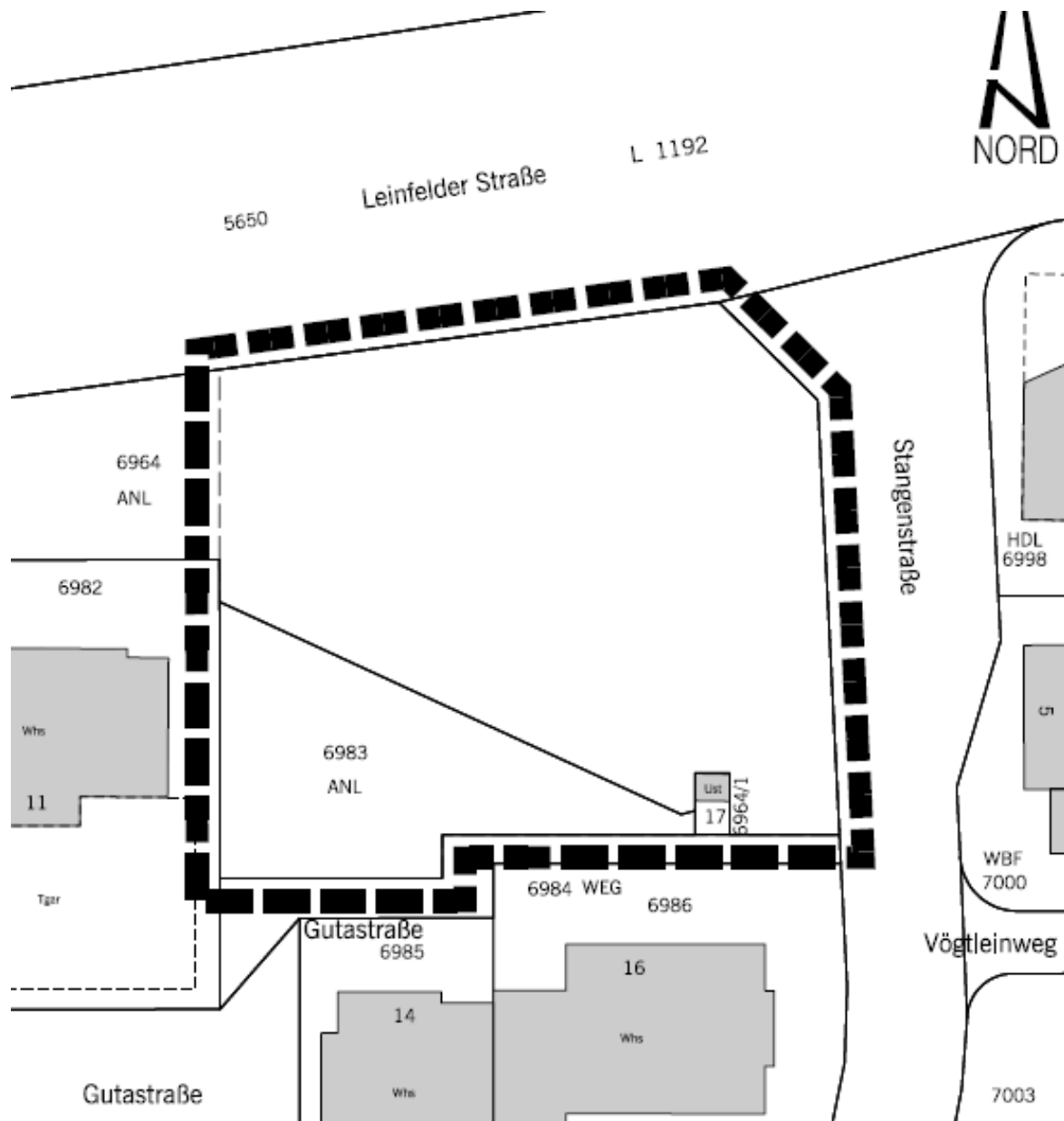


Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

**Bebauungsplan „Änderung Stangen“ (32-1/2), Stadtteil Echterdingen**



**Entwurf Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur Durchführung der Auslegung**

Planungsamt Leinfelden-Echterdingen

Stand 05.02.2024

## **INHALT:**

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
2.	Allgemeines .....	4
2.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
2.2	Landes- und Regionalplanung .....	5
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
2.4	Bisheriges Planrecht .....	5
2.5	Rechtsverfahren .....	6
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....	7
3.1	Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld .....	7
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.3	Vorhandene Nutzung .....	7
3.4	Topographie.....	7
3.5	Verkehrerschließung .....	7
3.6	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	8
3.7	Lärm .....	8
4.	Städtebauliche Konzeption .....	8
4.1	Bebauungskonzept .....	8
4.2	Nutzungskonzept.....	9
4.3	Erschließungskonzept.....	9
4.4	Ver- und Entsorgung .....	10
4.5	Alternative Lösungen .....	10
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze .....	13
5.4	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	13
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft .....	13
5.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
5.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	15
6.	Örtliche Bauvorschriften .....	16
6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	16
6.2	Einfriedungen .....	16
6.3	Gestaltung nicht überdachter Stellplätze und Nebenanlagen .....	16
6.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	16
6.5	Außenantennen .....	16
7.	Hinweise .....	16
7.1	Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden .....	17

7.2	Geotechnik .....	17
7.3	Grundwasser .....	17
7.4	Kampfmittelbelastung.....	17
7.5	Altlasten.....	17
7.6	Niederschlagswasser .....	18
7.7	Fluglärm .....	18
7.8	Bauschutzbereich Flughafen .....	18
8.	Umweltbelange.....	18
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	18
8.2	Soziale Auswirkungen .....	21
9.	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen .....	21
10.	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	22
11.	Flächenbilanz .....	22
12.	Gutachterliche Grundlagen zur Planung .....	22

## **1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Änderung Stangen“ (32-1/2) befindet sich im Stadtteil Echterdingen und umfasst eine Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Es wird im Norden durch Leinfelder Straße, im Osten durch die Stangenstraße, im Süden durch den Fußweg zwischen Gutastraße und Stangenstraße sowie im Westen durch angrenzende Bebauung (Flurstück 6982) begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 6964 (teilweise), 6964/1, 6983.

## **2. ALLGEMEINES**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

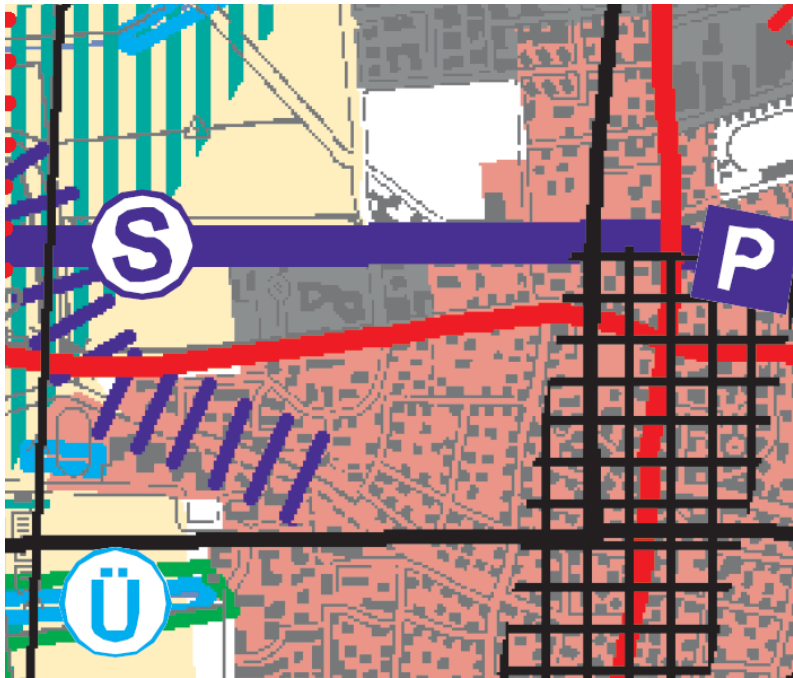
Im Stadtteil Echterdingen besteht akuter Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Neben dem bereits bestehenden Bedarf, sollen mit einem guten Betreuungsangebot Anreize für junge Familien geschaffen werden, sich in Leinfelden-Echterdingen niederzulassen. Weiterhin mangelt es an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch für städtische Mitarbeiter/innen (z.B. im Bereich der Kinderbetreuung).

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen plant vor diesem Hintergrund auf dem bisher als Grün- und Spielfläche genutzten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stangen“ (32-1) eine Kindertagesstätte (Kita). Des Weiteren soll die Möglichkeit offengehalten werden, die nun zunächst geplante Kindertagesstätte perspektivisch durch zusätzliche Wohngeschosse zu ergänzen. Eine Tiefgarage ist in der Planung der Kita nicht mitinbegriffen, allerdings ist für zukünftige Vorhaben der Bau einer Tiefgarage nicht ausgeschlossen.

Dazu werden die Teile der Flächenfestsetzungen „Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)“ und „Öffentliche Grünfläche (Verkehrsr Grün)“ den städtebaulichen Zielen entsprechend zu einer Fläche für allgemeines Wohnen geändert. Ziel dieser Planung ist, den Mangel an Plätzen in Kindertagesstätten durch eine Baumaßnahme im Sinne der Innenentwicklung entgegenzuwirken und gleichzeitig den akuten Wohnraumbedarf perspektivisch entgegenzuwirken. Für diese Zielsetzungen sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan 2009 liegt Leinfelden-Echterdingen in der Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.F. – Wendlingen – Kirchheim u. Teck. Leinfelden-Echterdingen ist als Unterzentrum festgelegt. Der Planbereich wird als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.



(REGIONALPLAN 2009, REGION STUTT GART)

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt den Geltungsbereich zum Teil als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dar. Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dabei ist zu beachten, dass die Festlegungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind. Dementsprechend wird das Entwicklungsgebot eingehalten (§ 8 Abs. 2 BauGB).

## 2.4 Bisheriges Planrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stangen“ (32-1) aus dem Jahr 1980.

Der qualifizierte Bebauungsplan setzt im Norden die Nutzung „Verkehrsgrün“ sowie „Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)“ und im Süden „Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)“ fest. Darüber hinaus ist das Flurstück 6964/1 im Süden des Plangebiets als „Versorgungsfläche (Trafostation)“ festgesetzt.

## 2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- Das Vorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Leinfelden-Echterdingen und ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vollständig überplant.
- Die Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird eingehalten.
- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich nicht. Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.
- Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Echterdingen.

In der Umgebung ist eine recht homogene Wohnbebauung vorhanden. Diese besteht in direkter Umgebung mehrheitlich aus Mehrfamilienhäusern sowie in Richtung Osten und Süden aus Einfamilienhäusern. Im Norden des Plangebiets ist die Leinfelder Straße lokalisiert, welche die Hauptverbindungsstraße von Echterdingen nach Leinfelden darstellt. Südlich des Plangebiets ist ein Nahversorgungsbetrieb ansässig.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke Nr. 6964 und 6983 befinden sich im Eigentum der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Das Flurstück der Trafostation (Nr. 6964/1) befindet sich im Eigentum eines Versorgungsträgers.

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Im Plangebiet befindet sich im Norden angrenzend an die Leinfelder Straße ein Radweg sowie etwas weiter südlich auf einem Lärmschutzwall ein Fußweg. Südlich des Walls ist eine Grünfläche, die ehemals als Kinderspielplatz genutzt war. Außerdem ist entlang des Fußwegs zwischen Gutastraße und Stangenstraße eine Trafostation vorhanden.

#### **3.4 Topographie**

Es handelt sich um ein topographisch sehr bewegtes Gelände. Der Lärmschutzwall im Norden liegt mit 432 m ü. NN ca. fünf bis sechs Meter höher als der südlich davon angesiedelte ehemalige Kinderspielplatz (426 bis 427 m ü. NN).

#### **3.5 Verkehrserschließung**

Die Grundstücke werden verkehrlich über die Stangenstraße und den Fußweg zwischen Gutastraße und Stangenstraßen erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz über die Bushaltestelle Echterdingen Stangen. Diese werden von den Buslinien 35 und 38 angefahren. Die Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der nächste S-Bahnhof in Richtung Stuttgart bzw. Filderstadt befindet sich in Echterdingen und liegt ca. 700 vom Plangebiet entfernt.

### **3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle zur Wohnnutzung notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Straßenflächen der vorgenannten Straßen bereits vorhanden. Eine ausreichende Versorgung ist somit gewährleistet.

### **3.7 Lärm**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zu der relativ stark befahrenen Leinfelder Straße und gewerblichen Betrieben auf der gegenüberliegenden Seite der Leinfelder Straße wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zudem ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, dessen Ergebnisse in den Festsetzungen Berücksichtigung finden.

## **4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

### **4.1 Bauungskonzept**

Bei der direkten Umgebungsbebauung handelt es sich um eine geteilte Bauungsstruktur, die im Westen und Süden des Plangebiets aus Geschosswohnungsbauten und im Osten aus überwiegend Reihen- und Doppelhäusern besteht. Dementsprechend sind Unterschiede hinsichtlich der Größe der einzelnen Baukörper vorhanden.

Das Bauungskonzept sieht eine Teilbebauung der Grünfläche (Kinderspielplatz) mit einem viergeschossigen bzw. partiell fünfgeschossigen Gebäude vor, welches sich zur westlich angrenzenden Bestandsbebauung abstaffelt. Dabei sollen die beiden unteren Geschosse als Kindertagesstätte dienen. Die oberen Geschosse sind zukünftig zum Wohnen nutzbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass zunächst ausschließlich eine Kita realisiert werden soll. Die nach dem Bauungskonzept angedachten zusätzlichen Wohngeschosse sollen lediglich planungsrechtlich gesichert werden, damit diese zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Grundstück ergänzt werden können, ohne wiederholt das Planrecht anpassen zu müssen. Eine Umsetzung dieser Wohngeschosse ist allenfalls langfristig angedacht, aktuelle Überlegungen gibt es diesbezüglich derzeit nicht.

Diese Bauungsvorstellungen sind nach geltendem Planrecht nicht möglich. Der Außenbereich der Kindertagesstätte soll als Spielplatz für die dort betreuten Kinder angelegt werden. Dies gewährleistet eine nachhaltige Erhaltung von unversiegelten Flächen und erhält zum Teil den aktuellen Charakter der Fläche und die Durchgrünung. Dazu besteht der Gedanke die Topographie bei der weiteren Ausarbeitung der Planung in die Gebäude- und Freiflächengestaltung einzubeziehen.

Insgesamt soll das neue Gebäude bei einer Ausnutzung der gesamten Geschossanzahl den



Auftakt des Quartiers hinsichtlich der Gebäudehöhe und Gebäudegestaltung darstellen, die Eingangssituation städtebaulich akzentuieren und dennoch die bestehende Baustruktur angemessen berücksichtigen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung des Gebäudes muss der Betreiber der Trafostation frühzeitig auf dem Flurstück Nr. 6964/1 in die Planung miteinbezogen werden, falls der Vorhabenträger eine Versetzung der Trafostation anstrebt. In diesem Fall ist ein alternativer Standort für die Trafostation zu finden.

## 4.2 Nutzungskonzept

In der Stadt Leinfelden-Echterdingen herrscht eine hohe Nachfrage an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen sowie an bezahlbarem Wohnraum. Die Stadt möchte mit den Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem städtischen Grundstück zukünftig die Nutzung als Kinderbetreuung und perspektivisch auch Wohnen ermöglichen. Konkret geplant ist zunächst ausschließlich die Errichtung einer viergruppigen Kita in den zwei unteren Geschossen. Durch die Änderung der Festsetzung von bisher öffentlicher Grünfläche (Kinderspielplatz und Parkanlage) zu einem Allgemeinen Wohngebiet schafft dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen für das o.g. Vorhaben.

Eine Tiefgarage ist in der Planung der Kita nicht mitinbegriffen, allerdings ist für zukünftige Vorhaben der Bau einer Tiefgarage nicht ausgeschlossen.

## 4.3 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Stangenstraße, von der aus, im Fall des Baus einer Tiefgarage, alle benötigten Stellplätze der Kita sowie der Wohneinheiten erreicht werden können. Die erforderlichen Stellplätze für die Kita können in Bezug auf die Flächengröße hingegen auch allein oberirdisch auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden. Für den Hol- und Bringverkehr der Kita sollen zur weiteren Entschärfung zudem bestehende öffentliche Parkplätze an der Leinfelden Straße in Kurzzeitparken umgewandelt und entsprechend bewirtschaftet werden. Diese Parkplätze befinden sich in ca. 120m Entfernung zum geplanten Eingang der Kita und sind damit fußläufig gut erreichbar. Gegebenenfalls werden bei Bedarf weitere Kurzzeitstellplätze am Wendehammer in der Gutastraße für den Hol- und Bringverkehr eingerichtet.

Die Ein- und Ausfahrt zu einer potenziellen Tiefgarage ist ohne Beeinträchtigungen möglich, die Schrankenanlage (bzw. die Toröffnung) ist dann am unteren Ende der Zufahrt vorzusehen, um mögliche Rückstaus auf die Stangenstraße zu vermeiden.

Insgesamt werden für die Kindertagesstätte max. 100 Fahrten pro Tag, und für die zusätzlichen Wohnungen max. 50 Fahrten pro Tag erwartet. Dementsprechend entstehen im Bereich der Stangenstraße bis zu 150 Fahrten am Tag zusätzlich.

Die Verkehrsbelastung der Stangenstraße wurde in einer Verkehrszählung im Juli 2014 im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes erfasst. Im nachmittäglichen Vier-

Stunden-Zeitraum (15:00 – 19:00 Uhr) wurden in der Stangenstraße 370 Fahrzeuge in der Summe aus beiden Fahrtrichtungen gezählt. Rechnet man diese Werte auf den Tagesverkehr hoch, so kann von einem Verkehrsaufkommen von ca. 1.225 Kfz/24h ausgegangen werden. Die Verkehrszunahme durch die neuen Nutzungen liegt somit in der Stangenstraße bei ca. 12%. Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs ist auch mit den zusätzlichen Verkehrsmengen weiterhin gegeben.

Aufgrund der Vielzahl an Stellungnahmen aus der Nachbarschaft wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine verkehrliche Stellungnahme beauftragt, die keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur durch die vorliegende Planung festgestellt hat. Die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2014 wurden zuletzt durch eine Verkehrszählung im Einfahrtsbereich Kreisverkehr/Stangenstraße im Januar 2020 nochmals verifiziert. Die Änderungen der Verkehrszahlen sind marginal, so dass die gutachterlichen Aussagen damit bestätigt wurden. Für weitere Informationen wird auf die „Verkehrserhebung in Leinfelden-Echterdingen und Aktualisierung der Verkehrsprognose“ (Bernard Gruppe, 2020) verwiesen.

Die Hauseingänge für die Kindertagesstätte sollen an dem Fußweg zwischen Stangenstraße und Gutastraße liegen. Die endgültige Lage wird jedoch erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

##### Entwässerung

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser an die bestehenden Entsorgungsleitungen anzuschließen. Niederschlagswasser ist nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dezentral zu beseitigen. Es ist soweit möglich zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Alternativ ist eine Nutzung als Brauchwasser möglich.

##### Sonstige Medien

Durch Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz in den umliegenden Straßen sowie durch Erweiterung dieser Anlagen wird eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit allen notwendigen Medien sichergestellt.

#### **4.5 Alternative Lösungen**

Angesichts der angespannten Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Stadtteil Echterdingen begrenzt. Die Stadt hat sich deshalb entschieden, ein städtisches Grundstück für dieses Vorhaben auszuwählen und dort Planrecht zu schaffen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung im Stadtteil Echterdingen ist auch ein weiterer Standort geprüft und abgewogen worden. Der Standort an der Stangenstraße wurde

aufgrund seiner passenden Größe, der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem MIV sowie seiner städtebaulichen Eignung sehr positiv bewertet und deshalb ausgewählt. Mit Blick auf den akuten Wohnraumangel und dem Ziel einer angemessenen Grundstücksausnutzung (schonender Umgang mit Grund und Boden), wurde zudem die Möglichkeit geschaffen, das Vorhaben durch zusätzlichen Wohnraum zu ergänzen.

Anlässlich der städtischen Planungsvorstellungen hat sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine private Interessengemeinschaft (IG Stangen) gebildet, bestehend insbesondere aus betroffenen Nachbarn und Anwohnern des Stangenquartiers.

Nach der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden im Jahr 2020 mehrere Abstimmungstermine mit der IG Stangen durchgeführt. Hier wurden Anregungen und Bedenken diskutiert, die letztlich zu einer Anpassung der kommunalen Planungen im Detail geführt haben. Die Änderungen der Planung wurden anschließend im Technische Ausschuss beschlossen und stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Geschossigkeit wurde von ursprünglich 6 auf maximal 5 Geschosse reduziert. Zudem wurde die Geschossigkeit zur westlichen Bestandsbebauung auf 4 Geschosse und nach Süden auf 2 Geschosse abterrassiert, so dass nun lediglich ein geringer Teilbereich im Nordosten des Baugrundstücks eine 5-Geschossigkeit zulässt. Damit soll der Eingang in das Stangengebiet städtebaulich akzentuiert werden, ohne dass eine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bestandsbebauung zu befürchten wäre.
- Die zulässige maximale Gebäudehöhe wurde von ursprünglich 19,5 m auf 16,5 m reduziert (ausschließlich im Bereich der möglichen 5-Geschossigkeit). In den Bereich der 4- und 2-Geschossigkeit wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen weiter begrenzt.
- Das Baufenster wurde in der Ausdehnung modifiziert (zur Optimierung der nun terrassierten Bebaubarkeit) und allenfalls geringfügig vergrößert.

## **5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel der Errichtung einer Kindertagesstätte, kombiniert mit einer möglichen Wohnbebauung, wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Neben Wohngebäuden sind auch Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Pflege- und Kinderbetreuungseinrichtungen) und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (z.B. Bäcker) allgemein zulässig.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, sowie den nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen, wird einer höheren Qualität des Allgemeinen Wohngebiets sowie des zu erhaltenden städtebaulichen Charakters Rechnung getragen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können für diesen Bereich überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierend sein und insgesamt zu einem hohen Störgrad führen, der sich nicht konfliktfrei einfügen würde.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Dichte der Bebauung auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets orientiert sich weitestgehend an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung. Die GRZ-Richtwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen im Allgemeinen Wohngebiet um 0,1 (auf GRZ 0,5) überschritten werden. Hintergrund ist die besondere städtebauliche Situation sowie der wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bei Einhaltung des Richtwerts von GRZ 0,4. Dies dient auch einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, weil dadurch der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert werden kann.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind von der GRZ -Berechnungen ausgenommen. Vor dem Hintergrund einer möglichen hohen unterirdischen Versiegelung wird eine angemessene Erdüberdeckung festgesetzt und die oberirdische Grundstücksausnutzung begrenzt, um genügend gärtnerisch angelegte Freibereiche für den Außenspielbereich der Kinderbetreuungseinrichtung zu erhalten.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf dem Baugrundstück beträgt fünf (lediglich in einem abgegrenzten Teilbereich). Dies garantiert die Möglichkeit einer Realisierung des in der städtebaulichen Konzeption vorgestellten Hochpunktes als Eingang zum Quartier. Dazu wird die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ im Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 angewendet. Obwohl eine um 0,3 höhere GFZ als bei der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung gewählt wird, wird der vorhandene Rahmen nicht unverhältnismäßig überschritten. Dies garantiert, dass die Umgebung angemessen berücksichtigt wird und sich das Vorhaben gut in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen**

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe erfolgen über die maximale Gebäudehöhe sowie über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

Die zulässige Gebäudehöhe wird zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (Fertigfußboden - FFB) und der Oberkante der Attika gemessen. Die vorliegenden Gebäudehöhen in der Umgebung liegen zwischen 8,50 m und 11,00 m im Bereich der Stangen- und Gutastraße sowie bei 20,50 m nördlich der Leinfelder Straße.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung wird die Gebäudehöhe im Bereich der zulässigen 5-Geschossigkeit auf maximal 16,5 m begrenzt. Somit ist eine deutlich niedrigere Gebäudehöhe als im Bestand nördlich der Leinfelder Straße zulässig. Allerdings wird die zulässige Gebäudehöhe, verglichen mit der direkten Umgebungsbebauung im Bereich der Stangen- und Gutastraße, unverkennbar überschritten.

Dies ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele an dieser Stelle zu erreichen und gleichzeitig eine angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten. Zudem können durch die Lage und Größe der zulässigen 5-Geschossigkeit mit maximal 16,5 m ausreichende Abstandsflächen zu der bestehenden Bebauung eingehalten werden. Aufgrund der Lage im Norden des Plangebiets und der festgesetzten Terrassierung kann eine Neubebauung keine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch Verschattung verursachen.

### **5.2.3 Bauweise**

Es wird ein Baufenster durch Baugrenzen und eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise stellt sicher, dass sich die Neubebauung mit genügend Abstand zu der bestehenden Bebauung in das Stadtbild einfügt.

### **5.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Zur im Plangebiet befindlichen Trafoanlage sind bei einem einseitigen Heranrücken der Neubebauung keine Abstandsflächen erforderlich. Zum einen besitzt die Trafoanlage eine untergeordnete Größe, zum anderen bestehen mit der Abstandsflächenreduzierung keine Beeinträchtigungen bezüglich Belichtung und Belüftung.

### **5.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

Der ruhende Verkehr soll auf offenen Stellplätzen untergebracht werden. Zukünftig wäre eine Unterbringung in der Tiefgarage möglich. Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, werden Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Dies gilt auch für Anlagen für Fahrradabstellplätze und Müllstandorte. Stellplätze sind auch ohne Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Nebenanlagen werden, sofern Gebäude, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Fläche für Nebenanlagen in ihrer Größe begrenzt, um einen qualitätvollen Außenbereich auf dem Baugrundstück zu erreichen.

### **5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen soll den grundsätzlichen Erhalt der bestehenden Topographie – insbesondere im Übergang zu dem westlichen Nachbargrundstücken – gewährleisten.

### **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft**

### **5.6.1 Rodungszeiträume und Bauzeitenbeschränkung**

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben (Europäische Vogelschutzrichtlinie) gelten alle Vogelarten, die natürlicherweise in der EU vorkommen, als geschützt. Die Richtlinie verbietet grundsätzlich, wildlebende Vogelarten zu töten oder zu fangen. Nester und Eier dürfen nicht zerstört oder entfernt werden. Auch die Vögel selbst dürfen, besonders während der Brut- und Aufzuchtzeit, weder gestört noch beunruhigt werden.

Der Bebauungsplan schränkt vor dem Hintergrund der avifaunistischen Untersuchung und artenschutzrechtlichen Prüfung den Zeitraum für Gebäudeabbrüche und die Rodung der vorhandenen Gehölze ein. Sollten die Maßnahmen außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, um eine Freigabe zu ermöglichen.

### **5.6.2 Retention von Niederschlagswasser und Drainagen**

Zur Verbesserung des Wasserkreislaufs und des Mikroklimas wird festgesetzt, das Regenwasser auf den Grundstücken zurückgehalten und nur gedrosselt an die Ableitungssysteme bzw. an die Vorfluter weitergeleitet werden darf. Daher sind geeignete Rückhaltemaßnahmen auf Grundstücken vorzusehen. Des Weiteren wird dadurch die örtliche Kanalisation entlastet.

Um Schadstoffauslösungen durch von Dachflächen abfließendem Niederschlagswasser zu vermeiden, dürfen keine unbeschichteten Metalle zur Dacheindeckung wie zum Beispiel Kupfer, Zink oder Blei verwendet werden.

### **5.6.3 Artenschutz, CEF-Maßnahme für Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen**

Durch den Eingriff werden Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Es handelt sich um sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), die vor dem Eingriff, also zeitlich vorgezogen, durchgeführt werden. So wird eine ökologisch funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet. Rechtsgrundlage ist der § 44 BNatSchG (Artenschutz).

Entsprechend den Vorgaben der avifaunistischen Untersuchung und artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität festgesetzt. Für weitere Informationen wird auf die „Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse“, Quetz, August 2018, sowie auf die ergänzende „Untersuchung des Baumbestands“ (Quetz, 22. Februar 2020) und die „Artenschutzrechtliche Vorprüfung (besonderer Artenschutz)“ (Blattwald, 09. November 2023) verwiesen.

## **5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zum Schutz des geplanten Wohngebiets wurden die zu erwartenden Schallimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach TA Lärm ermittelt und beurteilt.

Bedingt durch Verkehrslärm treten an den Fassaden der geplanten Gebäude Beurteilungspe-

gel von bis zu 65 dB im Tageszeitraum und bis zu 55 dB im Nachtzeitraum auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV (nur informativ) sind damit überschritten. Als Schallschutzmaßnahme ist ein bis zu 2,5 m hoher Lärmschutzwall bereits vorhanden, der die Außenbereiche der Kita und das Erdgeschoss vor Überschreitungen schützt. Der verbleibende Lärmschutz muss über passive Maßnahmen erfolgen.

Die Gewerbelärmimmissionen an den geplanten Gebäudevarianten wurden geprüft. Aufgrund der Messergebnisse und der örtlichen Situation wird von einer Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ausgegangen.

Der Lärm durch Hol- und Bringverkehr der Kita auf den geplanten Stellplätzen sowie die resultierende Verkehrserhöhung auf der Stangenstraße wird aus schalltechnischer Sicht als unkritisch eingestuft, ebenso eine geplante Tiefgaragenzufahrt.

Es ergeben sich verschiedene Anforderungen an die Gebäudeplanung, wie z.B. Schutz der Außenwohnbereiche, baulicher Schallschutz nach DIN 4109 und der Einbau von schalldämmten Lüftungsanlagen für Schlafräume. Gemäß „DIN-4109-1 -Schallschutz im Hochbau“ haben Außenbauteile einem ausreichenden Schalldämmmaß zu entsprechen. Der rechnerische Nachweis muss für alle Bauteile im Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Die resultierenden Lärmpegelbereiche wurden entsprechend festgesetzt. Je nach geplanter Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs kann sich die Geräuschsituation innerhalb des Planungsgebiets verändern. Im Baugenehmigungsverfahren muss ein Nachweis erbracht werden, dass der Schallschutz gewährleistet ist.

Für weitere Informationen wird auf die „Schalltechnische Untersuchung“ zum geplanten Bebauungsplan „Änderung Stangen“, Soundplan, Januar 2024, verwiesen.

## **5.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zum Nachweis und zur Kontrolle ist bei Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

Um die Eingriffe in die Schutzgüter möglichst gering zu halten, werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt.

Damit der Versiegelungsgrad der Grundstücke verbessert und eine gewisse Durchgrünung erreicht wird, sind generell nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zum Rückhalt des Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Dazu ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm erforderlich.

Zur Sicherstellung einer gewissen Qualität im Innenbereich sind Tiefgaragendächer zu begrünen. Dazu ist eine Substratstärke von mindestens 60 cm erforderlich.

Als Ausgleich für die wegfallenden Bäume und Sträucher entlang der Stangenstraße wird ein Pflanzgebot von einem heimischen und standortgerechten Baum und eine Pflanzgebotfläche entlang der Stangenstraße festgesetzt.

## **6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Auf Grundlage des § 74 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können Örtliche Bauvorschriften, welche Regeln zur Gestaltung eines Baugebiets, der Zahl der erforderlichen Stellplätze sowie zum Verbleib des Bodenaushubs und zum Niederschlagswassermanagement enthalten können, als auf Landesrecht basierende Inhalte in den Bebauungsplan implementiert werden.

### **6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Der Bebauungsplan ermöglicht in dem Allgemeinen Wohngebiet Flachdächer. Das Flachdach stellt die in der Umgebung dominierende Dachform dar.

### **6.2 Einfriedungen**

Die Festsetzungen sollen einen überwiegend offenen und durchlässigen Charakter des Gebietes und Sichtbeziehungen in die privaten Bereiche ermöglichen. Außerdem soll auch die angrenzende Bestandssituation weitgehend Berücksichtigung finden, und dennoch den mit der geplanten Kita-Nutzung einhergehenden Notwendigkeiten Rechnung tragen.

### **6.3 Gestaltung nicht überdachter Stellplätze und Nebenanlagen**

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sind die Bodenbeläge nicht überdachter Stellplätze, Terrassen und sonstiger nicht überdachter Nebenanlagen wasserdurchlässig herzustellen.

### **6.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Abfalleimer sollen bei diesem Gebiet nicht zu einem für den öffentlichen Raum bestimmenden Faktor werden. Aus diesem Grund werden diesbezüglich einschränkende Festlegungen getroffen. Die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen wird das Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße verbessert.

### **6.5 Außenantennen**

Die Beschränkung der Zahl der Außenantennen verhindert ästhetische Beeinträchtigungen im Geltungsbereich und dient insbesondere der Schaffung einer einheitlichen, störungsfreien Dachlandschaft.

## **7. HINWEISE**



§ 9 Abs. 6 BauGB bestimmt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht, soweit zum Verständnis der Planung oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind.

### **7.1 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden**

Grundsätzlich liegen der Stadt Leinfelden-Echterdingen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale oder potentielle archäologische Funde im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Allerdings weisen die Filder eine lange, kontinuierliche Siedlungsentwicklung bis in das Neolithikum auf, weshalb im Geltungsbereich Bodenfunde aus Überresten abgegangener Gebäude oder andere menschliche Artefakte nicht auszuschließen sind. Der Hinweis stellt dabei vor allem eine Erinnerung an die allgemeine gesetzlich implementierte Verpflichtung jeden Bürgers dar, zufällige Funde mit potentiellem Denkmalwert ordnungsgemäß zu melden und vorläufig zu sichern sowie an den diesbezüglichen Sanktionsmechanismus des § 27 DSchG BW bei Nichtbefolgung der Melde- und Sicherungspflicht.

### **7.2 Geotechnik**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein geotechnisches Gutachten für die Erschließung erstellt. Generell werden keine Bedenken einer baulichen Erschließung des Gebietes hervorgebracht. Die entsprechenden Ergebnisse mit den Eigenschaften des Bodenaufbaus sowie den Hinweisen zur Erstellung der Erschließung können dem „Geotechnischer Vorbericht“, Vees und Partner, November 2018, entnommen werden. Für objektspezifische Fragen wurde ein Hinweis für die private Durchführung von Baugrunduntersuchungen aufgenommen.

### **7.3 Grundwasser**

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamts Esslingen wurde ein Hinweis zu den allgemeinen Anforderungen an den Grundwasserschutz aufgenommen.

### **7.4 Kampfmittelbelastung**

Eine Luftbildauswertung hat zwar keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben, aber dies kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden. Deshalb wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **7.5 Altlasten**

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamts Esslingen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren ist, sofern sich Hinweise auf bisher nicht bekannte Altlasten oder andere Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen ergeben.

## **7.6 Niederschlagswasser**

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts Esslingen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis (Baugrunderkundungen) vorzulegen ist, dass die örtlichen Verhältnisse für eine Niederschlagswasserversickerung geeignet sind. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem WBA abzustimmen ist.

## **7.7 Fluglärm**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Gemäß der Stellungnahme der Flughafen Stuttgart GmbH wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen ist.

## **7.8 Bauschutzbereich Flughafen**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart. Die zu berücksichtigenden Höhen sind dem Hinweis C.8 zu entnehmen. Bei Überschreitung dieser Höhen sind luftrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Eine Prüfung der eingehenden Bauanträge erfolgt über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes. Diese beinhalten die Einholung von weiteren gesetzlich geforderten gutachtlichen Stellungnahmen beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung und gegebenenfalls bei der Deutschen Flugsicherung DFS. Ferner ist durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zu prüfen, ob und in welchem Maß zivile Flugsicherungsanlagen durch den Gebäudeneubau beeinträchtigt werden.

# **8. UMWELTBELANGE**

## **8.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für ein solches Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen und somit auch kein Umweltbericht erforderlich. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt wurden jedoch erfasst und im Folgenden erläutert.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht bedürfen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **Schutzgut Flora**

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein unbebautes Gebiet, welches entsprechend den Vorgaben des § 1a BauGB nachverdichtet werden soll. Es befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope oder gemäß § 32 BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Die unbebaute Fläche im Bereich des Bebauungsplangebiets besteht aus einer Grünfläche, welche aufgrund des großen und vergleichsweise jungen Baumbestands eine gewisse ökologische Bedeutung hat.

Durch die geplante Nachverdichtung von Bauland erfolgt ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Baumbestand. Ein Teil des Baumbestandes wird durch Pflanzbindungen erhalten bleiben. Die Rodungen von Gehölzen soll durch entsprechende Neupflanzungen einheimischer Baum- und Straucharten im Plangebiet zumindest teilweise ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Fauna**

Im Rahmen der durchgeführten Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse wurde ein Vogelbestand, welcher im Bereich bebauter Flächen und kleinerer Grünanlagen in Siedlungsgebieten verbreitet ist, festgestellt. Während des Ortstermins konnten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Star und Wacholderdrossel festgestellt werden.

Ein Vorkommen streng geschützter Vogelarten ist ebenso unwahrscheinlich wie von Arten, die nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind. Auch eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse, ohnehin selten, ist an dem untersuchten Baumbestand auszuschließen.

Ergänzend wurde im Februar 2020 eine Untersuchung des Baumbestands auf mehrjährig nutzbare Niststätten und mögliche Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG durchgeführt. Es wurde untersucht ob Baumhöhlen oder andere artenschutzrechtlich relevante Strukturen vorhanden sind und bei der Rodung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG eintreten können. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden keine Hinweise festgestellt, dass durch die Rodung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG ausgelöst und Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

Ergänzend wurde im November 2023 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (besonderer Artenschutz) durchgeführt. Es wurden spezielle artenschutzrechtliche Habitatstrukturen an den bestehenden Bäumen überprüft. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass keine weiteren relevanten Habitatstrukturen vorhanden sind.

Durch die geplante Neuerschließung von Bauland und die Nachverdichtung erfolgt somit kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fauna. Für weitere Informationen wird auf die „Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse“ (Quetz, August 2018) sowie auf die „Un-

tersuchung des Baumbestands auf mehrjährig nutzbare Niststätten und mögliche Verbots-  
tatbestände § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG“ (Quetz, 22. Februar 2020) und die „Artenschutz-  
rechtliche Vorprüfung (besonderer Artenschutz)“ (Blattwald, 09. November 2023) verwie-  
sen.

### **Schutzgut Wasser**

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist größtenteils überbaut. Das Plangebiet und die nähere Umgebung liegen nicht innerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Im Bestand besteht durch eine gewisse Versiegelung, Verdichtung und weitere anthropogene Veränderung der Böden und des geologischen Untergrunds bereits eine Einschränkung des natürlichen Wasserkreislaufs. Durch die neue bauliche Entwicklung im Gebiet wird der Wasserkreislauf weiter eingeschränkt. Dem wird durch Auflagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. Versickerung auf den Baugrundstücken, Begrünung von Flachdächern sowie Einschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen entgegengewirkt.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlungsfläche. Die vorhandene Grünfläche ist für das Kleinklima durchaus relevant. Durch die angestrebte Errichtung eines hohen und schlanken Baukörpers, soll möglichst viel unversiegelte Fläche erhalten bleiben. Diese wird als Außenspielfläche für die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden. Damit bleibt auf dem überwiegenden Teil des Grundstücks der ursprüngliche Charakter einer Grünfläche erhalten. Auch weil ein Teil des Baumbestandes durch Pflanzbindungen erhalten bleiben wird. Außerdem werden durch Auflagen zur Begrünung von Flachdächern sowie der Einschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen weitere Grünstrukturen geschaffen. Weiterhin bleibt die Durchlüftung des Gebiets gewährleistet.

Insgesamt sind somit keine negativen Einwirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten.

#### **Bioklima:**

Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden. Abgase aus Verkehr und Hausbrand sind weitere bioklimatische Belastungsfaktoren.

Die bestehenden Grünflächen sowie Gehölze mit größeren Verdunstungsflächen und luft-hygienischer Wirkung in der Umgebung sind von mittlerer Wirkung. Durch die Nachverdichtung kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung.

### **Schutzgut Boden**

Die Böden im Plangebiet werden als Grünfläche genutzt. Hierbei handelt es sich um Böden im Innenbereich. Es ist zu erwarten, dass der Boden im Plangebiet seine natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erfüllt. Bisher ist zwar kaum Fläche versiegelt, allerdings

wurde die Topographie im Plangebiet durch die Errichtung eines Lärmschutzwalls stark verändert und das Gelände befestigt.

Dementsprechend erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der durch die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und nicht überbauten Grundstücksflächen, Tiefgaragenbegrünung sowie zur Einschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen auf ein tragfähiges Maß minimiert wird.

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Topographisch fällt das Plangebiet nach Süden zur Gutastraße hin ab und ist in alle Richtungen von Siedlungsstrukturen (Wohnbebauung, Straßen) umschlossen. Aufgrund der lediglich geringfügigen Erweiterung der Bebauungsstruktur sowie mit Blick auf den teilweisen Erhalt des Baumbestandes und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert werden.

### **Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch ist weder durch wesentliche Veränderungen des Kleinklimas, noch durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder durch unzumutbaren, gesundheitsschädigenden Lärm betroffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gesundheit oder des Wohlbefindens von Menschen werden diverse Festsetzungen getroffen (v.a. Festsetzung zum baulichen Schutz gegen Außenlärm sowie Schutz der Außenwohnbereiche).

In der Summe sind die Schutzgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch die Planung nicht wesentlich negativ berührt.

## **8.2 Soziale Auswirkungen**

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB aufgeführten Belange finden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Berücksichtigung. Von dem Bebauungsplan betroffene soziale Auswirkungen werden wie folgt bewertet:

Eine sozialgerechte Bodennutzung ist durch angemessen dichte Wohnbebauung gewährleistet.

Dem dringenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen soll durch die Planung auf dem städtischen Baugrundstück nachgekommen werden. Zudem wird die Möglichkeit eröffnet, perspektivisch dem akuten Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Das Gebiet wird geprägt durch die angrenzende Mehrfamilienhausstruktur. Eine viergruppige Kita sowie zusätzliche Wohngeschosse, die sich baulich in die umgebenden Gebäudekubaturen einfügen, lassen keine negativen Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur erwarten.

## **9. ÖKONOMISCHE UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das städtische Grundstück soll im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren zunächst ausschließlich mit einer Kita bebaut werden. Es ist geplant, dass die Stadt Leinfelden-Echterdingen langfristig im Eigentum des Grundstücks bleibt.

## 10. AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR

Negative Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur sind nicht abzusehen. Die Verkehrserschließung über die Stangen- sowie die Gutastraße und die technische Erschließung des Plangebiets sind vorhanden.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Grünfläche	ca. 496 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Elektrizität	ca. 17 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	ca. 1.894 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 2.400 m <sup>2</sup>

## 12. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

Folgende Gutachten und Fachplanungen liegen als Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes bei und sind zu beachten:

- Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse (Quetz, August 2018)
- Bodenschutz- und Altlastenkataster (Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau Leinfelden-Echterdingen, 01. August 2018)
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (Hinkelbein, 31. August 2018)
- Geotechnischer Vorbericht (Vees Partner, 30. November 2018)
- Stellungnahme Verkehr (Brenner Bernhard, 05. Dezember 2018)
- Verkehrserhebung in Leinfelden-Echterdingen und Aktualisierung der Verkehrsprognose (Bernard Gruppe, 2020)
- Untersuchung des Baumbestands auf mehrjährig nutzbare Niststätten und mögliche Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG (Quetz, 22. Februar 2020)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (besonderer Artenschutz) (Blattwald, 09. November 2023) (= Baumhöhlenendoskopie)
- Schalltechnische Untersuchung (Soundplan, 25. Januar 2024)

Leinfelden-Echterdingen, den 05.02.2024

Schwarz  
Planungsamt