

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

AZ./Datum:	/15.03.2024		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	11.04.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	23.04.2024

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

hier:

Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplans und Satzung über örtliche Bauvorschriften und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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
BVKA vom	15.02.2023	n.ö.	Vorlage 038/2023
BVKA vom	16.03.2023	n.ö.	Vorlage 038/2023/1
BVKA vom	06.07.2023	ö.	Voralge 109/2023
GR vom	18.07.2023	ö.	Vorlage 109/2023

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt

1. die Stadt mit der weiteren Bearbeitung des Vorentwurfs zu beauftragen.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs durchzuführen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des oben genannten oben genannten Bebauungsplanvorentwurfs vom 15.03.2024.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Plangebiet / Lage / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand im Stadtteil Fellbach. Der ca. 1 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.

1.1 Änderung des Geltungsbereichs

Der Abgrenzungsbereich wurde im zeichnerischen Teil an die textliche Fassung der Sitzungsvorlage 109/2023 angepasst. Es wurde das südliche Flurstück 1584/3 im zeichnerischen Teil ergänzt, welches im Textteil bereits in der Sitzungsvorlage 109/2023 enthalten war.

2. Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal (Stand 21.12.2023) 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.

Auf Grund der Nutzung als Bolzplatz im Sinne einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz, weicht die Nutzung von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Auch die Nutzung als Sondergebiet entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Entsprechend des Erfordernisses des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Um die Ziele dieses Bebauungsplans umsetzen zu können, ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Das entsprechende Änderungsverfahren wird vom Planungsverband Unteres Remstal durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung im Parallelverfahren ist bereits gefasst.

2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

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 in einem Abstand von 50 m beidseits des Feldwegs der verlängerten Pfarrstraße keine baulichen Anlagen zu. Entsprechend Ziffer 2 gelten im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft die Vorschriften des § 35 BauGB.

3. Verfahrensablauf Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist im Verfahren nach §8 BauGB aufzustellen. Begleitend zur Planaufstellung wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. §2 Abs 4 BauGB erstellt.

4. Anlass und Ziel der Planung

Um die Zersiedelung der Landschaft zu begrenzen, soll auf den Flurstücken nordöstlich der Kreuzung Bühlstraße-Pfarrstraße die Ansiedlung von bis zu drei landwirtschaftlichen Hallen (max. 400 m² Grundfläche) ermöglicht werden. Die Hallen sollen durch Weingärtnerbetriebe als Maschinenhallen genutzt werden, für die im historischen Ortskern von Fellbach kein entsprechendes Entwicklungspotenziale vorhanden ist. 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 überwiegend mittels landwirtschaftlicher Fahrzeuge. Die bestehende Obstbaumallee entlang des Feldwegs (Flst. Nr. 1040/4) ist weitestgehend zu erhalten.

Bolzplatz:

Im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung des Zukünftigen Wohngebiets Kleinfeld III wurde die Erforderlichkeit einer Verlagerung des dort derzeit vorhandenen Bolzplatzes an einen Alternativstandort ersichtlich. Die Planungen des Bolzplatzes wurden durch die Sitzungsvorlage 109/2022/2 konkretisiert und mehrheitlich durch den Gemeinderat beschlossen.

5. Ausgewählte textliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Um die Baukörper des Sondergebiets städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die maximale Firsthöhe wird mit einer Höhe von 8,5 m, die Traufhöhe mit 4,5 m ermöglicht, welche dem Bedarf gemäß der angedachten Nutzung sowie dem Landschaftsbild gerecht werden. Dies entspricht gängigen Gebäudehöhen landwirtschaftlicher Maschinenhallen und wird auf Grund der späteren Nutzung sowohl zur Einfahrt in die Hallen als auch zur Lagerung von Gütern benötigt.

Für die Einrichtung des Bolzplatzes sind Ballfangzäune im Osten und Westen mit einer Höhe von 6 m, im Süden und Norden mit 3 m Höhe notwendig.

Zur Versorgung des Gebiets ist im nördlichen Plangebietsteileine ca. 120 m² große Fläche für eine Trafostation vorgesehen. Die Zugänglichkeit ist durch die Lage sowohl über den Feldweg 1040/4 als auch den parallel zur Bühlstraße verlaufenden Geh- und Radweg gewährleistet.

5.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Andienung des Gebiets für landwirtschaftlichen Fahrzeuge erfolgt über die Verlängerung der Pfarrstraße (Feldweg Flst. Nr. 1040/4) in östliche Richtung. Diese kann über die Bühlstraße erreicht werden. Die Erschließung der Hallen erfolgt weiter über eine gemeinsame Erschließungsfläche.

Der Bolzplatz ist direkt über die Bühlstraße auf Höhe der Lichtsignalanlage erreichbar. Die Trennung der Erschließung des Bolzplatzes und der Maschinenhallen wurde aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen bevorzugt. Auf Grund der Lichtsignalanlage Bühlstraße ist ein sicheres Überqueren der Straße aus dem Wohngebiet möglich.

5.3 Gutachten

Derzeit werden der Umweltbericht sowie das Lärmschutzgutachten beauftragt und bearbeitet.

6. Weiterer Bearbeitungsbedarf

Mögliche Varianten, wie die Anordnung und Erschließung der Hallen aussehen können, wurde bereits im BVKA im März 2023 (nicht-öffentlich) vorgestellt. Auf Grund der vorherrschenden Topografie ist es hier zu unterschiedlichen Problemstellungen gekommen. Aus diesem Grund werden derzeit die finale Anordnung und Erschließung noch ausgearbeitet und dann dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt. Die derzeitige Vorzugsvariante befindet sich im Anhang in Anlage 3.

Ebenfalls sind die Ergebnisse des Umweltberichts sowie des Lärmschutzgutachtens ausstehend. Auch hier kann es auf Grund der darin gewonnen Erkenntnisse noch zu Abweichungen kommen.

7. Nächster Verfahrensschritt Bebauungsplan – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach dem oben formulierten Beschluss des Gemeinderats wird mit den Planunterlagen des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ein Vorschlag zum Umgang mit den hierbei eingehenden Stellungnahmen wird dem Gemeinderat im Zuge des Entwurfsbeschlusses vorgelegt.

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 – Gesamtplan
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 – Vorzugsvariante Erschließung