

Begründung zum Bebauungsplan und Satzung über Örtliche Bauvorschriften 09.03/5 Vorderer Bühl – (Arbeitstitel: Maschinenhallen und Bolzplatz)



Hinweis: Alle in der Begründung genannten gesetzlichen Regelwerke sind in der zum Datum des Beschlusses rechtsgültigen und aktuellen Fassung entsprechend des Bebauungsplans (Plan + Textteil) zu verstehen.

Inhaltsverzeichnis

Ziele und Zwecke der Planung	4
1. Plangebiet - Lage, Abgrenzung und Bestand	4
2. Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
3. Geltendes Planungsrecht	5
3.1 Regionalplanerische Einordnung.....	5
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Unteres Remstal	6
3.3 Verbindliche Bauleitplanung - Rechtsgültige Bebauungspläne	6
3.5 Prüfung von Standortalternativen.....	6
4. Bebauungsplanverfahren	7
Inhalt des Bebauungsplanentwurfs	8
1. Städtebauliche Konzeption.....	8
2. Art der baulichen Nutzung	8
3. Maß der baulichen Nutzung.....	9
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	10
6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
7. Verkehrserschließung.....	10
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
9. Pflanzverpflichtung	10
10. Lärmschutz.....	10
11. Flächenbilanz	10
Örtliche Bauvorschriften	12
Umweltbericht.....	12

Ziele und Zwecke der Planung

1. Plangebiet - Lage, Abgrenzung und Bestand

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.

Der Planbereich grenzt im Westen an den Fuß- und Radweg entlang der Bühlstraße (Flst.-Nr. 1105 und 1620/6) an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1584/3, im Norden durch das Flst.Nr.1084 gebildet. Im Osten wird der Planbereich durch die Flurstücke 1581 und 1051 begrenzt. 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. 1084, 1083, 1082, 1081, 1079, 1078, 1579 und 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 mit einer Laufzeit von 25 Jahren ohne Kündigungsmöglichkeit gesichert. Eine Option zur Verlängerung ist vorhanden.

Derzeit werden die Flächen für die Landwirtschaft als Anbauflächen und als Wiese genutzt.

2. Anlass und Erfordernis 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.

Durch die Lage des Plangebiets direkt an der Bühlstraße, ist eine sehr gute Anbindung an das Fellbacher Straßennetz und eine damit verbundene Erreichbarkeit gegeben. Eine lange Anfahrt über Feldwege wird so vermieden. Weiter wird das Plangebiet durch den bereits vorhandenen Feldweg erschlossen. Hierdurch wird eine Versiegelung neuer Flächen auf die nur absolut notwendige private Erschließung auf den Parzellen begrenzt.

Durch die Ausweisung des zukünftigen Wohngebiets Kleinfeld III auf der südlich des Kleinfeldfriedhofs gelegenen potenziellen Friedhofserweiterungsfläche wird die Verlagerung des dort derzeit vorhandenen Bolzplatzes an einen Alternativstandort erforderlich. Da der Bolzplatz überwiegend durch die Bewohner:innen des Umfelds genutzt wird, ist die Ansiedlung in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Standort sinnvoll. Hierzu soll südlich des Feldwegs 1040/4 ein Ersatzstandort geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Vorderer Bühl – Maschinenhallen und Bolzplatz" geht die Stadt der raumordnerischen Aufgabe nach, die Belange der Landwirtschaft sowie die sozialen Strukturen des Wohngebiets zu sichern.

3. Geltendes Planungsrecht

3.1 Regionalplanerische Einordnung



Abb. 1: Regionalplan 2009, Quelle: Verband Region Stuttgart

Der Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009 ordnet das Plangebiet als 3.2.2 (G)* Gebiete für die Landwirtschaft (VBG) ein.

Gebiete für Landwirtschaft (VBG) sind im Sinne des Regionalplans zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe I gemäß Flurbilanz). Diese werden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Vorbehaltsgebiete sind nicht den sogenannten Zielen der Raumordnung zuzuordnen, sondern stellen Grundsätze dar. Durch die Grundsätze der Raumordnung erhalten raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in der Abwägung ein besonderes Gewicht und sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumplanung hingegen sind einer Abwägung nicht zugänglich.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan Unteres Remstal



Abb. 2: Flächennutzungsplan Unteres Remstal - Stand 21.12.2023, Quelle: PUR

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. Ein entsprechendes Änderungsverfahren ist begonnen und erfolgt als Parallelverfahren.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung - Rechtsgültige 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 beiderseits 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. Darüber hinaus steuert der Bebauungsplan die Abstandsregulation entlang der verlängerten Pfarrstraße.

3.5 Prüfung von Standortalternativen

Die Stadt Fellbach hat in den vergangenen Jahren intensive Anstrengungen unternommen, die Flächenentwicklung möglichst im Rahmen der Innenentwicklung zu steuern und entsprechende Flächen bereitzustellen. Für das Vorhaben von drei landwirtschaftlichen Maschinenhallen befindet sich jedoch unter Auswertung des Baulückenkatasters im gesamten Stadtgebiet keine anderweitig geeignete Fläche zur Unterbringung. Hierbei wurde u. a. die Eigentumsstruktur zur schnellstmöglichen Verfügbarkeit der Flächen sowie auch die benötigte Flächengröße berücksichtigt. Zudem wurde darauf

geachtet, dass die Zuordnung der Nutzung zur Lage im Stadtgebiet städtebaulich passt. Eine derartige Nutzung im Gewerbegebiet ist bspw. nicht zielführend. Die Nutzung als Maschinenhalle ist weiter der Landwirtschaft zuzuordnen und aus diesem Grund auch in landwirtschaftlichen Bereichen anzusiedeln.

Für die Umsiedlung des Bolzplatzes der Kleinfeldstraße wurde nach einem naheliegenden Ersatzstandort gesucht, um das derzeitige Nutzeraufkommen auch weiter gewährleisten zu können. Die Umgebung ist durch dichte Wohnbebauung sowie die Friedhofsnutzung im Norden geprägt, so dass sich hier keine anderen adäquaten Ersatzflächen ergeben.

4. Bebauungsplanverfahren

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

Inhalt des Bebauungsplanentwurfs

1. Städtebauliche Konzeption

Der aktuell geltende Bebauungsplan und die darin festgelegten Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB werden im Plangeltungsbereich durch die Festsetzungen eines Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftliche Maschinenhallen“ sowie einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz neu geordnet.

Das Sondergebiet wird aufgrund der geplanten Nutzung eines landwirtschaftlichen Gewerbes (Maschinenhallen) festgesetzt. Im Sondergebiet (SO Landwirtschaftliche Maschinenhallen) soll die Errichtung von landwirtschaftlichen Maschinenhallen zur Lagerung sowie als logistischer Umschlag- und Lagerplatz, für die Reinigung der Fahrzeuge und Maschinen sowie zur Realisierung von integrierten Kühlhäusern ermöglicht werden. Ebenfalls sollen die Maschinenhallen über sanitäre Anlagen verfügen. Eine Nutzung zu Wohn- oder Beherbergungszwecken, Veranstaltungen oder das Anbieten von Dienstleistungen ist nicht zulässig.

Zur Versorgung des Gebiets ist es zudem notwendig, ein entsprechendes Trafohäuschen anzusiedeln. Hierfür eignet sich der westliche Bereich, da die Trafostation von drei Seiten zugänglich gemacht werden muss. Ein schnelles Erreichen der Station wird durch den gewählten Standort ermöglicht.

Die Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Bolzplatz" wird auf Grund der Verlagerung des bestehenden Bolzplatzes „Rotkehlchenweg“ festgesetzt. Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche (Bolzplatz) soll der Bolzplatz als Rasenfläche, mit einer Spielfeldgröße von 24 m x 48 m, angelegt werden. Da der derzeit vorhandene Bolzplatz neben dem Spielfeld auch eine Tischtennisplatte vorweist, wird diese an den neuen Standort übernommen. Die Ausweisung von baulichen Anlagen beläuft sich auf ein Minimum. Es sind lediglich Fahrradabstellanlagen sowie die zum Betrieb und zur Sicherung des Bolzplatzes notwendigen Anlagen aufzustellen. Hierzu zählen neben den notwendigen Toren auch Ballfangzäune. Die aufzustellenden Ballfangzäune sind im Osten und Westen mit einer Höhe von 6 m anzubringen, im Süden und Norden mit 3 m Höhe.

Die Ausweisung von PKW-Stellplätzen ist explizit nicht erfolgt, um den Betrieb des Bolzplatzes nicht zu stören und eine Fehlnutzung des Geländes zu vermeiden.

Der Baumbestand entlang des Feldwegs 1040/4 (Verlängerung Pfarrstraße), welcher sich aus alten Sorten heimischer Obstarten zusammensetzt, soll weitestgehend erhalten bleiben.

2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung im Norden des Planbereichs wird für die Errichtung von landwirtschaftlichen Maschinenhallen die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. (1) BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung landwirtschaftliche Maschinenhallen festgesetzt.

Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und eine Gewährleistung der geplanten Nutzung zu unterstützen, sind im Plangebiet nur das Unterstellen von

landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, deren Pflege und Reparatur sowie die Lagerung von zum landwirtschaftlichen Betrieb oder dem Weinbaubetrieb zugeordneten Geräten, Maschinen oder landwirtschaftlichen Gütern des Betriebes und Maschinen sowie die Nutzung als Umschlagplatz zulässig. Ebenso ist die Sammlung und Lagerung von Feldfrucht-, Obst- und Weinbauerzeugnissen zugelassen. Um einen Betrieb zu gewährleisten, ist weiter die Errichtung von dem Betrieb dienlichen sanitären Anlagen (WC und Dusche) zulässig. Alle weiteren Nutzungen werden ausgeschlossen. Eine Wohnnutzung wird an diesem Standort ausgeschlossen, um den Gebietscharakter zu wahren.

Im südlichen Teil wird entsprechend der geplanten Nutzung als Fläche für den Bolzplatz die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a, §9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" festgesetzt. Der Bolzplatz dient als öffentlich zugängliche Fläche und zur Ergänzung im sozialen Gefüge des Quartiers.

Um einen störfreien Betrieb zu ermöglichen und die Versiegelung möglichst gering zu halten, sind hier nur bauliche Anlagen zulässig, welche erforderlich sind, um die Hauptnutzung (Bolzplatz) zu ermöglichen (z.B. Ballfangzäune und Tore). Ebenso sind Fußwege und Fahrradstellplätze zu errichten. Auch eine Tischtennisplatte ist zulässig. Auf PKW-Stellplätze wird bewusst verzichtet.

Die Versorgungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB ist notwendig, um das Gebiet mit Strom versorgen zu können. Eine entsprechende Trafostation wird hierzu angesiedelt. Neben der Versorgung ist diese auch notwendig, um die Energie der geplanten PV-Anlagen auf den Dächern der Maschinenhallen in das bestehende Netz aufzunehmen und einspeisen zu können.

3. Maß der baulichen Nutzung

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. Anstelle der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung über die Baugrenze im Bereich der geplanten Halle festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Die Grundfläche der geplanten Hallen beträgt jeweils max. 400 m². Hinzuzurechnen sind weiter die Anlage der privaten Erschließung (ca. 550 m²) sowie die jeweiligen Vorplätze der Hallen, welche sich auf eine maximale Größe von ca. 16 x 8 m belaufen.

Die Abmessungen der Hallen ergeben sich hierbei aus den Nutzungsansprüchen der zukünftigen Eigentümer. Beispielgebende landwirtschaftliche Geräte, Fahrzeuge und Lagercontainer sind hier entsprechend berücksichtigt worden. Die Trauf- und Firsthöhen ergeben sich zudem aus den benötigten Einfahrtshöhen der Hallen.

Die maximale Firsthöhe wird mit einer Höhe von 8,5 m bestimmt, die maximale Traufhöhe beläuft sich auf 4,5 m, welche beide sowohl dem Bedarf der Landwirte sowie dem des Landschaftsbilds gerecht werden. Als Bezugspunkt der Höhen dient der angrenzende Feldweg mit einer durchschnittlichen Höhe von 293,20 m ü.N.N.. Die Anpassung an die vorhandene Erschließung ermöglicht einen strukturierten Übergang des Bestands in die Neuplanung.

Die aufzustellenden Ballfangzäune sind im Osten und Westen mit einer Höhe von 6 m anzubringen, im Süden und Norden mit 3 m Höhe.

Zur Versorgung des Gebiets wird im südwestlichen Bereich der nördlichen Fläche eine ca. 120 m² große Fläche für die Ausweisung einer Trafostation vorgehalten, um das ca. 3 x 5 m große Gebäude im Gebiet zu integrieren. Die Trafostation ist hierbei so anzusiedeln, dass diese problemlos von drei Seiten zugänglich ist. Dies ist durch die Lage sowohl über den Feldweg 1040/4 als auch den parallel zur Bühlstraße verlaufenden Geh- und Radweg möglich.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Ausweisung des Gebiets als Sondergebiet und der mit der Nutzung einhergehenden Größe der Baukörper wird eine abweichende Bauweise (a) im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge wird auf max. 25 m begrenzt sowie die städtebaulich relevanten Abstandsflächen zu Grenzen festgeschrieben.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Oberirdische Parkierung, Tiefgaragen und Carports sind ausgeschlossen. Lediglich Fahrradabstellflächen im Bereich des Bolzplatzes werden zugelassen. So soll eine hohe Frequenz durch privaten motorisierten Verkehr im Bereich des Vorderen Bühl vermieden werden. Die Nutzung des Bolzplatzes ist mit der direkten Lage am Ortsrand gegenüber der Wohnbebauung auch weiterhin fußläufig zu erreichen.

6. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In Bearbeitung- wird zum Entwurf ergänzt.

7. Verkehrserschließung

Der Planbereich wird vom bestehenden Straßen- und Wegenetz ausreichend erschlossen. Die Zufahrt für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zum Plangebiet erfolgt über die Verlängerung der Pfarrstraße (Feldweg Flst. Nr. 1040/4) in östliche Richtung. Diese kann über die Bühlstraße erreicht werden. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt als Privatstraße.

Die Trafostation ist ebenfalls durch die vorhandene öffentliche Erschließung zu erreichen.

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.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Bearbeitung- wird zum Entwurf ergänzt.

9. Pflanzverpflichtung

In Bearbeitung- wird zum Entwurf ergänzt.

10. Lärmschutz

In Bearbeitung- wird zum Entwurf ergänzt.

11. Flächenbilanz

In Bearbeitung- wird zum Entwurf ergänzt.

Gesamter Geltungsbereich		ca. 10.000 m²
davon	Sondergebiet landwirtschaftliche Maschinenhallen	ca. 4.500 m ²
	Öffentliche Grünfläche Zweckbest. Bolzplatz	ca. 3.000 m ²
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 600 m ²
	Private Verkehrsfläche	ca. 700 – 900 m ²
	Sonstige Grünflächen	ca. 1.800 m ²
	Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 120 m ²

Örtliche Bauvorschriften

In Bearbeitung- wird zum Entwurf ergänzt

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet. Die Umweltbelange werden nach Erhalt ergänzt.

15.03.2024

Christian Plöhn
Amtsleiter Stadtplanungsamt