

Beschlussvorlage
Nr. 051/2024

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Plöhn, Christian
--------------	--

AZ./Datum:	III-61_AL/08.02.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	20.02.2024

Städtebaulicher Entwurf Kühegärten/Apfelweg - Überarbeitung
Bezug:

BA vom 16.02.2017 n. ö. (Vorlage 013/2017) Verzicht auf Westumfahrung
 GR vom 07.03.2017 ö. (Vorlage 013/2017) Verzicht auf Westumfahrung
 BA vom 12.10.2017 n. ö. (Vorlage 110/2017) Strukturkonzept
 GR vom 24.10.2017 ö. (Vorlage 110/2017) Strukturkonzept
 VA vom 17.09.2019 n. ö. (Vorlage 145/2019) Erweiterung Plangebiet
 BVKA vom 17.09.2019 n. ö. (Vorlage 145/2019) Erweiterung Plangebiet
 GR vom 01.10.2019 n. ö. (Vorlage 145/2019) Erweiterung Plangebiet
 BVKA vom 14.11.2019 n. ö. (Vorlage 172/2019) Auslobung Wettbewerb
 GR vom 26.11.2019 ö. (Vorlage 172/2019) Auslobung Wettbewerb
 BVKA vom 17.09.2020 n. ö. (Vorlage 116/2020) Ergebnis Mehrfachbeauftragung
 GR vom 29.09.2020 ö. (Vorlage 116/2020) Ergebnis Mehrfachbeauftragung
 GR vom 29.09.2020 ö. (Vorlage 116/2020 Prüfauftrag Hr. Stadtrat Spieth)
 BVKA vom 10.12.2020 n. ö. (Vorlage 187/2020) Aufstellung Bebauungsplan
 GR vom 15.12.2020 ö. (Vorlage 187/2020) Aufstellung Bebauungsplan
 BVKA vom 06.12.2023 n. ö. (Vorlage 199/2023) Städtebaulicher Entwurf inkl.
 vertiefendem Verkehrskonzept
 BVKA vom 16.01.2024 n. ö. (Vorlage 199/2023) Städtebaulicher Entwurf inkl.
 vertiefendem Verkehrskonzept

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, die folgenden Änderungen des städtebaulichen Entwurfs für das Gebiet „Kühegärten/Apfelweg“ (vorgelegt mit Vorlage 199/2023) vorzunehmen:

1. Die in der Mitte des Plangebiets in Ost-West-Richtung geplante Verkehrsachse (vom Knotenpunkt Esslinger Straße/Eugenstraße bis zur Feldflur) soll für den landwirtschaftlichen Nutzverkehr geöffnet werden
2. Der vorliegende Mix an Wohntypologien soll zu Gunsten von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern gemäß den Ausführungen im Sachverhalt verändert werden. In diesem Zusammenhang ist damit auch die städtebauliche Dichte (Anzahl Wohneinheiten pro ha) des Gebietes etwas zu reduzieren

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein auf Basis dieser Änderungen angepasstes schlüssiges Gesamtkonzept dem Gemeinderat erneut vorzulegen

Sachverhalt/Antragsbegründung:

In den Vorberatungen zur o. g. Vorlage 199/2023 ist deutlich geworden, dass die Konkretisierungen, die das Büro HähnigGemmeke gemeinsam mit der Stadtverwaltung vom Ergebnis der Mehrfachbeauftragung hin zum städtebaulichen Entwurf vorgenommen hat, in einigen Aspekten kritisch gesehen werden.

In einem Erörterungsgespräch am 07.02.2024 mit den Mitgliedern des Gemeinderats ist dabei deutlich geworden, dass die folgenden Änderungen am vorliegenden städtebaulichen Entwurf vorgenommen werden sollen:

1. Erschließung für den landwirtschaftlichen Verkehr

Die heutige direkte Verbindung vom Kreuzungsbereich Esslinger Straße/Eugenstraße nach Westen in die landwirtschaftliche Flur soll auch im neu geplanten Gebiet für den landwirtschaftlichen Verkehr erhalten bleiben. Es ist in der Überarbeitung zu prüfen, inwieweit dadurch an der direkt an dieser Verkehrsverbindung geplanten Freizeit- und Spielfläche Umplanungen vorgenommen werden müssen, um spätere Nutzungskonflikte zu verhindern.

2. Erhöhung des Anteils der Wohntypologien Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte

Die Entwicklung des Gebiets Kühegärten/Apfelweg ist im Zusammenhang mit der Entwicklung weiterer Wohngebiete (insbes. Altes Hallenbad und Altes Freibad) in Fellbach-Süd im Zuge der Wohnbauoffensive zu sehen. Letztere sind durch eine stark verdichtete Bauweise geprägt. Um einen angemessenen Mix an Wohnformen und -typologien im Stadtteil Fellbach anzubieten, sollte sich im Gebiet Kühegärten/Apfelweg v. a. auf Einfamilienhaustypologien konzentriert werden. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt zwar die Vorgabe aus der Sitzung des Preisgerichts, die vorgeschlagene Bebauung im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden etwas nachzuverdichten, soll nun jedoch wieder ein kleines Stück zurückgeführt werden und sich an der folgenden Aufteilung der Wohntypologien weitestgehend orientieren:

Übersicht der geplanten Anzahl an Wohneinheiten

Wohnungstypologie	Mehrfachbeauftragung 2020	Städtebaulicher Entwurf 2023	Ungefähre Zielwerte für anstehende Überarbeitung
WDF-Gebäude	36	35	35
Einfamilienhäuser	13	4	8
Duplexhäuser (Mehrgenerationen- häuser)	8	6	8
Gartenhofhäuser	10	10	10
Gartenatriumhäuser	9	0	0
Reihenhäuser	0	7	4
Mehrfamilienhäuser (6–7 Wohneinheiten pro Gebäude)	0	52	25
SUMME	76	114	90

Zur besseren Übersichtlichkeit findet sich in Anlage 1 an diese Vorlage ein vergleichender Übersichtsplan (2020 vs. 2023).

Die zuvor genannten Zielwerte für die Überarbeitung können nur ungefähr benannt werden, da die bestehenden Standorte nicht eins-zu-eins austauschbar sind, sondern von Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Erschließung und Erschließbarkeit, Orientierung zu öffentlichen Flächen etc. abhängen. Die Fokussierung der Erarbeitung wird daher im Besonderen auf der Erreichung der Zielwerte für Einfamilienhäuser und Duplexhäuser liegen.

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: Gegenüberstellung von Wohneinheiten und Wohntypologien 2020/2023