

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häußermann, Maike
--------------	---

AZ./Datum:	/29.11.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	19.01.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	31.01.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 22.04/6 „Alte Schule“, im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmidn

hier:

- 1. Aufhebung Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 22.04/6 "Alte Schule" vom 10.05.2022**
- 2. Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 22.04/6 "Alte Schule" und über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 Alte Schule gemäß §12 Abs. 2 BauGB**
- 3. Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**
- 4. Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bezug:

BA vom 18.01.2018 mündlicher Sachstandsbericht

BA vom 07.06.2018 mündlicher Sachstandsbericht

GR vom 19.06.2018 mündlicher Sachstandsbericht

Vorlage Nr. 044/2018 Aufstellung des Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 „Alte Schule“ (Flurstück 312), Markung Schmidn; Aufhebung des Bebauungsplans S-018 innerhalb des obengenannten Geltungsbereichs.

Vorlage Nr. 011/2019	Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden, (Flurstück 312).
Vorlage Nr. 004/2021	Information zur Durchführung eines investorengestützten Architektenwettbewerbs
BVKA 16.09.2021	Information Termin erneutes Preisgericht
BVKA 14.10.2021	Information Wettbewerbsergebnis
BVKA 28.04.2022 Vorlage Nr. 081/2022	Erneuter Aufstellungsbeschluss
GR 10.05.2022 Vorlage Nr. 081/2022	Erneuter Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 22.04/6 „Alte Schule“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 Alte Schule, Markung Schmiden, vom 10.05.2022.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 304, 310 und 312. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 01.03.2022 (Anlage zur Vorlage 081/2022).

2. gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 Alte Schule, Markung Schmiden.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 304, 310 und 312.
3. den unter 2. genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
4. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 22.04/6 „Alte Schule“ und dem Entwurf einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 Alte Schule, Markung Schmiden zuzustimmen.
5. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihrer Begründung sowie die vorliegenden Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangssituation

Die Fischer Wohnbau GmbH hat am 17.10.2022 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Nach Vorliegen eines mit der Stadt abgestimmten Entwurfs soll für diesen Planungsrecht geschaffen werden. Betroffen sind die Flurstücke 304, 310 und 312 in Fellbach, Ortsteil Schmidlen.

Bereits im Juni 2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ für das Flurstück 312 gefasst. Ziel war es, die vorhandene Gemengelage städtebaulich zu regeln. Im Mai 2022 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem erneuten Aufstellungsbeschluss entsprechend des zwischenzeitlich vorliegenden Wettbewerbsergebnisses vergrößert. Um sicher gehen zu können, dass genau die vorliegende Planung in einer bestimmten Frist umgesetzt wird, soll nun die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB beschlossen werden. Dafür muss zunächst das laufende Bebauungsplanverfahren ordentlich beendet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht neben dem reinen Rechtsplan aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der das Vorhaben in einem bestimmten Maßstab abbildet, und dem Durchführungsvertrag, in dem sonstige Regelungen z.B. zur Gestaltung und der Übernahme der Kosten geregelt sind. Der VEP muss bereits zum Entwurfsbeschluss vorliegen, der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Die Planung sieht ein innerstädtisches Wohnquartier mit Handels- und Gewerbeflächen vor. Die Entwicklung der Grundstücke wird in zwei Bauabschnitte geteilt. Im ersten Abschnitt entsteht auf dem südlichen Teil ein neuer REWE-Markt mit darüber-liegender Wohnnutzung, im zweiten Abschnitt auf dem Grundstück des heutigen REWE-Markts ist Wohnbebauung geplant. Die Parkierung für das Gesamtgebiet erfolgt in einer Tiefgarage, lediglich für die Einzelhandelsnutzung ist eine geringe Anzahl an Stellplätzen im Erdgeschoss vorgesehen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,1 ha befindet sich im Stadtteil Schmidlen, nördlich der Gutenbergstraße, zwischen Friedrichstraße und Württembergstraße.

Es ist mit Gewerbegebäuden und einem REWE-Markt bebaut und durch großzügige Stellplatzanlagen und Hofflächen fast vollständig versiegelt.

In der westlichen und nördlichen Nachbarschaft befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Der Bereich östlich und südlich des Plangebiets ist von zum Teil kleinteiliger Wohnbebauung geprägt.

Die Topografie des Grundstückes steigt in südwestlicher Richtung um ca. 1 m leicht an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 304, 310 und 312.

3. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juli 2021 - ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche Bestand“ und „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan

Es gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahre 1958. Er regelt die überbaubare Grundstücksfläche, trifft jedoch keine Aussage über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Zur Realisierung des Vorhabens ist neues Planungsrecht erforderlich. Dieses soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Mit der Rechtskraft des neuen Plans tritt der Bebauungsplan Nr. 18, soweit er vom neuen Plan überlagert wird, außer Kraft.

Ein Bebauungsplan, der der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter aufweist. Zudem darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, beinhalten und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Das betroffene Plangebiet allein weist nur eine Gesamtfläche von 11.200 m² auf. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Dies wurde anhand einer Umweltvorprüfung nachgewiesen. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a sind daher gegeben. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen klassischen Fall der Innenentwicklung. Durch das geplante Vorhaben werden primär bereits heute versiegelte Flächen überplant.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich, da diese gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB so gewertet werden, als wären sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen. Des Weiteren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

4. Auszüge aus dem Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen in Ergänzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) fixieren den mit der Stadt abgestimmten vorliegenden Entwurf.

Das Gebiet wird entsprechend der Planung im südlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ und im nördlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind die Nutzungen, zu denen sich der Investor im Durchführungsvertrag verpflichtet (Lebensmitteleinzelhandel, Büros, Wohnen).

Die zulässigen Grundflächenzahlen entsprechen den Orientierungswerten für die Obergrenzen nach Baunutzungsverordnung. Die zulässige Geschossflächenzahl liegt im Bereich des Sondergebiets unterhalb des Orientierungswerts und reagiert damit auf die kleinteiligere Bestandsbebauung im Osten und Westen des Plangebiets.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen ermöglichen Gebäude mit 4 bis 6 Geschossen, je nach Lage im Gebiet unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauung. Im Übergang zur gewerblichen Nutzung wird an der Ecke Gutenbergstraße / Friedrichstraße eine städtebaulicher Hochpunkt mit 8 möglichen Geschossen vorgesehen.

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen und den ökologischen Aspekten wie Regenwasserrückhaltung und Kleinklima gerecht zu werden, werden begrünte Flachdächer festgesetzt. Für die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze ist eine von der Friedrichstraße anfahrbare, in den nicht überbauten Bereichen ebenfalls zu begründende Tiefgarage vorgesehen. Im östlichen Bereich des Plangebiets wird eine zu bepflanzende Retentionsfläche festgesetzt. Diese stellt neben ökologischen Vorteilen einen angemessenen Übergang zur kleinteiligen Bestandsbebauung sicher. Das entlang der Gutenberg- und Friedrichstraße festgesetzte Gehrecht garantiert einen der Nutzung angemessenen Ausbau der Gehwegfläche und dessen öffentliche Nutzung. Die grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit dem Freianlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans sorgen für eine hohe Freiraumqualität. Festsetzungen zum Immissionsschutz garantieren trotz gewerblicher Nachbarschaft im Westen gesunde Wohnverhältnisse. Durch Regelungen zum Artenschutz entsprechend dem vorliegenden Gutachten werden die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz gemachten Vorgaben berücksichtigt.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzung im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt.

5. Weitere Schritte

Nach den oben formulierten Beschlüssen des Gemeinderates werden die Planunterlagen einen Monat im Stadtplanungsamt zur Ansicht und Abgabe einer Stellungnahme ausgelegt. Parallel gehen die Unterlagen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme. Im Anschluss daran werden die eingegangenen Stellungnahmen in einer Abwägungstabelle zusammengestellt und dem Gremium zum Beschluss vorgelegt. Parallel wird der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgestimmt und vor dem nächsten Verfahrensschritt abgeschlossen.

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:

1. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Zeichnung, Textteil, Begründung
2. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Gutachten (saP; UVP-Vorprüfung; Schall; Stellungnahme Einzelhandel)