

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häussermann, Maike
--------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	Hn/05.12.2023		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	16.01.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	30.01.2024

**Aufstellung des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften 02.04/1 "Nordwest II" (Herion-Areal) im Planbereich 02.04 "Nordwest II", Markung Fellbach.**

hier:

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**
- 2. Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und § 74 LBO**

**Bezug:**

GR vom 28.02.2023	n.ö. TOP 3	Vorlage 024/2023 (Info Projektüberlegungen)
BVKA vom 14.09.2023	ö. TOP 3	Vorlage 170/2023 (Antrag Sanierungsmaßnahme)
GR vom 26.09.2023	ö. TOP 12	Vorlage 170/2023 (Antrag Sanierungsmaßnahme)
BVKA vom 06.12.2023	ö. TOP 1	Vorlage 221/2023 (ISEK)
GR vom 12.12.2023	ö. TOP 13	Vorlage 221/2023 (ISEK)

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplans und einer Satzung über örtlichen Bauvorschriften 02.04/1 "Nordwest II" (Herion-Areal) im Planbereich 02.04 "Nordwest II", Stadtteil Fellbach.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 04.12.2023

2. den oben genannten Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

3. die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf zum oben genannten Bebauungsplan, den Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zu erarbeiten und zur Entscheidung einzubringen.

### **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

#### Sachverhalt/Antragsbegründung:

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3,4 ha befindet sich am östlichen Ortsrand von Fellbach. Es umfasst die Flurstücke Nr. 4166, 4171, 4176, 4177/1, 4178, 4178/1, 4200/1, 4200/2 und 10324. Es ist Bestandteil des Fellbach IBA '27 Projekts "Agriculture meets Manufacturing". Auf dem Gelände befinden sich Verwaltungsgebäude und Fertigungshallen aus den 1950er Jahren. Seit der Verlagerung der Firma Norgren im Jahre 2022 stehen die Gebäude überwiegend leer. In Teilen der Büroräume wurde eine Interimsflüchtlingsunterkunft eingerichtet. Diese soll bis Mitte 2024 genutzt werden. Um eine Entwicklung der Fläche entsprechend den Zielen des für das gesamte IBA'27-Gebiet im Dezember 2023 beschlossenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) zu ermöglichen, ist die Änderung des aus dem Jahre 1969 stammenden Planungsrechts erforderlich.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Unteres Remstal des Planungsverbandes Unteres Remstal ist das Plangebiet und die nördlich und östlich angrenzende Fläche als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Südlich und westlich angrenzend befinden sich neben einer Versorgungsfläche überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### Bebauungsplan

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.01 "Eichenäcker" aus dem Jahre 1969. Dieser setzt für die Fläche ein Industriegebiet fest. Neben Baugrenzen entlang der Verkehrsflächen sind unter anderem eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Ökologische Vorgaben sind nicht vorhanden.

#### Anlass und Ziel der Planung

Als eines der offiziellen Projekte der IBA'27 Stadtregion Stuttgart setzt sich das Fellbacher-Projekt mit dem Leitthema der "Produktiven Stadt" im Zusammenhang von Gewerbe und Landwirtschaft auseinander. Ein besonderer Ansatz ist dabei, Gewerbe neu zu denken und Innovationen zu fördern. Es soll der Impuls für die zeitgemäße Entwicklung dieser Gebiete gesetzt werden. Wichtige Themen sind dabei neben dem wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Strukturwandel die Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung. Als ein Baustein wurden vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem Baugesetzbuch durchgeführt und ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Daran anschließend ist die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets für das Gesamtgebiet geplant. In einem ersten Schritt soll nun bereits das Planungsrecht im Bereich zwischen Stuttgarter Straße und Max-Planck-Straße an die Ziele der IBA '27 und des ISEKs angepasst werden. Für diese Fläche geht die Verwaltung bedingt durch Verlagerung des ursprünglichen Betriebs und damit verbundenem Eigentumswechsel von einer zeitnahen Entwicklung aus. Bereits im Februar dieses Jahres wurde der Gemeinderat über erste Überlegungen informiert.

### Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK)

Auf Basis einer umfangreichen Analyse des IBA'27-Projektgebiets in Fellbach, verschiedenen Workshops und Beteiligungsformaten, einer Auswertung der Schwächen und Stärken, der Risiken und Chancen wurde ein Leitbild für das gesamte Projektgebiet entwickelt und für verschiedene Bereiche (Lupen) konkrete städtebauliche Zielsetzungen erarbeitet. Die Lupe 6 beschäftigt sich mit dem Stadteingang West und damit mit der Fläche des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans. Sie sieht für die Fläche die folgenden städtebaulichen Zielsetzungen vor:

- Bauliche und funktionale Akzentuierung des westlichen Fellbacher Stadteingangs
- Im Übergang zur westlichen Kulturlandschaft soll eine räumliche Verzahnung zwischen Stadt und Landschaft geschaffen werden sowie eine Stärkung von Grün- und Wegstrukturen erfolgen.
- Nach Süden zur Ost-West-Achse hin sollen klare Raumkanten, belebende Erdgeschoss-Nutzungen (erste Reihe) und attraktive Übergänge zwischen den privaten Entwicklungsflächen und dem öffentlichen Straßenraum entstehen.

Diese städtebaulichen Zielsetzungen sind im ISEK mit den folgenden Schlüsselmaßnahmen hinterlegt:

- Städtebauliche Entwicklung des Herion-Areals im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung; Förderung von Qualitäten durch konkurrierende, kooperative und partizipatorische Planungsverfahren; Ermöglichung neuer innovativer Projekte
- Flächenaktivierung im Bereich des westlichen Stadteingangs; (Teil-)Abbruch und städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der Initialfläche, Qualifizieren des Herion-Areals als Impulsgeber mit Mehrwert für das Quartier
- Schaffung von markanter Architektur als stadträumlicher Auftakt der Stadt Fellbach und als Orientierungspunkt
- Bauliche und funktionale Ausbildung des westlichen Fellbacher Stadteingangs auf den vorhandenen Potenzialflächen; Ausbilden einer eigenen Adresse mit hochwertiger Architektur- & Freiraumgestaltung
- Aktivierung und qualitative Gestaltung der Erdgeschosszonen mit frequenzbringenden Nutzungen für ein attraktives Stadtbild und ein belebtes Quartier
- Schaffung von öffentlichkeitswirksamen und innovativen Nutzungsangeboten, wie z. B. Co-Working, Co-Living, urbane Agrikultur, Mischnutzungen Arbeiten/Landwirtschaft
- Berücksichtigung eines quartiersbezogenen Mobilitäts- und Energiekonzepts bei der Neuentwicklung der Flächen im Bereich des Herion-Areals; Prüfung von Energieverbänden und von Synergien mit den bestehenden Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben in der Umgebung
- Gestaltung eines attraktiven Übergangs zwischen dem westlichen Fellbacher Stadtraum und der angrenzenden Kulturlandschaft; Schaffen und Stärken von Freiraum-Aufenthaltsqualitäten, Aktivierung des Retentionspotenzials, grüne Ortsrandausbildung (Pufferzone)
- Grünvernetzung im Bereich des Herion-Areals mit dem angrenzenden Gewerbegebiet und den angrenzenden Landwirtschaftswegen; Ausbau und Fortführung der bestehenden Wege- und Grünstrukturen, Biotopvernetzung, z. B. durch Baumneupflanzungen, Grün- und Retentionsflächen
- Flächenneuentwicklung nach dem Schwammstadtprinzip, z. B. durch Begrünung, Wasserflächen, Belüftung, Retention; Berücksichtigung von Hauptwindrichtungen und Kaltluftproduktion, Stadtraumkühleffekte

Neben den konkreten Vorschlägen sind die allgemein gültigen städtebaulichen Zielsetzungen des ISEK in einer zukünftigen Planung zu beachten. Dazu gehören unter anderem:

- Anwendung Schwammstadt-Prinzip: Dachbegrünung, Entsiegelung, Retentionsflächen
- Nachverdichtung mit zeitgemäßer Flächeneffizienz
- Wegevernetzung
- Anpassung an Extremwetterereignisse wie Stark- und Jahrhundertregen, Hitzesommer, Klimaschwankungen und Klimaerwärmung – Verbesserung der Klimatischen Situation

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans sollen die städtebaulichen Anforderungen und ökologischen Notwendigkeiten und damit auch die für dieses Gebiet identifizierten städtebaulichen Zielsetzungen planungsrechtlich gesichert werden. Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets, das sowohl einen räumlichen Stadteingang markiert als auch einen klimaangepassten Stadtraum schafft.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die genaue zulässige Grundfläche noch nicht feststeht, wurde im Vorfeld des Verfahrens eine Umweltvorprüfung durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher kann das Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne eine ausführliche Umweltprüfung und ohne die Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt werden.

**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:**

Abgrenzungsplan vom 04.12.2023