

Beschlussvorlage
Nr. 183/2022

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Lischeck, Inga
--------------	--

AZ./Datum:	61/Li/11.08.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	13.10.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2022

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 20.02/1
"Siemensstraße" in den Planbereichen 20.01 "Fellbacher Weg I", 20.02
„Esslinger Weg III,, und 20.03 „Hund“, Stadtteil Schmiden**

hier:

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74
Landesbauordnung (LBO)**

Bezug:

BA vom 17.01.2013	n.ö.	(Vorlage 008/2013)
GR vom 29.01.2013	ö.	(Vorlage 008/2013)
GR vom 29.01.2013	ö.	(Vorlage 009/2013)
UmleGvom 21.02.2013	n.ö.	(Vorlage 033/2013)
BA vom 17.10.2013	n.ö.	(Vorlage 142/2013)
GR vom 22.10.2013	ö.	(Vorlage 142/2013)
BA vom 23.01.2014	n.ö.	(Vorlage 003/2014)
GR vom 04.02.2014	ö.	(Vorlage 003/2014)
UmleGvom 08.05.2014	n.ö.	(Vorlage 066/2013)
BA vom 10.07.2014	n.ö.	(Vorlage 003/2014/1)
GR vom 22.07.2014	ö.	(Vorlage 003/2014/1)
UmleGvom 22.07.2014	n.ö.	(Vorlage 095/2014)
UmleGvom 06.10.2015	n.ö.	(Vorlage 093/2015)
BA vom 19.01.2017	n.ö.	(Vorlage 002/2017)
GR vom 31.01.2017	n.ö.	(Vorlage 002/2017)
BA vom 06.07.2017	n.ö.	(Vorlage 034/2017)
GR vom 18.07.2017	n.ö.	(Vorlage 034/2017)
BA vom 05.07.2018	n.ö.	(Vorlage 051/2018)
GR vom 17.07.2018	n.ö.	(Vorlage 051/2018)
UmleGvom 06.12.2018	n.ö.	(Vorlage 150/2018)
BVKA vom 11.07.2019	ö.	(Vorlage 099/2019)
GR vom 23.07.2019	ö.	(Vorlage 099/2019)
UmleGvom 02.02.2021	n.ö.	(Vorlage 015/2021)
Antrag Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 24.04.2022		

BVKA vom 28.04.2022	ö.	(Vorlage 079/2022)
BVKA vom 19.05.2022	ö.	(Vorlage 079/2022/2)
GR vom 31.05.2022	ö.	(Vorlage 079/2022/2)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die Behandlung der während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Abwägungsvorschlages der Verwaltung (Anlage 4).
2. den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 20.02/1 „Siemensstraße“ in den Planbereichen 20.01 „Fellbacher Weg I“, 20.02 „Esslinger Weg III“ und 20.03 „Hund“, Stadtteil Schmiden in der Fassung vom 12.08.2022 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO). Es gilt die Begründung vom 12.08.2022.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in Fellbach-Schmiden südlich der durch eine stadträumlich bedeutende Platanenallee gesäumten Siemensstraße und östlich der Höhenstraße. Im Süden schließt das Gewerbegebiet „Schaflandstraße“ an, und im Osten ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Entlang der Fellbacher Straße befindet sich vorwiegend Wohnbebauung.

Innerhalb des Plangebietes liegen in vollem Umfang die Flurstücke 3024, 3025, 3032, 3032/1, 3034, 3043, 3044, 3046, 3047, 3078, 3078/8, 3093, 3094, 3095, 3096, 3098, 3099, 3100, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3111, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3265/1, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3276, 3277, 3278, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285/1, 3285/2, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301 und in Teilen die Flurstücke 3021 (Siemensstraße), 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3078/6 (Otto-Hahn-Straße) und 3078/9.

Das Plangebiet, das durch äußerst hochwertige Böden ausgezeichnet ist, wurde bislang größtenteils landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten ab.

Innerhalb des Geltungsbereichs - jedoch außerhalb des Plangebiets - befinden sich folgende Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden: Flst. 3550, Flst. 3633/1 Flst. 3633/2, Flst. 3722, Flst. 3723, Flst. 3764, Flst. 3994/1, Flst. 3994/2, (Gemarkung Schmiden); Flst. 10188, 10188/5, 10188/7, 10171, 10188/11 und 10188/12 (Wege) im Gewann Salzlecke, Gemarkung Fellbach; Flst. 1916 und Teile des Flst. 1921/1 (Land BaWü), Gemarkung Oeffingen.

Die meisten Flurstücke außerhalb des Plangebiets, die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, befinden sich im Eigentum der Stadt Fellbach und können gemäß § 1a

Abs. 3 Satz 4 zur Verfügung gestellt werden. Die Maßnahmen, die im Rahmen des Bodenmanagements auf den Flächen des Landes durchgeführt werden, sind mit schriftlichem Einverständnis des Landes abgesichert.

Die externen Ausgleichsflächen betragen in Summe ca. 13,5 ha.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planungserfordernis

In Fellbach besteht - insbesondere auch aufgrund der attraktiven räumlichen Lage in der dicht besiedelten und wirtschaftlich prosperierenden Region Stuttgart - eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die Stadt Fellbach hat in den vergangenen Jahrzehnten intensive Anstrengungen unternommen, die Gewerbeflächenentwicklung möglichst im Bestand bzw. im Rahmen der Innenentwicklung zu steuern und den entstehenden Bedarf entsprechend hierüber abzudecken. Lediglich vereinzelt wurden neue Gewerbegrundstücke erschlossen. Inzwischen ist keine größere zusammenhängende Fläche mehr verfügbar und es entstand das Erfordernis, die im Flächennutzungsplan Unteres Remstal dargestellte geplante gewerbliche Baufläche als solche zu entwickeln. Neben der diskutierten Erweiterung eines Gewerbegebietes in Oeffingen handelt es sich derzeit um die letzte größere gewerbliche Baufläche, durch die ein wesentlicher Beitrag zur Deckung der Flächennachfrage geleistet werden kann.

3. Geltendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Ein kleiner Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20.02 „Esslinger Weg III“ im Süden des Plangebiets ist einbezogen, da diese Fläche sinnvollerweise in die städtebauliche Neuordnung und damit in die Zielvorstellung des neuen Gewerbegebietes zu integrieren ist.

4. Umlegung „Esslinger Weg / Kleines Feld“

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Bodenordnungsmaßnahme Voraussetzung, um bebaubare Grundstücke zu erhalten. Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat in seiner Sitzung am 29.01.2013 für das Bebauungsplangebiet die Umlegung „Esslinger Weg/ Kleines Feld“ nach § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Der Umlegungsausschuss der Stadt Fellbach hat hierfür am 21.02.2013 die Einleitung der Umlegung nach § 47 BauGB beschlossen. Auf die Vorlage 009/2013 wird verwiesen.

Im Rahmen der Verhandlungen mit den Umlegungsbeteiligten wurden am 08.05.2014, 31.07.2014, 06.10.2015, 06.12.2018 und 02.02.2021 die Vorwegnahmen der Entscheidung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht. Diese Vorwegnahmen sind somit rechtskräftig. Als Ergebnis befinden sich diese Grundstücke seitdem im Eigentum der Stadt Fellbach.

5. Verfahrensablauf Bebauungsplan 20.02/1 „Siemensstraße“

Der Verfahrensablauf ist in der Vorlage zum Entwurfsbeschluss (079/2022/2) detailliert dargestellt, daher wird an dieser Stelle auf diese Vorlage verwiesen.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange / Interessenverbände

Mit Schreiben vom 25.05.2022 wurden insgesamt 21 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessensverbände zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 20.02/1 „Siemensstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung aufgefordert. Die Beteiligung fand im Zeitraum zwischen dem **20.06.2022 und dem 20.07.2022** statt.

Folgende relevanten Anregungen oder Bedenken wurden von 5 Beteiligten abgegeben:

- Landratsamt: Neuberechnung der Ökopunkte, Grundwasserüberprüfung, Doppelbelegung Auffüllflächen Bodenmanagement, Grundsätzliche Ablehnung Umwandlung in Gewerbe
 - RP: Begründung Gewerbeflächenbedarf, Hydrogeologie
 - Handwerkskammer: Lärmkontingentierung
 - Abfallwirtschaft: Depotcontainerstandort
 - Landeswasserversorgung: Landeswasserleitung
- ➔ Keine Stellungnahme wurde seitens der Verwaltung so gewertet, dass sie eine planrelevante Änderung des Bebauungsplans zur Folge hat (vgl. Anlage 4).

Beteiligung Öffentlichkeit

Bei der parallel durchgeführten öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme (Anwalt eines Bürgers, dessen Grundstück sich innerhalb des Plangebiets befindet) abgegeben mit wesentlichen Inhalten zu folgenden Themen:

- der parallel durchgeführten Umlegung,
- die derzeitige Nutzung (Lagerflächen, Sanitärtrakt) betreffende Planung,
- die Einschränkung an (gewerblichen) Nutzungen im Textteil des Bebauungsplans,
- der Ausnutzbarkeit des zukünftigen Grundstücks (u. a. Gesamtgröße, Befahrbarkeit durch Lkw, Größe Baufenster),
- die Einschränkung des künftigen Grundstücks durch Begrünung,
- die Verweigerung zum Bau des Straßenabschnitts, der das derzeitige Grundstück betrifft und
- die Einigungsbereitschaft, wenn das Grundstück aus dem Plangebiet herausgenommen werde.

Ergänzungen Bebauungsplan

Nachfolgende Ergänzungen des Bebauungsplans wurden vorgenommen (das **Plandatum**, die Begründung mit Umweltbericht sind nunmehr auf den **12.08.2022** datiert):

- Einfügen aktuelles Kataster (Stand Juli 2022): Die bereits im Zuge der Umlegung zugeteilten Flächen im Westen des Plangebiets als auch die geplanten Straßen sind im Kataster neu enthalten.
- Hinweis zur Landeswasserleitung (vgl. Hinweis, Ziffer 14), dass im Zuge der Erschließung der Zweckverband Landeswasserversorgung nochmals beteiligt wird

Weitere Ergänzungen wurden vorgenommen:

- Ergänzung des Umweltberichts (vgl. Anlage 3) bzgl. Hinweisen zur Vermeidung einer merklichen Verschlechterung der Grundwasserüberdeckung (S. 38 und in Zusammenfassung S. 54)
- Ergänzung der städtebaulichen Begründung zum Bedarf an Gewerbeflächen, Zitat aus Gewerbeflächenuntersuchung durch PROGNOSE, Stand 2021 (vgl. Anlage 2, S. 7)

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind gegenüber dem Bebauungsplandentwurf vom 18.02.2022 unverändert.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung sind in Anlage 4 beigefügt.

- **Die Grundzüge der Planung sind aus Sicht der Verwaltung nicht betroffen. Eine erneute Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich!**
- **Nach Satzungsbeschluss erfolgt die Bekanntmachung ortsüblich im Stadtanzeiger; damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.**

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen vom 12.08.2022
- Anlage 2: Begründung vom 12.08.2022
- Anlage 3: Umweltbericht inkl. spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom 12.08.2022
- Anlage 4: Abwägungstabelle vom 12.08.2022 mit Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Begründung vom 12.08.2022 inkl. Hervorhebung der Änderungen im Vergleich zum Stand 18.02.2022 (in blauer Schrift)
- Anlage 6: Umweltbericht vom 12.08.2022 inkl. Hervorhebung der Änderungen im Vergleich zum Stand 18.02.2022 (in blauer Schrift)