

Beschlussvorlage
Nr. 020/2023

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Bressel, Christian
--------------	--

AZ./Datum:	III/61-AL/CB/31.05.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	06.07.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2023

**Aufstellung eines Bebauungsplanes 35.07/1 "Kappelleswegle"
(Parkplatz Feuerwehr) im Planbereich 35.07, Stadtteil Oeffingen
hier:**

- 1. Geänderte Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**
- 2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Bezug:

Vorlage 128/2018	GR am 20.11.2018
Vorlage 138/2019	VA am 17.09.2019
	BVKA am 17.09.2019
	GR am 01.10.2019
Vorlage 152/2019/1	GR am 22.10.2019
Vorlage 017/2020	VA am 17.03.2020
Vorlage 065/2020	GR am 28.04.2020
Vorlage 047/2020	VA am 12.05.2020
	BVKA am 14.05.2020
Vorlage 076/2020	VA am 12.05.2020
	BVKA am 14.05.2020
Vorlage 078/2020/1	VA am 16.06.2020
	BVKA 18.06.2020
Vorlage 078/2020/2	GR am 30.06.2020
Vorlage 100/2020	VA am 07.07.2020
	BVKA am 09.07.2020
	GR am 21.07.2020
Vorlage 091/2021	BVKA am 06.05.2021
	GR am 18.05.2021
Vorlage 009/2022	BVKA am 20.01.2022
	GR am 01.02.2022

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die geänderten Ziele und Zwecke der Planung
2. die Beauftragung der Stadtverwaltung, einen entsprechenden Bebauungsplanvorwurf zu erarbeiten und
3. den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung sowie die vorliegenden Gutachten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Sachverhalt / Antragsbegründung:

1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Gewann „Kapelleswegle“ am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Fellbach-Oeffingen, südlich der Geschwister-Scholl-Straße. Das aktuelle Plangebiet (Stand: 02. Juni 2023) umfasst die Flurstücke 700/1, 698, 688 bis 692 und 689/1. Westlich des Plangebietes befinden sich der Feuerwehrstandort Oeffingen sowie die Sport- und Festhalle. Südlich des Feuerwehrgerätehauses befindet sich das Kinderhaus Abenteuerland. Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünland, Streuobstwiesen, Ackerflächen und einer Baumschule. Der Großteil des Plangebiets wird von einer naturschutzrechtlich wertvollen mageren Flachland-Mähwiese eingenommen. Südlich dieser Flachland-Mähwiese befindet sich eine unbefestigte Fläche.

2 Bisherige Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Fellbach plante südlich des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück der Geschwister-Scholl-Straße Nr. 22 (Flst. 700/2, Gemarkung Oeffingen) den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung. Der Neubau des Kinderhaus Abenteuerland wurde im Oktober 2022 begonnen.

Durch einen zunehmenden Stellplatzbedarf im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße / Kapelleswegle in Oeffingen werden zusätzliche Parkierungsflächen zum Nachweis bauordnungsrechtlicher Stellplätze für die bestehenden Nutzungen erforderlich. Der Bedarf entsteht durch die nahegelegene Sport- und Festhalle bzw. Vereinsstätten (Musikvereine), das Kinderhaus Abenteuerland und die Feuerwehr. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sowie auch notwendigen Besucherparkplätze (Hol- und Bringverkehr) der Kita konnten weder auf dem Baugrundstück noch auf den bestehenden angrenzenden Flächen nachgewiesen werden. Die bestehende Parkierungsfläche westlich des Feuerwehrhauses reicht dafür nicht mehr aus.

Eine Alternativenprüfung für den Bereich ergab, dass die Errichtung einer Parkierungsfläche am ehesten auf dem Flurstück 692 östlich des Feuerwehrhauses sinnvoll erfolgen kann.

Aus diesem Grund fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18. Mai 2021 den Beschluss, für das Grundstück (Flst. 692) östlich des Feuerwehrhauses einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Das Grundstück liegt bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB.

3 Neuausrichtung bzw. Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Planung

Die ursprüngliche Planung erwies sich durch eine potenzielle Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit insbesondere zu Stoßzeiten (z.B. durch Interferenz mit dem Einsatz- und Privatverkehr der Feuerwehr) als problematisch und wurde deshalb verworfen. Aus vergleichbaren Gründen kam eine Nutzung der unbefestigten Flächen (Flst. 688 und 689) als Parkierungsfläche alternativ nicht infrage.

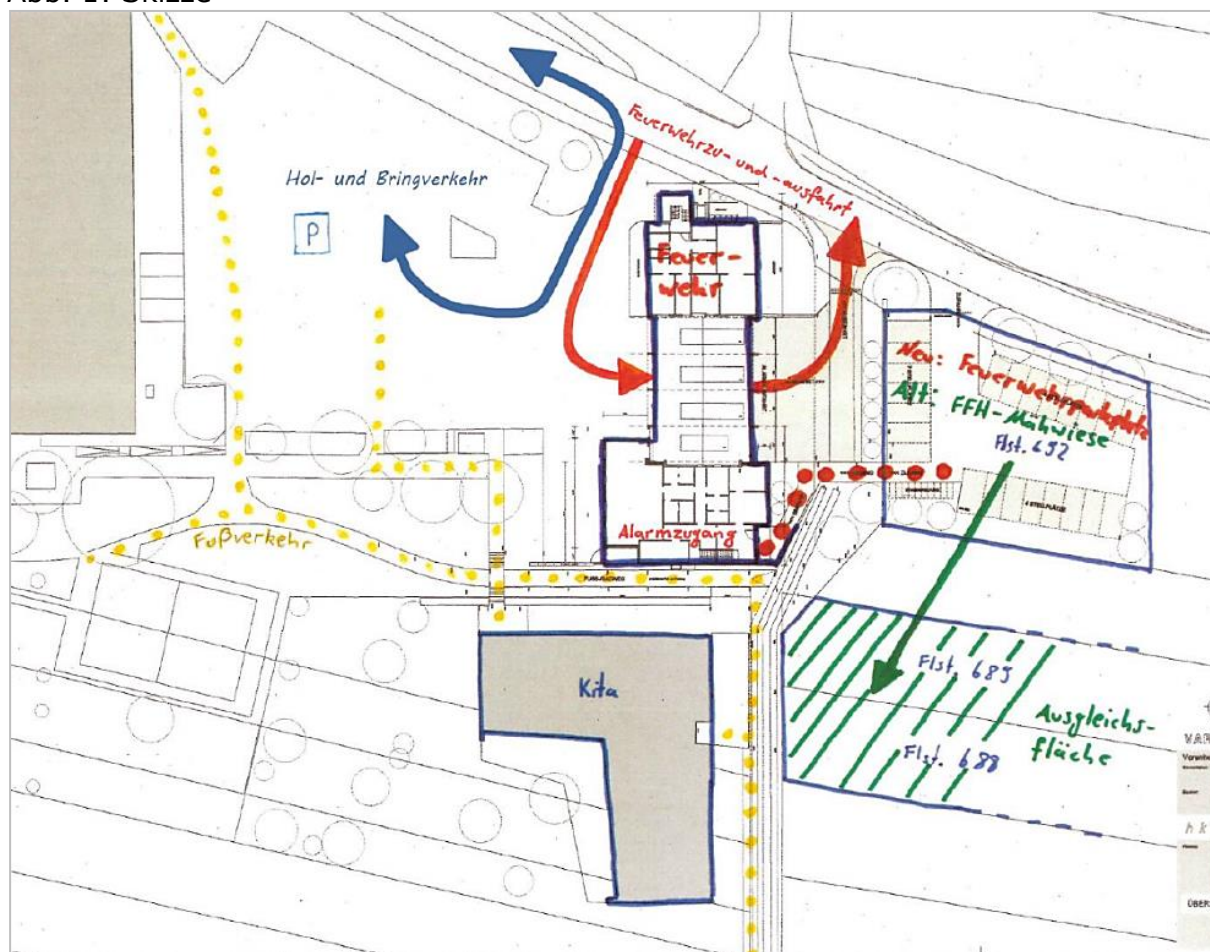
Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungen für die Feuerwehr-Erweiterung wurde auf Grund der Betriebsabläufe des Kinderhauses Abenteuerland und der bestehenden Verkehrsführung deutlich, dass die geplante Parkierungsfläche sinnvollerweise von den Privatfahrzeugen der Feuerwehrleute im Einsatz genutzt werden sollte und nicht vom Hol- und Bringverkehr des Kinderhauses. Dies ergab sich zum einen aus der Gebäudeplanung der Feuerwehr und einen verbesserten Ablauf von An- und Abfahrt der Einsatzfahrzeuge sowie der Anfahrt der Feuerwehrleute mit Privatfahrzeugen im Einsatzfall. Zum anderen ist es sinnvoll, den Hol- und Bringverkehr über den bestehenden Parkplatz zu organisieren, um Konflikte mit den einfahrenden Einsatzfahrzeugen zu vermeiden. Die ausfahrenden Feuerwehreinsatzfahrzeuge können so ohne Gegenverkehr auf die Geschwister-Scholl-Straße geführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Diese stellte für die Flurstücke 690 bis 692 ein Biotop in Form einer gesetzlich geschützten mageren Flachland-Mähwiese nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (EU) fest. Die Anlage von Parkplätzen ist hierdurch unzulässig. Aufgrund fehlender Planungsalternativen wurde die Entfernung dieses geschützten Biotops auf Flurstück 692 bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme erlassen werden, wenn die Beeinträchtigungen vor der Durchführung der Planung ausgeglichen werden.

Die unbefestigten Kiesflächen (Flst. 688 und 689), die südlich des Biotops angrenzen und sich mittlerweile im städtischen Eigentum befinden, sollen als Beitrag zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels in Fellbach-Oeffingen renaturiert werden.

Diese geplante Renaturierung der Kiesflächen würde auch ein „Umziehen“ der FFH-Mähwiese ermöglichen, um am ehesten einen adäquaten Biotopausgleich herzustellen.

Abb. 1: Skizze



4 Inhalt der beabsichtigten Planung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Parkierungsfläche und die Neuanlage einer FFH-Mähwiese schaffen, wird die Verwaltung im nächsten Schritt einen entsprechenden Bebauungsplanvorentwurf erarbeiten. Erste grundlegende Festsetzungen sind aus der Anlage ersichtlich und wie folgt zu beschreiben:

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrparkplatz“

Durch die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrparkplatz“ sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die diesem Zweck dienen. Dadurch wird sichergestellt, dass die geplante Parkierungsfläche von den Privatfahrzeugen der Feuerwehrleute im Einsatz genutzt werden kann und nicht vom Hol- und Bringverkehr des „Kinderhaus Abenteuerland“.

Dadurch soll eine gesteigerte Verkehrssicherheit im Einsatzfall im Bereich des Feuerwehrstandorts Oeffingen und ein verbesserter Feuerwehrbetriebsablauf am Standort Oeffingen entwickelt werden. Es soll zu einer Vermeidung von Interferenzen zwischen einem möglichem Einsatzverkehr der Feuerwehr und dem Hol- und Bringverkehr der 1-2-3-Sporthalle im Einsatzfall sowie zu einer Vermeidung von Kreuzungen zwischen zum Einsatz eilenden Feuerwehrleuten und dem Hol- und Bringverkehr der Kita beigetragen werden.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzung des „Kappelleswegles“ als öffentliche Verkehrsfläche ist erforderlich, um eine bestehende und geeignete Erschließung der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs und auch darüber hinaus zu sichern.

Private Grünfläche

Neben dem öffentlichen Flurstück 692, welches als Parkierungsfläche geplant ist, befinden sich auch auf den privaten Flurstücken 690 und 691 fast vollständig eine gesetzlich geschützte magere Flachland-Mähwiese (FFH) nach §30 Abs. 2 BNatSchG. Diese privaten Flurstücke sollen als private Grünflächen festgesetzt werden, da dies der tatsächlichen Bestandssituation und den beabsichtigten Schutzziele für FFH-Mähwiesen der Stadt Fellbach entspricht. Im Flächennutzungsplan wird derzeit eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt; er wird entsprechend geändert.

Öffentliche Grünfläche

Die Flurstücke 688 und 689 sollen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Auf den mittleren und westlichen Bereichen dieser städtischen Grundstücke befinden sich unbefestigte Kiesflächen. Sie sollen als Beitrag zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels in Fellbach-Oeffingen als Grünflächen renaturiert werden. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche entspricht dieser beabsichtigten Nutzung. Im Flächennutzungsplan wird derzeit eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt; er wird entsprechend geändert. Gleichzeitig soll auch ein „Umziehen“ der FFH-Mähwiese auf die geplanten öffentlichen Grünflächen ermöglichen werden, um am ehesten einen adäquaten Biotopausgleich für die Anlage von Parkplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche (Flst. 962) herzustellen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die geplanten privaten Grünflächen (Flst. 690 und 691) sollen im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens Festsetzungen von geeigneten Maßnahmen entwickelt werden, die dem Schutz und der Pflege der bestehenden FFH-Mähwiese dienen. Durch die besondere Bedeutung und den Schutzstatus von Biotopen nach §30 Abs. 2 BNatSchG liegen die Belange des Naturschutzes im öffentlichen Interesse und überwiegen die privaten Belange. Durch die Festsetzung von geeigneten Maßnahmen soll den Grundstückseigentümern auch eine „Anleitung“ zur Verfügung gestellt werden, um die bestehende FFH-Mähwiese in einer Art und Weise schützen und pflegen zu können und damit auch ihrer gesetzlichen Verpflichtung zum Umgang mit Biotopen ausreichend nachkommen zu können.

Auch für die geplanten öffentlichen Grünflächen (Flst. 688 und 689) sollen im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens Festsetzungen von geeigneten Maßnahmen entwickelt werden, die dem Schutz und der Pflege der „umgezogenen“ FFH-Mähwiese dienen. Für den Biotopausgleich sollen die erforderlichen Maßnahmen entsprechend einem „*Plan für Einsaat, Fertigstellungs-/Entwicklungspflege und Monitoring*“ (faktorgruen, 15. Mai 2023).

5 Weitere Schritte

Mit den Planunterlagen des Vorentwurfs wird die Verwaltung ohne weiteren Beschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB durchführen und einen Bebauungsplanentwurf erarbeiten unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen. Die Stellungnahmen und der Bebauungsplanentwurf werden dem Gemeinderat dann zur Beschlussfassung vorgelegt.

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: Planzeichnung mit ersten Überlegungen zu Festsetzungen 02.06.2023