

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Inga Lischeck Christian Plöhn
--------------	--

AZ./Datum:	III-61/08.03.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	19.03.2024

Sachstandsbericht zum Projekt Bruckäcker
Bezug:

BA	vom 15.09.2011	n. ö. (Vorlage 145/2011)	Aufstellungsbeschluss B-Plan
GR	vom 27.09.2011	ö. (Vorlage 145/2011)	Aufstellungsbeschluss
BA	vom 20.09.2012	n. ö. mündlicher Bericht	Vorstellung Machbarkeitsstudie
BA	vom 12.09.2013	n. ö. mündlicher Bericht	Sachstand
GR	vom 12.09.2013	n. ö. (Vorlage 117/2013)	Beschluss Bebauungsplanvorentwurf
BA	vom 24.09.2013	ö. (Vorlage 117/2013)	Beschluss Bebauungsplanvorentwurf
GR	vom 15.09.2011	ö. (Vorlage 145/2011)	erneuter Aufstellungsbeschluss
BA	vom 30.04.2014	n. ö. mündlicher Bericht	Ankündigung Mehrfachbeauftragung
BA	vom 10.12.2013	n. ö. (Vorlage 134/2015)	weiteres Vorgehen
BA	vom 30.04.2015	n. ö. mündlicher Bericht	
BA	vom 06.05.2015	n. ö. mündlicher Bericht	Sachstand
BA	vom 15.10.2015	n. ö. mündlicher Bericht	
GR	vom 15.12.2015	ö. (Vorlage 134/2015/1)	weiteres Vorgehen
BVKA	vom 10.06.2021	n. ö. mündlicher Bericht	Sachstand

Sachverhalt:

/1-Vorlage aus formalen Gründen zur Anpassung des Beratungslaufs i. S. e. Informationsvorlage. Keine inhaltlichen Änderungen im Vergleich zur Originalvorlage vorgenommen.

Seit Erwerb des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei Langjahr durch die Firma Wohnbau Layher GmbH & Co. KG (im Folgenden Layher) im Jahr 2013, fanden zahlreiche Abstimmungstermine und ein reger Schriftverkehr mit der Stadt Fellbach statt. Trotz großer

Bemühungen seitens der Stadtverwaltung konnte innerhalb der letzten zehn Jahre kein entscheidender Fortschritt hinsichtlich der Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens, das Grundlage für die Weiterbearbeitung eines erforderlichen Bebauungsplanes ist, erzielt werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Sachlage und der Kommunikation chronologisch skizziert:

2011 **Aufgabe Gärtnereibetrieb / Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan**

Im Jahr 2011 wurde der Gärtnereibetrieb Langjahr, der sich zwischen der Schorndorfer Straße und der Bruckstraße befand, aufgegeben. Dadurch bot sich für die Stadt Fellbach die Chance, die bereits in diesem Quartier eingeleitete städtebauliche Neuordnung vom Gewerbegebiet in Richtung Wohnbebauung (Hölderlin Carrée) weiter fortzusetzen. Für das Gärtnereigrundstück und die östlich angrenzenden vorwiegend gewerblichen Nutzungen wurde im selben Jahr ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 07.03/10 „Bruckäcker“ am 27.09.2011 vom Gemeinderat beschlossen (vgl. Vorlage 145/2011). Die Aufstellung des Bebauungsplans ist als rechtliche Basis für die angestrebten Nutzungen erforderlich. Ziel ist es u. a., ein innerstädtisches Wohngebiet für unterschiedliche Wohnformen und Nutzergruppen und die Erschließung des Quartiers einschließlich öffentlicher Flächen (Grünfläche, Spielplatz, Fuß- und Radwege) zu entwickeln. Die Verwaltung hat schon damals darauf hingewiesen, dass Lösungen für die Lärmbelastung durch den Verkehr in der Schorndorfer Straße und die bestehenden Gewerbebetriebe gefunden werden müssen und die städtebauliche Entwicklung gegebenen-

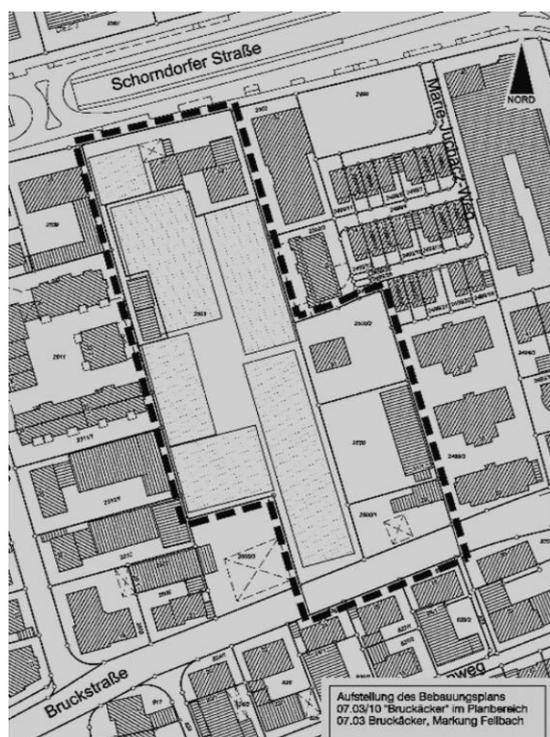


Abb. 1: Abgrenzungsplan Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss, Stand 08.08.2011

falls in räumlichen und zeitlichen Teilabschnitten erfolgen muss.

2012 Beauftragung Machbarkeitsstudie Re2area / Mündlicher Bericht

Das Stadtplanungsamt beauftragte als Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf das Büro Re2area mit einer Machbarkeitsstudie. Hierin waren über die Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses hinaus auch Grundstücke südlich des Hölderlin Carreés an der Hölderlinstraße zusätzlich eingezogen, da sich hier bereits eine Aufgabe der gewerblichen Nutzungen abzeichnete. Die Machbarkeitsstudie beinhaltet Aussagen u. a. zu den Themenbereichen Städtebau und Verkehr, Arten- und Umweltschutz und zum Planungsrecht sowie eine erste Kosten- und Wirtschaftlichkeitsabschätzung. Die mögliche Bebauung wurde in verschiedenen Szenarien dargestellt und untereinander abgewogen. Diese Ergebnisse wurden im Bauausschuss (vgl. mündlicher Bericht) am 20.09.2012 präsentiert.

2013 Erwerb Gärtnerereignisgrundstück durch Firma Layher / Bebauungsplanvorentwurf

Im Jahr 2013 erfolgt der Erwerb des ehemaligen Gärtnerereignisgrundstücks Flurstück 2505/4 durch die Firma Layher. Das im Nordosten befindliche Flurstück 2505 konnte durch den Bauträger nicht erworben werden, da die Eigentümerinnen das Grundstück weiterhin zu Wohnzwecken nutzen wollten.

Am 24.09.2013 beschloss der Gemeinderat die o. g. Machbarkeitsstudie (vgl. Vorlage 117/2013). Ziel der Planung war die Fortsetzung der bereits in weiten Teilen vollzogenen Neuordnung des Gesamtquartiers und dabei innerstädtische Wohnformen zu realisieren. Außerdem bot sich „die Chance, Defizite im öffentlichen Raum durch die Ausbildung einer neuen, kleinen Quartiersmitte abzubauen“. Die stark lärmbelasteten Bereiche entlang der Schorndorfer Straße im Norden sollten mit einer Mischnutzung aus Wohnen und mit dem Wohnen verträglichen Gewerbe belegt werden.



Abb. 2: Bebauungsplanvorentwurf, Stand 25.09.2013

Die städtebaulichen Dichte lehnte sich bei dem Entwurf an die westlich benachbarte Bebauung an. Weiteres wichtiges städtebauliches Ziel war die in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Wege- und Grünverbindung.

Voraussetzung für die Bebauungsplan-Rechtskraft:

Für die angestrebte Wohnnutzung ist, neben der Lärmbelästigung durch die Schorndorfer Straße im Norden, auch ein Kfz-Karosseriebetrieb mit Lackiererei südwestlich der Gärtnerei in der Ecke Hölderlin-/Bruckstraße zu berücksichtigen, ebenso ein östlich angrenzender Getränkemarkt und ein Kfz-Handels- und Servicebetrieb. Dies war Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung. Eine „abschnittsweise Umsetzung der Bebauung“ wurde als möglich angesehen, eine „Bebauung des südlichen Teiles wurde aufgrund vorhandener Lärmwerte von der Verlagerung der Autowerkstatt abhängig“ gemacht. „Aufschiebende Bedingung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes“ war eine „Verlagerung der gewerblichen Nutzungen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes“.

2015 Grundsatzbeschluss / Mehrfachbeauftragung

Die Verwaltung informierte den Gemeinderat über das Ergebnis zahlreicher Verhandlungen mit dem Investor:

- Es bestehen Unstimmigkeiten über die städtebauliche Dichte, die Wegeverbindungen und die öffentlichen Flächen.
- Die Lärmproblematik ist durch den Investor noch nicht gelöst.
- Der verhandelte Planungskostenvertrag wird seitens des Investors nicht unterschrieben, da die Firma Layher keine Abtretung von Flächen an die Stadt zu öffentlichen Zwecken akzeptieren möchte.
- Der Investor präsentiert statt einer Mehrfachbeauftragung drei Varianten seines Architekturbüros. Hier waren höhere Geschosshöhen geplant (teilweise auch sieben Geschosse), die seitens der Stadt nicht akzeptiert werden, da dies nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfs entspricht und eine zu geringe Fläche für öffentliche Freiflächen verbleibt.

Die Durchführung der Mehrfachbeauftragung war aus Sicht der Stadt weiterhin erforderlich (und ist es heute noch), um dem in Fellbach üblichen Vorgehen, Wettbewerbe bei derartigen Planungsvorhaben durchzuführen, nachzukommen. Diese Verfahren haben in der Vergangenheit in Fellbach sowie in vielen anderen Kommunen erfahrungsgemäß zu sehr guten Ergebnissen und hoher Akzeptanz geführt. Eine vertragliche Regelung wie z. B. ein Planungskostenvertrag ist ebenfalls erforderlich.

Der Gemeinderat entschied am 15.12.2015 in einem Grundsatzbeschluss (vgl. Vorlage 134/2015/1) weiterhin an den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes (u. a. Dichte, Gebäudehöhen, Freiraumqualität) und der Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Fellbach und dem Investor festzuhalten.

2014-2016 Weitere Verhandlungen

Im Zeitraum von 2014 bis 2016 fanden zwischen den beiden Vertragspartnern mehrere Verhandlungen ohne ein abschließendes Ergebnis statt.

Im Jahr 2016 führte die Stadt Fellbach mit den im Osten angrenzenden Grundstückseigentümern (Flurstücke 2500/2, 2500, 2500/1) Gespräche mit dem Ergebnis, dass kein Interesse an einer ggf. auch gemeinsamen Entwicklung von Gewerbe- zu Wohnbauflä-

chen bestand. Daher wurde seitens der Stadt entschieden, diese Flurstücke aus der Abgrenzung des Bebauungsplans herauszunehmen.

2016-2019 Gesprächspause

Im Zeitraum von 2016 bis 2019 fanden keine Gespräche mit der Firma Layher statt.

2019 Mehrfachbeauftragung

Ab 2019 wurden die Verhandlungen zu den Inhalten einer Mehrfachbeauftragung wieder aufgenommen. Es gab eine Verständigung darüber, dass der Investor das Büro Internationales Stadtbauatelier ISA aus Stuttgart mit der Auslobung der Mehrfachbeauftragung beauftragt. Der letzte bei der Stadt eingegangene Entwurf des Auslobungstextes hat den Stand vom 14.10.2019.

Zwischenzeitlich wurde zwar die Aufgabe eines Karosseriebetriebs / Abschleppdienstes im Südosten des Quartiers vollzogen, das Grundstück wird aber weiterhin u. a. durch eine Werkstatt genutzt und verursacht daher weiterhin Lärmemissionen. Das Lärmproblem konnte weiterhin nicht gelöst werden.

Mitte 2020 Wiederaufnahme von Gesprächen

Die Stadt Fellbach zeigte auf, welche Regelungen zwischen den Parteien erfolgen müssen, bevor ein Wettbewerb oder die Fortführung des Bebauungsplans erfolgen kann: Dies ist u. a. ein Vertrag über die Übernahme und Aufteilung der Kosten für den Wettbewerb, die Regelung der Planungskosten sowie die Beauftragung weiterer bzw. aktualisierter Gutachten).

Es fanden unter der Organisation der Stadt mehrere Gespräche zwischen dem Investor und dem benachbarten Gewerbebetrieb bezüglich der Lärmthematik statt.

Die Verwaltung unterstützte den Abstimmungsprozess darüber hinaus mit Hilfe des Schallgutachters Herrn Heine (Heine + Jud, Stuttgart), der u. a. die Situation vor Ort begutachtete und bauliche Vorschläge (wie beispielsweise Schalldämpfer an der Abluft oder teilweise geschlossene Fenster an der Werkstatt) unterbreitete. Mit diesen Maßnahmen könnte die Situation zwar verbessert, aber nicht vollständig gelöst werden.

Es wurden zudem nach wie vor privatrechtliche Regelungen erforderlich wie die Kostenübernahme durch den Investor. Eine Zusage ausschließlich per E-mail wurde seitens der Stadt als nicht ausreichend erachtet.

Darüber hinaus sollen vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem angrenzenden Gewerbetreibenden erfolgen. Das entsprechende Formular wurde seitens Stadt verschickt.

2021 Beendigung Kooperation Investor und Gewerbebetrieb

Der Gewerbetreibende erteilte bzgl. der Zusammenarbeit mit dem Investor eine Absage. Die Parteien werfen sich gegenseitig vor, nicht an einer Einigung interessiert gewesen zu sein.

Die Verwaltung hat ausreichende Hilfestellung hinsichtlich einer Kooperation geleistet, kann aber privatrechtliche Prozesse weder kontrollieren noch beeinflussen.

Im Juni 2021 wurde ein erneuter Sachstandbericht durch die Verwaltung im BVKA (TOP nö 10.1) präsentiert.

Im Dezember 2021 beauftragte der Investor ein Büro mit einer eigenen Lärmuntersuchung. Das Büro Heine stellte hierfür mit Zustimmung der Stadtverwaltung seine bereits vorliegenden Unterlagen zur Verfügung.

2022 Lärmgutachten / Gesprächstermin / Städtebaulicher Realisierungswettbewerb und Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Juli 2022 erhielt die Stadt das neue Lärmgutachten (Stand März), das im Ergebnis dem des Büros Heine entspricht. Des Weiteren wurden Vorschläge zur Lärmbewältigung des durch den Investor beauftragten Architekturbüros ARP, Stuttgart, erarbeitet und hierzu ein Gesprächstermin vereinbart.

Die Stadt unterbreitete dabei der Firma Layher den Vorschlag zur Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausschließlich für das Grundstück des Investors.

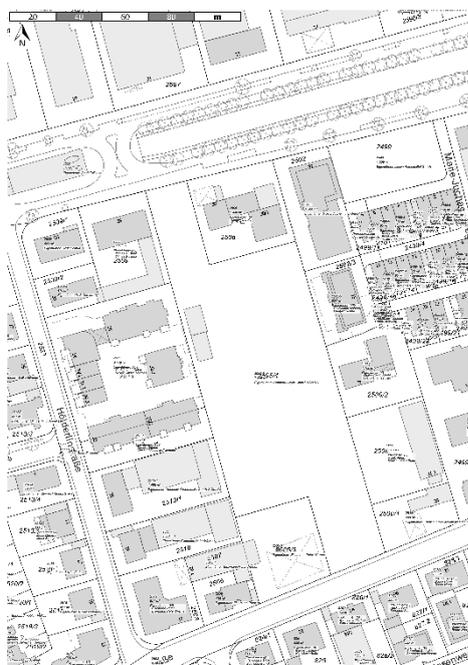


Abb. 3: Grundstück Layher, Fl. St. 2505/4

Zwischen Juli und September erfolgte weiterer Schriftverkehr.

Am **6. September 2022** fand der angekündigte Termin mit folgenden einvernehmlichen Ergebnissen statt. Das Büro ISA soll den Auslobungstext auf einen aktuellen Stand v. a. mit den Inhalten

- Lärmthematik
- Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a Baunutzungsverordnung
- Darstellung der seitens der Firma Layher gewünschten Wohnungsgrößen

bringen.

Die Abstimmung bzgl. der Wettbewerbsauslobung soll erst mit dem Investor und danach mit der Stadt erfolgen. Die Firma Layher erläuterte im Gespräch, dass noch keine Entscheidung gefallen sei, ob die Veräußerung an einen Immobilienentwickler oder eine Entwicklung durch die eigene Firma mit anschließender Haltung der Immobilien im Bestand erfolgen soll.

Die abgestimmte Zeitschiene zum Wettbewerbsverfahren sah folgendermaßen aus:

1. Überarbeitung und Abstimmung der Wettbewerbsauslobung bis Ende 2022
2. Start des Wettbewerbsverfahrens Anfang 2023
3. Jurysitzung Juli 2023
4. Beschlussfassung zum Siegerentwurf im September 2023 im Gemeinderat

Trotz mehrmaligem Nachfassen durch die Stadtverwaltung beim Büro ISA und auch direkt bei der Firma Layher ist keine weitere Bearbeitung der zuvor genannten weiteren Schritte erfolgt.

15.09.22 Schreiben Layher

Im Nachgang zum zuvor genannten Abstimmungstermin, in dessen Rahmen man sich mündlich auf die weitere Vorgehensweise geeinigt hatte, ging dann ein sehr kritisches Schreiben der Firma Layher bei der Stadtverwaltung ein.

In dem Schreiben wird seitens Layher bemängelt, dass die Projektentwicklung durch die Stadt in die Länge gezogen werde und er erst ab 2026/2027 Wohnraum zur Verfügung stellen könne. Es wären 10 Jahre seit Erwerb vergangen, seine Kunden wären nicht begeistert, dass der Prozess so lange dauere, und sie hätten ihm geraten, an die Öffentlichkeit zu gehen.

Sein Ansinnen sei es, den Wettbewerb zu verkürzen. Ein Mitarbeiter werde sich nochmal mit dem Stadtplanungsamt und dem Büro ISA in Verbindung setzen, um den Zeitplan zu straffen.

Diese Kontaktaufnahme erfolgte nicht; wie schon zuvor geschildert, führte auch intensives Nachfassen von Seiten der Stadtverwaltung zu keinem weiteren Austausch.

Die Stadtverwaltung antwortet am 27.10.2022 auf das zuvor genannte Schreiben mit dem Ausdruck der Verwunderung, da im Abstimmungsgespräch einvernehmliche mündliche Vereinbarungen getroffen worden waren und insbesondere auch das Wettbewerbs-

verfahren so strukturiert wurde, dass es schnellstmöglich umgesetzt werden kann. Die Verantwortung dafür liege aber bei der Firma Layher als Investorin.

Ende Oktober/Anfang November 2022 Aufsteller auf Grundstück Layher

Auf dem Grundstück von Layher wurde ein großes Schild platziert mit der Aufschrift, dass seit 10 Jahren auf die Baugenehmigung von 100 Wohnungen gewartet werde. Auf eine Anfrage der Presse erläuterte die Stadtverwaltung, dass die mögliche Anzahl der Wohneinheiten noch gar nicht feststehe, da es bislang keine planerische Grundlage (Wettbewerbsergebnis) gibt und somit auch kein Bauantrag eingereicht werden könne. Die Firma Layher könne stattdessen einen Bauantrag auf Basis des geltenden Planungsrechts (also v.a. für Gewerbenutzung) einreichen, der dann auch direkt beschieden würde.

09.11.22 Kommunikation mit ISA

Auf Nachfrage durch die Stadtverwaltung gab das Büro ISA an, dass der Entwurf des Auslobungstexts zum Wettbewerb voraussichtlich Ende November/Anfang Dezember 2022 vorgelegt werde. Dies erfolgte im weiteren Verlauf aber nicht.

15.11.22 Schreiben der Firma Layher

Im erneuten Schreiben der Firma Layer stellte diese den Abstimmungstermin am 06.09.2022 als Eskalation dar und äußerte sich kritisch über die besprochene Zeitschiene. Ferner wurde die Aufstellung des Schildes mit Verweis auf „Kundendruck“ und die eigene Verkaufsabteilung gerechtfertigt.

16.01.23 Kommunikation mit ISA

Auf Nachfrage durch die Stadtverwaltung gab das Büro ISA die Auskunft, dass der Auslobungstext des Büros ISA Ende November 2022 an Layher weitergeleitet worden wäre, ISA hätte hierzu aber noch keine Rückmeldung erhalten. Die Stadtverwaltung erhält in der Folge ebenfalls weder von ISA noch von der Firma Layher eine Rückmeldung in der Sache.

15.02.23 Sachstandsbericht der Stadtverwaltung im BVKA

In der BVKA-Sitzung berichtete die Stadtverwaltung über den Sachstand im Verfahren, das im Gespräch am 06.09.2022 eigentlich entwickelte gemeinsame Verständnis und die Diskrepanz zu den Inhalten der in der Folge eingehenden Schreiben der Firma Layher. Sie informierte ferner darüber, dass sie das Vorhaben verwaltungsseitig nun vollständig auf „Halt“ lege und ihre Projektprioritäten anders organisiere. Im Falle einer tatsächlichen Einigung mit der Firma Layher über das weitere Vorgehen müsse dann geschaut werden, an welcher Stelle in der Abarbeitung der gesetzten Prioritäten die tatsächliche

Weiterbearbeitung/Begleitung durch die Stadtverwaltung im Vorhaben Bruckäcker wieder eingesetzt werden könne.

Eine weitere Kontaktaufnahme durch die Firma Layher erfolgte im Jahr 2023 nicht.

08.01.24 Schreiben der Firma Layher an OB Zull

Die Firma Layer verweist in ihrem aktuellen Schreiben auf das Projekt Luisenhöfe in Besigheim. Hier wären dem Gemeinderat verschiedene Entwürfe des Architekturbüros ARP vorgestellt worden und man hätte sich mit der Verwaltung auf ein Konzept verständigt. „Insgesamt läge das Problem an langen Wettbewerben auch darin, dass die Architekturbüros oftmals nicht die Kapazitäten“ hätten. ARP hätte große Erfahrung in der Einteilung der Wohnungen. Man könne nur optimale Grundrisse zur Verfügung stellen und entsprechend effiziente Planungen“.

Eine kurze eigene Recherche der Stadtverwaltung hat ergeben, dass der Besigheimer Gemeinderat zwar im Dezember dem städtebaulichen Entwurf für das Neubaugebiet zugestimmt hat – aber mit deutlichen Einschränkungen für den Investor. Vorher gab es sowohl aus dem Gemeinderat als auch der Bürgerschaft erhebliche Kritik, die sich insbesondere auf die Themen Dichte der Bebauung, Höhenentwicklung am Gebietsrand, die Verkehrssituation und preisgünstigen Mietwohnungsbau bezog.

Zu den weiteren vorgebrachten Kritikpunkten nimmt die Stadtverwaltung wie folgt Stellung:

- Zeitschiene: Wäre das Verfahren wie am 06.09.2022 mündlich vereinbart so fortgeführt worden, hätte 2024 auch schon das Bebauungsplanverfahren starten können.
- Kapazitäten von Architekturbüros für Wettbewerbe: Die Stadt Fellbach hat bislang nicht die Erfahrung gemacht, dass Wettbewerbsverfahren dadurch verzögert worden wären, dass zu wenige qualifizierte Architekturbüros sich zu einer Teilnahme bereit erklärt hätten. Stattdessen zeichneten sich investorengeleitete Wettbewerbsverfahren in Fellbach insbesondere dadurch aus, dass städtebaulich qualitätsvolle und immobilienwirtschaftlich machbare Entwürfe durchgesetzt haben und dementsprechend auch in den folgenden Beschlüssen und Verfahren von Seiten der Stadtverwaltung und Gemeinderat direkt in die Umsetzung gebracht werden konnten.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Die Stadt ist weiterhin zu einer konstruktiven Zusammenarbeit mit der Firma Layer bereit, wenn die Bedingung zur Durchführung eines Wettbewerbs inklusive der Realisierung eines relevanten, aber verhandelbaren Anteils an preisgünstigem Mietwohnungsbau von Seiten der Firma Layher akzeptiert werden. Das Thema Lärm muss auf Seiten des Investors gelöst werden, damit am Ende auch realisierbare Ideen im Wettbewerb entwickelt werden können; die Stadtverwaltung steht hier bei Bedarf beratend zur Seite.

Grundvoraussetzung ist allerdings die zügige Demontage des großen Schildes an der Schorndorfer Straße.

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: ---