

Anlage 9

B-Plan-Verfahren neuer Parkplatz Ost

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Fellbach plante südlich des Feuerwehrstandortes Oeffingen den Bau einer Kinderbetreuungseinrichtung. Der Neubau der Kindertagesstätte (Kita) „Abenteuerland“ wurde im Oktober 2022 begonnen. Durch einen zunehmenden Stellplatzbedarf im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße und des Kapellesweges werden zusätzliche Parkierungsflächen zum Nachweis bauordnungsrechtlicher Stellplätze für die bestehenden Nutzungen erforderlich. Der Bedarf entsteht durch die nahegelegene Sport- und Festhalle bzw. Vereinsstätten (Musikvereine), die Kita „Abenteuerland“ und das Feuerwehrhaus. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sowie auch notwendigen Besucherparkplätze (Hol- und Bringverkehr) der Kita konnten weder auf dem Baugrundstück noch auf den bestehenden angrenzenden Flächen nachgewiesen werden. Die bestehende Parkierungsfläche westlich des Feuerwehrhauses auf Flurstück Nr. 700/1* reicht für den Bedarf nicht mehr aus.

Eine Alternativenprüfung für den Stadtteil Fellbach-Oeffingen ergab, dass die Errichtung einer Parkierungsfläche am ehesten östlich des Feuerwehrhauses auf dem Flurstück Nr. 692* sinnvoll erfolgen kann, weil die Innenentwicklungspotenziale für die erforderlichen Nutzungen auch unter der Berücksichtigung von anderen Zielen der Innenentwicklung der Stadt Fellbach ausgeschöpft sind.

Aus diesem Grund fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18. Mai 2021 den Beschluss, östlich des Feuerwehrhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB einen entsprechenden Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. Der wirksame Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden.

Die ursprüngliche Planung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren 37.07/1 „Kapelleswegle“, die Parkierungsfläche für den Hol- und Bringverkehr der Kita "Abenteuerland" nutzbar zu machen, erwies sich durch eine potenzielle Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit als problematisch und wurde deshalb verworfen. Aus vergleichbaren Gründen kam eine Nutzung von unbefestigten Flächen (Flst. Nrn. 688* und 689*) in der Nachbarschaft als Parkierungsfläche alternativ nicht infrage.

Im Zuge einer weiteren Konkretisierung der Planungen für den Erweiterungsbau des Feuerwehrhauses wurde auf Grund der Betriebsabläufe der Kita „Abenteuerland“ und der bestehenden Verkehrsführung deutlich, dass die geplante Parkierungsfläche sinnvollerweise durch Privatfahrzeuge und Fahrräder der Feuerwehrleute im Einsatz genutzt werden sollte und nicht vom Hol- und Bringverkehr der Kita.

Diese Neuausrichtung bzw. Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Planung wurden vom Gemeinderat der Stadt Fellbach in seiner öffentlichen Sitzung am 18. Juli 2023 beschlossen. Die Erforderlichkeit zur Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf besteht nach den bisherigen sowie nach den konkretisierten Zielen der Planung auf Grund der Zuordnung zum bestehenden Feuerwehrstandort.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans 35.07/1 „Kappelleswegle“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung der erforderlichen Gemeinbedarfsnutzungen am Standort „Kappelleswegle“ geschaffen und die bestehende städtebauliche Ordnung sowie Erschließung gesichert. Hierdurch wird der zusätzliche Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen unter ausreichender Wahrung der Verkehrssicherheit gedeckt.

Der Zweck des Bebauungsplanverfahrens Nr. 35.07/1 „Kappelleswegle“ und der darin enthaltenen Festsetzungen ist die erforderliche Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erreichung der genannten Ziele der Planung. Ohne eine Schaffung des erforderlichen Planungsrechts wäre es am gewählten Standort „Kappelleswegle“ nicht möglich, den zusätzlichen Bedarf an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen sowie Fahrradstellplätze für die Feuerwehr Oeffingen unter Wahrung einer ausreichenden Verkehrssicherheit zu decken.

2.1 Bedarfsdeckung an notwendigen Stellplätzen für die Feuerwehr Oeffingen

Die Errichtung eines Parkplatzes für die Nutzung durch Privatfahrzeuge und Fahrräder der Feuerwehrleute im Einsatz ist alternativlos, weil keine Durchführung zu einer mangelhaften Versorgungslage an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen am Standort „Kappelleswegle“ führen würde. Durch diese abgewogene Kompromisslösung kann das mögliche Maximum für alle Belange „herausholt“ werden. Um der Gefahr einer erheblichen städtebaulichen Fehlentwicklungen aufgrund von einer Unterversorgung mit ausreichend Flächen für bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in den Bereichen Sport, Betreuung und Feuerwehr im Stadtteil Fellbach-Oeffingen entgegenzuwirken und um für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Stadtteil Fellbach-Oeffingen insbesondere die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (optimaler Feuerwehrbetrieb) und die Verkehrssicherheit im Bereich des Feuerwehrstandortes (konkrete Standortwahl) berücksichtigen zu können, ist die Bedarfsdeckung der Feuerwehr Oeffingen auf Flurstück 692 (Gemarkung Fellbach-Oeffingen) das Hauptziel der vorliegenden Planung.

2.2 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Im Zuge der genannten Bedarfsdeckung an notwendigen Stellplätzen für die Feuerwehr Oeffingen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ökologische Weiterentwicklung des Bestandes auf den Flurstücken Nrn. 688 und 689 (Gemarkung Fellbach-Oeffingen) geschaffen werden, die den Herausforderungen aufgrund der unvermeidbaren Auswirkungen des weltweiten Klimawandels in der Stadt Fellbach und im Plangebiet gerecht werden können. Dieses Nebenziel dient dem Schutz der Natur, dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und dem Schutz der Gesundheit der Bevölkerung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen. Zur Erreichung dieses Nebenziels bestehen Synergien mit internen Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Sicherung von öffentlichen Bestandsverkehrsflächen

Der tatsächliche Verlauf des Kappelleswegle liegt, bis auf eine sehr kleine Teilfläche, östlich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans 35.07 „Kappelleswegle“. Hierdurch sind die beabsichtigte städtebauliche Ordnung und die Erschließung innerhalb im Plangebiets nicht gesichert. Daher ist die Sicherung von öffentlichen Bestandsverkehrsflächen im Plangebiet Ziel der vorliegenden Planung.

Zudem wäre es nicht möglich, den tatsächlichen Verlauf des Kapelleswegle verbindlich festzusetzen und hierdurch die städtebauliche Ordnung und eine geeignete Erschließung im Sinne der genannten Ziele planungsrechtlich zu sichern.

3. Biotopausnahme / Ausgleichsmaßnahme / Renaturierung

Während des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde im Plangebiet auf Flurstück Nr. 692 (Gemarkung Fellbach-Oeffingen) ein nach 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop „Magere Flachland-Mähwiese“ (FFH-Mähwiese) festgestellt. Am 13. Juli 2023 wurde der Stadt Fellbach für diese FFH-Mähwiese durch die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 30 Abs. 3 u. 4 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG unter Nennung von Auflagen und Bedingungen erteilt (Biotopausnahme). Die Bedingungen und Auflagen dieser Entscheidung wurden zwischen der Stadt Fellbach und dem Landratsamt Rems Murr abgestimmt und sind geeignet, angemessen und erforderlich, um die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen und somit den Ausgleich zu gewährleisten. Die bestehende Biotopausnahme und die damit als Grundvoraussetzung verbundenen Auflagen sowie Bedingungen sind als Teil der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Als Teil der Auflagen und Bedingungen schreibt die erteilte Biotopausnahme die Kompensation der FFH-Mähwiese auf den Flurstücken Nr. 689* und Nr. 688* vor.

Die festgesetzten Einzelpunkte der Ausgleichsmaßnahme wurden als Auflagen und Bedingungen der Biotopausnahme zwischen der Stadt Fellbach und dem Landratsamt Rems Murr abgestimmt; sie sind geeignet, angemessen und erforderlich, um die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahmen und somit den Ausgleich zu gewährleisten.

Die Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde ist im Bebauungsplanverfahren 35.07/1 "Kapelleswegle" nicht abwägungsfähig.

Im Rahmen dieser Ausgleichsmaßnahme soll zum Schutz vor den unvermeidbaren Auswirkungen des weltweiten Klimawandels in den bebauten Bereichen mit klimarelevanter Funktion im Stadtteil Oeffingen und im Plangebiet die bestehende mit Kies und Sand aufgeschüttete Park- und Abstellfläche auf den Flurstücken Nr. 689* und Nr. 688* durch die Anlage einer „Mageren Flachland-Mähwiese“ vollständig renaturiert werden. Grund hierfür ist, dass das Plangebiet in einem Klimaproduktionsgebiet liegt und dem Plangebiet eine hohe Bedeutung hinsichtlich des Lokalklimas zukommt (Quelle: Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans) und keine sonstigen Belange im Rahmen der erforderlichen und nicht abwägungsfähigen Ausgleichsmaßnahme entgegenstehen.