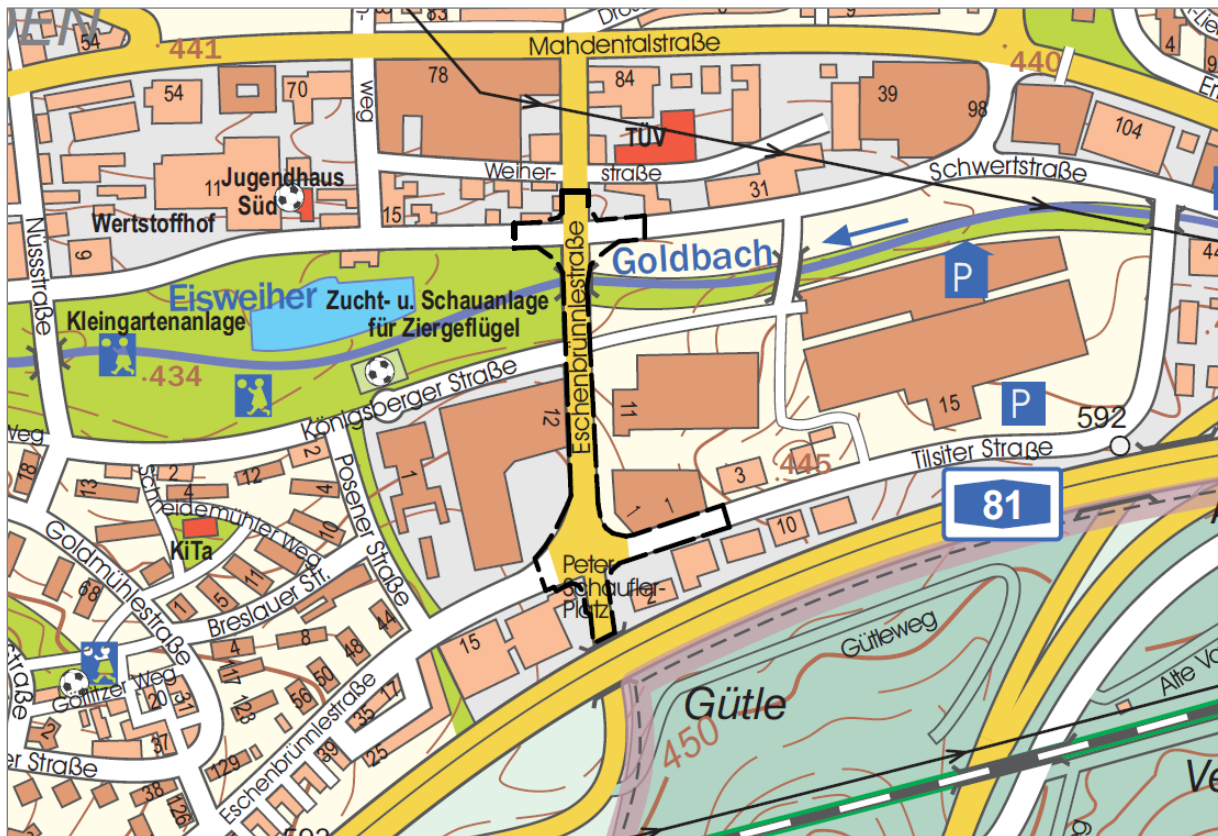


„Verkehrsfläche Eschenbrünnlestraße zwischen Schwertstraße und Tilsiter Straße“

Bebauungsplan

Planbereich 24/3

in Sindelfingen



TEXTTEIL

Datum:
03.11.2022

Ortsteil:
Sindelfingen - Kernstadt

Bearbeiter:
Pirmin Heim

VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	26.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	20.05.2019 – 14.06.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.03.2019 – 10.04.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	17.06.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.06.2022 – 29.07.2022
Beteiligung Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	25.05.2022 – 15.07.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	14.02.2023

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 14.02.2023 überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sindelfingen, den 16.02.2023

[gez.] Dr. Corinna Clemens
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB und

Inkrafttreten am: 17.03.2023

Bestandteile dieser Satzung sind:

- Planzeichnung vom 03.11.2022
- Textteil vom 03.11.2022 (10 Seiten)

Als **Anlage** dieser Satzung ist die Begründung vom 03.11.2022 beigelegt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete – GE

(§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

2.0 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Abgrenzung der nachfolgend unterteilten Verkehrsflächen untereinander ist nicht verbindlich.

2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Zulässig innerhalb dieser Flächen sind:

- Fahrbahnen, Geh- und Radwegflächen,
- im Zusammenhang notwendige Ingenieurbauwerke,
- Abstands-, Böschungs- und Verkehrsgrünflächen,
- Anlagen der technischen Ausstattung der Verkehrsanlagen,
- Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie
- öffentliche Parkplatzflächen sowie Anlagen zur Erfüllung der Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf offenen Stellplätzen gemäß § 8b KSG BW.

Eine verbindliche räumliche Zuweisung der Funktionen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt dabei nicht.

2.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die angrenzenden Grundstücke nicht zu- bzw. abgefahren werden darf, sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

3.0 Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünfläche (ÖG 1)

Entsprechend der Planzeichnung wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Zulässig innerhalb dieser Fläche sind:

- Abstands- und Böschungflächen,
- Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die Fläche ist durch Ansaat mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kräutermischung zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Gehölzpflanzungen sind über die festgesetzten Einzelbäume hinaus zulässig.

4.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Pfg Einzelbäume

Als Ersatz für die im B-Plan 24-02 „Sondergebiet Eschenbrünnle“ festgesetzten 13 Bäume an der Eschenbrünnlestraße, die im Zuge des Ausbaus nicht gehalten werden können, sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 gemäß Pflanzempfehlungsliste (siehe Anhang) zu pflanzen. Die Maßnahme ist fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

Die eingetragenen Baumstandorte können innerhalb der öffentlichen Grünfläche verschoben werden.

4.2 Außenbeleuchtung

Die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebiets ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszuwählen, dass die für Insekten attraktiven Emissionen im Blau- und UV-Bereich (< 450 nm) weitgehend ausgeschaltet werden. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Verkehrsfläche erfolgt. Die Betriebszeit der Beleuchtung ist soweit wie möglich zu verkürzen.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

5.1 Verkehrsgrünflächen

Böschungs- und Verkehrsgrünflächen innerhalb der Verkehrsflächen sind planzeichnerisch nicht gesondert dargestellt. Flächen innerhalb der Verkehrsfläche, welche keine Verkehrsfunktion übernehmen, sind durch Ansaat mit einer standortgerechten, artenreichen Gras-Kräutermischung zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Unter Einhaltung der geltenden Abstände zu den Straßen ist zudem die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzempfehlungsliste zur innerstädtischen Begrünung (siehe Anhang) zulässig.

6.0 Bedingte und befristete Zulässigkeit von Nutzungen

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist bis zur Inbetriebnahme der umgebauten A81 Anschlussstelle Böblingen-Ost (Ausbau zu einem Vollanschluss) eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. 3 Monate nach Inbetriebnahme der Anlagen wird die Fläche als nichtüberbaubare Gewerbefläche entsprechend der Festsetzung A 1.1 festgesetzt.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1.0 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich in seiner Lage in kleinen Teilbereichen mit dem Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Goldbaches. Mit Blick auf die vorhandene Höhenlage kann festgehalten werden, dass die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche deutlich über dem Gewässer liegt. Ein Eingriff in Form von massiven Bauwerken innerhalb der HQ 100 Linie ist nicht vorgesehen.

C HINWEISE

1.0 Rechtsgrundlage des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2.0 Gehölzrodung, Baufeldräumung

Gehölzrodungen und Baufeldräumung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.

3.0 Schutz des Bodens

Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sollten Baustelleneinrichtungsflächen nur auf bereits versiegelten Flächen und auf im Zuge der Plandurchführung zu befestigenden Flächen eingerichtet werden.

4.0 Entwässerung

Bei ober- oder unterirdischer Einleitung in ein Gewässer (Goldbach) wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

5.0 Heilquellenschutzgebiet

Die Vorgaben der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart Berg vom 11.06.2002 sind entsprechend zu berücksichtigen.

Im Heilquellenschutzgebiet ist das Versickern von Niederschlagswasser nur breitflächig über die belebte Bodenschicht zulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, muss dabei mindestens 1 m betragen.

6.0 Altlastenstandorte

Im Planungsgebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich entlang der Eschenbrunnlestr. mehrere Altstandorte (AS) sowie ein Industrie-/Gewerbestandort.

Diese sind:

AS Eschenbrunnlestr. 6 (Belassen), AS Eschenbrunnlestr. 11 (Belassen), AS Eschenbrunnlestr. 12 (Belassen), AS Weiherstr. 10 (in Bearbeitung), AS Schwertstr. 27 (in Bearbeitung), IGS Eschenbrunnlestr. 15 (Industrie-/Gewerbestandort). Von der AS Mahdentalstraße 84 führen Entwässerungsleitungen Richtung Goldbach, diese kreuzen möglicherweise den östlichen Bauabschnitt der Schwertstraße.

Bei Bauarbeiten in diesen Bereichen muss mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen des Untergrundes gerechnet werden.

Folgende Punkte sind bei einer Überbauung der Flächen zu berücksichtigen:

- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist ein Konzept hinsichtlich der Vorgehensweise bzgl. der Erfassung möglicher Verunreinigungen in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft - Fachbereich Altlasten und Bodenschutz - zu erstellen.
- Der Beginn von Baumaßnahmen ist dem Amt für Wasserwirtschaft rechtzeitig anzuzeigen.

7.0 Geotechnik

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Mittelkeupers, welche stellenweise von quartärem Auenlehm, Holozänen Altwasserablagerungen sowie Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm sowie bei den Holozänen Altwasserablagerungen ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Gesteine des Mittelkeupers sowie die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

8.0 Leitungen

8.1 Allgemein

Im Geltungsbereich befinden sich Leitungen unterschiedlicher Leitungsträger. Innerhalb der Flächen auf denen Leitungsrechte zugunsten der Träger von Leitungen festgesetzt sind, gelten für die Einhaltung der Sicherheitsabstände und sonstiger Regelungen wie Unter- und Überbauung, Bepflanzungen etc. die aktuellen Bestimmungen der Leitungsträger und Betreiber. Allgemein sind vor Veränderungen an der Geländeoberfläche Leitungsauskünfte bei den jeweiligen Leitungsträgern einzuholen.

D ANHANG

1.0 Pflanzempfehlungslisten

1.1 Gehölze zur innerstädtischen Begrünung

Amt für Grün und Umwelt, Stand: 04.09.2019

*Gebietsheimische Gehölze sind kursiv dargestellt und mit * markiert*

Die Vorschläge versuchen exemplarisch sowohl ökologischen Aspekten (z.B. Förderung der Vogel- und Insektenfauna) als auch gestalterischen Ansprüchen sowie den städtischen Standortbedingungen Rechnung zu tragen.

Großkronige Bäume ca. 15 bis 20 m

*Acer platanoides - Spitz-Ahorn**
*Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn**
*Carpinus betulus - Hainbuche**
Corylus colurna - Baumhasel
Ginkgo biloba - Ginkgo
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Liriodendron tulipifera - Tulpenbaum
*Prunus avium - Vogel-Kirsche**
Sophora japonica - Schnurbaum
*Tilia (spec.) - Linde in Arten**

Bäume ca. 5 bis 15 m

*Acer campestre - Feld-Ahorn**
Acer monspessulanum - Französischer Ahorn
Catalpa bignonioides - Gewöhnlicher Trompetenbaum
*Crataegus (spec.) - Weißdorn in Arten**
Gleditsia triacanthos - Amerikanische Gleditschie
Mespilus germanica - Echte Mispel
*Prunus padus - Traubenkirsche**
*Sorbus (spec.) - Mehlbeere in Arten**
Obstbäume als Halb- oder Hochstamm
Zierobst

Sträucher ca. 3 bis 5 m

Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Buddleja (spec.) - Sommerlieder in Arten
Cornus mas - Kornelkirsche
*Corylus avellana - Gemeine Hasel**
*Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen**
*Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster**
*Sambucus (spec.) - Holunder in Arten**
Syringa (spec.) - Flieder in Arten
*Taxus baccata - Gemeine Eibe**
*Viburnum (spec.) - Schneeball in Arten**

Größe ca. 1 bis 3 m

Berberis (spec.) - Berberitze in Arten
Chaenomeles (spec.) - Zierquitten in Arten
Deutzia (spec.) - Deutzie in Arten
Hibiscus syriacus - Gartenhibiskus
Hydrangea (spec.) - Hortensie in Arten
Kerria japonica - Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche*
Philadelphus (spec.) - Pfeifenstrauch in Arten
Spiraea (spec.) - Spierstrauch in Arten
Weigelia spec. - Weigelien in Sorten
Beersträucher