

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

AZ./Datum:	Hn/17.01.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	15.02.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	28.02.2023

Bebauungsplanverfahren 07.06 „Kleinfeld III,, im Planbereich 07.06 Kleinfeldfriedhof, Stadtteil Fellbach

hier:

- **Information über den Entwicklungsstand des Plangebiets**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bezug:

BVKA vom 19.09.2019 (Vorlage 128/2019)	Vorgehen in der Ausschreibung
BVKA vom 14.11.2019 (Vorlage 171/2019)	Beschluss über Flächenentwicklung
BVKA vom 05.12.2019 (Vorlage 194/2019)	Aufstellungsbeschluss (§13b BauGB)
GR vom 10.12.2019 (Vorlage 194/2019)	Aufstellungsbeschluss (§13b BauGB)
BVKA vom 17.09.2020 (Vorlage 117/2020)	Grundstücksvergabe
GR vom 29.09.2020 (Vorlage 117/2020)	Grundstücksvergabe
VA vom 13.04.2021 (Vorlage 071/2021)	Budgetplanung/rechtl. Beratung
BVKA vom 15.04.2021 (Vorlage 071/2021)	Budgetplanung/rechtl. Beratung
GR vom 27.04.2021 (Vorlage 071/2021)	Budgetplanung/rechtl. Beratung
BVKA vom 13.10.2022 (Vorlage 210/2022)	Stand des Vergabeverfahrens

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen,
2. den Strukturplan mit den städtebaulichen Vorgaben für die Grundstücksvergabe und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen öffentlich auszulegen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Plangebiet

Das Gebiet liegt im Osten der Gemarkung Fellbach, südlich des Kleinfeldfriedhofs und westlich der Bühelstraße. Die ca. 11.000 m² große Fläche umfasst Teilbereiche der Flurstücke 1111/0 und 2433/1 (Rotkehlchenweg) und das Flurstück 1040/3 (Pfarrstraße).

2. Ausgangssituation

Das unbebaute Grundstück gehört zu den städtischen Innenentwicklungspotenzialen, die im Rahmen der Wohnbauoffensive 2020 bebaut werden sollen. Daher wurde bereits 2019 ein Bebauungsplan im Verfahren nach §13b BauGB (Beschleunigtes Verfahren unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen) aufgestellt und die Anwohner in einem Bürgerinfoabend informiert.

Aktuell läuft ein Verfahren zur Grundstücksvergabe, indem ein Investor gesucht wird, der das Gesamtgrundstück bebaut. Das hierfür zur Verfügung stehende Baufeld soll im Rahmen des Verfahrens in zwei Teile real geteilt werden, in den westlichen Grundstücksteil, auf dem ein Investorenprojekt realisiert wird und in einen östlichen Grundstücksteil, auf dem ein Wohngebäude für die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach GmbH (WDF) schlüsselfertig errichtet wird.

Der §13b BauGB trat am 13. Mai 2017 zeitlich beschränkt bis zum 31. Dezember 2019 in Kraft, um die Schaffung von Wohnraum zu vereinfachen. Bedingt durch das angestrebte Vergabeverfahren des Grundstücks, war es nicht möglich, den Bebauungsplan innerhalb der Frist zur Satzung beschließen zu lassen. Daher wurde bereits im November/Dezember 2020 die für ein Regelverfahren notwendige frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Mit der BauGB-Novelle dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde der § 13b BauGB wieder eingeführt und bis Ende 2022 befristet. Durch Verzögerungen in der Grundstücksvergabe war jedoch auch dieser Termin nicht haltbar. Aus diesem Grund soll nun zur Baurechtschaffung ein sogenanntes Vollverfahren erfolgen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, ein lebendiges, urbanes und durchgrüntes Wohnquartier mit innovativem Städtebau zu entwickeln, dass eine hohe Wohnzufriedenheit und Identifikation der Bewohner mit dem Quartier erweckt. Freiflächen sollen qualitativ hochwertig gestaltet werden. Für das neue Wohngebiet sind ausschließlich Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Der zukünftige Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet ohne die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festsetzen.

Für den westlichen Bereich (Investoren-Teil) wird eine 2- bis 3-geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,0 vorgegeben. Sie ermöglichen den Bau von ca. 40-45 Wohneinheiten. Im östlichen Bereich, dem späteren Grundstück der WDF, ist eine 3- bis 4-geschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 maximal 1,3 möglich. Hier können ca. 35-40 Wohneinheiten entstehen.

Die nach Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Stellplätze (1 Stellplatz / Wohneinheit) werden in Tiefgaragen untergebracht. Es sind zu begrünende Flachdächer zulässig.

Mit der Schaffung von ca. 80 neuen Wohneinheiten wird auf die angespannte Wohnraumsituation reagiert und das Ziel der Innenentwicklung und damit die Schonung des Außenbereiches weiterverfolgt.

4. Gutachten

Im Vorfeld der Grundstücksvergabe wurden für das Gebiet eine Luftbildauswertung auf Kampfmittel durchgeführt, eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, der Artenschutz und der Boden untersucht.

Diese Untersuchungen ergaben im Einzelnen:

- Kampfmittel
Nach jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
- Schalltechnische Untersuchung
Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Gegenüber dem Straßenverkehrslärm (Bühlstraße) sind zwingend umfangreiche Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.
- Artenschutz
Wenn die Entnahme von Gehölzen im Zuge der Baufeldbereinigung außerhalb der Brutzeit erfolgt, ist von keinen Verbotstatbeständen nach BNatSchG auszugehen.
- Boden
Stichprobenhafte Untersuchungen ergaben in geringem Umfang Asbestzementstücke in den künstlichen Auffüllungen. Nicht auszuschließen ist deshalb, dass weitere Verunreinigungen vorliegen. Für das Aushubmaterial werden weitere Analysen erforderlich.

5. Weiteres Schritte

Mit Abschluss des Grundstückvergabeverfahrens und dem Vorliegen eines finalen Angebots wird im 1./2. Quartal 2023 gerechnet. Auf dieser Grundlage wird dann ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Um das Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen, soll bereits jetzt die für ein Bebauungsplanverfahren notwendige frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt werden. Hier wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Unterlagen inkl. Gutachten liegen für einen Monat zur öffentlichen Einsichtnahme im Rathaus aus. Es werden Auskünfte erteilt. Während des Auslegungszeitraums können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen u.a. auch Kinder und Jugendliche) Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Im Anschluss an die frühzeitige Bürgerbeteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen in einer Abwägungstabelle zusammengestellt und dem Gremium zum Beschluss vorgelegt.

In dem daran anschließenden Verfahrensschritt entscheidet das Gremium über den Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

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: Abgrenzungsplan

Anlage 2: Strukturkonzept

Anlage 3: Gutachten (saP, Geotechnische Untersuchung, Luftbildauswertung auf
Kampfmittel, Altlasten, Schall)