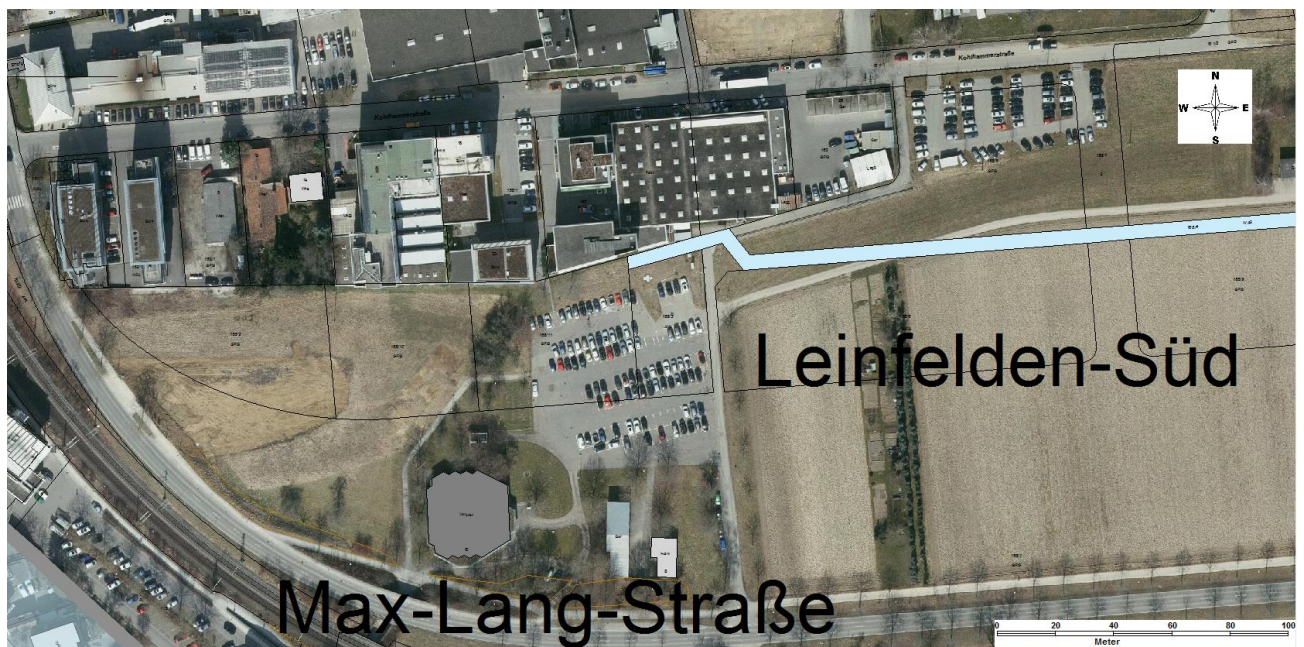


Große Kreisstadt
LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

Bebauungsplan „Schelmenäcker Änderung Nord“ (25-13/ 2), Stadtteil Leinfelden



Vorentwurf Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange

INHALT:

1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf	4
2	Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung.....	4
2.1	Anlass	4
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld.....	4
3.2	Geltungsbereich	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	6
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Vorhandene Nutzung	7
3.6	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7
4	Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
4.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
4.2	Flächennutzungsplan – FNP 2020	8
4.3	Bebauungspläne und relevante Satzungen	9
5	Prüfung alternativer Lösungen	10
6	Städtebauliche Konzeption	10
6.1	Ziele der Planung.....	10
6.2	Ver- und Entsorgung.....	10
7	Planinhalte und Planfestsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen Eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist unerlässlich, da die Trassierung der Max-Lang-Straße ca. 0,50 m über dem natürlichen Gelände angelegt ist. Die EFH soll nochmals 0,30 m über den tiefsten Punkt der Straße liegen. Wegen der Höhendifferenzen im natürlichen Gelände darf von der festgesetzten EFH abgewichen werden, um sich optimal ans Gelände anpassen zu können.	14
7.2.2	Bauweise	14
7.3	Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe/ Überflutungsschutz bei Starkregen	14
7.3.1	Fahrverkehr	16
7.3.2	Ruhender Verkehr	17
7.3.3	Fußwege	17

7.4	Grünordnerische Festsetzungen	17
7.4.1	CEF Maßnahmen	18
8	Örtliche Bauvorschriften	18
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
8.2	Fassadengestaltung	18
8.3	Werbeanlagen	19
8.4	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	19
9	Hinweise	19
	Kampfmittelbelastung	19
	Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden	19
10	Umweltbelange	20
10.1	Baugrund und Altlasten	20
11	Flächenbilanz.....	21
12	Finanzielle Auswirkungen	22
13	Gutachterliche Grundlagen zur Planung.....	22

1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung

2.1 Anlass

Die Stadt profitiert nach wie vor von der hohen und weiterhin steigenden Zahl an Arbeitsplätzen in der Region. Daraus resultiert u.a. auch die hohe Nachfrage an Gewerbegrundstücken in Leinfelden-Echterdingen.

Vor diesem Hintergrund soll der nördliche Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) geändert werden.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) ist seit dem 10.07.2015 rechtskräftig. Das bisherige Planrecht wird den Erweiterungswünsche der an der Kohlhammer Straße ansässigen Firmen in Bezug auf die festgesetzten Baugrenzen, beim Maß der baulichen Nutzung sowie der gewünschten Höhenentwicklung nicht gerecht.

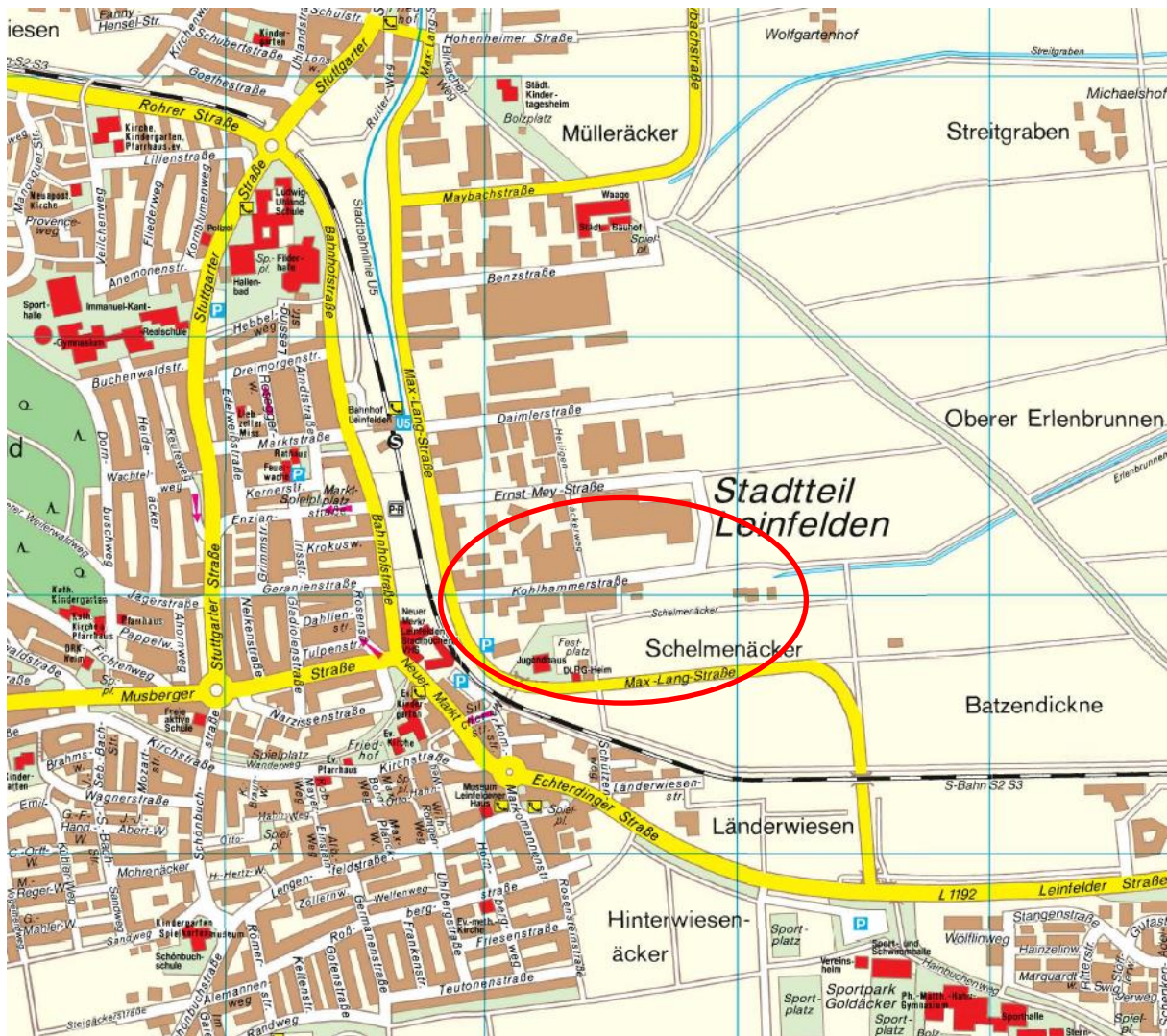
Damit ein abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild nördlich und südlich der neu verlegten Max-Lang-Straße entstehen kann, werden im Norden die Höhen für die gewerblichen Gebäude erhöht. Beim geplanten südlich angrenzenden Mischgebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl und Anzahl der Geschosse geändert.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss des bestehenden Gewerbegebiets in Leinfelden. Im Süden sind Streuobstwiesen und Grünflächen vorhanden, die bis zur S-Bahntrasse verlaufen. Die Flächen wurden bislang noch landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

Im März 2016 haben die Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet Schelmenäcker begonnen, die im April 2017 bis auf den Umbau des Heiligenäckerweges abgeschlossen werden.



Kartografie: © Städte-Verlag E. v. Wagner & J. Mitterhuber GmbH – 70736 Fellbach, www.staedte-verlag.de

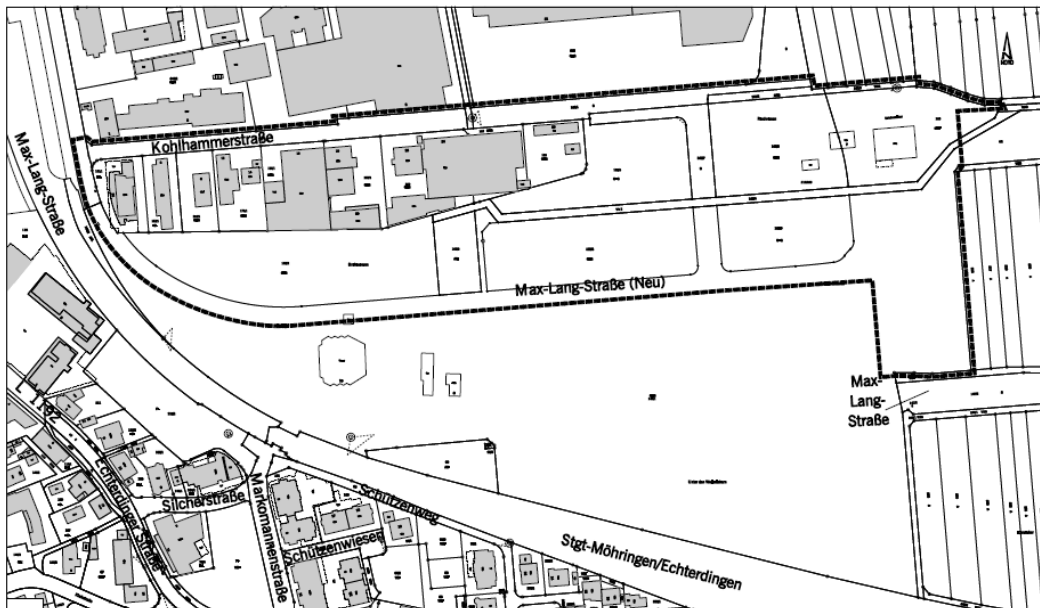
Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteils Leinfelden. Das Plangebiet grenzt im Norden an bestehende Gewerbegrundstücke an der Kohlhammerstraße, im Osten an landwirtschaftliche Flächen/ freie Landschaft, im Süden an die neu erlegte Max-Lang-Straße und Westen an die bestehende Max-Lang-Straße und parallel dazu verlaufende S-Bahnstrecke an.

3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Baugebungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Kohlhammerstraße (Flste. 161, 161/1, 668/1) und die landwirtschaftlichen Flurstücke 676/1, 677, 678, 679, 680, 681, 6711, 6710, 6709, 6708
- im Osten: 165/2, 210/ 1(Weg), 216
- im Süden: neu verlegte Max-Lang-Straße
- im Westen: durch die Max-Lang-Straße

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs zu ersehen.

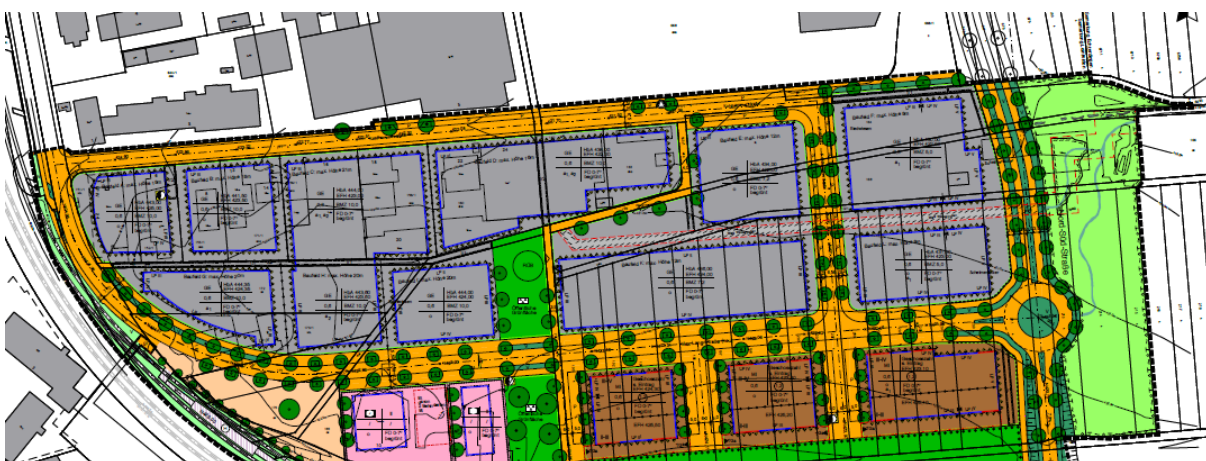


Lageplan zum Aufstellungsbeschluss, Stand 01.03.2017

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 6,4 ha.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schelmenäcker/Erweiterung Quartier I“ (25-13) ist am 10.07.2015 in Kraft getreten. Das Plangebiet überlagert einen Teilbereich dieses Bebauungsplans, der bereits ein Gewerbegebiet sowie öffentliche Verkehrs- und Grünfläche festsetzt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13), Planverfasser Büro ORplan

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die bestehenden Gewerbebetriebe sind in privatem Eigentum. Die Baufelder E, F, I, K1, K2, L1 und L2 sowie eine Erweiterungsfläche des Baufeldes D oberhalb des Heiligenäckerweges sind

derzeit noch städtisches Eigentum. Diese Grundstücke sollen zum Teil an die bestehenden Gewerbebetriebe verkauft werden oder wurden bereits veräußert. Die Baufelder F, L1 und L2 sollen vorrangig an kleinere innovative Betriebe verkauft werden.

Die Verkehrsflächen sowie der verdolte Erlenbrunnengraben (Gewässer II. Ordnung) sind städtisches Eigentum.

Erlenbrunnengraben (Gewässer II. Ordnung)

Das Gewässer wird als Dole innerhalb des Gewerbegebiets verlegt und östlich der Nord-Süd-Straße als offener Graben in einer separaten Flurstücksparzelle als Gewässer II. Ordnung fortgeführt. Für die Verlegung und Beibehaltung der Verdolung wird eine ca. 800 qm umfassende Ersatzmaßnahme in Form eines neu anzulegenden offen geführten Gewässers am östlichen Rand des Plangebiets geschaffen. Das geplante Entwässerungskonzept ist mit Vertretern des Landratsamts Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) abgestimmt.

Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Erlenbrunnengraben ist ein Wasserrechtsverfahren (Entwässerungsgesuch) erforderlich.

3.5 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet genutzt und soll erweitert werden.

3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das westliche Teilgebiet ist teilweise bebaut und wird im Mischsystem entwässert. Alle Leitungsträger (Telekom, Netze BW, Kabel-BW, Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen) versorgen das Bestandsgebiet. Für die Neubebauung sind Anpassungen, Erweiterungen und teilweise Umplanungen notwendig.

Gashochdruckleitung (HGD)

In der Kohlhammerstraße verläuft eine Gashochdruckleitung (HGD) NW 150 der Netze BW (früher EnBW). Aus sicherheits- und betriebstechnischen Gründen erfordern Gashochdruckleitungen Schutzstreifen. Diese erstreckt sich 3,00 m rechts und links der Leitungsachse. Die geplanten Baumstandorte müssen die entsprechenden Abstände einhalten und sollten mit den Netze BW abgestimmt werden.

4 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Im wirksamen Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009 (siehe folgender Auszug aus der Raumnutzungskarte) wird für den Planbereich eine Gewerbefläche, ein Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit, eine Trasse für Schienenverkehr (Ausbau), eine Trasse für Straßenverkehr (Neubau) sowie ein Bereich für die Landwirtschaft (hellgelb) festgelegt. Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Im geltenden Regionalplan 2020 des Verbandes Region Stuttgart ist Leinfelden-Echterdingen als Teil der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Filderstadt - Neuhausen a.d.F. - Wendlingen - Kirchheim/Teck dargestellt. Damit sind die Siedlungsbereiche in Leinfelden-

Echterdingen mit Ausnahme des Stadtteils Stetten grundsätzlich für Siedlungsentwicklung geeignet.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009, Quelle Verband Region Stuttgart

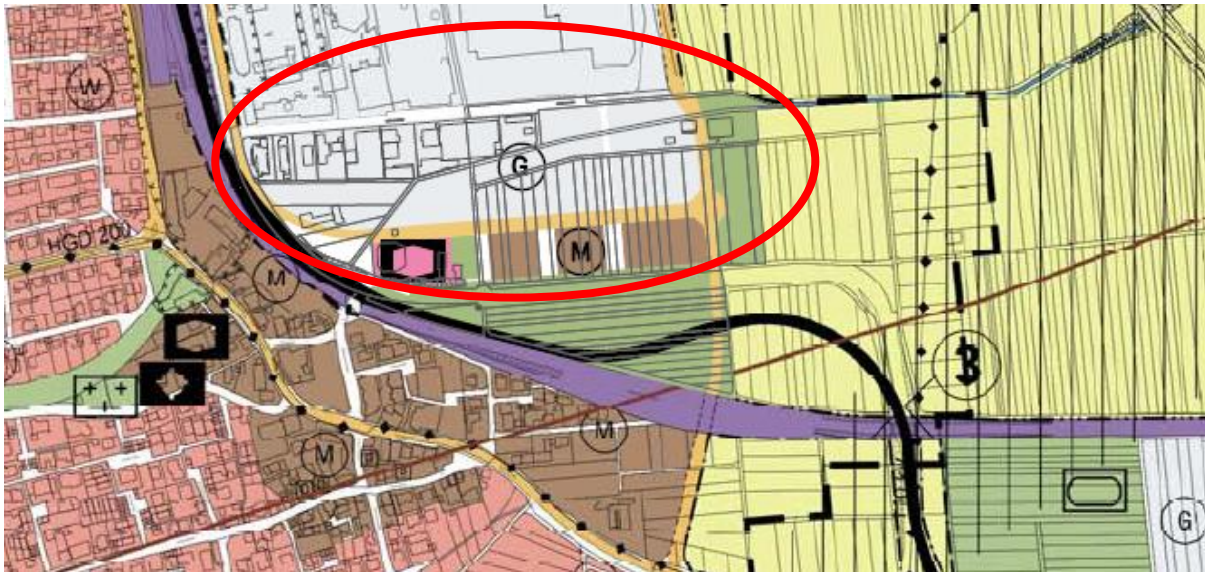
Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) wurde eng mit den regionalplanerischen Vorgaben abgestimmt. Die vorliegenden Änderungen führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele. Der Bebauungsplan steht somit insgesamt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und sonstige Erfordernisse.

4.2 Flächennutzungsplan – FNP 2020

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans FNP 2020, vom Gemeinderat am 29.06.2010 beschlossen, vom Regierungspräsidium Stuttgart am 15.04.2011 genehmigt, ist durch die öffentliche Bekanntmachung am 17.06.2011 in Kraft getreten.

Wegen der aufgegebenen Freizeitnutzungen und der neuen Festsetzung Mischgebiet sowie der Änderung der Verkehrserschließung wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) geändert. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die vom Gemeinderat der Stadt Leinfelden-Echterdingen am 14.10.2014 in öffentlicher Sitzung beschlossene 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 im Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Schelmenäcker/Erweiterung Quartier I“ (25-13) mit Erlass vom 26.02.2015, Aktenzeichen 21-25.11.1/Leinfelden-Echterdingen, gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 13.03.2015 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt für den Geltungsbereich Gewerbliche Bauflächen (G), Grünfläche, die Trassen zur Verlegung der Max-Lang-Straße sowie der geplanten Osttangente (Teilstück der Nord-Süd-Straße) dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020, Quelle: Stadt Leinfelden-Echterdingen

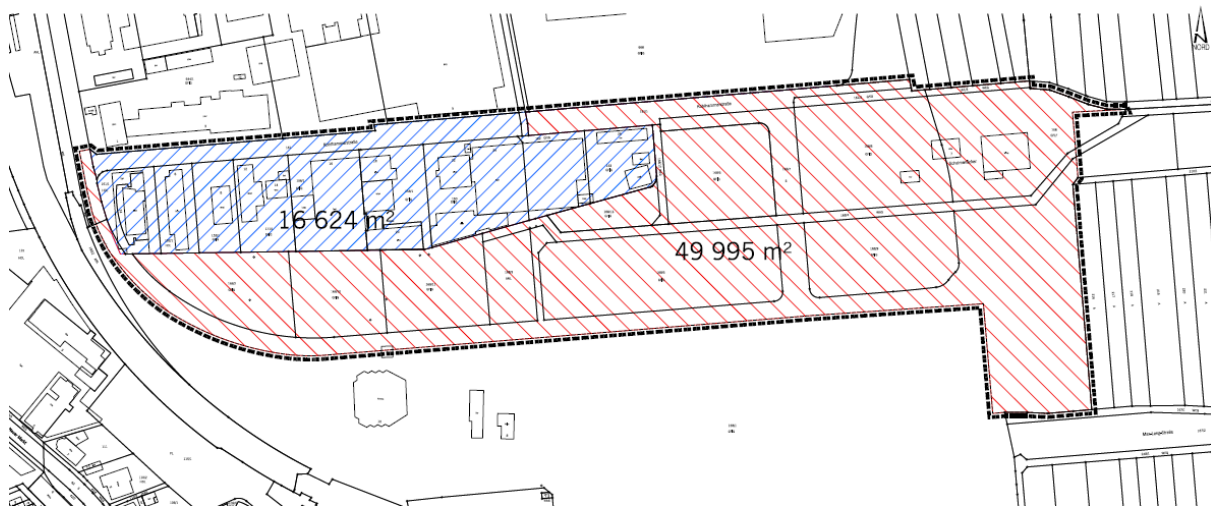
Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungspläne und relevante Satzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schelmenäcker/Erweiterung Quartier I“ (25-13) ist am 10.07.2015 in Kraft getreten (siehe Punkt 3.3 Bestehendes Planrecht).

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Leinfelden-Süd 1, Verlegung Max-Lang-Straße, Ostumfahrung Leinfelden I, in den Stadtteilen Leinfelden und Echterdingen wurde ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB beschlossen und ist seit dem 28.06.2007 in Kraft.

Zudem liegen Teilflächen des Plangebiets im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Westlich der Max-Lang-Straße“. Im Jahr 2010 war über Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB die Erweiterung des Sanierungsgebietes auf das Plangebiet der Städtebaulichen Konzeption erklärt worden. Die entsprechende Sanierungssatzung wurde am 23.11.2010 vom Gemeinderat beschlossen und zum 03.12.2010 rechtswirksam.



Die rot schraffierten Flächen befinden sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Westlich der Max-Lang-Straße“

5 Prüfung alternativer Lösungen

Zur Vorbereitung eines konkreten Maßnahmenprogramms und dessen planungsrechtlicher Sicherung wurde im November 2007 eine Arbeitsgruppe aus Stadtplanern, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption für das Quartier I beauftragt. Die Ergebnisse dieser Arbeitsgemeinschaft, die mehrere Varianten (Variante 0 bis Variante IIIB) bis zur Vorzugsvariante IIIB entwickelt hat, wurden der Stadt Leinfelden-Echterdingen im April und im Mai 2008 mit einer Ergänzung des städtebaulichen Entwurfs übergeben.

Zur Verwirklichung der genannten Ziele des Bebauungsplans sind keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen erkennbar.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Ziele der Planung

Die wichtigsten Ziele der Planung sind:

- Optimierung der Gewerbegebietserweiterung im Norden des Quartiers I.
- Schaffung von gewerblichen Bauplätzen zur Erweiterung der bestehenden Firmen und Neuansiedlung weiterer Firmen und damit Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Bauliche und landschaftliche Ausformung des Siedlungsrandes und dessen Übergang in die freie Landschaft.
- Gliederung des gesamten Planungsgebietes durch großkronige Bäume. Eine lockergestellte Allee zwischen Längsparkplätzen und Zufahrten betont die neue Hauptdurchgangsstraße, die verlegte Max-Lang-Straße.
- Einrichtung einer in Nord-Süd-Richtung gestellten öffentlichen Grünfläche, genannt „Pausengärten“. Die Pausengärten dienen der im Gewerbegebiet arbeitenden Bevölkerung als Naherholungsfläche.
- Jenseits der Nord-Süd-Straße nimmt eine ökologische Gewässerzone das Wasser aus dem im Gewerbegebiet verdolten Erlenbrunnen und weitere gesammelte Oberflächenwasser auf.

Mit der Verlegung der Max-Lang-Straße wird das Quartier erschlossen. Langfristig ist beabsichtigt, dass die verlegte Max-Lang-Straße mit einem Kreisverkehr an die geplante Osttangente angebunden wird. Solange die Osttangente noch keine Fortführung nach Norden bzw. nach Süden erfährt, wird die im Geltungsbereich verlegte Max-Lang-Straße zunächst provisorisch als „Henkellösung“ auf der Trasse der Osttangente nach Süden und dann auf die bestehende Max-Lang-Straße nach Osten geführt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Leitungsträger sind die Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen.

Zur Erschließung des Baugebietes sind umfangreiche Änderungen/Neubauten notwendig: Insgesamt sind ca. 510m VW DN 150 und ca. 350m VW DN 300 notwendig als Ersatz für entfallende Leitungen bzw. als Neubauten in den neuen Straßen. Weiterhin wird die Querung

der Stadtbahntrasse im Schutzrohr notwendig sowie die Vergrößerung der Versorgungsleitung Wasser „VW“ im östlichen Teil der Kohlhammerstraße ab Gebäude 24.

Entwässerung

Das teilweise bebaute westliche Teilgebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Planungsgebiet entwässert in nordöstliche Richtung. Bestandteil des Entwässerungsnetzes sind zwei Regenwasserbehandlungsanlagen, das Regenüberlaufbecken (RÜB) unter der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage sowie der Stauraumkanal (STK) in der Kohlhammerstraße. Das Volumen dieser bestehenden Bauwerke ist auch für die Erweiterungsfläche ausreichend. Der Drosselabfluss aus diesen Bauwerken wird der Reinigung im Klärwerk Möhringen zugeführt. Die Entlastungswassermengen aus diesen Bauwerken werden dem verdolten Erlenbrunnen zugeführt.

Der bestehende, verdolte Erlenbrunnen wird in eine neue, ebenfalls verdolte Trasse umgelegt. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren wurde durchgeführt und von der zuständigen Behörde beim Landratsamt genehmigt. Am Ostrand des Plangebiets mündet der verdolte Erlenbrunnen in einen offenen Graben.

Der neu verlegte verdolte Erlenbrunnengraben wird als Gewässer II. Ordnung gewidmet und bleibt im öffentlichen Eigentum der Stadt, d.h. die WaG-Parzelle kann nicht an die Gewerbetreibenden verkauft werden. Es kann mit den Anliegern allerdings eine Nutzungsmöglichkeit vereinbart werden (vgl. hierzu textliche Festsetzungen A.8.3).

Nach heutiger Gesetzeslage ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasserabfluss für neu versiegelte Flächen erforderlich. Demnach werden die Erweiterungsflächen des Planungsgebietes im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Regenwasser auf den Grundstücken soll zurückgehalten und nur gedrosselt an die Ableitungssysteme bzw. an die Vorflut weitergeleitet werden. Daher sind Rückhaltmaßnahmen auf den privaten wie öffentlichen Grundstücken vorzusehen. Niederschlagswasser ist möglichst über offene Mulden abzuleiten.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation geleitet werden (s. auch Textteil B.7).

Um das Regenwasser der neu erschlossenen Grundstücke entwässern zu können, ist ein separater Regenwasserkanal in die Max-Lang-Straße (neu) zu verlegen. Er nimmt die Drosselwassermengen der Grundstücke auf und leitet sie dem Erlenbrunnen zu. Dieser steht als natürliche Vorflut im Nordosten auf der anderen Seite der Nord-Süd-Straße zur Verfügung.

Müll- und Wertstoffentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entlang der Straßen. Gesonderte Mülltonnenstandorte sind deshalb nicht festgesetzt. Müllbehälter sind am Tag der Abholung bereitzustellen und dürfen Gehwege nicht blockieren (Rücksichtnahmegebot).

Für die Altglasentsorgung wird ein Containerstandort in der Kohlhammerstraße auf der Nordseite innerhalb des Parkierungstreifens festgesetzt. Er ist vom Fahrverkehr als auch vom Fußgänger- und Radverkehr gut erreichbar.

Stromversorgung

Leitungsträger sind die Netze BW (früher EnBW). Bei den Strom- und Straßenbeleuchtungskabeln handelt es sich um Nieder- und Mittelspannungskabel. Die Planungsabsichten werden mit dem Leitungsträger abgestimmt. Eine Kabeltrasse, die mittig durch das Planungsgebiet geführt wird, wird über das Leitungsrecht „lr2“ dort gesichert, wo sie

durch private Grundstücke führt, z.B. an der Grenze der Flurstücke 160 und 162 an der Kohlhammerstraße. Eine Überbauung ist zulässig – das Leitungsrecht an dieser Stelle ist bereits überbaut.

Vorhandene Stationsflächen Elektrizität befinden sich im Gebäude Kohlhammerstraße 6. Zur Versorgung der Neubebauung ist eine weitere Stationsfläche festgesetzt im östlichen Bereich der Kohlhammerstraße.

Telekommunikationsleitungen

Leitungsträger sind die Telekom AG und die Kabel-BW. Die Planungsabsichten werden mit den Leitungsträgern abgestimmt.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen, auf die bei Bautätigkeiten, Pflanzarbeiten oder Erdarbeiten Rücksicht genommen werden muss. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten. Die gegebenenfalls erforderlichen Verlege- und Schutzmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG T-Com zu erstatten.

7 Planinhalte und Planfestsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Reihe von zulässigen Nutzungen nach BauNVO teilweise oder vollständig ausgeschlossen.

Aus dem Katalog der allgemein bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absätze 2 und 3 BauNVO werden v.a. folgende Ausschlüsse vorgenommen:

- Die überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden und allgemein mit hohem Störgrad gekennzeichneten Tankstellen, die sich nicht konfliktfrei einfügen würden und in der Umgebung bereits in ausreichender Anzahl vorhanden sind.
- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden und überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Die konflikträchtigen und in Bezug auf das Stadtbild mit hohem Störgrad gekennzeichneten Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung).
- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros sowie Betriebe des Sex-Gewerbes bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe, entsprechend den Planungsvorstellungen der Stadt (Vergnügungsstättenkonzeption).

Jede Art der Prostitution ist im gesamten Gebiet der Stadt Leinfelden-Echterdingen grundsätzlich verboten. Ausnahmen – sog. „Toleranzzonen“ sind vom Verbot dieser Verordnung ausgenommen und in § 2 der Verordnung genau beschrieben. Ein Bereich „Gewerbegebiet Leinfelden“ grenzt an das Gebiet nördlich der Kohlhammerstraße.

Zu den zulässigen Nutzungen „Gewerbegebiete aller Art“ zählen Einzelhandelsbetriebe, die hier mit folgender städtebaulicher Begründung ausgeschlossen werden:

- die Ausführungen des Regionalplans 2009 unter PS 2.4.3.2.8(Z) zum Entstehen von Einzelhandelsagglomerationen an nicht zentralen Orten bedingen im Plangebiet den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.
- Dies bekräftigt der Verband Region Stuttgart und empfiehlt, dass durch geeignete Festsetzungen sichergestellt wird, dass keine Einzelhandelsagglomerationen für zentrenrelevante Sortimente im Sinne des Regionalplans entstehen.

Von den ausnahmsweise zuzulassenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden Wohnungen nur in den obersten Geschossen zugelassen, um dadurch die überbaubare Grundstücksfläche für die gewerbliche Nutzung zu sichern. Diese ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ist dem Betrieb in seiner in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen.

Sofern ein Betrieb / seine Nutzung aufgegeben wird, erlischt auch die Nutzung der Betriebswohnung. Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann nur in Bezug auf den konkreten Betrieb, dem die Wohnnutzung zugeordnet werden soll, festgestellt werden. Sie knüpft sowohl an die Größe als auch an die Struktur eines bestimmten Betriebes an. Soll die Wohnnutzung einem anderen Betrieb dienen, ist erneut zu prüfen, ob die Wohnnutzung, wie es § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO verlangt, dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ob das Wohnen in der Nähe des Betriebs erforderlich ist. „Wohnen“ für beliebige Mieter ist in Gewerbegebieten unzulässig.

Die ausnahmsweise zuzulassenden Vergnügungsstätten werden nach Maßgabe des neu aufgestellten „Rahmenplans Vergnügungsstätten“, der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.06.2013 als Selbstbindungsplan beschlossen wurde, ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten wird eine GRZ 0,6 bis 0,8 festgesetzt. Damit können maximal 80 % des Grundstücks bebaut und für versiegelte Hof- und Stellplatzflächen verwendet werden.

Die übrigen 20 % des Grundstücks sollen begrünt werden. Bei der Anordnung von Tiefgaragen ist diese 20 %-Fläche nicht zu unterbauen. Die Fläche trägt zum ökologischen Ausgleich bei und dient der direkten Versickerung von Niederschlagswasser (weitere Regelungen zur Sammlung des Niederschlagswassers s. Textteil).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Gebäudehöhen in absoluten Höhen in Meter (Höhe baulicher Anlagen) gesteuert. Ausgehend von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bestimmt.

Da die Festsetzungen in der Nutzungsschablone in der Regel höchstzulässige Werte definieren, kann es vorkommen, dass nicht alle Werte gleichermaßen bis zur Höchstgrenze ausgeschöpft werden können. Als Höchstwerte sind die Werte von GRZ/GFZ und HbA festgesetzt. Der Bauherr selbst kann entscheiden, ob ihm z.B. die Ausnutzung der zulässigen Höhe (HbA) wichtig ist, dann wird er nicht gleichzeitig die maximal zulässige GRZ ausnutzen können. In der Ausnutzung der Festsetzungen liegt viel Spielraum für die Bauherren. Diese Festsetzung ist nicht neu, sondern wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) übernommen.

Gemäß § 21 a BauNVO ist festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse bei der Berechnung zur Geschossflächenzahl unberücksichtigt bleiben (Tiefgaragenbonus). Es soll ein Anreiz geschaffen, die Stellplätze unterirdisch unter zu bringen. Die derzeitigen bestehenden Geländehöhen liegen tiefer als die neugebaute Max-Lang-Straße. Es ist kaum Erdaushub notwendig, um eine Tiefgarage zu errichten und der Aushub könnte auf dem eigenen Grundstück als Erdmassenausgleich verbaut werden.

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist unerlässlich, da die Trassierung der Max-Lang-Straße ca. 0,50 m über dem natürlichen Gelände angelegt ist. Die EFH soll nochmals 0,30 m über den tiefsten Punkt der Straße liegen. Wegen der Höhendifferenzen im natürlichen Gelände darf von der festgesetzten EFH abgewichen werden, um sich optimal ans Gelände anpassen zu können.

Die festgesetzten Höhen (HbA) dürfen mit haustechnischen Anlagen (Aufzügen, aber keine Technikräume) und Solareinrichtungen bzw. Fotovoltaikanlagen überschritten werden. Die Höhe und der Umfang der Solar-/ Fotovoltaikanlagen werden begrenzt, damit sie untergeordnete Anlagen bleiben.

Dennoch sind die Höhen der Bauschutzbereiche des Flughafens Stuttgart zu beachten (s. Textteil C.12) und sind ggfs. gesonderte Genehmigungen notwendig.

7.2.2 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird unterschieden zwischen offener Bauweise, geschlossener sowie abweichender Bauweise.

Abweichende Bauweise meint offene Bauweise, die aber Gebäudelängen von mehr als 50 m bei voller Ausnutzung des Baufensters zulässt. Das längste Baufenster mit 120 m Länge lässt sich jedoch auch in zwei oder drei Parzellen teilen; wichtig ist, dass dabei brauchbare Restgrundstücke verbleiben.

Einige Betriebe haben an der Kohlhammerstraße bis an die Grundstücksgrenze gebaut und hierfür die Genehmigung über Baulasten erhalten. Die Gebäude genießen Bestandsschutz.

7.3 Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe/ Überflutungsschutz bei Starkregen

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Straßenniveau ist vor allem wichtig, damit das Regenwasser von der Straße nicht direkt in die Gebäude fließen kann und dient der Sicherung der Gebäude gegen Überflutungen bei extremen Starkregenereignissen.

Die beiden bestehenden Firmen an der Kohlhammerstraße haben die Absicht nach Süden erweitern zu wollen. Die Bestandsgebäude entlang der Kohlhammerstraße haben eine niedrigere EFH. Daher besteht der Wunsch von den festgesetzten EFH`s abweichen zu wollen, um an die Bestandsgebäude niveaugleich anbauen zu können.

Im Baugenehmigungsverfahren ist daher durch Gutachten nachzuweisen, dass geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwasser, insbesondere bei Überflutung infolge von Starkregenereignissen getroffen werden. Die Sorgfaltspflicht und der Eigenschutz obliegen den Grundstückseigentümer. Überflutungen infolge von Starkregen werden als Hochwasser bezeichnet und somit werden bestimmte Pflichten an die Grundstückseigentümer übertragen (Verweis auf § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Die Stadt kommt ihrer Fürsorgepflicht nach und setzt entsprechende Erdgeschossfußbodenhöhen fest. Einen vollständigen Schutz kann aber trotz allem nicht garantiert werden. Das bestehende Kanalnetz ist für Extremregenereignisse nicht ausgelegt. Die Berücksichtigung derartig großer Niederschlagswassermengen hätte entsprechend große Kanaldurchmesser zur Folge, die wesentlich größer als die vorhandenen Kanäle wären. Das öffentliche Kanalnetz wird nach den Regeln der Technik bemessen und ausgebaut. Es kann aber nicht so dimensioniert werden, dass es jeden außergewöhnlichen Regen ableiten kann. Die Bau- und Unterhaltungskosten für solchermaßen große Kanäle würden die Bürger, die die Kosten für die Abwasserbeseitigung über die Abwassergebühr bezahlen, unverhältnismäßig hoch belasten.

Die Stadtwerke empfehlen daher die Gebäude vor Rückstau zu sichern. Es sind alle Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene zu sichern. Die Rückstauenebene ist im Regelfall die Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung. Welches System in Betracht kommt, sollte sorgfältig von einem Fachmann geprüft und die Gegebenheiten vor Ort für die Planung erfasst werden (siehe www.stadtwerke-le.de).

Eine Überflutungsberechnung wird durchgeführt und ggfs. weitere Festsetzungen getroffen. Die Darstellung und Regelung von Notwasserwegen wird derzeit noch diskutiert.

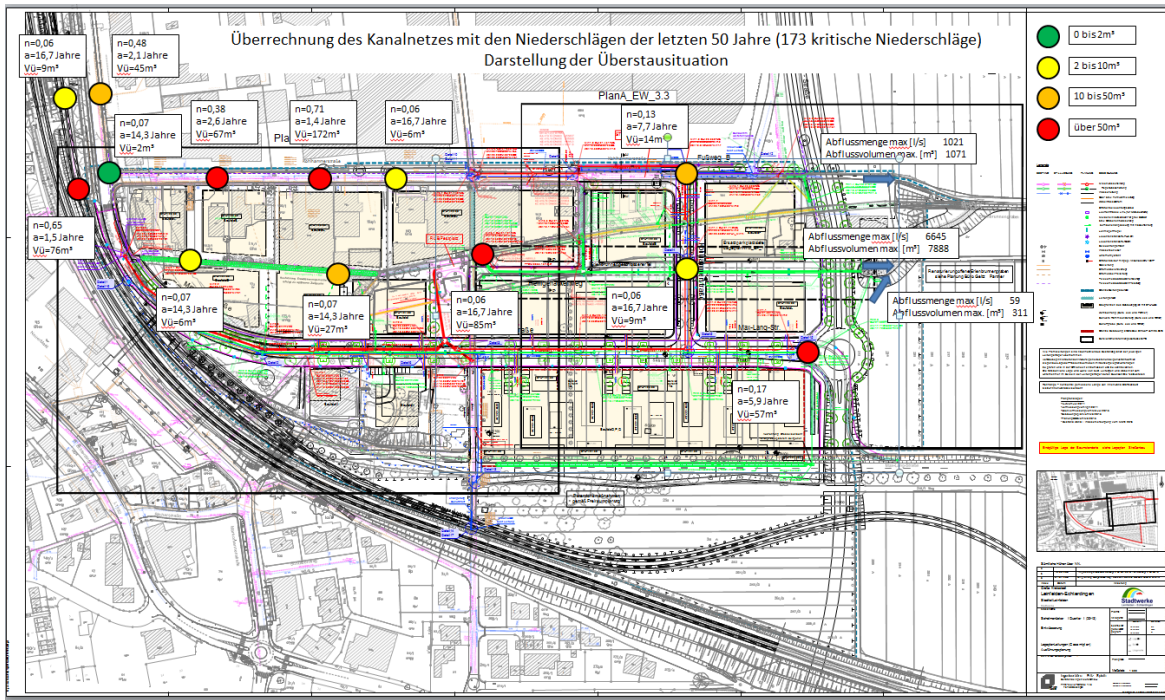
Als erster Teil der Überflutungsberechnung wurden die Einzugsgebiete der Kanalisation für den Bereich Schelmenäcker berechnet (AKP). Diese Berechnung ist die Grundlage für einen Überflutungsnachweis.

Folgende Randbedingungen gelten:

Beim Abschlag der RÜB bzw. der Regenwasserkanalisation wurde ein freier Auslauf angesetzt. Rechnerisch wurde bei einem Kanalüberstau das austretende Wasser wieder in den gleichen Kanalschacht eingeleitet.

Das Ergebnis der Berechnung ist größtenteils positiv. Für den fünfjährigen Bemessungsregen kommt es zu keinem Überstau. Im Umfeld der Grundstücke an der Kohlhammerstraße gibt es einen Überstau. Dieser wird in die Straße gefahrlos abgeleitet. Bekannt ist ein Rückstau im Bereich der Kohlhammerstraße 16.

Es gibt bei einem 50-jährigen Bemessungsregen an 4 Punkten einen maximalen Überstau.



Grafik zur Darstellung der Überstausituation, Quelle Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen/ Büro IB Spieth

Im Bereich der Grundstücke Max-Lang-Straße 24 sowie Kohlhammerstraße 6 kommt es zu 6 m³ Rückstau. Dies ist bei der angeschlossenen Fläche mit einfachen Mittel gefahrlos speicherbar.

Im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt/ Erweiterung der Firma Euchner kommt es zu einem Überstau eines neu verlegten Kanals von 27 m³. Hier müssen Objektschutzmaßnahmen ergriffen werden oder der Rückstau in der Tiefgarage in Kauf genommen werden.

Im Bereich der Pausengärten kommt es zu einem Rückstau von 86 m³ aus einer Verdolung. Hier soll das Wasser über einen Notüberlauf in Richtung Kohlhammerstraße abgeführt werden. Dieser Notüberlauf muss im Grundbuch abgesichert werden.

Im Bereich der Verdolung kommt es zu einem Rückstau von ca. 9 m³. Dieser Rückstau kann wahrscheinlich problemlos in der Straße zurückgehalten werden.

Am Ende der "neuen" Max-Lang-Straße kommt es zu einem Rückstau von 57 m³ aus dem Kanal. Hier kann eine Ableitung von der Straße erfolgen. Die EFH der Gebäude muss im Kurvenbereich entsprechend hoch liegen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3.1 Fahrverkehr

Haupterschließung für das gesamte Gewerbegebiet von Leinfelden ist die Max-Lang-Straße. Zur quartiersweisen Erschließung gehen von hier kammartig die Maybachstraße, die Benzstraße, die Daimlerstraße, die Ernst-Mey-Straße sowie die Kohlhammerstraße ab. Die Kohlhammerstraße ist der südlichste Erschließungsstich des gesamten Gewerbegebietes und gleichzeitig die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan.

Die Max-Lang-Straße (neu), die von der heutigen Lage abweicht und in einem engeren Radius von der Kohlhammerstraße aus in die Mitte des neuen Gebietes geführt wird, bindet im Osten an die neue geplante Nord-Süd-Straße bzw. Osttangente an.

Auf einen direkten Anschluss der Kohlhammerstraße an die Osttangente wird verzichtet. Die Fahrbeziehungen von und zur Osttangente werden über die Verbindung zur Max-Lang-Straße abgewickelt. Solange die Nord-Süd-Straße nicht gebaut ist, ist die Kohlhammerstraße weiterhin über Flurstück 668/1 nach Norden an die Ernst-Mey-Straße anzubinden.

7.3.2 Ruhender Verkehr

Die geplanten Längsparker entlang der neu verlegten Max-Lang-Straße werden zunächst nicht ausgebaut, um den fließenden Verkehr nicht zu behindern, sondern die öffentlichen Verkehrsflächen sollen vorerst mit Fahrradabstellbügeln, Bänken und/ oder sonstigen Stadtmobiliar ausgestattet werden und multifunktional nutzbar sein.

Der Ausbau der öffentlichen Parkplätze entlang der neu verlegten Max-Lang-Straße erfolgt, sobald die Osttangente als Ostumgehungsstraße erstellt ist. Die öffentlichen Parkplätze sollen zukünftig als Parkraum bewirtschaftet werden und nur zum Kurzzeitparken genutzt werden. Das bedeutet für die Gewerbebetriebe, dass sie ihre notwendigen Besucherstellplätze auf dem eigenen Baugrundstück vorsehen müssen.

Mit der Beschränkung von Grundstückszufahrten soll die Anzahl der Gehwegquerungen reduziert werden. Im Kurvenbereich der neu verlegten Max-Lang-Straße dürfen aus verkehrlichen Gründen keine Zufahrten zu Tiefgaragen oder zu Stellplätzen angelegt werden.

Der bisher bestehende Parkplatz (vorherige Festplatz) auf Parzelle 184 mit ca. 120 Stellplätzen zwischen Jugendhaus und bestehenden Gewerbebetrieben an der Kohlhammerstraße wurde aufgegeben. Die neue Konzeption sieht straßenbegleitendes Parken in der Max-Lang-Straße (neu) in der Endstufe des Ausbaus und in der Kohlhammerstraße (neu) mit ca. 80 Stellplätzen vor, abzüglich der Stellplätze, die durch Zufahrten entfallen. Alle neu ansiedelnden Betriebe müssen ihren Stellplatzbedarf auf ihrem Grundstück nachweisen.

7.3.3 Fußwege

Neben den Gehwegen im Zusammenhang mit den Straßenführungen gibt es zusätzlich eine reine Geh- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Diesen Geh- und Radweg (verlegter Heiligenäckerweg) verläuft in etwa mittig durchs Gebiet und verkürzt damit die Wegestrecken zu den Zielen. Außerdem führt er an der öffentlichen Grünfläche, den sog. Pausengärten vorbei und lädt damit zum zwanglosen Aufenthalt ein.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgt insbesondere entlang der Erschließungsstraßen als alleearartige Bepflanzung entlang der neuen Nord-Süd-Straße, der neuen Max-Lang-Straße und der neuen Verlängerung der Kohlhammerstraße als Verbindung zur bestehenden Kohlhammerstraße und der Anknüpfung an die Max-Lang-Straße (neu). Die Baumquartiere wurden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen bereits erstellt. Die Baumquartiere dürfen nicht überfahren werden und sind bei der Planung von Grundstückszufahrten zwingend zu beachten.

Wird im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt.

7.4.1 CEF Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren geprüft und ergänzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer mit 0-7° Dachneigung festgesetzt.

Die Vorteile der Flachdachausbildung bedeuten

- volle Ausnutzung der Geschossflächen bis zur festgesetzten max. zulässigen HbA (Höhe der baulichen Anlagen),
- bessere Nutzbarkeit der Dachfläche für ökologische Maßnahmen (stadtklimatischen Entlastung) und für regenerative Energieträger.

Die Flachdächer sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung stellt nicht nur eine angenehme Dachaufsicht für die Benutzer höher gelegener Gebäude dar, sie trägt vielmehr zur Verbesserung des Kleinklimas bei und bietet gerade in stark verdichteten Gebieten Lebensraum für Kleintierwesen. Das Gründach ist die fünfte Fassade des Gebäudes.

Eine extensive Dachbegrünung ist für die Grundstückseigentümer/ Bauherren im Vergleich zum nicht begrüntem Dach mit geringfügigen höheren baulichen Aufwendungen und höheren Kosten verbunden. Die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswasser rechtfertigen den erhöhten Aufwand.

Um diesen Konflikt zu steuern, sind diesbezüglich detaillierte Festsetzungen getroffen, wie

- der Begrünungsanteil muss bei gleichzeitiger Unterbringung von Fotovoltaik- oder Solaranlagen mindestens 75% der Dachfläche betragen,
- Solar- und Fotovoltaikanlagen müssen mindestens 1,00 m von der Attika eingerückt werden; damit werden sie aus der Ebene 0 (Fahrbahn, Gehwege, Hofflächen) so gut wie nicht mehr wahrgenommen.

Sollte die festgesetzte Dachbegrünung (mind. 75%) aus besonderen Gründen unterschritten werden, muss u.a. die Fläche, die ohne Dachbegrünung (< 75%) zur Ausführung kommt, zusätzlich bei der Bemessung der erforderlichen Rückhaltevolumen für das anfallende Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Für 100 m² Dachfläche sind 5 m³ Rückhaltevolumen herzustellen. Der Drosselabfluss der Retention muss mit dem spezifischen Drosselabfluss von $q_{dr} = 10,00 \text{ l/sha}$ bemessen werden.

8.2 Fassadengestaltung

Die Gestaltungsvorgaben tragen zur Gestaltung eines angemessenen Ortsbildes bei. Möglichkeiten einer individuellen architektonischen Ausgestaltung der Gebäude bleiben dabei bestehen.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können das städtebauliche Erscheinungsbild empfindlich stören. Um einerseits den Interessen der Grundstückseigentümer an solchen Anlagen gerecht zu werden und andererseits Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind örtliche Bauvorschriften bezüglich Werbeanlagen erforderlich. Dabei soll insbesondere verhindert werden, dass an mehrgeschossigen gewerblichen Gebäuden Werbeanlagen so angeordnet werden, dass sie den Gebäuden eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf das innerstädtische Straßen- und Stadtbild haben.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind auf Grund der von ihnen ausgehenden optischen Effekte nicht zulässig, weil sie in verstärktem Maße die Aufmerksamkeit auf sich ziehen und auch zur Ablenkung von Verkehrsteilnehmern führen könnten. Fahnenmasten entlang der neuen Max-Lang-Straße sowie Osttangente aus stadtgestalterischen Gründen unzulässig. Das Straßenbild soll durch die geplanten Baumstandorte alleinartig gefasst werden. Der Eindruck soll nicht durch Werbeanlagen (Fahnenmasten) gestört werden.

8.4 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Diese Vorschriften sollen zu einem optisch offenen, lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld kann somit gesichert werden.

9 Hinweise

Flughafen Stuttgart/ Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart, jedoch innerhalb eines Bauschutzbereichs. Die zu berücksichtigenden Höhen sind dem Hinweis C.12 zu entnehmen. Bei Überschreitung dieser Höhen sind luftrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Das Plangebiet liegt auch im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Bauanträge sind deshalb dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vorzulegen, vgl. hierzu Hinweis C.12.

Kampfmittelbelastung

Im 2. Weltkrieg kam es zu intensiven Bombardierungen im Stadtgebiet Leinfelden-Echterdingens, weshalb Kampfmittelfunde in der Regel ohne vorherige Begutachtung der zur baulichen Nutzung vorgesehenen Fläche nicht sicher ausgeschlossen werden können. Sondierende und sichernde Maßnahmen in der Bauphase werden daher im Hinblick auf mögliche Blindgänger von Brandbomben und Munitionsfunde, die aus den Luftbildern nicht erkenntlich werden, dringend empfohlen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart kann das Plangebiet über eine Luftbildauswertung auf mögliche Sprengbomben-Blindgänger untersuchen. Diese Untersuchungen sind kostenpflichtig und auf vertraglicher Basis möglich.

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 dar an die allgemeine gesetzlich implementierte Verpflichtung jeden Bürgers, 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.

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10 Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan werden zudem keine Vorhaben ermöglicht, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) bedürfen.

Im Verfahren sind jedoch sonstige relevante Umweltbelange vor dem Hintergrund entsprechender Gesetze und Verordnungen (z.B. Grundwasser- und Bodenschutz, Klima- und Lärmschutz) in der Planung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird für diesen Planbereich neu erstellt.

10.1 Baugrund und Altlasten

Der Baugrund besteht im Wesentlichen aus Filderlehm und Verwitterungston. Für die nicht einfachen geotechnischen Verhältnisse und die Berücksichtigung beim Bau geben die Hinweise C.4 und C.5 Anhaltspunkte. Außerdem wird auf das geotechnische Gutachten vom Baugrundinstitut GmbH vom 14.02.2014 verwiesen.

Altlasten und/ oder schädliche Bodenveränderungen sind gemäß des Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unter gutachterlicher Begleitung zu beseitigen. Das geschieht auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungen, nicht auf Ebene des Bebauungsplans. Mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind bei Baumaßnahmen durch einen qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich laut Altlastenkataster des Landratsamtes 3 Verdachtsflächen

- Getränkemarkt Max-Lang-Straße 18,
- Metallverarbeitung Kohlhammerstraße 16,
- Mechan. Werkstatt Max-Lang-Straße 1
- sowie 1 Betrieb mit Altlastenrelevanz Maschinenfabrik Kohlhammerstraße 22, 24 und 1 Altablagerung
- AA Bombentrichter Kohlhammerstraße 22.

Eine aktuelle Überprüfung des zuständigen Amtes der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt folgendes fest:

- die Fläche des Getränkemarktes Hornung, Max-Lang-Straße 18, ist in städtischem Eigentum. Der Gebäudebestand wurde im Zeitraum Sept./Okt. 2014 abgebrochen und alle Bodenverunreinigungen einschließlich des gering verunreinigten Auffüllmaterials beseitigt. Sämtliche Materialien wurden einer sachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung

- zugeführt (Abschlussbericht BLUG GmbH vom 08.12.2014 zu Abbrucharbeiten). Deshalb ist eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.
- Metallverarbeitung Kohlhammerstraße 16: der Eintrag bezieht sich auf eine stillgelegte Entfettungsanlage, die im Erdgeschoss des Gebäudes Kohlhammerstraße 16 untergebracht war. Die Firma hat das Gewerbeaufsichtsamt pflichtgemäß am 13.08.2008 über den Ausbau und die ordnungsgemäße Entsorgung der mit PER betriebenen Waschanlage unterrichtet. Die vorgelegten Unterlagen lassen den Schluss zu, dass für die Kennzeichnung der Flächen kein Grund mehr vorliegt. Hier müsste das Altlastenkataster entsprechend überarbeitet werden.
 - Mechan. Werkstatt Max-Lang-Straße 1: die Werkstatt existiert nicht mehr. Die Fläche liegt im Bereich der heutigen Gleisanlagen der S-Bahn. 1993 wurde die S-Bahn in Betrieb genommen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenbelastungen mit dem Bau der S-Bahn ausgeräumt wurden.
 - Maschinenfabrik Kohlhammerstraße 22-24: hier handelt es sich nicht um eine Verdachtsfläche, sondern um eine Mitteilung des LRA, dass bei den stattfindenden Produktionsprozessen umweltgefährdende Stoffe verwendet werden. Dies begründet keinen hinreichenden Verdacht, somit besteht im Rahmen der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.
 - Altablagerung Bombenrichter Kohlhammerstraße 22: die Bombenrichter wurden nach dem Kriegsende verfüllt. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Überbauung kann die Art der Verfüllung nicht festgestellt werden. Es ergibt sich daraus kein hinreichender Verdacht auf erhebliche Bodenbelastungen oder Gefahren für Menschen.

Altlasten und/ oder schädliche Bodenveränderungen sind gemäß des BBodSchG unter gutachterlicher Begleitung zu beseitigen. Das geschieht auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungen, nicht auf Ebene des Bebauungsplans. Der Hinweis, dass auf dem Grundstück Kohlhammerstraße 16 möglicherweise belastete Flächen vorliegen, sind im Zuge einer Baumaßnahme durch einen qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart hat das Plangebiet über eine Luftbildauswertung auf mögliche Sprengbomben-Blindgänger untersucht. Für die Berücksichtigung beim Bau sind die Hinweis C.5 im Textteil zu beachten.

Erlenbrunnengraben (Gewässer II. Ordnung)

Der verdolte Erlenbrunnengraben verläuft in der Parzelle 169 als Gewässer II. Ordnung. Eine Wasserprobe vom 11.09.2009 vom ISWA / Institut für Siedlungswasserbau, Wassergüte- und Abfallwirtschaft, Universität Stuttgart, Abteilung Biologische Abflussreinigung „weist die erhebliche Eutrophierung verbunden mit flächig abgestorbener Biomasse am Gewässerrand und dem allgemein starken Bewuchs der Gerinneböschung langfristig auf eine Gewässergüte der Klasse III hin“. (Probenahme an fließendem Gewässer nach DIN 38402-12).

11 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 6,4 ha.

Gewerbeflächen	38.852 m ²
Straßenverkehrsflächen	13.185 m ²
Verkehrsgrün	2.269 m ²
Ausgleichsflächen	7.822 m ²

Grünflächen	1.435 m ²
Versorgungsflächen	56 m ²
Geltungsbereich 25-13/2 NORD	63.619 m ²

12 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten zu den aktuell laufenden Erschließungsmaßnahmen des Baugebiets Schelmenäcker, sowie die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken benannt.

13 Gutachterliche Grundlagen zur Planung

Werden im weiteren Verfahren erstellt und zur Auslegung des Entwurfs vorgelegt.

Leinfelden-Echterdingen, 24.03.2017

Schwarz
Planungsamt