

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häussermann, Maïke
--------------	--

AZ./Datum:	61 Hn/08.11.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	06.12.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	12.12.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 03.01/2 „Eppingerstraße“, im Planbereich 03.01 Theodor-Heuss-Straße, Markung Fellbach

hier:

- 1. Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan 03.01/2 "Theodor-Heuss-Straße/Eppingerstraße" vom 23.07.2019**
- 2. Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften**
- 3. Beschluss über die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**
- 4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bezug:

BA vom 11.07.2019	Aufstellungsbeschluss (SV 101/2019)
GR vom 23.07.2019	Aufstellungsbeschluss (SV 101/2019)
VA vom 13.04.2021	IBA-Kooperationsvereinbarung (SV 073/2021)
BVKA vom 15.04.2021	IBA-Kooperationsvereinbarung (SV 073/2021)
GR vom 27.04.2021	IBA-Kooperationsvereinbarung (SV 073/2021)
BVKA vom 18.11.2021	Vermarktung Grundstück (SV 216/2021)
GR vom 30.11.2021	Vermarktung Grundstück (SV 216/2021)
BVKA vom 13.10.2022	Vergabe Grundstück (SV 192/2022)
GR vom 30.11.2022	Vergabe Grundstück (SV 192/2022)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.01/2 "Theodor-Heuss-Straße/Eppingerstraße" im Planbereich 03.01 Theodor-Heuss-Straße/Eppingerstraße, Stadtteil Fellbach vom 23.07.2019.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3523/3, 3524 und 3524/1. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 21.05.2019 (Anlage zur Vorlage 101/2019).

2. die Einleitung eines Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften 03.01/2 „Eppingerstraße“ im Planbereich 03.01 Theodor-Heuss-Straße, Markung Fellbach. gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3523/3, 3524 und 3524/1.
3. den unter 2. genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.
5. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit ihrer Begründung, vorliegende Gutachten sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Entwurf des Durchführungsvertrags gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangssituation

Die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau hat am 16.08.2023 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 3524, 3524/1 und 3523/3 in Fellbach, Ortsteil Fellbach.

Bereits im Juli 2019 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans 03.01/2 "Theodor-Heuss-Straße/Eppingerstraße" für die Flurstücke 3524, 3524/1 und 3523/3 gefasst. Ziel war es, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan F-273 (Bebauungsplan über Art und Maß der baulichen Nutzung in Altbaugebieten – Baugebietssplan) im Stadtteil Fellbach gelegenen und unbebauten Grundstücke einer ehemaligen Lederfabrik bauleitplanerisch zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln und damit die Voraussetzungen zu schaffen, den in Fellbach weiterhin hohen Bedarf an Wohnungsbau zu ermöglichen.

Um sichergehen zu können, dass genau die vorliegende, als Sieger eines wettbewerblichen Verfahrens hervorgegangene 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 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. In diesem Fall wurde die Übernahme der Planungskosten bereits im Vorfeld durch den am 23.03.2023 abgeschlossenen Planungskostenübernahmevertrag geregelt. Der VEP muss bereits zum Entwurfsbeschluss vorliegen. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen, muss jedoch vor dem Entwurfsbeschluss ausverhandelt sein und öffentlich mit ausgelegt werden.

Die Öffentlichkeit wurde bereits durch Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten, die Presse und einen Informationsstand im Zuge des IBA'27-Festival über das Vorhaben informiert.

Die vorliegende Planung sieht den Bau eines vielfältigen und nachhaltigen Wohnquartier mit 34 Wohneinheiten auf kleinem Raum vor. Dabei sind die soziale Durchmischung, die gemeinschaftlich genutzten Räume und Freiflächen sowie urban gardening die charakteristischen Merkmale des neuen Quartiers. Ergänzend dazu werden zwei Wohngruppen und ein „Bewohner-Café“ im geplanten Quartiershaus vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht.

Das Vorhaben ist Teil des Fellbacher IBA'27-Projekts und orientiert sich in seiner Ausgestaltung an den entsprechend der bisherigen Vereinbarungen mit der Stadt Fellbach ausgehandelten IBA-Qualitäten.

2. Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2.125 m² befindet sich im Stadtteil Fellbach, an der Eppingerstraße zwischen der Esslinger Straße und der Theodor-Heuss-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3524, 3524/1 und 3523/3.

Nach Abbruch der vorhandenen Wohn-, Geschäfts- und Fabrikgebäude im Jahre 2018 wurde für die Übergangszeit eine Rasenfläche angelegt. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von überwiegend kleinteiliger Wohnbebauung. Östlich der Esslinger Straße befindet sich ein lärmintensiver Recyclingbetrieb.

Das Grundstück ist nahezu eben.

3. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart in seiner Fassung vom 22.07.2009 ist das Plangebiet im Bestand als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Festlegungen trifft der Regionalplan für das Plangebiet nicht.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal - zuletzt geändert im April 2023 - ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche Bestand“ dargestellt, das bedeutet, dass verschiedene

Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen auf dieser Fläche zulässig sind. Durch das Vorhaben mit überwiegender Wohnnutzung wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung konkretisiert. Der Bebauungsplan 03.02/1 „Eppingerstraße“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

Es gilt der Baugebietsplan F-273 aus dem Jahre 1965. Er regelt die Art und das Maß der Nutzung. Im Fall des Plangebiets ist ein Mischgebiet mit 3-geschossiger Bebauung festgesetzt. Entsprechend dem Ziel der Schaffung von dringend benötigten Wohnflächen ist die Entwicklung eines Allgemeinden Wohngebiets geplant. Hierzu ist neues Planungsrecht erforderlich.

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 m² 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. 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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Rechtsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag. Alle drei Bestandteile bilden zusammen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Rechtsplan (s. Anlage 1)

Der Rechtsplan setzt das Vorhaben nach Art, Maß und überbaubare Grundstücksfläche fest, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Zulässig ist ein innerstädtisches Wohnquartier mit einem Café und einem Gewächshaus auf dem Dach. Es werden geringfügige Über- und Unterschreitungen der Höhe und der überbaubaren Grundstücksfläche entgegen den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) von max. 0,5 m zugelassen, um auf noch nicht absehbare konstruktive Ausführungen und Änderungen reagieren zu können. Für technische Anlagen dürfen die tatsächlichen Gebäudehöhen um bis zu 3 m überschritten werden, sofern sie 1,5 m vom Dachrand zurückversetzt sind.

Ergänzend hierzu werden zur Sicherung der gestalterischen Zielsetzung örtliche Bauvor-

schriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Sie ergänzen die Regelungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (s. Anlage 2)

Der VEP besteht unter anderem aus einem Lageplan des geplanten Vorhabens, Ansichten und Schnitten sowie einem Freiflächengestaltungsplan und einem Bericht über die Bewältigung der durch den angrenzenden Gewerbebetrieb verursachte Lärmproblematik.

Die Pläne bilden die vier geplanten Wohngebäude mit differenzierten 3- bis 5- geschossigen Baukörpern ab. Durch sie wird ein Grundstücksanteil von ca. 45% überbaut. Damit würde der in Wohngebieten angegebene Orientierungswert für Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO knapp überschritten. Unter Einbeziehung der Flächen für die Tiefgarage (inkl. Zufahrtsrampe) beträgt der Anteil der Versiegelung ca. 80% und liegt damit innerhalb der grundsätzlich einzuhaltenden Maßobergrenze der BauNVO. Anders verhält es sich mit der vorgesehenen Geschossfläche (GFZ). Sie entspricht einer GFZ von ca. 1,7 und überschreitet den in der Baunutzungsverordnung angegebenen Orientierungswert für Obergrenzen im Allgemeinen Wohngebiet von 1,2. Dies ist angesichts der Lage, der guten Anbindung an den ÖPNV und der angespannten Wohnsituation vertretbar.

Die bestehende Lärmproblematik wurde anhand konkreter Maßnahmen an den geplanten Gebäuden gelöst. So wurden z.B. die Grundrisse entsprechend ausgerichtet oder Festverglasungen vorgesehen.

Der Freiflächengestaltungsplan legt unter anderem die Lage der Grünflächen, ihre Ausgestaltung, Standorte für Bäume und Maßnahmen zur Regenrückhaltung fest.

Durchführungsvertrag (s. Anlage 3)

Hier ist unter anderem festgelegt, dass die Gebäude in Holzhybridbauweise zu erstellen sind, die Gebäudehülle in Holz auszuführen ist, die Wohnfläche zu 55% als Eigentumswohnungen und zu 45% als geförderte Mietwohnungen aufzuteilen sind und dass es 2 Wohngruppen und ein konkretes soziales Angebot (Quartiersplatz, gemeinschaftliche Flächen...) geben muss.

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.

Bis zur Öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann es auch nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat noch zu geringfügigen Anpassungen in den Inhalten des Rechtsplans oder des VEP kommen.

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. Entwurf des Durchführungsvertrags
4. Gutachten (Verkehr, Artenschutz, Altlasten)

Hinweis:

Alle Anlagen zur Vorlage können online unter
<https://gemeinderat-online.fellbach.de/info.asp>
abgerufen werden.