

Große Kreisstadt
LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Lagerplatz Sielminger Straße Stetten“ (51-5), Stadtteil Stetten



Lageplan

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Vorentwurf der Begründung

Planungsamt Leinfelden-Echterdingen

Stand 06.12.2021

INHALT:

I. Planungsgegenstand, Planinhalte und Auswirkungen des Plans	3
1. VORBEMERKUNGEN	3
2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	3
3. ALLGEMEINES	3
3.1 Anlass und Ziel der Planung	3
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	4
3.3 Flächennutzungsplan	5
3.4 Bisheriges Planrecht	5
3.5 Rechtsverfahren.....	6
4. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	7
4.1 Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld	7
4.2 Vorhandene Nutzung.....	7
4.3 Topographie.....	7
4.4 Verkehrserschließung	7
4.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	8
4.6 Lärm.....	8
5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	8
6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	8
6.1 Verkehrsflächen	8
6.2 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen.....	9
6.3 Grünflächen	9
6.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	9
7. FLÄCHENBILANZ.....	10
8. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN	10
9. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG	10
II. Umweltbericht	11

I. Planungsgegenstand, Planinhalte und Auswirkungen des Plans

1. VORBEMERKUNGEN

(Rechtsgrundlagen)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Sielminger Straße bzw. an dessen Anschluss im Nordosten des Stadtteils Stetten und umfasst eine Größe von 30.927 m². Es wird im Norden durch die Bundesstraße B 27, im Osten durch das Städtische Klärwerk, im Süden durch die Sielminger Straße sowie das Gewerbegebiet und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1458 teilw., 2864, 2865, 2866, 2867, 2873 teilw., 2874, 2875 teilw., 2875/1, 2879, 7532 teilw., 7533 teilw., 7535, 7536, 7537, 7538, 7539 teilw., 7540 teilw., 7541 teilw., 7552, 7553 teilw., 7554 und 7597 teilw.. Die Flurstücke befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 1458 in städtischem Eigentum.

3. ALLGEMEINES

3.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der Bedarf an zusätzlichen städtischen Lagerflächen. Zum einen werden befestigte Lagerflächen im Straßenbau benötigt, zum anderen sind Flächen zur Sicherstellung der Entwässerung, Zwischenlagerung von Wasser, dessen gezielte Abgabe und Einleitung von Oberflächenwasser erforderlich. Die Flächen des bestehenden Bauhofs sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen voll ausgelastet, weshalb der Flächenbedarf über eine Erweiterung des Bauhofs gedeckt werden soll.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung eines störungsfreien Betriebs des Bauhofs sowie die Schaffung von Voraussetzungen für eine Kreislaufwirtschaft, damit verbunden die Reduktion von Transportwegen und das Halten der Stoffströme im städtischen Kreislauf.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf.

Im wirksamen Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Lagerplatz Sielminger Straße Stetten“ (51-5) neben „Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Boden“ sowie „Regionaler Grünzug“ auch „Kläranlage“ (als nachrichtliche Übernahme) und „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ festgelegt (siehe Abb. 1). Das Plangebiet wird im Osten tangiert durch die Bundesstraße B 27, für die die „Trasse für Straßenverkehr, Ausbau (VRG)“ festgelegt ist.



Abb. 1: Auszug aus Regionalplan LE 2009

Diese Vorgaben des Regionalplans sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten, da die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Erweiterung Lagerplatz Sielminger Straße Stetten“ (51-5) ist im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Leinfelden-Echterdingen überwiegend als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Abfall“ sowie als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Der südliche Bereich wird als gewerbliche Baufläche festgelegt. Als Wasserflächen festgesetzt sind der Fleinsbach und der Stetter Brühlgraben (siehe Abb. 2).

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb der Schutzzone 2 nach dem Fluglärmschutzgesetz, die Fluglärmschutzkontur 65 dB(A) verläuft quer durch das Gebiet.



Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2020

3.4 Bisheriges Planrecht

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs im Norden besteht seit 1995 Planrecht durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sielminger Straße“ (51-2/1) (siehe Abb. 3).

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ fest, öffentliche Verkehrsflächen und für den untergeordneten südlichen Bereich Gewerbegebiet.

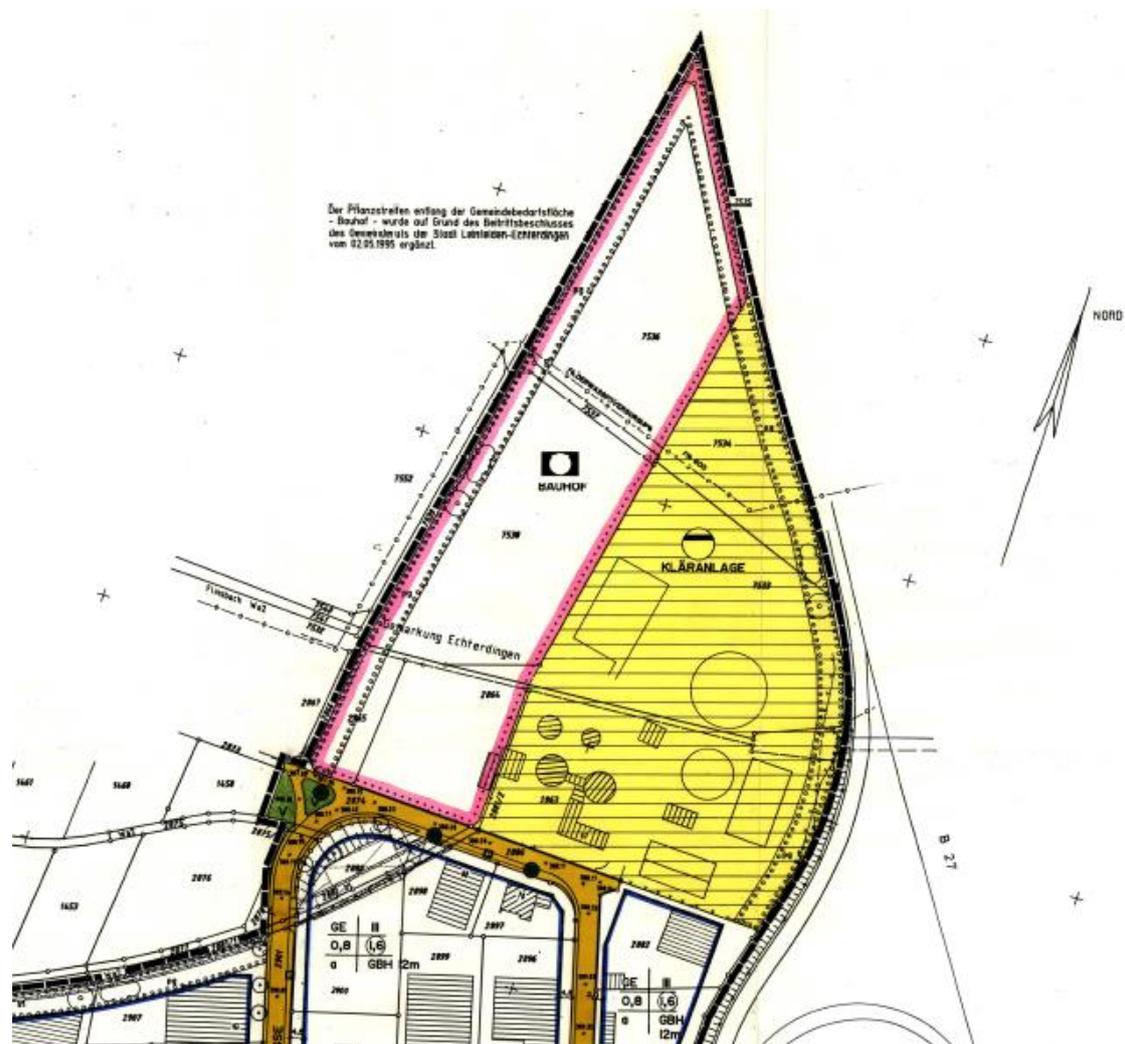


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sielminger Straße“ (51-2/1)

Für den westlichen Bereich, der für die kurzfristige Erweiterung des Bauhofs vorgesehen ist, besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser Teil ist im wirksamen Flächennutzungsplan -FNP 2020- als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3.5 Rechtsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Lagerplatz Sielminger Straße Stetten“ (51-5) wird als klassisches Vollverfahren durchgeführt.

4. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten Stettens in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 27, die im Osten an das Gebiet angrenzt. Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets „Sielminger Straße“.

Im direkten Umfeld liegen ausschließlich gewerbliche Nutzungen vor, vereinzelt sind im Gewerbegebiet Sielminger Straße auch Wohngebäude vorzufinden. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um eine heterogene Bebauungsstruktur. Die Bebauung weist für Gewerbenutzungen charakteristisch unterschiedliche Größen hinsichtlich Höhe und Grundfläche auf. Die Geschossigkeit im Bestand liegt zwischen einem und drei Geschossen.

4.2 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet befindet sich der bestehende Bauhof mit seiner Entsorgungsstation, dem Müllumladeplatz sowie der Kompostanlage. Das Flurstück Nr. 7552 im Westen des Plangebiets wird derzeit teilweise schon als Zwischenlager für Mutterboden genutzt. Im Norden des Plangebiets auf Flurstück Nr. 7536 liegt eine Minicar-Anlage, die unter Bestandsschutz steht. Die restlichen Flächen sind Ackerflächen.

4.3 Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf ca. 387 m ü. NN und weist ein Gefälle von Norden nach Süden bzw. auch von Süden nach Norden in Richtung des Fleinsbachs auf. An diesem befindet sich die tiefste Stelle im Plangebiet mit ca. 385 m ü. NN.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sielminger Straße. Diese verfügt über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 27 in Richtung Flughafen/Messe bzw. in Richtung Filderstadt.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die Buslinien 812 und 813 nach Echterdingen bzw. zum Flughafen/Messe sowie über die Buslinie 814 in Richtung LE-Musberg bzw. Filderstadt-Bernhausen und den Nachtbus N 18. Die Bushaltestelle „Gewerbegebiet, Stetten“ befindet sich in etwa 200 m Entfernung südlich des Plangebiets.

Durch das Plangebiet verläuft außerdem eine wichtige Radwegeverbindung zwischen Echterdingen und Stetten.

4.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Straßenflächen vorhanden. Eine ausreichende Versorgung ist somit gewährleistet.

4.6 Lärm

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone 2 nach dem Fluglärmgesetz.

5. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Planung sieht die Erweiterung des bestehenden Bauhofs vor. Es sind befestigte Lagerflächen für den Straßenbau geplant, u.a. für PAK-belasteten Asphalt bzw. belasteten Bodenaushub sowie für das Aushubmaterial für den Kanalbau. Außerdem werden die Erweiterungsflächen für die Sicherstellung der Entwässerung, Zwischenlagerung von Wasser, dessen gezielte Abgabe und Einleitung von Oberflächenwasser (Retention) genutzt. Belastetes und unbelastetes Material sollen getrennt gelagert werden. Das belastete Material wird bis zu dessen Wiedereinbau auf dem Flurstück Nr. 7554 zwischengelagert, für unbelastetes Material ist das Flurstück Nr. 7552 vorgesehen.

Die vorhandene Erschließung von der Sielminger Straße bleibt bestehen und soll im Zuge der Planung ausgebaut werden, sodass ein LKW-LKW-Begegnungsverkehr ermöglicht wird. Die Radwegeverbindung bleibt erhalten. Zudem soll dem hohen Andrang an der Entsorgungsstation an Samstagen Rechnung getragen werden. Ein Verkehrsgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin von Süden über die Sielminger Straße. Damit ein LKW-LKW-Begegnungsverkehr stattfinden kann, wird die Breite der Fahrbahn auf 6 m erweitert. Hinzu kommen 1 m Grünstreifen sowie 3 m für den Zweirichtungsradweg, sodass die gesamte Fahrbahnbreite 10 m beträgt. Ein separater Gehweg ist in diesem Bereich nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

6.2 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Sowohl für den bestehenden Bauhof als auch für dessen Erweiterung erfolgt die Festsetzung als „Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen“. Im Bestand wird als Zweckbestimmung „Abfall“ entsprechend seiner heutigen Nutzung festgesetzt, für die Flurstücke Nr. 7552 und 7554 erfolgt die Zweckbestimmung „Ablagerung“ sowie „Wasser“ gemäß der Planungskonzeption für die Erweiterungsflächen.

6.3 Grünflächen

Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche befinden sich im Südwesten des Plangebiets im Bereich des Fleinsbachs sowie des bisher verdolten Stetter Brühl.

Auf den Flurstücken Nr. 2867 und auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 1458 sollen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) vorgenommen werden. Dazu soll die bestehende Einleitung des Stetter Brühl in den Mischwasserkanal gekappt, der Bach umgeleitet und in einem offenen naturnahen Verlauf dem Fleinsbach zugeführt werden. Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt, in dem u.a. die geplante Ausgleichsmaßnahme näher bestimmt und festgelegt wird.

6.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Festsetzung „Wasserflächen“ erfolgt für den Fleinsbach sowie für den Stetter Brühl.

7. FLÄCHENBILANZ

	BESTAND	PLANUNG
Flächen für den Gemeinbedarf – Bauhof –	18.209 m ²	0 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	0 m ²	24.214 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	10.966 m ²	0 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.300 m ²	5.191 m ²
Öffentliche Grünfläche	294 m ²	1.361 m ²
Wasserflächen		
- Fleinsbach	128 m ²	102 m ²
- Stetter Brühlgraben	0 m ²	59 m ²
Gesamtfläche	30.927 m²	30.927 m²

8. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bauordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig. Aufgrund des geänderten Straßenquerschnitts zum Bauhof werden die westlich gelegenen Anliegergrundstücke umgeformt.

Es ist vorgesehen, das Verfahren zum Bebauungsplan im Jahr 2022 durchzuführen.

9. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

Es werden im Laufe des Verfahrens aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Bodenkundliches Gutachten

II. Umweltbericht

Ein Umweltbericht liegt derzeit noch nicht vor. Dieser wird im nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB) nachgereicht.

Leinfelden-Echterdingen, den 06.12.2021

Schwarz
Planungsamt