

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

AZ./Datum:	III/61-CB/18.04.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	16.05.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	04.06.2024

Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften 06.04/2 "Mittlerer Weg" im Planbereich 06.04, Gemarkung Fellbach – hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO

Bezug:

SozA/02/2018	BV 04/2018 am 17.04.2018
VA/05/2018	BV 04/2018/1 am 05.06.2018
GR/05/2018	BV 04/2018/1 am 19.06.2018
BA/03/2019	BV 039/2019 am 14.03.2019
GR/03/2019	BV 039/2019 am 26.03.2019
BVKA/09/2023	BV 243/2023 am 15.11.2023
GR/11/2023	BV 243/2023 am 28.11.2023

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Behandlung der während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Abwägungsvorschlages der Verwaltung (Anlage 4).
2. den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften 06.04/2 „Mittlerer Weg“ im Planbereich 06.04, Gemarkung Fellbach, in der Fassung vom 29.02.2024 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzungen (Anlage 1). Es gilt die Begründung vom 29.02.2024 (Anlage 2). Der Umweltbericht in der Fassung vom 29.02.2024 ist Teil dieser Begründung (Anlage 3).

Maßgebend ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Juni 2018 die „Fortschreibung der Bedarfsplanung für die Betreuungsangebote für Klein-, Kindergarten- und Grundschulkindern für das Kindergarten- bzw. Schuljahr 2018/2019“ beschlossen.

Im Ergebnis besteht im Süden der Fellbacher Kernstadt ein großer Handlungsbedarf hinsichtlich der Schaffung zusätzlicher Kindergartenplätze ab dem folgenden Kindergartenjahr. Hierzu wurde die Planung und ein kurzfristiger Neubau einer Kindertageseinrichtung vom Fachbeirat „Bedarfsplanung für Klein-, Kindergarten- und Grundschulkindern“ empfohlen. Zudem war und ist der Arbeitsmarkt für pädagogische Fachkräfte höchst angespannt. Um den zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen und pädagogischen Fachkräften künftig decken zu können, sind als Maßnahmen zur Bedarfsdeckung sieben Kita-Gruppen (drei Gruppen U3, vier Gruppen Ü3) und eine Fachschule für praxisintegrierte Ausbildung (PiA) notwendig.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden Alternativstandorte für die notwendige Errichtung einer Kindertageseinrichtung und einer Fachschule für Erziehungsberufe untersucht, um den konkreten Bedarf im südlichen Teil der Stadt Fellbach zu decken. Es wurde daher notwendig, die Voraussetzung für die baulichen Anlagen und Einrichtungen einer Kindertageseinrichtung und einer Fachschule für Erziehungsberufe im Südwesten der Kernstadt an der Ecke Esslinger Straße / Kienbachstraße zu schaffen.

Anlagen für soziale oder schulische Zwecke sind aufgrund der Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans Nr. 06.04/1 nicht zulässig. Hierdurch sind auch die erforderlichen baulichen Nutzungen für den Gemeinbedarf im Plangebiet nicht zulässig.

Während des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens hatte sich der städtebauliche Bestand im Plangebiet durch die Errichtung eines Gebäudes und sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Spielanlage) für die Nutzung als Kindertageseinrichtung und Fachschule für Erziehungsberufe geändert. Grundlage hierfür ist eine Baugenehmigung für das entsprechende Bauvorhaben gemäß § 58 der Landesbauordnung (LBO) vom 18. März 2019; es wurde folgende Befreiung erteilt: Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Festsetzungen als „Grünfläche, Sport- und Spielplätze“ des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.04/1 "Sportgelände", in Kraft getreten am 11. August 1973.

Die erteilte Befreiung reicht nicht aus, um die mittlerweile bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen entsprechend den Zielen und Zwecken der vorliegenden Planung zu sichern und weiterzuentwickeln (*siehe Punkt 2 „Ziele und Zwecke der Planung“*).

Zudem ist im geltenden Bebauungsplan 06.04/1 "Sportgelände" die Einteilung von Grün- und Verkehrsflächen unverbindlich. Hierdurch ist der tatsächliche Verlauf der Esslinger Straße planungsrechtlich nicht gesichert.

Um die erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen für die Kindertageseinrichtung sowie für die Fachschule planungsrechtlich zu sichern, waren Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans notwendig. Die von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Unteres Remstal (PUR) am 24. Juli 2023 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans 15.1 im Bereich „Kienbachstraße“ in Fellbach wurde am 19. Oktober 2023 durch das Regierungspräsidium Stuttgart genehmigt.

2. Ziele und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 06.04/2 „Mittlerer Weg“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung und Sicherung der erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen am Standort „Kienbachstraße“ geschaffen. Hierdurch kann der zusätzliche Bedarf an Betreuungs- und Ausbildungsangeboten im südlichen Teil der Stadt Fellbach gedeckt werden. Im Zuge dieser Bedarfsdeckung bzw. Sicherung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Weiterentwicklung des Bestandes geschaffen werden, die den Herausforderungen aufgrund der unvermeidbaren Auswirkungen des weltweiten Klimawandels in der Stadt Fellbach und im Plangebiet gerecht werden können. Zudem wird der tatsächliche Verlauf der Esslinger Straße verbindlich festgesetzt, um die bestehende städtebauliche Ordnung zu sichern.

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dienen der Durchführung von ergänzenden baugestalterischen Absichten für eine Einbindung des Plangebiets in den städtebaulichen Kontext in Ortsrandlage und einem Schutz vor Niederschlagswasser.

3. Städtebauliches Konzept

Die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans 06.04/2 „Mittlerer Weg“ am Standort „Kienbachstraße“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und Stellplatz-/ Wegeflächen im zentralen und östlichen Bereich einer Gemeinbedarfsfläche. In dieser Bildungsimmobilie sind nicht für Wohnungszwecke dienende Räume mit ca. 30 Krippenplätzen, ca. 70 Kindergartenplätzen und ca. 75 Fachschulplätzen integriert.

Im Westen des Plangebiets ist der notwendige Frei- und Spielbereich verankert. Im Süden ist die Kienbachstraße als öffentliche Verkehrsfläche in ihrer Ausbaubreite vergrößert sowie eine Wendefläche am westlichen Ende des Plangebiets angelegt. Am westlichen Rand des Plangebiets sollte ein öffentlicher Fußweg entstehen, welcher aufgrund einer Abwägung der Ergebnisse des Umweltberichts nicht mehr festgesetzt werden konnte. Die Esslinger Straße im östlichen Planbereich bleibt in ihrer aktuellen Nutzung bestehen.

Die anzunehmenden Flächenbedarfe für die Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen resultieren aus einer Machbarkeitsstudie der Stadt Fellbach auf Grundlage von Konzepten der *KONZEPT-E für Bildung und Soziales GmbH*. Durch diese Machbarkeitsstudie wurde die Plausibilität für eine Durchführbarkeit der Planung auf der zur Verfügung stehenden Gemeinbedarfsfläche nach soziokulturellen Bedürfnissen (Deckung des zusätzlichen Betreuungs- und Bildungsangebotes), wirtschaftlichen Belangen (Betrieb) und den Belangen der Umwelt überprüft.

Während des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden die geplanten Nutzungen durch eine Baugenehmigung realisiert. Eine allgemeine Durchführbarkeit der Planung ist durch die mittlerweile bestehenden Nutzungen bestätigt.

4. Planinhalt

Den Planinhalt bilden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und der Satzung über örtlichen Bauvorschriften 06.04/2 „Mittlerer Weg“, die als **Anlage 1** dieser Vorlage beigelegt sind. Die wesentlichen Planinhalte und unwesentlichen Unterschiede zum Entwurfsbeschluss vom 28.11.2023 werden im Bau- und Verkehrsausschuss mittels einer Präsentation erläutert.

5. Begründung mit Umweltbericht

Zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung der vorliegenden Planung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung zu diesem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan. Die Begründung ist dieser Vorlage als **Anlage 2** angehängt. Die wesentlichen Unterschiede zum Entwurfsbeschluss vom 28.11.2023 werden im Bau- und Verkehrsausschuss mittels einer Präsentation erläutert.

6. Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Umweltberichts wurden geändert: Bewertung der Ausgangslage bezüglich Bodenfunktionen (siehe Kapitel 4.2 „Boden“ des Umweltberichts). Hierdurch änderte sich die Bilanzierung nach Ökopunkten geringfügig (siehe Kapitel 5.2 des Umweltberichts). Die Begründung spiegelt diese geänderte Ausgangslage wider (siehe Kapitel 8.3 und 8.4 der Begründung). Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans mit den seinen normativen Inhalt ausmachenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde im Ergebnis der Abwägung nicht geändert, weil dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen geführt hat (§ 4a Abs. 3 BauGB). Die Abwägungstabelle ist dieser Vorlage als **Anlage 4** angehängt.

7. Nächste Schritte

Nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen erfolgt die öffentliche Bekanntmachung im Fellbacher Stadtanzeiger; die Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

8. Einsichtnahmen und Auskünfte

Die rechtskräftigen Satzungen werden mit einer zusammenfassenden Erklärung nach beim Baurechtsamt der Stadt Fellbach, Marktplatz 1, 70734 Fellbach, während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Unterlagen können auch über die Internetseiten der Stadt Fellbach abgerufen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

9. Aufhebung von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 06.04/2 "Mittlerer Weg" sind alle Festsetzungen von bestehenden Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereichs nicht mehr anzuwenden:

- Bebauungsplan Nr. 06.04/1 „Sportgelände“, in Kraft getreten am 11. August 1973.

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) Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
- 2) Begründung
- 3) Umweltbericht
- 4) Abwägungstabelle
- 5) Gutachten 1 - Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung
- 6) Gutachten 2 - Geotechnischer Bericht
- 7) Gutachten 3 - Schaltechnische Untersuchung

Hinweis:

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