

Beschlussvorlage
Nr. 198/2023

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

AZ./Datum:	/18.08.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	15.11.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	28.11.2023

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften 01.01 „Auf der Höhe,, (Schaflandstraße 58) im Planbereich 01.01 „Auf der Höhe“, Stadtteil Fellbach
Bezug:

BA	vom 16.09.2010	n.ö.	Vorlage 132/2010
GR	vom 28.09.2010	ö.	Vorlage 132/2010
BA	vom 17.03.2011	n.ö.	-
BA	vom 14.04.2011	n.ö.	-
BA	vom 14.07.2011	n.ö.	Vorlage 114/2011
BA	vom 28.06.2012	n.ö.	Vorlage 093/2012
GR	vom 10.07.2012	ö.	Vorlage 093/2012
BA	vom 18.04.2013	n.ö.	Vorlage 054/2013
GR	vom 07.05.2012	ö.	Vorlage 054/2013
BA	vom 04.07.2013	n.ö.	Vorlage 054/2013/1
BA	vom 12.09.2013	n.ö.	mündlicher Bericht
GR	vom 24.09.2013	ö.	Vorlage 054/2013/2
BVKA	vom 19.03.2020	n.ö.	Vorlage 043/2020
BVKA	vom 17.02.2022	n.ö.	Vorlage 040/2022
GR	vom 08.03.2022	n.ö.	Vorlage 040/2022

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 und die Satzung über örtliche Bauvorschriften 01.01 „Auf der Höhe“ (Schaflandstraße 58) im Planbereich 01.01 „Auf der Höhe“, Stadtteil Fellbach in der Fassung vom 17.01.2022 gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO). Es gilt die Begründung vom 17.01.2022. Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Anlass / Ziel der Planung

Der Bebauungsplan 01.01 „Auf der Höhe“ dient der Ordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie der Steuerung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Schaflandstraße 58. Er ist der letzte Baustein einer großräumigen städtebaulichen Ordnung des Bereiches südlich der Gotthilf-Bayh-Straße, der sich nicht im Bebauungszusammenhang befindet, und ergänzt damit inhaltlich den Bebauungsplan 21.01. „Hinter dem Berg und Hund“ (Inkrafttreten am 08.04.2014).

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Bahnlinie Stuttgart - Aalen und westlich der Höhenstraße. Im Süden wird es begrenzt von der Schaflandstraße; im Osten, Westen und Norden angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Es umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m²; darin beinhaltet sind in vollem Umfang die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Fellbach: 3904, 3905, 3906, 3907, 3908 und 3909. Die Flurstücke befinden sich zum überwiegenden Teil in privatem Besitz eines Eigentümers; das Flurstück 3906 ist derzeit noch im Eigentum der Stadt Fellbach und an ihn verpachtet. Es soll nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an den o. g. Privateigentümer übertragen werden.

Das Grundstück wird vorwiegend von Osten durch das übergeordnete Straßennetz der L 1197 (Höhenstraße) und von Westen über das Stuttgarter Gewerbegebiet Sommerrain angebunden. Die Erschließung des vorhandenen gewerblichen Betriebs erfolgt von Süden über die Schaflandstraße; auf dem im Norden des Gebiets angrenzenden Feldweg (Flst. 3806/1) ist ausschließlich landwirtschaftlicher Verkehr zugelassen.

3. Städtebau / Grünstäur

Städtebauliches Ziel ist es, die z.Z. ungeordneten Bestandseinheiten des gewerblichen Betriebs einer Neuorganisation zuzuführen. Die Flächen sollen in ein funktional zusammenhängendes Gesamtensemble umgestaltet werden. Dazu werden die kleineren Gebäude-/ Garagenteile im Süden abgebrochen und neu organisiert und das Hauptgebäude im zentralen Bereich ertüchtigt. Zusätzlich wird im Norden eine Halle für einen Abschleppdienst errichtet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der regionalen Grünstäur Z 2.

4. Planungsrecht

4.1 Bebauungsplan

Der ohne gesamtheitliche Baugenehmigung errichtete Betrieb wurde bislang seitens der Stadt Fellbach nur geduldet und genießt aufgrund der bestehenden Bestandsdauer (ca. 50 Jahre) mittlerweile Bestandsschutz. Der Betriebsinhaber beabsichtigt, diesen Standort langfristig beizubehalten.

Das Plangebiet war ein Teilbereich des Bebauungsplans 21.01 „Hinter dem Berg und Hund“, welcher im Jahr 2014 als Satzung beschlossen wurde. Im Zuge des Verfahrens wurde der Bereich des Gewerbebetriebs (geplante Festsetzung als Sondergebiet 2) mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.09.2013 (vgl. Vorlage 054/2013/2) herausgelöst, da die vertraglichen Inhalte zwischen der Stadt Fellbach und dem Eigentümer noch nicht abschließend geklärt waren. Voraussetzung für die Fortführung des Bebauungsplans war, den Abschleppdienst an einem anderen Standort im Stadtgebiet Fellbach unterzubringen.

Die Stadt Fellbach hat in regelmäßigen Abständen geeignete alternative Standorte gesucht, einen wiederholten Suchlauf für ein Gewerbegrundstück gab es im Jahr 2022. Nachdem es nicht gelungen ist, den Abschleppdienst auszulagern, hat der Gemeinderat einer Sicherung des Betriebes inklusive der Nutzung „Abschleppdienst“ am bestehenden Standort zugestimmt. Mit der zusätzlichen Nutzung geht auch eine höhere Überbauung des Grundstücks und ein zusätzliches Gebäude einher.

Als weitere Bedingung für das Bebauungsplanverfahren sowie zur weiteren Absicherung der städtischen Anforderungen wurde zwischen dem Eigentümer des Betriebsgrundstücks und der Stadt Fellbach am 11.10.2021 ein städtebaulicher Vertrag inklusive Regelungen zur Grundstücksübertragung für das Flurstücks 3906, zu natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen und einer Kostenübernahme z. B. für die bislang angefallenen Gutachten abgeschlossen.

4.1.1. Übersicht zum geführten Bebauungsplan-Verfahren

- Aufstellungsbeschluss Gemeinderat am 28.09.2010
- Grundsatzbeschluss Gemeinderat am 10.07.2012
- Frühzeitige Beteiligung vom 05.11.2012 bis zum 05.12.2012
- Entwurfsbeschluss Bebauungsplan im Gemeinderat am 16.07.2013
 - ➔ Ankündigung der Teilung des Bebauungsplanes (ohne Kfz-Betrieb)
- Förmliche Beteiligung vom 28.10.2013 bis 28.11.2013 (ohne Kfz-Betrieb)
- Am 08.03.2022 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften und der Durchführung der öffentlichen Auslegung zugestimmt.
- Vom 04.04.2022 bis 04.05.2022 wurde die förmliche Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Eine erneute Flächennutzungsplanänderung und ein erneutes Zielabweichungsverfahren waren für dieses Verfahren erforderlich.

- Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (vgl. Abwägungstabelle, Anlage 4)

Die förmliche Beteiligung zum Bebauungsplan „Auf der Höhe“ wurde in der Zeit vom 04.04.2022 bis 04.05.2022 durchgeführt.

- Beteiligung Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange / Interessenverbände

Es wurden 25 Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange / Interessenverbände beteiligt. 14 Stellungnahmen sind eingegangen, davon 8 ohne Bedenken oder Betroffenheit; 11 Beteiligte haben keine Antwort gegeben.

Folgende Stellungnahme gingen zu besonders relevanten Themen ein:

- Zielabweichungsverfahren
- Gebäudehöhen/Kubatur des Gebäudes für den Abschleppdienst
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.2 (G), Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach Plansatz 3.3.6 des o.g. Regionalplans
- Beteiligung Öffentlichkeit

Es ist eine Stellungnahme einer Eigentümergemeinschaft eingegangen. Wesentliche Einwände wurden gegen folgende Themen vorgebracht:

- zusätzliche 7,5 m hohe Halle zzgl. 1 m hohe Solarpaneele
- bisheriger Ausschluss des Abschleppdienstes
- verkehrliche Belastung der Anliegerstraße

4.2 Flächennutzungsplan

4.2.1. 9. Änderung 2013

Im Parallelverfahren zum o. g. Bebauungsplan wurde auch der Flächennutzungsplan (Änderungsverfahren 2013, Fläche FE 24) geändert und am 01.08.2013 rechtskräftig. Seither ist der Bereich als geplantes Sondergebiet „Kfz-Werkstatt/Lackiererei“ dargestellt.

4.2.2 18. Änderung 2023

Aufgrund der erweiterten Art der Nutzung als „Abschleppdienst“ wurde eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Behördenbeteiligung für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Zeitraum vom 29.12.2022 bis 13.01.2023 durchgeführt. Am 16.10.2023 wurde der Feststellungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

4.3 Zielabweichungsverfahren

4.3.1 Zielabweichungsverfahren 2013

Aufgrund der Abweichung von den Zielen der Raumordnung haben die Stadt Fellbach und der Planungsverband Unteres Remstal in Abstimmung mit dem Verband Region Stuttgart bereits 2012 beim Regierungspräsidium Stuttgart (RP) ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) beantragt. Die Regionalversammlung hat der Zielabweichung am 27.02.2013 in Form einer Festlegung als Sondergebietsfläche „Kfz-Betrieb“ zugestimmt unter der Voraussetzung, dass der bestehende Abschleppdienst ausgelagert wird.

Der positive Bescheid des Regierungspräsidiums zur o. g. Abweichung erging am 11.04.2013.

4.3.2 Zielabweichungsverfahren 2022/2023

Die Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort für den Abschleppdienst verlief ergebnislos, sodass der Gemeinderat der Stadt Fellbach letztendlich einem Weiterbestehen mit den derzeitigen Nutzungen in der Schaflandstraße 58 zugestimmt hat. Die aktuell vorgesehene Planung geht mit Erhalt des Abschleppdienstes und einem zusätzlichen Gebäude

und damit auch einer deutlich höheren Grundfläche der baulichen Anlagen über die 2013 beantragte Zielabweichung hinaus. Die Umorganisation der einzelnen Nutzungen sowie eine Vergrößerung der festgesetzten Grundfläche im Gegensatz zum Vorentwurf werden seitens des Plangebers und auch der Region Stuttgart zwar als städtebaulich und raumordnerisch vertretbar eingeschätzt, eine Größen- und Nutzungsbeschränkung ist jedoch erforderlich, damit die Ziele der Raumordnung (Grünzäsur mit Einbindung in die Landschaft) noch eingehalten werden können.

Die Stadt Fellbach hat dafür am 19.10.2022 einen erneuten Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg hinsichtlich der im Regionalplan Stuttgart festgelegten regionalen Grünzäsur (Z2: Neugereut-Steinhaldenfeld / Oeffingen-Schmiden-Sommerrain / Fellbach) gestellt.

Das Regierungspräsidium hat die öffentlichen Stellen, die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 LplG und sonstige Verbände und Vereinigungen, deren Aufgabenbereich von der Zulassung der Zielabweichung berührt sein könnten, angeschrieben und ihnen Gelegenheit gegeben, sich bis zum 28.01.2023 zu dem Antrag zu äußern. Es sind folgende Stellungnahmen mit Bedenken eingegangen:

Verband Region Stuttgart

Der Planungsausschuss des Verbands Region Stuttgart hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 die Zulassung einer Zielabweichung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höhe“ sowie der 18. Änderung des Flächennutzungsplans Unteres Remstal abgelehnt und gleichzeitig ausgeführt, dass Bedenken bezüglich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung des Bebauungsplanentwurfs „Auf der Höhe“ bestehen. Höhen und Kubatur gingen über ein Maß hinaus, das in der Grünzäsur vertretbar sei. Diese Bedenken könnten zurückgestellt werden, wenn die Ausgestaltung des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht über die bestehende Nutzung bzw. über das im Bebauungsplanentwurf „Hinter dem Berg und Hund“ festgesetzte Maß hinausgeht. Die Zulassung des Abschleppdienstes könne aufgrund der bereits bestehenden Nutzung mitgetragen werden.

Stadt Stuttgart

Es werden die vorgebrachten Bedenken aus 2013 wiederholt: Die Planung verstoße nicht nur gegen ein Ziel der Raumordnung, die beabsichtigte zusätzliche Verfestigung nicht landwirtschaftlicher Nutzungen entspräche auch nicht „dem Geist der Vereinbarung aus dem Jahr 1984“ mit der sich die Landeshauptstadt Stuttgart und die Stadt Fellbach zur Freihaltung der Flächen entlang der gemeinsamen Gemeindegrenzen verpflichtet haben. Die Freihaltung des Grünkorridors war und sei unstrittig. Mit der nun geplanten Festlegung des Sondergebietes (SO) Kraftfahrzeug-Werkstatt, Lackiererei und Abschleppdienst soll eine nicht privilegierte und nicht gewollte bauliche Nutzung festgeschrieben werden, die in klarem Widerspruch zu der ursprünglichen Absicht der Vereinbarung zwischen der Stadt Fellbach und der Landeshauptstadt Stuttgart aus dem Jahr 1984 stehe.

→ Eine mögliche städtebauliche Beeinträchtigung ist aus Sicht des RP nicht Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens.

Bescheid zum Antrag auf Zielabweichung

Der Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart erging am 03.08.2023, in dem eine Abweichung vom Plansatz 3.1.2 (Z) des Regionalplans 2020 für die Region Stuttgart zugelassen wird. In der Ausführung des RP wird erläutert, dass die raumordnerische Vertretbarkeit gegeben ist, trotz der vom Regionalverband Stuttgart vorgetragenen Bedenken bezüglich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung des Bebauungsplanentwurfs „Auf der Höhe“ hinsichtlich der Kubatur und Höhenentwicklung.

→ Insgesamt wird die Situation gegenüber dem Bestand verbessert, trotz höherer Überbauung und zusätzlichem Gebäude. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

5. Abwägungsvorschlag Bebauungsplanentwurf

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

Es hat sich eine redaktionelle Anpassung ergeben: Die Festsetzung Ziffer A. 8, zum Leitungsrecht wurde geringfügig geändert: „Die Standsicherheit der vorhandenen Masten muss gewährleistet sein“. Die Abstände in Metern sind entfallen, da es hierzu erst Untersuchungen geben muss. Des Weiteren wurden die Richtfunklinien nachrichtlich im Plan teil ergänzt.

→ Die Grundzüge der Planung sind aus Sicht der Verwaltung nicht berührt. 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 17.01.2022
- Anlage 2: Begründung inkl. Umweltbericht (Entwurf) vom 17.01.2022
- Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.08.2021
- Anlage 4: Abwägung vom 07.08.2023