

Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

I. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
	<p><b>Keine Stellungnahme haben abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deutsche Telekom AG</li> <li>- Terranets BW GmbH</li> <li>- Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart</li> <li>- Stadtverwaltung Böblingen</li> </ul> <p><b>Eine Stellungnahme ohne Anregungen/Bedenken haben abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadtverwaltung Filderstadt, mit Schreiben vom 25.01.2022</li> <li>- Stadtverwaltung Sindelfingen, mit Schreiben vom 01.02.2022</li> <li>- Deutscher Wetterdienst, mit Schreiben vom 16.02.2022</li> <li>- Stadtverwaltung Steinenbronn, mit Schreiben vom 23.02.2022</li> <li>- Stadtverwaltung Waldenbuch, mit Schreiben vom 25.02.2022</li> </ul>		
<b>I.1</b>	<b>Zweckverband Filderwasserversorgung, mit Schreiben vom 25.01.2022</b>		
	„es befinden sich im geplanten Baubereich „Höfer Äcker“ in Stetten keine Wasserleitungen, Kabel oder sonstige Anlagenteile der Filderwasserversorgung.“		
<b>I.2</b>	<b>Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB), mit Schreiben vom 25.01.2022</b>		
	<p>„wie den Unterlagen zu entnehmen ist, wurde die ursprüngliche Planung des Areals am Ungerhaldenweg verworfen bzw. kommt nicht zur Ausführung. Wir hatten zu den damals vorgelegten Plänen eine Stellungnahme bzgl. der Verkehrsabwicklung sowie des Mobilitätspunktes abgegeben. Die damalige Stellungnahme füge ich Ihnen z.K. bei.</p> <p>Da die aktuell angestrebte Nutzungsänderung des Gärtnerei-Areals in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals am Ungerhaldenweg steht, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.“</p>	Die genannte Stellungnahme bezieht sich auf die Anbindung Ungerhaldenweg und die Gestaltung der Haltestelle. Beides liegt nicht im Geltungsbereich des B-Planes „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2).	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

I.3 Verband Region Stuttgart, mit Schreiben vom 01.02.2022			
	<p>„Die Stadt Leinfelden-Echterdingen plant im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf der Fläche einer aufgegebenen Gärtnerei auf ca. 0,4 ha Wohnungsbau zu entwickeln. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt; dieser soll berichtigt werden.</p> <p><b>Bedarf:</b> Durch die Planung entstehen zusätzliche Wohnbauflächen von rund 0,4 ha, das bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen gegebenenfalls zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren ist.</p> <p><b>Dichte:</b> Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen und der Bodenversiegelung durch neue Siedlungsflächen ist im Hinblick auf die Summe aller Neubebauungen in einer Gemeinde eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen.</p> <p>Beim Ortsteil Stetten handelt es sich laut Regionalplan um einen Ortsteil „beschränkt auf Eigenentwicklung“. Dementsprechend ist laut Plan-satz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar für Neubebauungen vorgegeben. Dieser Wert ist bei den weiteren Planungen als Ziel der Regionalpla-nung zu beachten.</p> <p><b>Freiraum:</b> Durch die Planung sind keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele betroffen.</p> <p>Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird ggf. eine ver-bindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsaus-schuss des Verbands Region Stuttgart beschlossen.“</p>	<p>Die Vorgabe von 55 Einwohner pro ha ergibt eine Gesamteinwohner-zahl von 137,5 Einwohnern bezogen auf die 0,4 ha Baufläche. Dies ist im Begründungstext Punkt 4.1 – Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung benannt.</p>	<p>Kenntnis-nahme</p>

Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

<b>I.4</b>	<b>Flughafen Stuttgart, mit Schreiben vom 07.02.2022</b>		
	<p>„1. Bauschutzbereich Das Bebauungsplangebiet liegt im Bauschutzbereich (§12 LuftVG) des Flughafens Stuttgart. Für den Bauschutzbereich sind nach § 13 LuftVG zustimmungsfreie Bauhöhen festgelegt. Im Bebauungsplangebiet ist eine Bauhöhe von 15 m über Grund zustimmungsfrei. Sollte diese Bauhöhe überschritten werden, so ist die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Stuttgart) erforderlich. Wir bitten Sie, das Regierungspräsidium Stuttgart im Verfahren zu beteiligen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auch eine Überschreitung während der Bauzeit (z.B. durch Baukräne) einer Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde bedarf.</p> <p>2. Lärmschutz Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Obwohl das Bebauungsplangebiet nicht im Lärmschutzbereich des Flughafens Stuttgart liegt, empfehlen wir die Ergänzung des Textteils um den folgenden Hinweis:</p> <p>Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.“</p>	<p>Festgesetzt werden eine max. Bauhöhe von 13,50 m über der Bezugshöhe von 408,00 m. Dies ergibt eine absolute Bauhöhe von max. 421,50 m.</p> <p>Die Straßenhöhe nördlich des Baufeldes hat i.M. eine Höhe von 406,5 m. zzgl. der geforderten Toleranz von 15 m ergibt dies eine max. Bauhöhe von 421,50 m. Somit befindet sich die Bebauung im Toleranzbereich des Bauschutzbereiches.</p> <p>Auf die erforderliche Zustimmung der Luftfahrtbehörde bei Überschreitungen während der Bauzeit wird in den textl. Festsetzungen, Teil C Hinweise unter Punkt 9.0 hingewiesen.</p> <p>Des Passus wurde in die textl. Festsetzungen, Teil C Hinweise unter Punkt 9.0 aufgenommen.</p>	<p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p> <p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p>
<b>I.5</b>	<b>Stadtverwaltung Stuttgart, mit Schreiben vom 08. Februar 2022</b>		
	<p>„Die Belange der Landeshauptstadt Stuttgart werden durch die Planung nicht berührt. Aus meiner Sicht ergibt sich hierzu lediglich die Anregung, im Zusammenhang mit der Prüfung alternativer Lösungen auch zu prüfen ob ggf. für andere Gärtnereibetriebe in Leinfelden-Echterdingen Erweiterungsbedarf besteht bevor diese Fläche umgewidmet wird.“</p>	<p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits an einen Investor verkauft, da der ehemalige Eigentümer der Gärtnerei keinen Nachfolger finden konnte.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<b>Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten</b>		<b>Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039</b>	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

<b>I.6 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, mit Schreiben vom 18.02.2022</b>			
	<p><b>„3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder ein geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlade der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Obtususton-Formation, die von Holozänen Abschwemmmassen und Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Der Passus wurde in die textl. Festsetzungen, Teil C Hinweise unter Punkt 5.0 aufgenommen.</p>	<p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p>

Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b> Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Aktuell befindet sich im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt. Nach dem beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.“</p>		
--	--	--	--

<b>I.7</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart Mobilität, Verkehr und Straßen, mit Schreiben vom 21.02.2022</b>		
	<p>„Aus luftrechtlicher Sicht können wir Ihnen mitteilen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Das geplante Gebiet liegt <b>im</b> Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart.</li> <li>Das geplante Gebiet liegt <b>im</b> Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart.</li> </ol>		

Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p>Gegen die Planungen werden aus luftrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Es wird jedoch gebeten folgende luftrechtliche Auflage in den Textteil auszunehmen.</p> <p>„<b>Baugeräte</b> (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart <b>mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz</b> zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.“</p> <p>Wir bitten bei allen Baugenehmigungsverfahren um Beteiligung, da die Bereiche des Bauschutzbereichs und Anlagenschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart betroffen sind.“</p>	<p>Der Passus wurde in die textl. Festsetzungen, Teil C Hinweise unter Punkt 9.0 aufgenommen.</p>	<p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p>
<b>I.8</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, mit Schreiben vom 21.02.2022</b>		
	<p>„<b>Raumordnung</b></p> <p>Zum derzeitigen frühen Planungsstand ist, insbesondere mangels Festsetzungen, eine abschließende raumordnerische Beurteilung des Vorhabens nicht möglich.</p> <p>Eine sinnvolle Nachnutzung brachliegender Flächen wird jedoch grundsätzlich begrüßt. Derzeit werden aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Anmerkung</b></p> <p>Die Stellungnahme der Abteilung 4 – Referat 46.2 – erfolgt separat.</p> <p>Die Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.“</p>		



Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	<p>Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist unverschmutztes Niederschlagswasser vorrangig dezentral zu entsorgen, sofern dies schadlos möglich ist. Das heißt, das Niederschlagswasser ist entweder nach DWA Arbeitsblatt A138 zu versickern oder über eine Retention von 50 l/m<sup>2</sup> gedrosselt (3 l/s*ha) in den Höfer Brühl einzuleiten. Als Retention sind offene, Verdunstung und/oder Versickerung ermöglichende Systeme, wie zum Beispiel Dachbegrünung oder Mulden, geschlossenen Einrichtungen beispielsweise Retentionszisternen vorzuziehen.</p> <p>Auf die bestehende Belastung des „Höfer Brühls“ aufgrund des Regenüberlaufbeckens wird bereits unter Punkt 1 Oberflächengewässer hingewiesen.</p> <p>3. Grundwasser (...)</p> <p>Gegen die Überplanung des Gebietes bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bebauungsplanverfahren sind jedoch Maßnahmen festzulegen, die einen Eingriff ins Grundwasser minimieren beziehungsweise es sind entsprechende Hinweise für Planer und Bauherrschaften zu geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach den Ausführungen in den Planunterlagen ist im Zuge des Verfahrens eine geotechnische Erkundung vorgesehen. Die Erkundungsarbeiten sind dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – gemäß § 43 WG anzuzeigen.</li> </ul>	<p>Die genannten Forderungen wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textl. Festsetzungen) unter Punkt 10.2 – Retention von Niederschlagswasser sowie in die Begründung unter Punkt 6.3 – Ver- und Entsorgung aufgenommen.</p> <p>Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt und liegt als Anlage 8 den Unterlagen bei. Die Bohrungen wurden mit Schreiben vom 17.05.2023 beim LRA beantragt. Die wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Esslingen (Az 421-662.16/573-js) wurde mit Datum 29.06.2023 erteilt. Unter Punkt 1.1 wurde „das Eindringen mit den Bohrungen in den Grundwasserleiter“ und unter Punkt 1.2 „das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser im Zuge der Einrichtung von Grundwassermessstellen“ genehmigt.</p>	<p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p> <p>Kennntnisnahme</p>
--	---	---	---

Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich wird angeregt, die EFH im Plangebiet so festzulegen, dass die Kellersohlen etwa einen Meter über den mittleren Grundwasserstand zu liegen kommen. Wo dies nicht möglich ist, sind Bauteile, die in diesem Bereich reichen wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für die Grundwasserumläufigkeit ist zu sorgen.</li> <li>- Gegen eine vorübergehende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen. Im Textteil des Bebauungsplanes ist auf diese Erfordernis hinzuweisen.</li> </ul>	<p>Die Ergebnisse wurden dem Landratsamt am 03.08.2023 gemäß Punkt 10 der Nebenbestimmungen zugeschickt. Wird in der weiteren Planung beachtet.</p> <p>Der Passus wurde in die textl. Festsetzungen, Teil C Hinweise unter Punkt 3.0 aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p>
	<p>4. Bodenschutz/ Altlasten (...) Wie aus dem Bebauungsplan hervorgeht, soll die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei als Wohnbaufläche entwickelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der früheren Nutzung möglicherweise Pflanzenschutzmittel (zum Beispiel DDT) verwendet wurden, die sich im Oberboden angereichert und zu einer schädlichen Bodenveränderung geführt haben könnten. Ein weiteres mögliches Verdachtsmoment wäre eine größere Heizöltankanlage. Aufgrund einer möglichen sensiblen Folgenutzung empfiehlt das WBA vor der Neubebauung die Durchführung einer orientierenden Oberflächenuntersuchung, auch um die Verwertungsseignung feststellen zu können. Der Untersuchungsumfang ist mit dem WBA abzustimmen. Momentan müssen Bedenken zum Planentwurf erhoben werden, da auf die Altlastenproblematik bislang nicht eingegangen wurde.</p>	<p>Ein Baugrundgutachten mit Aussagen zur Schadstoffbelastung liegt vor und liegt als Anlage 8 den Unterlagen bei. In einer Mischprobe wurden erhöhte Werte von Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie eine erhöhte Konzentration an Cyaniden, Nickel und Benzo(a)pyren festgestellt, die eine Einstufung des Bodens in die Belastungsklasse Z 1.2 bedingen. Das Material kann somit als Z 1.2 – Material verwertet oder als DK II – Material deponiert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<b>Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten</b>		<b>Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039</b>	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p><b>II. Untere Naturschutzbehörde</b> (...) Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes nicht. Es liegen allerdings noch keine Aussagen zum Artenschutz vor. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist jedoch zwingend erforderlich. Aufgrund der Lage und Struktur des Geländes kann das Vorkommen von planungsrelevanten, geschützten Arten, wie Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen, tiefergehende Untersuchungen durchzuführen, um das Vorkommen sicher ausschließen zu können. Weiterhin sind Aussagen zu den Artengruppen Vögeln und Fledermäusen zu treffen. Eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.</p> <p><b>III. Gewerbeaufsicht</b> (...) Hinsichtlich des nördlich gelegenen Mischgebietes (MI) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) ist darauf hinzuweisen, dass durch die Ansiedlung von Wohnnutzungen eine potenzielle Konfliktsituation entsteht. Dies begründet sich beispielsweise in der Betriebsweise eines Verbrauchermarktes, die im Widerspruch zum Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung steht, da aufgrund der Nähe der zukünftigen Wohnbebauung damit zu rechnen ist, dass gerade durch An- und Abfahrten, Rangierfahrten, mögliche Kälteanlagen und Be- und Entladen der Fahrzeuge der Immissionsrichtwert überschritten wird.</p>	<p>Ein Artenschutzgutachten liegt vor und liegt als Anlage 5 den Planunterlagen bei. In den textl. Festsetzungen, Teil A wurden die „Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ – Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.</p>	<p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p>
--	---	---	---------------------------------------



Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	<p>schwung. Die Verbraucherinnen und Verbraucher wollen Produkte erwerben, bei denen sie wissen, wo sie herkommen und wie sie produziert werden. Das ist nur hier vor Ort und nicht im Ausland möglich, wo wir nicht in die Betriebe sehen und wo wir nicht wissen, welche Standards gelten. Wir müssen zusehen, wie die landwirtschaftlichen Betriebe, Gärtnereien inbegriffen, immer weniger werden, meist dem Strukturwandel geschuldet. Und aus diesem Grund sollten die landwirtschaftlichen Betriebe, die es noch bei uns gibt, erhalten bleiben.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen muss das Landwirtschaftsamt erhebliche Bedenken gegen die Konversion der Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker in eine Wohnbebauung erheben.</p> <p><b>V. Gesundheitsamt</b> (...)</p> <p>1. Altlasten Das Gesundheitsamt des Landkreises Esslingen geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt erfolgt ist. Sollten sich in weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.</p> <p>2. Abwasserbeseitigung Unter Bezugnahme auf § 10 Abs. 2 Nr. 6 „Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung“ und § 10 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDB) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von</p>	<p>Der Passus wurde in die textl. Festsetzungen, Teil C Hinweise unter Punkt 11.0 aufgenommen.</p> <p>Im Textteil wurde unter Punkt 10.2 – Retention von Niederschlagswasser festgesetzt, dass nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser gedrosselt in die Vorflut einzuleiten ist. Nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser ist z.B. Niederschlagswasser der Dachflächen oder behandeltes Oberflächenwasser der Befestigungen der Außenanlagen.</p>	<p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p> <p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p>
--	---	---	---



Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

	<p>18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise –vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.</p> <p><b>VI. Amt für Geoinformation und Vermessung</b> (...) Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Lagebezeichnung „Höfer Brühlweg“ bei Flurstück 1530/1. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Klassifizierung „WA 2“ bei Flurstück 1530/2. Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.</p> <p><b>VII. Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</b> (...) Das Plangebiet liegt zwischen 100 und 250 Meter entfernt von den Bushaltestellen „Stetten Hof“ beziehungsweise „Stetten, Sielminger Straße“. Das entspricht den Mindesterschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreises Esslingen. Es wird gebeten, dies in die Begründung zum Planentwurf aufzunehmen. Darüber hinaus bestehen keine Einwände zu den Planungen.</p> <p><b>VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb</b> (...)</p>	<p>Wurde in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Passus wurde in die Begründung unter Punkt 6.2 - Erschließungskonzeption aufgenommen.</p>	<p>Ergänzung zeichnerische Festsetzungen</p> <p>Ergänzung Begründung</p>
--	---	---	--

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----	--------------	------------------------------	--------------------

	<p>Das Baugebiet „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“, Leinfelden-Echterdingen, ist durch die bereits vorhandene Infrastruktur, Brühlweg/Höfer Äcker bereits gut erschlossen. Für Müllsammelfahrzeuge dürften hier keine Probleme auftreten.</p> <p>Fahrstraßen ohne Gegenverkehr und ohne Haltebuchten sollten bei geradem Verlauf eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen. Dies ergibt sich aus der max. Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem Seitenabstand von je 0,5 m. Gerade Verkehrswege mit Gegenverkehr müssen mindestens 4,75 m Breite aufweisen.</p> <p>Die wichtigsten Grundlagen die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straße und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ DGUV 214-033, der DGUV 114-601 „Branche Abfallwirtschaft, Teil 1 Abfallsammlung“, die RAST 06 „Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen“ (bitte Berücksichtigung, dass ein Wendehammer für Fahrzeuge &gt;10 m entsprechend größer angelegt werden muss) und der Aufsatz „Stadtplanung und Abfallwirtschaft“ aus den VKS-News von 09/2004. Die Bemessung erfolgt auf bis zu vierachsigen Müllfahrzeuge, da diese inzwischen vermehrt eingesetzt werden um Transportwege zu vermeiden beziehungsweise zu reduzieren.</p> <p>Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.</p> <p>Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (zum Beispiel fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe (Fahrbahnbreite), müssen die Müllbehälter an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.</p> <p>Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätze leider nicht möglich. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.</p>	<p>Die Müllentsorgung erfolgt an der Straße Höfer Äcker. Dies wurde in die Begründung unter Punkt 6.3 – Ver- und Entsorgung aufgenommen.</p>	<p>Ergänzung Begründung</p>
--	---	--	-----------------------------

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

**IX. Untere Abfallrechtsbehörde**

(...)

Das neue Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) verlangt gemäß § Absatz 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Abs. 4 LKreiWiG die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

Diese rechtliche Neuregelung verstärkt die bereits geltende Rechtslage, dass nach § 10 Landesbauordnung (LBO) ein Erdmassenausgleich für den Geltungsbereich der LBO von den zuständigen Baurechtsbehörden bereits vor der Neuregelung des LKreiWiG verlangt werden konnte.

Insofern sollte, soweit möglich, bei der Konzeption von Baugebieten der Vermeidung von zu entsorgenden Bodenaushub dadurch Rechnung getragen werden, dass der zu entsorgende Aushub unter anderem in Lärmschutzwänden innerhalb des Gebietes, zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird.

Insbesondere kann durch die planerische Festsetzung des Straßen- und Gebäudeniveaus die Durchführung eines Ausgleichs bei der Bebauung anfallenden Erdmassen ermöglicht werden. In Gebieten mit erhöhten Belastungen im Sinne der Regelung des § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutzverordnung kommt diesen Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. In diesen Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in Böden ist eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes dann zulässig, wenn die in § 2 Absatz 2 Nummer 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen (=natürlichen Bodenfunktion“) nicht zusätzlich beeinträchtigt werden und insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird.

**Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten** **Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039**

Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

	<p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet hinsichtlich des Erdmassenausgleichs keine Angaben. Es wird daher gebeten, diese im weiteren Verfahren nachzureichen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt bei der Planungsabwägung/ Planungsermessen zu berücksichtigen ist. Wird die Berücksichtigung unterlassen, liegt Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans wegen Abwägungsausfall hinsichtlich des Belangs „Erdmassenausgleich“ vor.“</p>	<p>Die Erdmassenbilanzierung ist Bestandteil der Begründung und in dieser unter Punkt 7.7.3 – Erdmassenbilanz beschrieben.</p>	<p>Ergänzung Begründung</p>
--	--	--	-----------------------------

**I.10 Handwerkskammer Region Stuttgart, mit Schreiben vom 24.02.2022**

	<p>„vielen Dank für diese Beteiligung. Prinzipiell begrüßen wir die Absicht einer Fortführung der Nutzung des Grundstückes.</p> <p>Unseres Wissens nach (zumindest laut Informationen von den vorausgegangenen Verfahren) ist nördlich angrenzend zum Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Mischgebiet festgesetzt. In diesem befinden sich auch Handwerksbetriebe. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit dem Ziel einer Konversion in Richtung Wohnnutzung könnten sich für diese ortsansässigen Betriebe Nachteile ergeben. Gegen die Ausweisung von reiner Wohngebietsfläche haben wir daher Bedenken und sehen auch nicht, dass diese sich in die umgebende Nutzung eingefügt.</p> <p>Wir regen an, mit Rücksicht auf das bestehende Gewerbe eine Entwicklung als Mischgebiet anzustreben.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns unbedingt am weiteren Verfahren, damit wir zu gegebener Zeit die Möglichkeit haben, uns auch zu den genaueren Festsetzungen zu äußern.“</p>	<p>Das Plangebiet wird als Mischgebiet entwickelt.</p>	<p>Ergänzung textl. und zeichnerische Festsetzungen</p>
--	---	--	---

**I.11 Netze BW GmbH, mit Schreiben vom 28. Februar 2022**

Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

	<p>„IM Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stromversorgung, sowie Gasanlagen des Gasverteilnetzes in Form einer Korrosionsschutzanlage „KSA92“, im südwestlichen Bereich des Flurstücks 1364. Vor Abbruch bestehender Gebäude ist die Korrosionsschutzanlage vom Niederspannungsnetz inkl. Erdgasleitungen und Anodenfeld zu trennen und zu versetzen. Für den Beginn unserer Bauarbeiten ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn Ihrer Erschließungsarbeiten frühzeitig zu erfahren. Wir bitten um eine entsprechende Mitteilung.</p> <p>Bei der Erstellung des Bebauungsplanes bitten wir deshalb um Ausweisung einer Fläche von 1m x 1m, am südwestlichen Grenzpunkt, gelegen im Höfer Brühlweg, des mit der Flst.-Nr. 1364 bezeichneten Grundstückes. Auf dieser Fläche soll die bestehende Korrosionsschutzanlage „KSA92“ zur Einspeisung eines Schutzstromes für das Niederdruck-Erdgasnetz versetzt und künftig betrieben werden. Bitte informieren Sie uns über Ihre Entscheidung, hierfür vielen Dank.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen. Neu geplante Gebäude können bei entsprechender Wirtschaftlichkeit an das vorhandene Gasverteilnetz angeschlossen werden. Gegenüber dem Bebauungsplan bestehen unsererseits keine weiteren Anregungen oder Bedenken. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und frühzeitig in die Koordinationsgespräche einzubeziehen.</p> <p>Zur Unterstützung ihrer nächsten Planungsschritte können sie Lagepläne unseres aktuellen Leitungsbestandes im betroffenen Bereich bei der zuständigen Auskunftsstelle in 73728 Esslingen, Rennstraße 4 beantragen:</p>	<p>Wird in der weiteren Planung beachtet.</p> <p>Im Bereich des Flurstückes 1364 (südwestliche Ecke) ist eine Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Gas festgesetzt.</p> <p>Wird in der weiteren Planung beachtet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ergänzung textl. und zeichnerische Festsetzungen</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	--	--	---

**Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten**

**Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039**

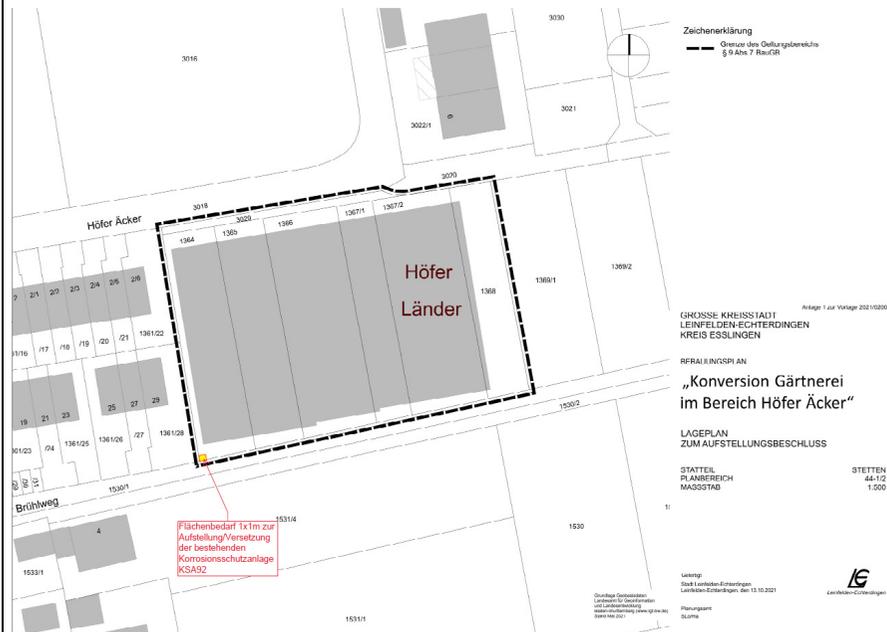
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----	--------------	------------------------------	--------------------

Tel: 0711 289-53650

Mail: [Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de)

Web: <https://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft>



**I.12 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr, mit Schreiben vom: 15.03.2022**

„Das Plangebiet befindet sich im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 LuftVG. Das heißt das bauliche Anlagen und Baumaschinen zur Errichtung dieser (z. Bsp. Kräne) einer luftrechtlichen Zustimmung/Genehmigung unsererseits bedürfen.“

Der Passus wurde in die textl. Festsetzungen, Teil C Hinweise unter Punkt 9.0 aufgenommen.

Ergänzung textl. Festsetzungen

<b>Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten</b>		<b>Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039</b>	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag

<b>II.</b>	<b>Stellungnahmen der privaten Träger öffentlicher Belange</b>		
	<p><b>Keine Stellungnahme haben abgegeben:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erbengemeinschaft Echterdinger Fachgeschäfte</li> <li>- Stadtjugendring</li> <li>- ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V.</li> <li>- Naturschutzbund Deutschland e.V. / NABU Ortsgruppe Leinfelden-Echterdingen</li> <li>- IWV Industrie- und Wirtschaftsvereinigung e.V. Leinfelden-Echterdingen</li> <li>- Verbund Leinfelder Geschäfte</li> <li>- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland</li> <li>- BdS Leinfelden-Echterdingen e.V.</li> </ul>		
<b>II.1</b>	<b>Feuerwehr Leinfelden-Echterdingen</b>		
	<b>Schreiben vom 24.01.2022</b>		
	<p>Für die Gebäude mit Nutzungseinheiten im Planbereich, die von öffentlichen Straßenraum nicht direkt erreicht werden können, sind Zugänge nach <b>§ 2 LBOAVO</b> zu schaffen. Bei Gebäuden die mehr als <b>50 m</b> von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten nach <b>VwV Feuerwehrflächen</b> bzw. <b>DIN 14090</b> vorzusehen.</p> <p>Bei Gebäuden, bei denen die zur Anleiterung bestimmten Stellen mehr <b>als 8 m</b> über der festgelegten Geländeoberfläche liegen, sind Feuerwehruzufahrten nach <b>VwV Feuerwehrflächen</b> bzw. <b>DIN 14090</b> herzustellen, wenn die Rettung von Personen nicht auf andere Weise gesichert</p>	Der Passus wurde in die textl. Festsetzungen, Teil C Hinweise unter Punkt 10.0 aufgenommen.	Ergänzung textl. Festsetzungen

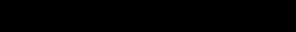
Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	<p>werden kann, z. B. durch bauliche 2. Rettungswege in Form von Treppen oder durch sogenannte Sicherheitstreppe nräume.</p> <p>Die Löschwasserversorgung muss den Vorgaben nach § 2 Abs. 3 LBOAVO und den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405, - <b>Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung</b>- entsprechen.</p> <p>Notwendige brandschutztechnische Forderungen und Auflagen werden nach Vorlage der Eingabep läne des Bauvorhabens durch das Baurechtsamt gestellt.</p> <p>Bei Einhaltung der o.a. Vorgaben bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken von Seiten der Feuerwehr.</p> <p>Wir bitten die o.a. Vorgaben in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans mit aufzunehmen.</p>		
--	---	--	--

III. Stellungnahmen der Öffentlichkeit			
III.1 1. Bürger/-in, mit Schreiben vom 11.02.2022			
	<p>Bezüglich der Konversion Gärtnerei, habe ich, [REDACTED] Anlieger [REDACTED], folgende Bedenken/ Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktuell ist die Parksituation im Höfer Brühlweg schon über seine Kapazitäten. Oft wird selbst der Eingang zu meinem Haus zugeparkt.</li> </ul>	<p>Der Höfer Brühlweg ist eine relativ schmale Erschließungsstraße mit lediglich an der Einmündung zur Stettener Hauptstraße hin abgesetzten Fläche, die jedoch nicht eindeutig Fußgängern zugewiesen ist und auch als Fahrbahn interpretiert werden kann. Die Straße endet an einem Zaun und ist für den allgemeinen Fahrzeugverkehr eine Sackgasse mit entsprechend schwierigen Wendemanövern beim Herausfahren aus der Straße. Es ist einseitiges Parken möglich. Aufgrund des Straßenanbaus ist eine Zufahrt für das neue Gebiet in der besser</p>	<p>Ergänzung textl. und zeichnerische Festsetzungen</p>

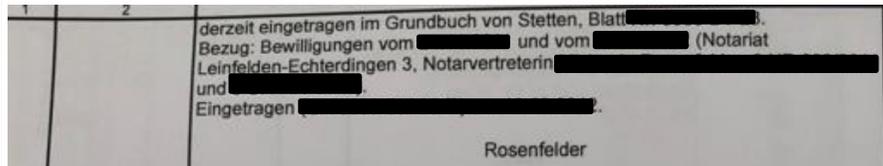
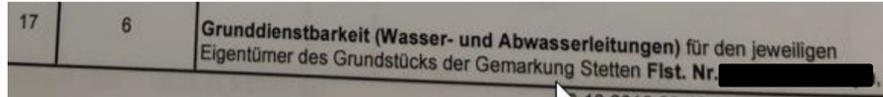
Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten		Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039	
Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag

	<p>Hier ist darauf zu achten, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für die Neubauten vorgesehen werden und auch für deren Besucher und bei dieser Gelegenheit zu prüfen, ob ein Parkverbot im Abschnitt meines Eingangs errichtet werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zufahrt der Parkplätze und TG für die Wohnanlage Höfer Äcker wäre von der „Lidl“ Seite sinnvoll.</li> <li>- Es ist darauf zu achten, dass die Zufahrt zu unserem Hof/ Lagerplatz gesichert ist.</li> <li>- Info Bachlauf: dieser ist bei heftigen Regengüssen öfters überflutet, die Befestigungssteine haben sich gelöst und bei Trockenheit sinkt der Bach.</li> </ul> <p>Ich würde mich über eine kurze Stellungnahme Ihrerseits freuen.“</p>	<p>ausgebauten Straße Höfer Äcker vorgesehen. Der festgesetzte Grünstreifen im südlichen Plangebiet darf nur für eine Wegeverbindung unterbrochen werden, nicht für eine Zufahrt.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung werden zum einen ausreichend Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage geschaffen, zum anderen sind im Bereich der Straße Höfer Äcker weitere oberirdische Parkplätze, insbesondere für den Besucherverkehr, geplant.</p> <p>Das Gebiet liegt zudem nahe der Bushaltestelle Hof und Sielminger Straße mit einem sehr guten Busangebot (Linien 7, 76, 77, 812, 818) und dem neu geschaffenen Mobilitätspunkt mit E-Lademöglichkeit, Leihfahrrädern und vorgesehenem car-sharing. Die Mobilität kann somit auch durch andere Formen als dem privaten Pkw gewährleistet werden.</p> <p>Mit dem Bauantrag wird der Stellplatznachweis für die Anwohner erbracht.</p> <p>Der Höfer Brühlweg ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird auch in diesem Zusammenhang nicht baulich verändert.</p>	Kenntnisnahme
--	--	--	---------------

<b>III.2</b>	<b>2. Bürger/-in, mit Schreiben vom 28. Februar 2022</b>		
	<p>„Anmerkungen/ Fragen zum geplanten Bebauungsplanverfahren „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2)</p> <p>Meine Kontaktdaten:    70771 Leinfelden-Echterdingen  Telefon 01   E-Mail </p>		

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----	--------------	------------------------------	--------------------

1) Grunddienstbarkeit Wasser- und Abwasserleitungen



Urkundenrolle [REDACTED]

Auszug aus § 6

... Zu Lasten des dann mit dem Vertragsgegenstand verschmolzenen Flst. [REDACTED] und zu Gunsten des Restgrundstücks von Flst. [REDACTED] wird hiermit die Eintragung einer **Grunddienstbarkeit** mit folgendem Inhalt bewilligt:

Der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks darf in das belastete Grundstück due zur jeweiligen Versorgung des berechtigten Grundstücks mit Frischwasser erforderlichen Leitungen innerhalb des nachbezeichneten Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit unterirdisch führen, belassen und erhalten sowie das belastete Grundstück zu diesem Zweck betreten oder belassen darf.

Mit demselben Inhalt umfasst die Dienstbarkeit auch das Recht zru Einlegung und Haltung eines unterirdischen Abwasserkanals samt Kanalschachts.

Die Kosten der Einlegung, Instandhaltung und Instandsetzung gehen zu Lasten des Eigentümers des berechtigten Grundstücks.

Das Leitungsrecht war zugunsten der Gärtnerei angelegt. Mit der Neubebauung des Geländes wird die Erschließung neu geregelt. Die Dienstbarkeit kann entfallen.

Kenntnisnahme

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

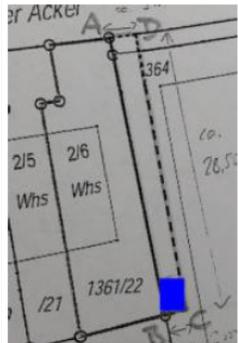
Schuldrechtlich ist der heute Berechtigte verpflichtet, den bei der Ausübung der Dienstbarkeit entstehenden Schaden als bald zu ersetzen. Diese Pflicht ist einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Verpflichtung, seinen Rechtsnachfolger wieder entsprechend zu verpflichten.

Ausübungsbereich der Grunddienstbarkeit:

Ausübungsbereich der Grunddienstbarkeit ist auf dem beigefügten Lageplan mit blauer Farbe eingezeichnet.

Die Führung der Leitungen und Kanäle ist so vorzunehmen, dass eine Bebauung nicht oder so wenig wie möglich tangiert wird.

...

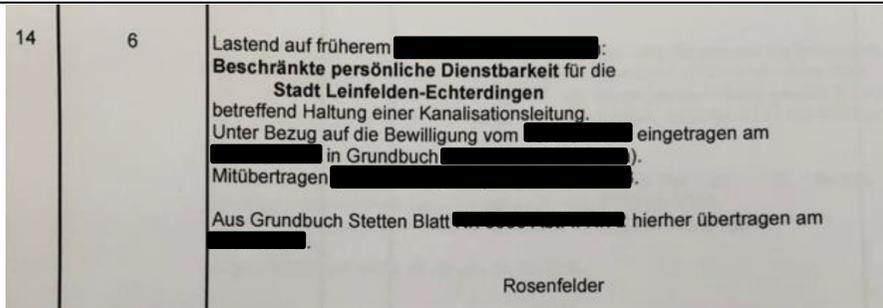


2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Leinfelden-Echterdingen

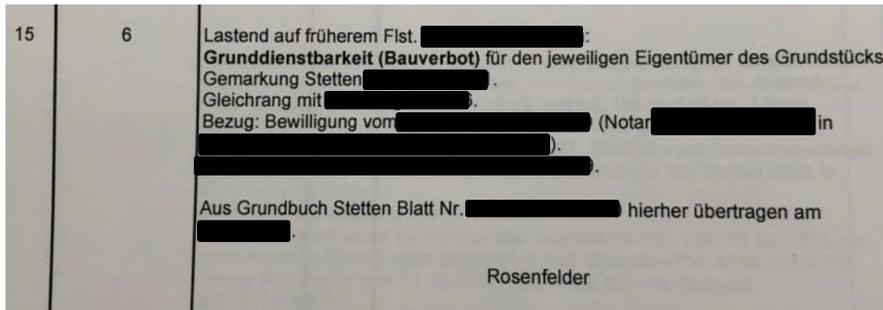
Die Dienstbarkeit bezieht sich auf ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und bleibt erhalten.

Kenntnisnahme

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------



3) Grunddienstbarkeit (Bauverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Stetten Flst. [redacted] (müsste eigentlich Flst. Nr. [redacted] sein)



Urkundenrolle [redacted]

Auszug

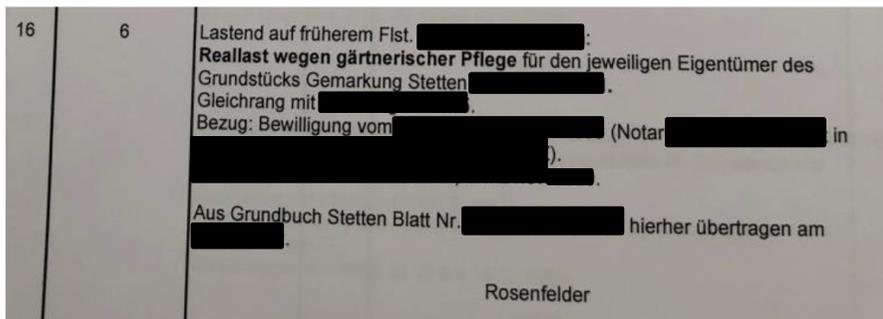
Grunddienstbarkeit (Bauverbot)  
Zulasten des Grundstücks der Gemarkung Stetten, Flurstück [redacted] so-  
wie nach der Neuvermessung gemäß Abschnitt I Ziffer 7 entstehenden  
Teilflächen 2 und 3 sowie zugunsten des jeweiligen Eigentümers der

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----	--------------	------------------------------	--------------------

nach Neuvermessung gemäß Abschnitt I Ziffer 7 entstehenden Teilfläche 1 wird eine Grunddienstbarkeit bestellt mit dem Inhalt, dass es dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks untersagt ist, die in der Beilage 3 rot schraffierte Fläche zu bebauen. Demzufolge ist diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich darf vom Eigentümer des belasteten Grundstücks auch nicht verstellt oder blockiert werden.



4) Reallast wegen gärtnerischer Pflege für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Stetten



Dies betrifft die derzeit vorhandene Hecke, die im Zuge der Baumaßnahme beseitigt wird. Die Reallast kann daher entfallen.

Kenntnisnahme

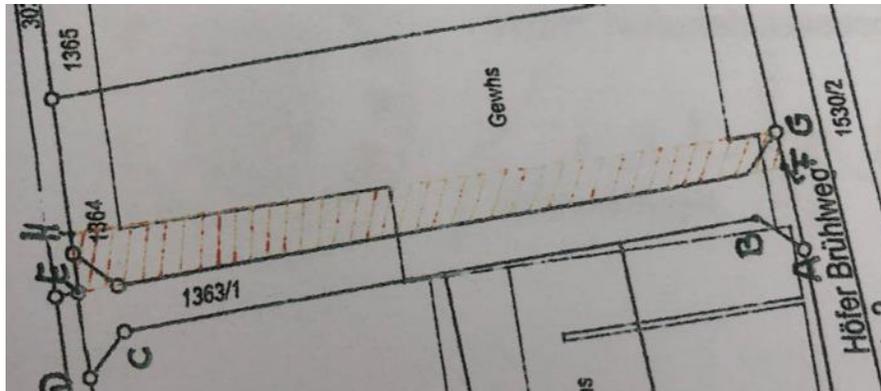
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
-----	--------------	------------------------------	--------------------

Urkundenrolle [REDACTED]

Auszug

Reallast betreffend gärtnerischer Pflege:

Zulasten des Grundstücks der Gemarkung Stetten, Flurstück [REDACTED] sowie der nach Neuvermessung gemäß Abschnitt I Ziffer 7 entstehenden Teilflächen 2 und 3 sowie zugunsten des jeweiligen Eigentümers der nach Neuvermessung entstehenden Teilfläche 1 wird eine Reallast bestellt mit dem Inhalt, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet ist, die in der Beilage 3 rot schraffierten Fläche gärtnerisch zu pflegen und Instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern. Diese Verpflichtung zur Pflege erstreckt sich auch auf die an die rot schraffierte Fläche angrenzenden Bepflanzung an der westlichen Fassade/ Außenwand des angrenzenden Gewächshauses. ...



Einschränkungen zu Punkt 3 und 4

... Der Veräußerer ist verpflichtet, für den Fall, dass er eine der betroffenen Grundstücksflächen an einen Rechtsnachfolger weiter veräußert, die vorstehenden Verpflichtungen [u.a. Bauverbot, gärtnerische

Die Außenwand wird abgerissen. Es besteht keine gewerbliche Nutzung mehr.

Kenntnisnahme

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

	<p>Pflege] auf diese Rechtsnachfolger weiter zu übertragen und diesen entsprechend zur Weitergabe verpflichten. Diese Verpflichtung besteht nur, soweit die Außenwand fortbesteht oder bei geänderter Bebauung einer gewerblichen Bestätigung dient. ...</p> <p>→ Was passiert mit den Grunddienstbarkeiten aus den Punkten 1-4 im Rahmen des geplanten Neubauvorhabens?</p> <p>5) Wie erfolgt der Abfluss von Schmutzwasser bzw. Oberflächenwasser? Vor allem bei Schmutzwasser sollte die Kanalisation aufnahmefähig genug sein, dass bei stärkerem Regen kein Rückstau entsteht. Gleiches gilt auch für den Abfluss des Oberflächenwassers. Bei der aktuellen Bebauung erfolgt die Ableitung über ein Regenwasserrückhaltebecken in die Höfer Brühl. Ist sichergestellt, dass eine Ableitung auch zukünftig ohne Probleme funktioniert?</p> <p>6) Parksituation an der Straße Höfer Äcker (aktuell gegenüber der Gärtnerei): Sind hier Optimierungen geplant (z.B. zeitliche Begrenzung der Parkdauer, Markierung von Parkplätzen, ...). Es sollten genügend gut zugängliche Parkplätze in dem Neubaugebiet geachtet werden, die den Parkdruck nicht weiter vergrößern.</p> <p>7) Bleibt die aktuell bestehende Hecke zwischen dem Gewächshaus und meinem Grundstück bestehen? Ich fände es aus diversen Gründen sehr schade, wenn die Hecke entfernt werden würde. Ich wäre auch bereit den entsprechenden Grundstücksstreifen mit der Hecke käuflich zu erwerben.</p> <p>8) Wie sieht der weitere zeitliche Verlauf der Planung und die spätere Bebauung aus? Welche Art von Gebäuden soll gebaut werden? Wie hoch sollen diese werden?“</p>	<p>Die Löschung der Dienstbarkeiten sollte zwischen den jeweiligen Eigentümern im Dialog geklärt werden. Dies ist nicht Bestandteil des Bauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den Kanal in der Straße Höfer Äcker. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Höfer Brühl abgegeben. Die Rückhaltung erfolgt auf dem Plangrundstück.</p> <p>Für die Bebauung ist eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen für die Bewohner geplant.</p> <p>Die bestehende Hecke bleibt nicht erhalten. Es ist jedoch ein Sichtschutz vorgesehen.</p> <p>Der weitere zeitliche Planungsverlauf hängt von der Ergebnissen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange bzw. der Auslegung des B-Planentwurfes ab.</p>	<p>Ergänzung textl. Festsetzungen</p>
--	---	--	---------------------------------------

**Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten** **Anlage 1 zur Vorlage 2024/0039**

Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

		<p>In der Begründung ist unter Punkt 6 der Städtebauliche Entwurf ent-halten. Die maximale Höhe der Gebäude ist im B-Plan festgesetzt.</p>	
--	--	--	--