

**Beschlussvorlage****Nr. 163/2024**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Lischeck, Inga
--------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	/16.07.2024		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klimaschutz und Mobilität	zur Vorberatung	öffentlich	17.09.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	24.09.2024

**Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften 05.02/5 „Holzwegäcker,, (Gäuäckersporthallen) im Planbereich 05.02 „Holzwegäcker“, Stadtteil Fellbach****hier:****Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)****Bezug:**

VA vom 14.05.2024 n. ö. (Vorlage 024/2024/1) Vorberatung (Neubau einer 3-Feld-Schul- und Trainingshalle)  
BVKA vom 16.05.2024 n. ö. (Vorlage 024/2024/1) Vorberatung  
GR vom 04.06.2024 ö. (Vorlage 024/2024/1) Beschluss

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften 05.02/5 „Holzwegäcker“ (Gäuäckersporthallen) im Planbereich 05.02 „Holzwegäcker“, Stadtteil Fellbach.  
Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 18.07.2024.
2. die Verwaltung zu beauftragen, den Vorentwurf zum oben genannten Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zu erarbeiten und dazu die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

## **Sachverhalt/Antragsbegründung:**

### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Fellbach und wird im Osten durch die Bühlstraße und im Norden von einem Gewerbegebiet begrenzt. Südlich und westlich befindet sich eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung und im Osten wird die Fläche durch die Lärmschutz-Wallanlage entlang der Bühlstraße eingefasst. Der Bebauungsplangebietsbereich umfasst eine Fläche von ca. 32.280 m<sup>2</sup> und beinhaltet vollumfänglich die städtischen Flurstücke Nr. 2770 (Bühlstraße 141 und 143) und 2750/4 (Trafostation) sowie Teile des Flurstücks 2738/1 (Lärmschutzwall der städtischen Straßenfläche Bühlstraße).

Das Plangebiet überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan 05.02/1 „Holzwegäcker“ (Sportgelände) in Gänze sowie die rechtskräftigen Bebauungspläne 05.02/3 „Holzwegäcker“ und 05.02. „Holzwegäcker“ in Teilen.

Bei den sich derzeit auf dem Grundstück befindenden Nutzungen handelt es sich um die 40 Jahre alte Gäuäckersporthalle I, die Gäuäckersporthalle II, das Sportzentrum Loop, das Dojo mit überwiegend Selbstverteidigungs- / Kampfsportarten und weitere Sportnutzungen u. a. eine Laufbahn und Beach-Volleyball-Felder. Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich oberirdische Parkierungsflächen mit insgesamt über 100 Parkplätzen.

### **2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Planungsverbands Unteres Remstal - zuletzt geändert im Juni 2024 - ist das Gebiet im Bestand als Gemeinbedarfsfläche (GBD) dargestellt.

### **3. Anlass der Planung**

Der Gemeinderat der Stadt Fellbach hat am 04.06.2024 (vgl. Vorlage 024/2024/1) die Planung und Erstellung einer 3-Feld-Trainingshalle zwischen Gäuäckersporthalle I und II für 199 Zuschauer und die notwendige räumliche Erweiterung für den Gästeflächenbedarf beschlossen. Ziel soll sein, die Planung für den Neubau der Trainingshalle unter Einhaltung des Raumprogramms für einen interimistischen Ersatz für die Sporthallen Gäuäcker 1 und Zeppelin für die nächsten Jahre zu ermöglichen.

Für den Neubau der 3-Feld-Schul- und Trainingshalle ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, da die geplante Erweiterung weder durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 05.02/1 „Holzwegäcker“ (Sportgelände) noch durch eine baurechtliche Befreiung umzusetzen ist. Die geplante Halle überschreitet z. B. die festgesetzten Baugrenzen und die Gebäudehöhen.

Für die Gäuäckersporthalle I besteht kurz- bis mittelfristig ein Sanierungsbedarf oder sogar Bedarf eines Neubaus. Dazu liegt derzeit noch kein Gemeinderatsbeschluss vor. Um nicht in einigen Jahren den neuen Bebauungsplan wieder überarbeiten zu müssen, ist es sinnvoll, die Festsetzungen des Bebauungsplans so zu treffen, dass beide Hallenbauten damit abgedeckt werden können. Das Verfahren wird mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

### **4. Inhalte städtebauliches Gesamtkonzept**

Für die konkrete Erweiterung der 3-Feld-Trainingshalle wurde eine Machbarkeitsanalyse durch das Büro Zoll-Architekten (vgl. Vorlage 024/2024/1, Stand 23.08.2021) erarbeitet. Das gleiche Büro wurde seitens des Hochbauamtes auch zur Erstellung eines städtebauli-

chen Konzeptes für das gesamte Grundstück beauftragt. Dieses Konzept soll über die Trainingshalle hinaus genauso auch eine kurz- bis mittelfristige Sanierung bzw. den Neubau der Gäuäckersporthalle I berücksichtigen und als Grundlage für den neuen Bebauungsplan dienen.

→ Es ist geplant, das städtebauliche Konzept dem Gemeinderat bis Ende 2024 vorzustellen.

## **5. Allgemeine städtebauliche und umweltbezogene Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes werden die zukünftigen Entwicklungen in den Bebauungsplanfestsetzungen rechtlich abgebildet.

Allgemeine städtebauliche und umweltbezogene Ziele / Anforderungen bestehen für die weitere Bearbeitungsschritte insbesondere in folgenden Punkten:

- Einfügen der Baukörper in die Umgebung
- Festsetzung der städtebaulichen Kennziffern bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung
- Begrünungsmaßnahmen, Lage der Stellplätze
- Minimierung der versiegelten Fläche bei Neuplanung oberirdischer Stellplätze
- Schutz der im Südwesten anschließenden Wohnnutzung vor Schallimmissionen (Gutachten zu Verkehrs- und Sportanlagenlärm)
- Erforderliche Maßnahmen nach Artenschutzrecht
- Umsetzen der Anforderungen aus der Grünstrategie wie (vgl. Vorlage 007/2021)
- Größtmöglicher Erhalt des grünen Walls an der Bühlstraße aus Arten- und Lärmschutzgründen, größtmöglicher Erhalt der Baumreihe entlang der Maicklerstraße. (Heute schon gesichert als Pflanzgebotsflächen über die rechtskräftigen Bebauungspläne).
- Erhalt möglichst vieler Einzelbäume bzw. Baumgruppen
- bei unvermeidbaren Baumrodungen: Aufstellen eines Pflanzkonzeptes für erforderliche Nachpflanzung
- PV-Anlagen gem. Photovoltaik-Pflicht-Verordnung in Einklang mit extensiver Dachbegrünung mit niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern, Substratschicht mindestens 12 cm
- Fassadenbegrünung mit geschlossenen Wandanteilen über 50% zu einem Anteil von mindestens 50%
- Beachtung des Maßnahmenkonzeptes zum Starkregenrisikomanagement (Büro Winkler, Fertigstellung 2024)
- konsequente Nutzung des gesamten Niederschlagswassers, Versickerung auf dem Grundstück
- Verwendung von Vogelschutzglas bei Gebäuden, insektenfreundliche Beleuchtung
- keine schwarzen oder sehr dunklen, grellen, spiegelnden und fluoreszierenden Oberflächen; ausgenommen sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Energetisches Konzept: Integration einer Heizungsanlage in Abstimmung mit der SWF

## 6. Weiteres Vorgehen

Es werden die für den Bebauungsplan erforderlichen Gutachten und Untersuchungen (Umweltbericht, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Baumgutachten, Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung etc.) beauftragt bzw. überarbeitet.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes erarbeitet und ohne separaten Beschluss dazu die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

### 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: Abgrenzungsplan des Plangebietes vom 18.07.2024