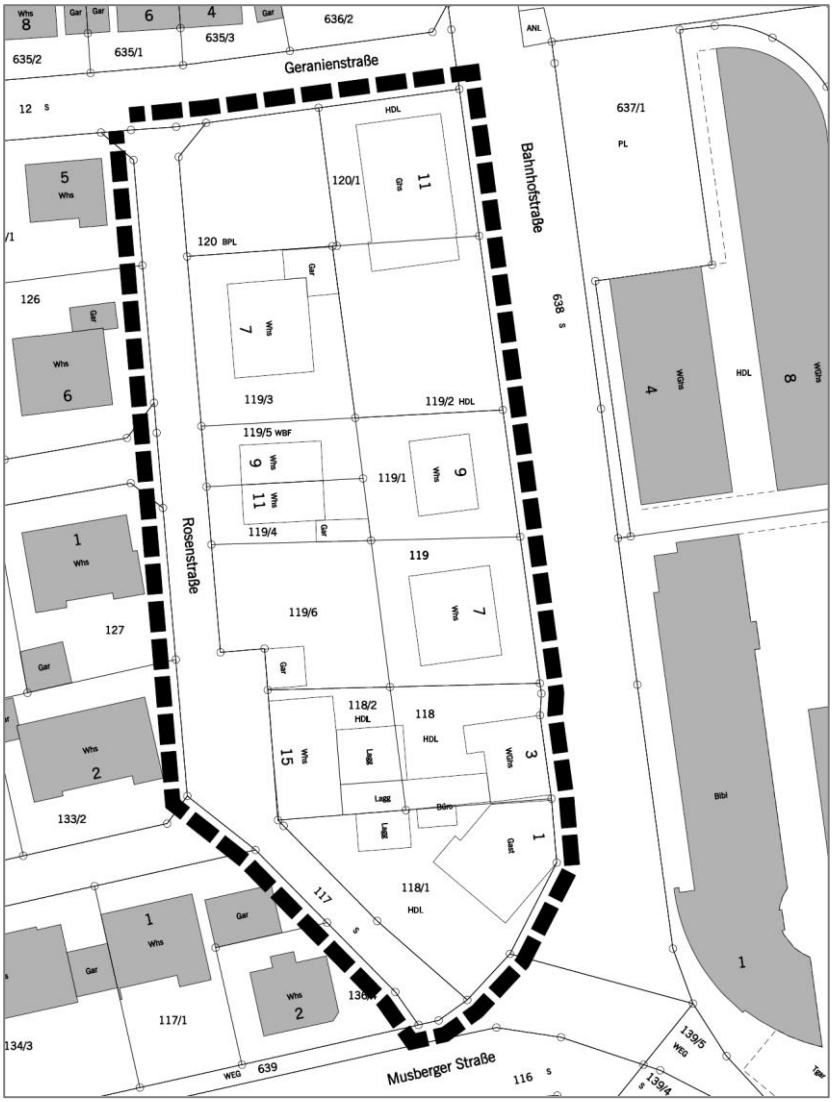
Große Kreisstadt
LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

# Begründung gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Änderung Rosenstraße“ (19-5/23), Stadtteil Leinfelden




Verfahrensstand:
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**INHALT:**

**1 Vorbemerkungen ..... 4**

**2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung ..... 4**

2.1 Anlass ..... 4
2.2 Ziele der Planung ..... 5

**3 Beschreibung des Plangebiets ..... 5**

3.1 Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld ..... 5
3.2 Geltungsbereich ..... 6
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 6
3.4 Eigentumsverhältnisse ..... 6
3.5 Vorhandene Nutzung ..... 6
3.6 Verkehrserschließung ..... 7
3.7 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 ..... 7
4.3 Benachbarte Bebauungspläne ..... 8

**5 Prüfung alternativer Lösungen ..... 8**

**6 Städtebauliche Konzeption ..... 8**

6.1 Bebauungskonzept ..... 8
6.2 Nutzungskonzept ..... 8
6.3 Ver- und Entsorgung ..... 9
6.3.1 Entwässerung ..... 9
6.3.2 Sonstige Medien ..... 9
6.4 Freiraumkonzept ..... 9

**7 Festsetzungen des Bebauungsplans ..... 9**

7.1 Art der baulichen Nutzung ..... 9
7.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 10
7.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl ..... 10
7.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen ..... 10
7.2.3 Bauweise ..... 11
7.3 Verkehrserschließung ..... 11

7.3.1 Fahrverkehr ..... 11
7.3.2 Ruhender Verkehr ..... 11
7.3.3 Fußwege ..... 11
7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft . 12
7.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ..... 12
7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ..... 13

**8 Örtliche Bauvorschriften ..... 13**
8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ..... 13
8.2 Werbeanlagen und Automaten ..... 14
8.3 Einfriedungen ..... 14
8.4 Gestaltung nicht überdachter Stellplätze und Nebenanlagen ..... 14
8.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter ..... 14
8.6 Außenantennen ..... 15
8.7 Niederschlagswasser und Drainagen ..... 15

**9 Hinweise ..... 15**
9.1 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden ..... 15
9.2 Geotechnik ..... 16
9.3 Grundwasserschutz ..... 16
9.4 Kampfmittelbelastung ..... 16
9.5 Bauschutzbereich ..... 16
9.6 Fluglärm ..... 16
9.7 Statistische Daten ..... 16

**10 Umweltbelange ..... 17**
10.1 Auswirkungen auf die Umwelt ..... 17
10.2 Finanzielle Auswirkungen ..... 18
10.3 Sonstige Auswirkungen ..... 18

**11 Gutachterliche Grundlagen der Planung ..... 18**

# 1 Vorbemerkungen

Rechtsgrundlagen:
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBI. I S 1722)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), letztmals geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztmals geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), letztmals geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Der Bebauungsplan „Änderung Rosenstraße“ (19-5/23) wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

# 2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung

## 2.1 Anlass

Anlass der Planung ist die fortwährende städtebauliche Veränderung im westlichen Bereich der Bahnhofstraße in Leinfelden, in dem sich von der Musberger Straße bis zur Filderhalle mehr und mehr eine Entwicklung von einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet hin zu einem Gebiet mit gemischter Nutzung abzeichnet. In jüngster Zeit mussten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenstraße“ (19-5/15) Baugenehmigungen für ansässige Unternehmen versagt werden, da Beurteilungen vorliegen, welche die Zulässigkeit weiterer Bürogebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet als nicht gegeben sehen.

Für die Stadt zeigt sich die Notwendigkeit im westlichen Bereich der Bahnhofstraße Bebauungspläne aufzustellen und hier Mischgebiete auszuweisen, um damit der seitherigen und künftigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung zu tragen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendige Erweiterung ansässiger Unternehmen zu schaffen, die an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen und das notwendige Wachstum bisher an ihrem Standort nicht realisieren konnten.

Aus diesem Anlass ist beabsichtigt, die städtebauliche Struktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rosenstraße“ (19-5/15) neu zu ordnen, um langfristig eine verträgliche Entwicklung an dieser Stelle zu gewährleisten.

### 2.2 Ziele der Planung

Die wesentlichen Ziele im Zuge der Neuordnung sind die Schaffung von Wohn- und Gewerbenutzung und eine städtebauliche Nachverdichtung. Um eine städtebauliche Aufwertung zu gewährleisten und negative Auswirkungen auf das Umfeld zu vermeiden, sollen insbesondere Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden.

Zur Sicherung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Änderung Rosenstraße“ (19-5/23) erforderlich.

## 3 Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Leinfelden, unmittelbar nordwestlich des Neuen Marktes sowie ca. 300 m südlich des Rathauses und des Bahnhofs mit S- und Stadtbahnanschluss. Das Gebiet wird begrenzt durch die Geranienstraße im Norden, die Rosenstraße im Westen und Südwesten sowie die Bahnhofstraße im Osten und die Musberger Straße im Süden.

In der nördlich und westlich anschließenden Umgebung ist überwiegend eine heterogene Wohnbebauung vorhanden, die mehrheitlich aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern mit Satteldächern besteht. Abweichend davon befinden sich in erster Reihe an der westlichen Bahnhofstraße zahlreiche, überwiegend dreigeschossige Geschäfts- sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit unterschiedlichen Dienstleistungsnutzungen. Östlich und südöstlich des Plangebiets befindet sich der Neue Markt mit den bis zu fünfgeschossigen neuen Wohn- und Geschäftshäusern an der östlichen Bahnhofstraße sowie den zwei- bis dreigeschossigen Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden am Neuen Markt, in denen auch Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein Lebensmittelmarkt untergebracht sind. Weitere Geschäfte befinden sich im südlichen Umfeld des Neuen Marktes.

Öffentliche Einrichtungen sind u. a. mit verschiedenen Schulen (Immanuel-Kant-Gymnasium, Immanuel-Kant-Realschule, Ludwig-Uhland-Schule) ebenfalls im Umkreis vorhanden.

## 3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem des bisher bestehenden Bebauungsplans „Rosenstraße“ (19-5/15), der am 29.09.1978 in Kraft getreten ist. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha und grenzt den Planbereich wie folgt ab:

- im Norden durch den südlichen Rand der Geranienstraße;
- im Westen und Südwesten durch den westlichen Rand der Rosenstraße;
- im Osten durch den westlichen Rand der Bahnhofstraße;
- im Süden durch den nördlichen Rand der Musberger Straße.

Bis auf die Flurstücke 119/2 an der Bahnhofstraße, 120 an der Geranienstraße und 119/6 an der Rosenstraße sind alle Grundstücke bebaut. Insgesamt weisen sie eine Größe von 166 bis 552 $m^2$ auf.

## 3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bei dem bisher geltenden Bebauungsplan „Rosenstraße“ (19-5/15) handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, dem die Bestimmungen des Bundesbaugesetztes von 1976, der BauNVO von 1977 sowie der LBO von 1972 zugrunde liegen.

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem mit Ausnahme der Flurstücke 118 und 118/1 im Südosten eine zwingende Zahl von zwei Vollgeschossen sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 vorgeschrieben sind. Abweichend davon sind im Südosten drei Vollgeschosse mit einer GFZ von 1,0 zulässig. Für beide Baugebietsteile sind eine offene Bauweise sowie Satteldächer mit 45° Neigung festgelegt, im Südosten sind darüber hinaus auch Pultdächer möglich. Das straßenbegleitende Baufenster mit einem überwiegenden Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie lässt Bebauungstiefen von rund 13 m zu und hält den Kern des Gebietes von Bebauung frei. Bei den bebauten Grundstücken werden heute schon Grundflächenzahlen von bis zu 0,51 erreicht.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie das Baufenster, in welchem eine Bebauung zulässig ist, entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine angemessene Grundstücksausnutzung.

## 3.4 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen neben den städtischen Flurstücken 117 (Rosenstraße), 120 und 120/1 die privaten Grundstücke mit den Flurstücknummern 118 bis 118/2 und 119 bis 119/6.

## 3.5 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet befinden sich entlang der Rosenstraße ausschließlich zweigeschossige Wohngebäude. Das Eckgrundstück zur Geranienstraße ist ebenso wie das Flurstück 119/6 zwischen der Rosenstraße 11 und 15 bisher unbebaut. Dieses wird bisher als Grünfläche/ Garten genutzt, während sich auf Flurstück 120 ein privater Parkplatz befindet.

Entlang der Bahnhofstraße befindet sich auf dem Eckgrundstück zur Geranienstraße ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Flachdach. Dem südlich angrenzenden bisher unbebauten Grundstück folgen zwei zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach und ausgebauten Dachgeschossen sowie ein eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, ebenfalls mit

Dachausbau und Satteldach, in dem sich ein Elektroinstallationsbetrieb mit Einzelhandel befindet. Südlich dieser Bebauung folgt ein zweigeschossiges Gasthaus mit ausgebautem Walmdach, Garten-terrasse und Stellplätzen im Hof.

### 3.6 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden verkehrlich über die Bahnhofstraße, die Geranienstraße und die Rosenstraße erschlossen. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz. Im näheren Umkreis bis 300 m sind am Bahnhof Leinfelden die S-Bahnlinien S2 und S3 in Richtung Stuttgart bzw. Flughafen/Filderstadt zu erreichen sowie die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie U5 in Richtung Stuttgart. Überdies befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend auf Höhe des Flurstücks 119/2 die Bushaltestelle „Leinfelder Neuer Markt“. Die Haltestelle wird von den Linien 35, 38 86 sowie 86 bedient. Weitere Bushaltestellen mehrerer Buslinien sind am Bahnhof Leinfelden vorhanden.

### 3.7 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

## 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 2020 des Verbands Region Stuttgart 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, aber auch als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Die Musberger Straße wird als Bestandsstraße für den regionalen Verkehr dargestellt.

### 4.2 Flächennutzungsplan – FNP 2020

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Im Osten grenzen unmittelbar Flächen an, die als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

Im Bebauungsplan soll das Plangebiet teilweise als Mischgebiet festgesetzt werden. Es handelt sich um eine geringfügige Veränderung der räumlichen Abgrenzung der dargestellten Hauptnutzungen – die Grenzen zwischen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen – die im Rahmen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Darüber hinaus wird die Ausweisung als Mischgebiet auf einem verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt. Die Festsetzung als Mischgebiet ist mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vereinbar, da der Bebauungsplan die längst eingetretene städtebauliche Entwicklung entlang der Bahnhofstraße zu einem faktischen Mischgebiet aufgreift.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

### 4.3 Benachbarte Bebauungspläne

An den Geltungsbereich der Planänderung grenzen zwei rechtsverbindliche, nicht qualifizierte Bebauungspläne an. Im Osten und Süden der „Ortsbauplan Rathausgebiet“ (19-5), der mit Erlass des Landratsamtes Böblingen vom 26.2.1951 genehmigt wurde. Westlich und nördlich gilt der Bebauungsplan „Linkes Fürschle“, der durch Erlass des Regierungspräsidiums am 1.6.1957 genehmigt wurde und westlich der Rosenstraße ein Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung inkl. Dachausbauten und Satteldächern mit 48° Dachneigung festsetzt.

## 5 Prüfung alternativer Lösungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und beinahe vollständig bebaut. Zur Verwirklichung der genannten Ziele des Bebauungsplans sind keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets in Betracht kommen und weiterverfolgt werden könnten, erkennbar.

## 6 Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bebauungskonzept

Bei der vorhandenen Bebauung im Gebiet und bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um eine heterogene Bebauungsstruktur (vgl. Kap. 3.1 Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld). Insbesondere entlang der westlichen Bahnhofstraße sind die bis zu dreigeschossigen Gebäude sowohl giebel- als auch traufständig zur Straße orientiert und es treten Bebauungskörper unterschiedlicher Größe mit verschie-denen Dachformen auf. An der östlichen Bahnhofstraße steigt die Geschossigkeit zur S-Bahn hin bis auf fünf Stockwerke an. Entsprechend der Bebauung in der Umgebung sind im Mischgebiet bis zu drei Vollgeschosse und Bebauungskörper mit Flach- oder Satteldach zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet an der Rosenstraße sind entsprechend der vorhandenen Bebauung zweigeschossige Bebauungskörper mit Satteldach zulässig.

Das Bebauungskonzept soll sicherstellen, dass eine Bebauung entsteht, die hinsichtlich der Geschossigkeit, der Höhengestaltung und der Gebäudetypen mit der umgebenden Bebauung sowohl entlang der Bahnhofstraße als auch an der Rosenstraße verträglich ist. Gleichzeitig kann sie sich entlang der Bahnhofstraße von der rückwärtigen Umgebungsbebauung angemessen herausheben und den Bereich städtebaulich akzentuieren.

Die Erschließung des Areals erfolgt nach wie vor über die umgebenden Straßen.

### 6.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept entspricht mit einer vorgesehenen gemischten Nutzung an der Bahnhofstraße und mit einer Wohnnutzung an der Rosenstraße dem vorhandenen Nutzungsgemenge. Durch eine Erweiterung des Baurechts sollen die Flächen auch für gewerbliche Nutzungen attraktiv bleiben. Der Bebauungsplan schafft hierfür die Voraussetzungen.

In der Stadt Leinfelden-Echterdingen herrscht eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Voraussetzung geschaffen, zusätzlichen Wohnraum in zentraler Lage im Stadtgebiet zu schaffen.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

#### 6.3.1 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.

#### 6.3.2 Sonstige Medien

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

### 6.4 Freiraumkonzept

Durch grünordnerische Maßnahmen wird innerhalb der Bauflächen dafür Sorge getragen, dass ein verträgliches Miteinander städtebaulicher und naturschutzfachlicher Interessen erreicht wird. Dadurch soll vor allem die Freiraumqualität im Innenbereich verbessert werden.

## 7 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen ist entlang der Bahnhof- und der Geranienstraße eine gemischte Nutzung vorgesehen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung einer lebendigen, innerhalb des gebotenen Rahmens flexibel nutzbaren städtebaulichen Struktur.

Aus dem Katalog der allgemein bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absätze 2 und 3 BauNVO werden folgende Ausschlüsse vorgenommen:

- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Gartenbaubetriebe.
- Die überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden und allgemein mit hohem Störgrad gekennzeichneten Tankstellen, die sich nicht konfliktfrei einfügen würden.
- Die konfliktträchtigen und in Bezug auf das Stadtbild mit hohem Störungsgrad gekennzeichneten Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung).
- Vergnügungsstätten, insbesondere auch Spielhallen und Wettbüros sowie Sexshops und Bordelle bzw. bordellartige Betriebe, die zu einem Trading-Down-Effekt führen. Im Rahmenplan Vergnügungsstätten der Stadt Leinfelden-Echterdingen von März 2013 wird das Gebiet zwar nicht explizit näher untersucht, da dieses im Bebauungsplan Rosenstraße“ (19-5/15) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, in welchem Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Jedoch besteht für den gegenüberliegenden Neuen Markt die Planungsvorstellung, Vergnügungsstätten der Spielleidenschaft und Erotik nicht

zuzulassen und Vergnügungsstätten der Geselligkeit nur ausnahmsweise zuzulassen. Der Neue Markt sowie der Bereich zwischen Bahnhofstraße und S-Bahn (östlich der Bahnhofstraße) werden als Ergänzungsstandort für die Zulassung von Vergnügungsstätten der Geselligkeit gesehen. Im Umkehrschluss soll das gesamte Gebiet westlich der Bahnhofstraße frei von Vergnügungsstätten bleiben, was den Ausschluss dieser im Bebauungsplan rechtfertigt.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird generell einer höheren Qualität des Mischgebiets sowie dem angestrebten städtebaulichen Charakters Rechnung getragen.

Entlang der Rosenstraße ist entsprechend der vorhandenen Nutzungen und der bisherigen Festsetzung ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Zugunsten einer höheren Wohnqualität werden Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen. Nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind ausnahmsweise zugelassen. Dies entspricht den bereits bestehenden Nutzungen.

Eine Teilfläche von ca. 106 m², die ehemals Teil der Rosenstraße war und entsprechend im geltenden Bebauungsplan „Rosenstraße“ (19-5/15) als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird, wird nun dem Flurstück 118/2 zugeschlagen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Dichte der Bebauung auf den Flächen des Mischgebiets orientiert sich an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung entlang der Bahnhofstraße. Um eine bessere Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4, gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans „Rosenstraße“ (19-5/15), auf 0,6 erhöht. Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird die bisherige Festsetzung der Grundflächenzahl – GRZ – von 0,4 beibehalten.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 wird generell, also auch im Allgemeinen Wohngebiet, zugelassen. Hierdurch soll die Schaffung einer ausreichenden Parkierung auf den Grundstücken sichergestellt werden.

Die Geschossflächenzahl – GFZ – wird im Mischgebiet ebenfalls von 0,8 (Festsetzung gemäß Bebauungsplan 19-5/15) auf 1,2 erhöht. Dadurch soll eine den heutigen Ansprüchen entsprechende Ausnutzung der Bebauung garantiert werden. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die bisherige Festsetzung der Geschossflächenzahl – GFZ – von 0,8 beibehalten.

### 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe erfolgen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Bei zweigeschossiger Bebauung (WA, II) ist eine maximale Firsthöhe von 12 m, bei dreigeschossiger Bebauung (MI, III) ist eine

maximale Gebäudehöhe von 13 m möglich.

Somit ist entlang der Bahnhofstraße zur städtebaulichen Akzentuierung eine dreigeschossige Bebauung zulässig, entlang der Rosenstraße sind maximal zwei Vollgeschosse möglich.

### 7.2.3 Bauweise

Es wird ein straßenbegleitendes Baufenster durch Baugrenzen und zur städtebaulichen Hervorhebung im südlichen Bereich an der Bahnhofstraße durch Baulinien festgesetzt. Das Baufenster aus dem Bebauungsplan „Rosenstraße“ (19-5/15) wird nach Osten erweitert, sodass eine höhere Grundstücksausnutzung entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung möglich ist. An der Rosenstraße wird die Baugrenze beim Flurstück 118/2 entsprechend der erweiterten Fläche für Allgemeines Wohngebiet nach Westen versetzt. Der Innenbereich ist zur Schaffung von Freiflächen von Bebauung frei zu halten. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragen.

Im gesamten Baugebiet wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter und den bisherigen Festsetzungen eine offene Bauweise – o – mit seitlichem Grenzabstand festgelegt.

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen zur Straße traufständigen Bebauung wird bei Satteldächern die Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zu den Straßen festgesetzt.

## 7.3 Verkehrserschließung

### 7.3.1 Fahrverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen umgebenden Straßen. Für den Kreuzungsbereich Bahnhof-/ Musberger Straße wird die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ beibehalten und für die Ecke Geranien-/ Bahnhofstraße neu festgesetzt.

### 7.3.2 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind sowohl als oberirdische Garagen und Stellplätze sowie als Tiefgaragen möglich. Garagen und überdachte Stellplätze werden jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine gewisse Qualität für den Innenbereich sicher zu stellen. Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für den Stellplatznachweis der gewerblichen Nutzungen gelten die Vorgaben gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

Zur Gewährleistung, dass eine ausreichende Parkierung geschaffen werden kann, wird die Festsetzung getroffen, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 generell, also auch im Allgemeinen Wohngebiet, zugelassen wird.

### 7.3.3 Fußwege

Die Gehwege entlang der Bahnhofstraße und der Geranienstraße bleiben erhalten.

## 7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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.

Insgesamt wurden im Gebiet und Umfeld 14 Vogelarten nachgewiesen, von denen vier (Amsel, Blaumeise, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke) als Vogelarten mit Brutvorkommen im Bebauungsplangebiet gewertet werden. Der Bebauungsplan schränkt daher den Zeitraum für die Rodung der vorhandenen Gehölze auf die Monate Oktober bis einschließlich Februar ein.

## 7.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Bebauungsplangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Immissionen von Straßen- und Schienenverkehr überschritten, sodass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aus städtebaulicher Sicht aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) nicht vertretbar sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen.

Hierzu sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Entsprechend werden die Lärmpegelbereich III und IV festgesetzt, welche die erforderlichen Schalldämm-Maße, die durch die Außenbauteile einzuhalten sind, definieren. Ausnahmen können, mit entsprechendem Nachweis, dass insbesondere an den lärmabgewandten Bauteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind, zugelassen werden.

Darüber hinaus dürfen die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) grundsätzlich nur an der lärmabgewandten Gebäudeseite errichtet werden. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Zusätzlich sind bei Beurteilungspegeln nachts über 50 dB(A) in den für das Schlafen genutzten Räumen zusätzlich Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Beim Wohnen im Freien scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus. Daher sind für die Außenwohnbereiche einer Wohnung mit Beurteilungspegeln über 62 dB(A) tags entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten etc.) sicherzustellen, dass insgesamt ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

Der Bebauungsplan trifft auf Grundlage der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung die entsprechenden Festsetzungen.

### 7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Zum Nachweis und zur Kontrolle ist bei Bauanträgen ein Freiflächengestaltungsplan über die Einhaltung der Festsetzungen zur Freiflächengestaltung und zur Dachflächenbegrünung beizufügen.

Da ein hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke zu erwarten ist, sind generell nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, um eine nachhaltige Erhaltung von unversiegelten Flächen und gleichzeitig eine gewisse Durchgrünung zu gewährleisten.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zum Rückhalt des Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 12° extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Dazu ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm erforderlich.

Der Bebauungsplan lässt eine GRZ-Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis 0,8 auch im Allgemeinen Wohngebiet zu. Zur Sicherstellung einer gewissen Qualität im Innenbereich sind daher Tiefgaragendächer zu begrünen. Insbesondere wird bei der Planung und Ausführung auf die Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL-Richtlinie) verwiesen. Die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. ist eine Organisation des Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaus in Deutschland und erarbeitet u.a. Grundsätze und Richtlinien auf diesen Gebieten, auf die teilweise auch in einigen Fachnormen (DIN-Normen) verwiesen wird. Durch die Festsetzung wird ein Beitrag zum Niederschlagswasserrückhalt geliefert und das Kleinklima verbessert.

Ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas sind ebenerdige Stellplätze durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Dazu sind pro fünf Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung dient der Auflockerung der bebauten und versiegelten Flächen. Dem zu erwartendem hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke soll dadurch entgegen gewirkt werden.

## 8 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.

### 8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan ermöglicht im Mischgebiet die Dachformen Satteldach und Flachdach sowie im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich das Satteldach. Das Satteldach stellt die in der Umgebung dominierende Dachform dar. Aufgrund der exponierten Lage an der Bahnhofstraße

gegenüber des Neuen Marktes ist jedoch zur Hervorhebung und Ausbildung einer entsprechenden markanten Bebauung an diesem Standort auch die Dachform Flachdach denkbar.

Da Garagentore, die in den öffentlichen Straßenraum geöffnet werden, zu Beeinträchtigungen des Verkehrs führen können, wird dies durch Festsetzung ausgeschlossen. Direkt aneinander grenzende Garagen und/oder überdachte Stellplätze müssen aus gestalterischen Gründen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten beziehen sich auf die mögliche Dachform des Satteldachs.

Die Gestaltungsvorgaben tragen zum Erhalt eines ortstypischen, der Siedlungsweise angemessenen Ortsbildes bei. Möglichkeiten einer individuellen architektonischen Ausgestaltung der Gebäude bleiben dabei bestehen.

### 8.2 Werbeanlagen und Automaten

Die getroffenen Regelungen stellen sicher, dass keine Beeinträchtigung und Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes durch Werbeanlagen und Automaten eintritt. Insbesondere Werbeanlagen sollen sich dem Stadtbild unterordnen und nicht für gestalterische Unruhe sorgen.

### 8.3 Einfriedungen

Im Plangebiet sind bereits Einfriedungen als Hecken und Zäune vorhanden. Entsprechend sind diese zulässig. Die Höhe der Einfriedungen als Hecken und Zäune wird auf 1,20 m über Gelände begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als Hecken auch bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände zulässig, da bereits Hecken über 1,20 m, die auch als Sichtschutz dienen, vorhanden sind.

Die Festsetzungen sollen zum einen den überwiegend offenen und durchlässigen Charakter des Gebietes, insbesondere entlang der Bahnhofstraße, der Sichtbeziehungen in die privaten Bereiche ermöglicht, Rechnung tragen. Zum anderen soll auch die Bestandssituation Berücksichtigung finden.

### 8.4 Gestaltung nicht überdachter Stellplätze und Nebenanlagen

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sind die Bodenbeläge nicht überdachter Stellplätze gemäß § 12 BauNVO aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

### 8.5 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 verbessert das Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße.

### 8.6 Außenantennen

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

### 8.7 Niederschlagswasser und Drainagen

Zur Verbesserung des Wasserkreislaufs und des Mikroklimas durch Retention und Verdunstung sowie Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist im Plangebiet eine modifizierte Entwässerung vorgesehen (Retention auf mit Dachbegrünung versehenen Flächen, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen). Des Weiteren wird dadurch die örtliche Kanalisation entlastet. Das Niederschlagswassermanagement unterliegt folgenden Vorgaben:

- Wassergesetz Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung 03.12.2013 (GBl. S. 389)
- Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999
- Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (Hrsg. Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg, Juni 1999)

Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob sich die örtlichen Verhältnisse hierzu eignen.

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

## 9 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.

### 9.1 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 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.

## 9.2 Geotechnik

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg wird ein Hinweis zu den allgemeinen geotechnischen Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung Rosenstraße“ (19-5/23) aufgenommen.

## 9.3 Grundwasserschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts Esslingen wird ein Hinweis zu den allgemeinen Anforderungen an den Grundwasserschutz aufgenommen.

## 9.4 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.

## 9.5 Bauschutzbereich

Gemäß der Stellungnahme vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur wird ein Hinweis zur Beachtung des Bauschutzbereichs bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie bei Betonpumpen und anderem Hebezeug aufgenommen.

## 9.6 Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Gemäß der Planungskonturenkarte – Fluglärm (Tag und Nacht) für den Flughafen Stuttgart, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (Stand 20.12.2010) werden die Planungskonturen – Fluglärm eingehalten. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## 9.7 Statistische Daten

Die Planänderungen sehen in der Flächenbilanz wie folgt aus:

| | **BBP 19-5/15 BESTAND in m²** | **BBP-Vorentwurf 19-5/23 PLANUNG in m²** |
|---|---|---|
| **Art der baulichen Nutzung** | | |
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) | 4.186 | 1.564 |
| - Mischgebiet (MI) | -/- | 2.728 |
| **Verkehrsflächen** | | |
| - Öffentliche Verkehrsfläche | 878 | 772 |
| **Gesamtfläche:** | **5.064** | **5.064** |

# 10 Umweltbelange

## 10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorliegende Bebauungsplan hat das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich. Nach den Bestimmungen des aktuellen Baugesetzbuches ist für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m² ist und eine überschlägige Umweltprüfung ergibt, dass durch das Vorhaben keine nachhaltig negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist hier der Fall. Relevante Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits durch frühere Nutzungen verursacht, sodass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erfolgen hat und folglich auch keine Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung durchzuführen ist.

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) entsprechend in der Planung berücksichtigt. Dazu lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmalen oder der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Vom Vorhaben sind keine der genannten Schutzgebiete betroffen.
- Als Ergebnis der Übersichtsbegehung Artenschutz wurde aufgenommen, dass evtl. erforderliche Rodungsmaßnahmen im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchzuführen sind, um im Plangebiet vorkommende Vogelarten mit Brutvorkommen zu schützen (vgl. Kap. 7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).
- Zur nachhaltigen Erhaltung von unversiegelten Flächen und einer gewissen Durchgrünung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Rückhalt des Niederschlagswassers werden im Bebauungsplan die Textlichen Festsetzungen unter A Planungsrechtliche Festsetzungen A.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen getroffen (vgl. Kap. 7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen).
- Die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind ausführlich in Kapitel 7.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt. Das erstellte Schalltechnische Gutachten zeigt, dass für die Umsetzung des Bebauungsplans aus schalltechnischer Sicht Festsetzungen zu treffen sind.
- Der Planbereich ist bisher bereits überwiegend versiegelt. In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird unter „C. Hinweise C.3 Grundwasserschutz“ ebendieser thematisiert (vgl. Kap. 9.3 Grundwasserschutz). Für die Niederschlagswasserversickerung ist in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter B. Örtliche Bauvorschriften B.7 Niederschlagswasser eine modifizierte Entwässerung i.S.d Minimierungsgebots vorgesehen (vgl. Kap. 8.7 Niederschlagswasser und Drainagen).

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu Rodungszeiten, zum Schallschutz, zur Begrünung und zum Niederschlagswasser berücksichtigt.

Mit der Umsetzung bzw. der Beachtung der Maßnahmen wird eine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung der bereits anthropogen vorbelasteten Schutzgüter vermieden.

### 10.2 Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und größtenteils bebaut. Bauordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 10.3 Sonstige Auswirkungen

Außer den oben bereits dargestellten Sachverhalten sind darüber hinaus keine weiteren Auswirkungen erkennbar.

## 11 Gutachterliche Grundlagen der Planung

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 19-5/23 „Rosenstraße“, 21. November 2016, Heine + Jud – Ingenieurbüro für Umweltakustik

Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 19-5/23 „Änderung Rosenstraße“, November 2015, werkgruppe gruen

Leinfelden-Echterdingen, 24.11.2016

Schwarz
Planungsamt