

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Verfahren.....	2
3	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	3
4	Beschreibung des Plangebietes.....	5
5	Erschliessung / Ver- und Entsorgung.....	6
6	Umweltbericht / Artenschutz	7
7	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
8	Flächenbilanz	8
9	Bodenordnung / Folgeverfahren	8

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern plant mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung eines Gewerbegebietes. Gleichzeitig soll die bestehende L1202 Esslinger Straße ausgebaut (Abbiegestreifen) sowie der Kreuzungsbereich zur Denkdorfer Straße ertüchtigt werden (Verlängerung Linksabbiegestreifen).

Von Norden kommend wird die derzeitige zweispurige Esslinger Straße (L1202) aufgeweitet und ein Rechtsabbiegestreifen in die neu geplante Erschließungsstraße eingerichtet. Die neu geplante Straße im Nord-Westen erhält einen Querschnitt von 7,50 m, sodass gewerblicher Verkehr mit LKW problemlos abgewickelt werden kann. Von Süden herkommend, wird ein Linksabbiegestreifen in Richtung der neuen Straße realisiert. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird der Linksabbiegestreifen von der Landesstraße in Richtung Denkdorf verlängert, um mehr Aufstellfläche zu erhalten.

Der geplante Knotenpunkt in das zukünftige Gewerbegebiet wird als „Bedarfsampel“ vollsignalisiert, d.h. die Ampeln schalten nur wenn Abbiegeverkehre in die Planstraße oder aus der Planstraße erfolgen.

Zunächst erfolgte ein Aufstellungsbeschluss (Gemeinderatssitzung am 25.07.2023) für die Gesamtentwicklung der Erschließungsmaßnahmen inklusive der Überplanung des angedachten Gewerbegebietes (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Plieninger Straße Ost“). Mittlerweile hat sich jedoch gezeigt, dass die Planungen in unterschiedlichen Geschwindigkeiten vorangetrieben werden müssen, sodass das Plangebiet in zwei selbstständige qualifizierte Bebauungsplanverfahren aufgeteilt wird.

Ziel der Gesamtentwicklung ist es, Flächen für leistungsfähige Unternehmen zu Verfügung zu stellen und Arbeitsplätze zu schaffen. Da keine verfügbaren Gewerbegrundstücke im Innenbereich bestehen und die mit gewerblichen Nutzungen einher-

gehenden Verkehrsströme außerhalb des Ortes gehalten werden sollen, plant die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, die bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen zu entwickeln.

2 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss und Beteiligung

Zur Einleitung des Verfahrens wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Plieninger Straße Ost“ am 25.07.2023 mit einer Fläche von 2,86 ha beschlossen. Der Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne umfasste ca. 1,96 ha.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Veröffentlichung der Unterlagen im Internet auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes vom 25.07.2023 statt. Im Zeitraum vom 07.08.2023 bis einschließlich 15.09.2023 bestand die Möglichkeit den Bebauungsplanvorentwurf einzusehen und Stellungnahmen vorzubringen.

Entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB wurden *„die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, [...] zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern.“* Diese wurden im Zeitraum vom 07.08.2023 bis zum 22.09.2023 beteiligt.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befassten sich überwiegend mit Planungshinweisen, Informationen zum Untersuchungsbedarf hinsichtlich Natur- und Artenschutz sowie der Notwendigkeit Anpassungen und Konkretisierungen an Festsetzungen vorzunehmen.

Weiterführung des Verfahrens durch zwei rechtlich selbstständige Teilbaugebiete

Aufgrund der unterschiedlichen Planungsgeschwindigkeiten hat sich die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern entschieden, das bisherige Plangebiet in zwei Teilbereiche aufzuteilen: „**Plieninger Straße Ost**“ – Erschließung und „**Plieninger Straße Ost**“ – **Distributionszentrum**.

Im Teilbereich **Distributionszentrum** sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen weiterhin als vorhabenbezogener Bebauungsplan geschaffen werden, sobald die Vorhabenplanung einen ausreichenden Detaillierungsgrad aufweist.

Der Teilbereich **Erschließung** wird als qualifizierter „Angebotsbaugebiet“ aufgestellt.

3 EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Regionale Einbindung

Übergeordnete Planwerke sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 und der Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009.

Landesentwicklungsplan (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 gehört die Gemeinde Neuhausen a.d.F. zum Landkreis Esslingen und liegt innerhalb des Verdichtungsraumes der Region Stuttgart im Mittelbereich Esslingen. Neuhausen a.d.F. liegt nicht im Bereich landesplanerischer Entwicklungsachsen.

Regionalplan

Im Regionalplan Verband Stuttgart, Satzungsbeschluss von 22.07.2009, ist die Gemeinde Neuhausen a.d.F. als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ ausgewiesen. Neuhausen liegt innerhalb der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck. Durch den S-Bahnanschluss (Verlängerung der S-Bahnstrecke von Filderstadt-Bernhausen nach Neuhausen) wird Neuhausen zukünftig zum Verdichtungsbereich gezählt.

Das Plangebiet „Plieninger Straße Ost“ - **Erschließung** ist als Fläche für Landwirtschaft, sonstige Fläche dargestellt. Nördlich und westlich grenzen Gebiete für Landwirtschaft ((VBG), PS 3.2.2 (G)) an. Zudem ist das Gebiet als eine Straße für den überregionalen Verkehr (Esslinger Straße) dargestellt. Nördlich und östlich außerhalb des Plangebietes sind zudem ein regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z) sowie Gebiete für Landschaftsentwicklung dargestellt. Im Süden befinden sich überwiegend Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet Im Nord-Osten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich zudem ein Wasserschutzgebiet.

Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Regionalplans und ist aus diesem entwickelbar.

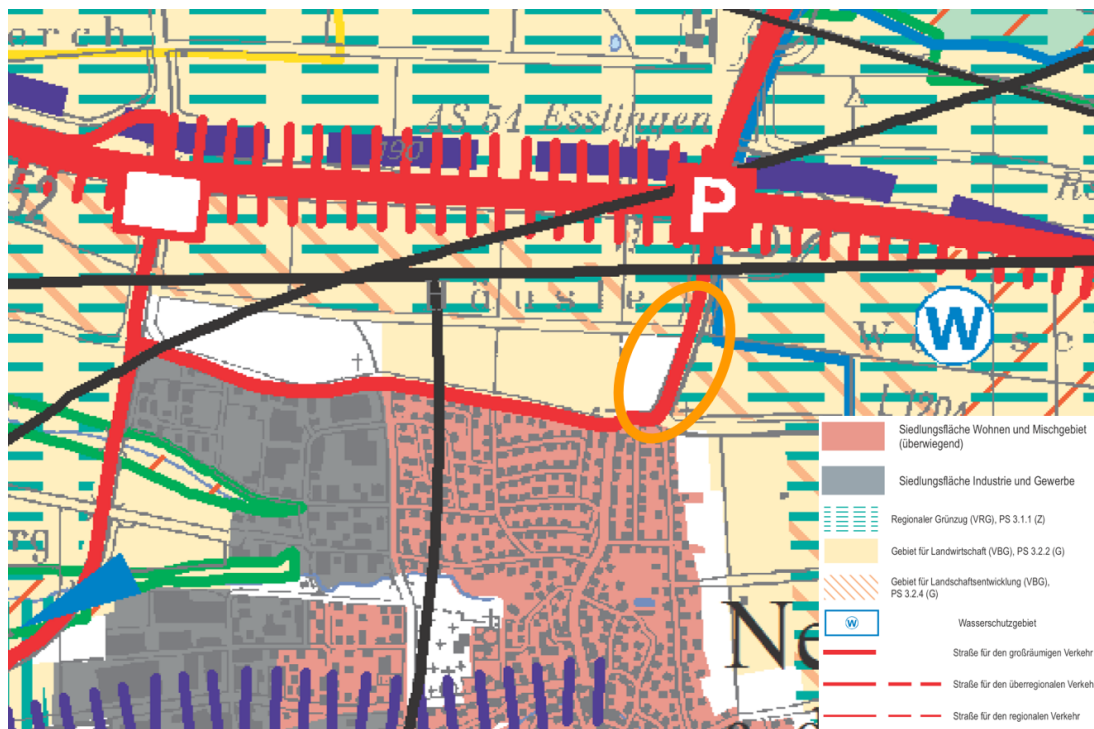


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Darstellung der Lage des gesamten Planbereichs „Plieninger Straße Ost“ in Orange

Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern ist das Plangebiet „Plieninger Straße Ost“ – **Erschließung** als geplante überörtliche Hauptverkehrsstraße, als gewerbliche Baufläche (Planung), als Fläche für Landwirtschaft und straßenbegleitendes Verkehrsgrün dargestellt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind flächenhafte ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (ungefähre Lage) dargestellt, diese sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Zudem ist im nord-westlichen Bereich eine geplante örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Im südöstlichen Bereich tangiert ein straßenbegleitendes Verkehrsgrün mit einer Parkanlage, eine dem Denkmalschutz unterliegende Einzelanlage (Lindekapelle) sowie eine zu gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung in das Plangebiet. Weiter südlich grenzen dann Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an.

Östlich und westlich sind Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach gegeben.

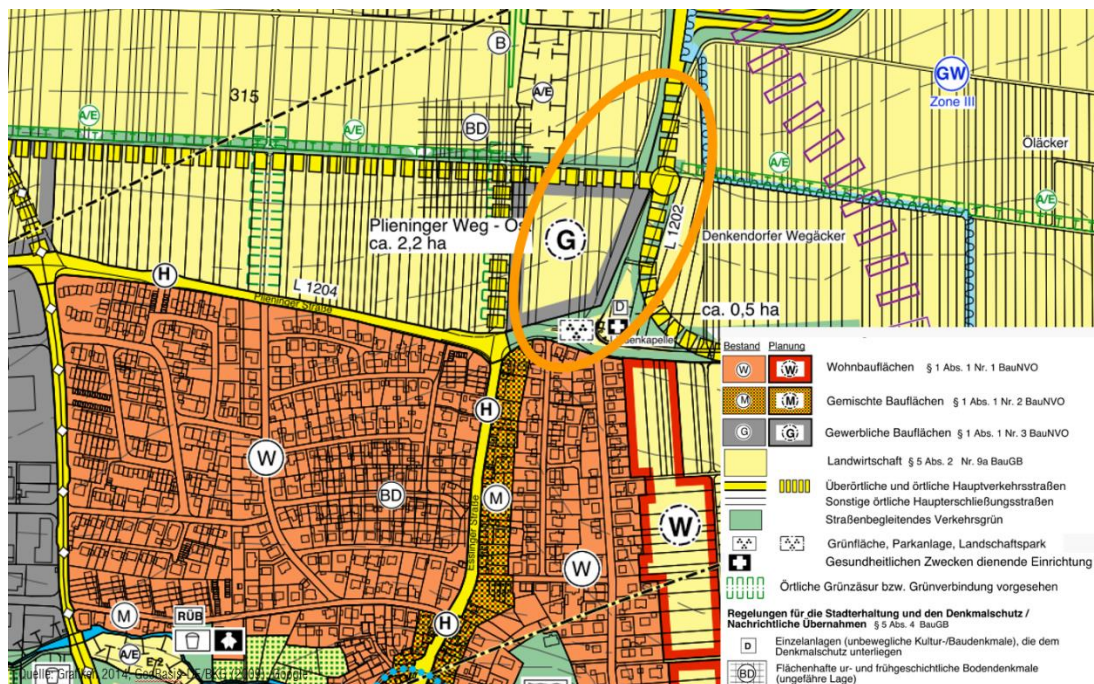


Abbildung 2: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, mit Darstellung des Geltungsbereichs in Orange

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern gehört zur Metropolregion Stuttgart und liegt im Landkreis Esslingen. Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt in ca. 15 km Entfernung zu Neuhausen a. d. F. und Esslingen in ca. 10 km Entfernung.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Neuhausen a. d. F. verfügt über zwei Autobahnanschlüsse an die Autobahn A8 (Richtung München / Stuttgart). Der Flughafen Stuttgart ist über die A8 unmittelbar erreichbar. Die S-Bahn, die bislang noch in Filderstadt-Bernhausen endet, soll bis nach Neuhausen verlängert werden. Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Ausfahrt/Einfahrt Neuhausens zur A8.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Siedlungsbereiches von Neuhausen zwischen Plieninger Straße und der Autobahn A8. Während im Süden Wohnbauflächen vorhanden sind, befinden sich zu allen anderen Richtungen landwirtschaftliche Flächen. Nord-Östlich der Kreuzung Denkendorfer Straße/Esslinger Straße befindet sich zwischen großkronigen Bäumen die Lindenkapelle. Die Plieninger Straße ist der nördliche Abschluss des Siedlungsgebietes von Neuhausen.

Das Plangebiet wird derzeit als Verkehrsfläche (Landesstraße L1202), der westliche Teilbereich als landwirtschaftlicher Weg genutzt.

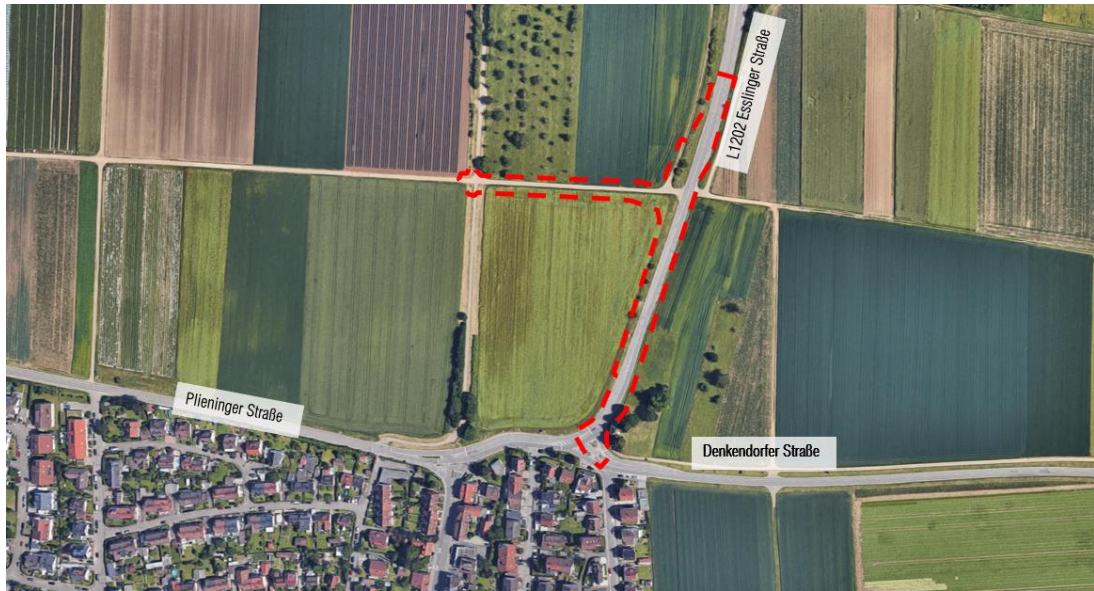


Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet, rot umrandet (Quelle: Quelle: Bilder © 2023 Google, Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

5 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Umgestaltung der bestehenden Landesstraße L 1202 „Esslinger Straße“ wird folgendermaßen realisiert. Der geplante Knotenpunkt wird als „Bedarfsampel“ vollsignalisiert, d.h. die Ampeln schalten nur, wenn Abbiegeverkehre in die Planstraße oder aus der Planstraße erfolgen.

Von Norden kommend wird die Straße aufgeweitet und ein Rechtsabbiegestreifen in die „Planstraße“ eingerichtet. Die Planstraße erhält einen Querschnitt von 7,50 m, sodass gewerblicher Verkehr mit LKW problemlos abgewickelt werden kann. Von Süden herkommend, wird ein Linksabbiegestreifen in Richtung „Planstraße“ realisiert. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird der Linksabbiegestreifen von der Landesstraße in Richtung Denkendorf verlängert, um mehr Aufstellfläche zu erhalten.

7 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

A.1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen dem Umfang der geplanten Umbaumaßnahmen an der Esslinger Straße sowie der geplanten neuen Erschließungsstraße.

8 FLÄCHENBILANZ

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,77 ha (ca. 7.643 m²) großen Plangebietes werden gänzlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

9 BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im öffentlichen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Neuhausen auf den Fildern, den xx.xx.2024

.....
Ingo Hacker
Bürgermeister