

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Montino, Sarah
--------------	--

AZ./Datum:	/24.04.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	06.07.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2023

Aufstellung Bebauungsplan 09.03/5 "Vorderer Bühl - Maschinenhallen und Bolzplatz" und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereichen 09.03 "Vorderer Bühl", Stadtteil Fellbach.

hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs 1. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)

Bezug:

BVKA vom	12.10.2017	n.ö.	Vorlage 110/2017
GR vom	24.10.2017	ö.	Vorlage 110/2017
BA vom	14.02.2019	n.ö.	TOP 5.3 Verschiedenes
BVKA vom	11.07.2019	n.ö.	TOP 10.4 Verschiedenes
BVKA vom	19.09.2019	n.ö.	Vorlage 128/2019
BVKA vom	14.11.2019	n.ö.	Vorlage 171/2019
GR vom	10.12.2019	ö.	Vorlage 171/2019
BVKA vom	05.12.2019	n.ö.	Vorlage 171/2019/1
GR vom	10.12.2019	ö.	Vorlage 171/2019/1
BVKA vom	05.12.2019	n.ö.	Vorlage 194/2019
GR vom	10.12.2019	ö.	Vorlage 194/2019
BVKA vom	17.09.2020	n.ö.	Vorlage 117/2020
GR vom	29.09.2020	n.ö.	Vorlage 117/2020
BVKA vom	15.04.2021	n.ö.	Vorlage 071/2021
GR vom	27.04.2021	ö.	Vorlage 071/2021
BVKA vom	19.05.2022	n.ö.	Vorlage 109/2022
GR vom	26.07.2022	ö.	Vorlage 109/2022/2

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften 09.03/5 „Vorderer Bühl“ (Arbeitstitel Maschinenhallen und Bolzplatz) im Planbereich 09.03, Stadtteil Fellbach nach § 2 Abs. 4 BauGB

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand im Stadtteil Fellbach. Der 0,89 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 1084, 1083, 1082, 1081, 1079, 1078, ein Teilstück des Flst.Nr. 1040/4 (Feldweg) sowie die Flst.Nr.1579, 1580/1, 1583/3, 1584/3.

Der Planbereich grenzt im Westen an die Bühlstraße (Flst.-Nr. 1620 und 2433) an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1584/3 gebildet. Im Norden, Osten und Süden folgen auf den Abgrenzungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der in West-Ost-Richtung verlaufende Feldweg, der die Pfarrstraße Richtung Osten verlängert (Flst.1040/4), durchquert das Plangebiet. Dieser Feldweg dient u.a. der Erschließung der Gaststätte Reiterstüble, dem Reit- und Fahrverein Fellbach e.V. und wird zudem stark durch Erholungssuchende und Fahrradfahrer frequentiert.

Die Grundstücke Flst.-Nr. 1078, 1079, 1081, 1082, 1083, 1084, 1579 und ein westliches Teilstück von Grundstück Flst.-Nr. 1040/4 befinden sich in städtischem Eigentum. Die Grundstücke Flst.-Nr. 1580/1, 1583/3 und 1584/3 befinden sich in privatem Eigentum. Eine Zurverfügungstellung der privaten Flächen für die öffentliche Nutzung (Bolzplatz) ist durch eine bereits geschlossene Nutzungsvereinbarung, Laufzeit 25 Jahre, ohne Kündigungsmöglichkeit gesichert. Eine Option zur Verlängerung ist vorhanden.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 15.02.2023.

Ziel und Zweck der Planung

Maschinenhallen:

Um die Zersiedelung der Landschaft zu begrenzen, soll auf den Flurstücken nordöstlich der Kreuzung Bühlstraße-Pfarrstraße die Ansiedlung von mehreren, unterschiedlich großen, landwirtschaftlichen Hallen (ca. 300 – 400 m² Grundfläche) ermöglicht werden. Die Hallen sollen durch Weingärtnerbetriebe als Maschinenhallen genutzt werden, die im historischen Ortskern von Fellbach keine entsprechenden Entwicklungspotenziale besitzen. Weiter ist eine Nutzung der Grundstücke als logistischer Umschlag- und Lagerplatz, für die Reinigung der Fahrzeuge und Maschinen sowie zur Realisierung von integrierten Kühlhäusern vorgesehen. Die Maschinenhallen sollen über sanitäre Anlagen (WC und Dusche) verfügen.

Die Andienung der Maschinenhallen erfolgt sowohl mittels landwirtschaftlicher Fahrzeuge als auch über Sattelschlepper mit bis zu zwei Anhängern. Die bestehende Obstbaumallee entlang des Feldwegs (Flst. Nr. 1040/4) ist weitestgehend zu erhalten. Mögliche Varianten, wie die Anordnung und Erschließung der Hallen aussehen können, wurde bereits im BVKA März 2023 (NÖ) gezeigt und sind der Vorlage als Anlage 2 in Auszügen beigelegt.

Diese werden derzeit noch auf Machbarkeit auf Nutzerseite geprüft und bilden keinen endgültigen Stand ab.

Bolzplatz:

Bereits im Jahr 2019 wurde in zahlreichen Gremiensitzungen über die Ausweisung eines zukünftigen Wohngebiets auf der südlich des Kleinfeldfriedhofs gelegenen potenziellen Friedhofserweiterungsfläche (Kleinfeld III) debattiert. In diesem Zusammenhang wurde die Erforderlichkeit einer Verlagerung des dort derzeit vorhandenen Bolzplatzes an einen Alternativstandort ersichtlich. Die Planungen des Bolzplatzes wurden im vergangenen Jahr durch die Sitzungsvorlage 109/2022/2 konkretisiert und mehrheitlich durch den Gemeinderat beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften soll die Umsetzung im südlichen Teil des Plangebiets ermöglicht werden.

Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal - zuletzt geändert im April 2023 - sieht im überwiegenden Teil des Plangebiets „Flächen für die Landwirtschaft (Bestand)“ vor. Im zentralen Teil des Plangebiets, entlang des Feldwegs, welcher die Pfarrstraße verlängert, sieht der Flächennutzungsplan „Sonstige Grünflächen (Bestand)“ vor, im vorliegenden Fall jedoch ohne Angabe einer Zweckbestimmung.

Zusammenfassend ist der Bebauungsplan daher nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Der Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren zu ändern.

Bebauungsplan

Für das gesamte Plangebiet ist der Bebauungsplan 09.03/1 „Verlegung der Bühlstraße und Erweiterung des Kleinfeldfriedhofs“ seit dem 30.04.1992 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan weist den überwiegenden Teil des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft aus und lässt dabei aufgrund der Festsetzung unter den planungsrechtlichen Festsetzungen nach Ziffer 2 in einem Abstand von 50 m beidseits des Feldwegs der verlängerten Pfarrstraße keine baulichen Anlagen zu. Dieser beidseitige Abstand ist einziges Ziel des rechtskräftigen B-Planes.

Entsprechend Ziffer 2 gelten im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft die Vorschriften des § 35 BauGB.

Der Feldweg der verlängerten Pfarrstraße (Flst.-Nr. 1040/4) ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke (Flst.-Nr. 1078 und 1579) als „Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen“, auf welchen standortbezogene Baumpflanzungen festgesetzt sind.

Umweltbelange

Es liegen bereits folgende umweltbezogene Informationen vor:

Artenschutz:

Es liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vor, welche zum Ergebnis kommt, dass eine Berührung von Verbotstatbeständen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erst nach Abschluss einer vertiefenden Untersuchung europäischer Brutvogelarten, Fledermäusen, Reptilien mit Schwerpunkt der Zauneidechse und holzbewohnenden Insekten beurteilt werden kann. Die Ergebnisse der erforderlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) und die Ergebnisse für den nördlichen Teil des Plangebiets werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Kampfmittel:

Eine durch das Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführte Luftbilddauswertung ergab, dass ein Teil der Fläche als Kampfmittelverdachtsfläche zu betrachten ist. Dies bedingt weitere Untersuchungen im Rahmen der Bebauung / Erschließung des Planbereichs.

Weiteres Vorgehen

Im Zuge der Standortuntersuchung wurden bereits einige erforderliche Gutachten (u.a. Artenschutz, Kampfmittel, Verkehr) vorab beauftragt und als Grundlage für eine erste Einschätzung an diesem Standort genutzt. Diese Gutachten müssen nun teilweise konkretisiert werden. Insbesondere der anstehende notwendige Umweltbericht und die spezielle Artenschutzuntersuchung werden aufgrund der Lage im Außenbereich einige Zeit in Anspruch nehmen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wird erarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Träger öffentlicher Belange werden auf Grundlage dieses Beschlusses 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 Plangebiets vom 12.05.2023
- Anlage 2 – Entwicklungsvarianten
- Anlage 3 – Vorläufiger Zeitplan