

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

I.	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
	Keine Stellungnahme haben abgegeben: - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Deutsche Telekom AG – Technik GmbH - Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Stadtverwaltung Böblingen - Zweckverband Filderwasserversorgung Eine Stellungnahme ohne Anregungen/Bedenken haben abgegeben: - euNetworks GmbH, IBL-Leitungsauskunft vom 08.07.2024 - GasLINE GmbH, IBL-Leitungsauskunft vom 08.07.2024 - terranets bw GmbH, IBL-Leitungsauskunft vom 08.07.2024 - Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, IBL-Leitungsauskunft vom 08.07.2024 - Stadt Filderstadt, Email vom 08.08.2024 - Gemeinde Steinenbronn, Email vom 11.09.2024		
I.1	Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung Baden-Württemberg Email vom 10.07.2024		
	Die höhere Forstbehörde bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ in Musberg der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Von den Planungen sind keine Waldflächen betroffen, forstrechtliche Belange werden daher nicht tangiert. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist für uns nicht gegeben.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
I.2	Stadt Sindelfingen, Amt für Stadtentwicklung Email vom 16.07.2024		
	vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des o.g. Verfahrens.		

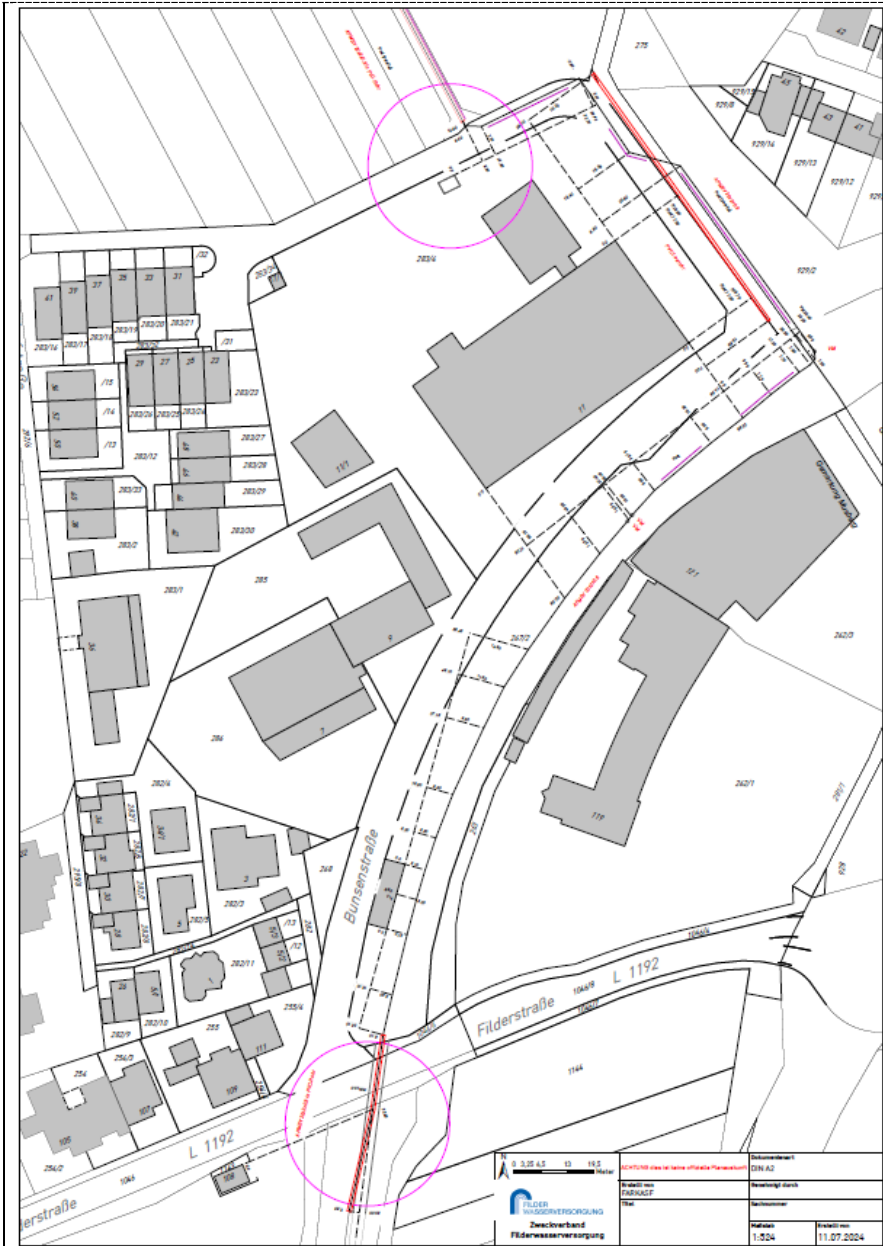
Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Die Belange der Stadt Sindelfingen werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht tangiert. Es werden dazu keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Wir bitten jedoch um Information und Beteiligung im Zuge des weiteren Verfahrens.	Die Stadt Sindelfingen wird im Verfahren weiter beteiligt.	Kenntnisnahme
I.3	Netze BW, Wasser GmbH Schreiben vom 17.07.2024		
	in dem dargestellten Bereich befindet sich ein Steuerkabel des Zweckverbands Filderwasserversorgung. Bei Beachtung folgender Maßnahmen bestehen von Seiten der Filderwasserversorgung keine Bedenken für Ihre Baumaßnahme. <u>Es ist folgendes zu beachten:</u> • Setzen Sie sich bitte vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Werksleiter, Herr Graf (b.graf@zvfiwa.de), Tel. 07022/95190106 oder Mobil Nr.: 0174-2669210 vom Zweckverband Filderwasserversorgung oder Frau Linda Stauss (l.stauss@netze-bw.de), Mobil Nr.: 0151 25803737 von der Netze BW Wasser GmbH in Verbindung. • Im Kreuzungsbereich ist die Lage der bestehenden Leitung des Zweckverbands mittels Suchschlitz zu lokalisieren. In diesem Bereich muss die Verlegung geplanter Leitungen unbedingt in offener Bauweise erfolgen. Geplante Leitungen dürfen in diesem Bereich nicht geschossen oder eingepflügt werden. • Wenn ggf. Leitungen freigelegt werden, ist mit dem zuständigen Werksleiter, abzuklären, welche Sicherheitsmaßnahmen ggf. vorzunehmen sind. Die genaue Lage der Leitung sind ggf. durch Suchschlitze vorab festzustellen. • Es dürfen keine Baucontainer, Aushub und Baumaterial im Bereich der ZW-Leitung gelagert werden. Das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen ist unzulässig.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden bei den Baumaßnahmen beachtet.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	• Die Mindestabstände nach dem DVGW-Regelwerk W 400 sind bei Parallelführung > 0,40 m. • Bei eventuellen Aushubarbeiten im Nahbereich (< 0,5 m) der Leitung sind diese von Hand auszuführen. • Erschütterungen im Bereich der Leitung sollten vermieden werden. • Werden bei Aufgrabungen Leitungen sowie Steuerkabel beschädigt, ist der zuständige Werksleiter zu verständigen. Für sämtliche Beschädigungen haftet der Verursacher. • Bei freigelegten Leitungen sind Befundaufnahmen vor Verfüllung durchzuführen. Freigelegte Leitungen sind vor Grabenverfüllung durch Herrn Graf abzunehmen. • Die vorhandene Zubringerwasserleitung mit Zubehör ist für die Aufrechterhaltung der Wasserversorgung sehr wichtig und muss deshalb ständig in Betrieb bleiben.		
--	---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag



Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

I.4	Stadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen Schreiben vom 17.07.2024		
	für die frühzeitige Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02) in Leinfelden-Echterdingen, Stadtteil Musberg, danke ich Ihnen. Die Belange der Landeshauptstadt Stuttgart werden durch die Planung nicht berührt. Aus meiner Sicht ergeben sich hierzu keine Anregungen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
I.5	Deutscher Wetterdienst Schreiben vom 18.07.2024		
	der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
I.6	Flughafen Stuttgart GmbH Schreiben vom 22.07.2024		
	Mit o.g. Schreiben informierten Sie die Flughafen Stuttgart GmbH über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße11 (09-05-02) in Leinfelden Echterdingen - Stadtteil Musberg. Die Flughafen Stuttgart GmbH gibt zum Verfahren folgende Stellungnahme ab. 1. Bauschutzbereich In der von Ihnen zur Verfügung gestellten Anlage 2 „Begründung“ ist im Abschnitt 6 „Hinweise“ unter Punkt 6.11 „Flughafen Stuttgart - Bau- und		

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen und Fluglärm“ vermerkt, dass sich das Bebauungsplangebiet innerhalb des Bau- und Anlagenschutzbereichs des Flughafens Stuttgart befindet. Gemäß unserer eingehenden Prüfung liegt das Bebauungsplangebiet jedoch außerhalb des Bauschutzbereichs nach§ 12 LuftVG. Aus diesem Grund ersuchen wir Sie, diese Angaben nochmals zu überprüfen und ggf. entsprechend anzupassen. Es bestehen daher seitens des Flughafens Stuttgart keine Bedenken gegen die festgelegten Gebäudehöhen. 2. Lärmschutz Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema Fluglärm ist in der von Ihnen zur Verfügung gestellten Anlage 2 „Begründung“ im Abschnitt 6 „Hinweise“ unter Punkt 6.11 „Flughafen Stuttgart - Bau- und Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen und Fluglärm“ vermerkt. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und möchten Sie bitten, im weiteren Planverfahren erneut beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme Der Hinweis zum Bauschutzbereich wird entsprechend angepasst. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Der Flughafen Stuttgart wird im weiteren Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
I.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau		
	Schreiben vom 30.07.2024		
	Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung: 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen 1.1. Geologie	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im <u>LGRB-Kartenviewer</u> entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale <u>LGRBwissen</u> und <u>LithoLex</u>.		
	1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	1.3. Bodenkunde Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	2.1. Ingenieurgeologie Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Löwenstein-For-	Die Hinweise werden im Bebauungsplan ergänzt. Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag

	mation (Stubensandstein). Diese werden bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Last-abtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. 2.2. <u>Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-wissen entnommen werden. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt. 2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (<u>ISONG</u>) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	---	---

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 3. Landesbergdirektion 3.1. <u>Bergbau</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <u>LGRBhomepage</u> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> sowie <u>LGRBwissen</u>. Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <u>Merkblatt für Planungsträger</u>.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
I.8	Regierungspräsidium Stuttgart – Mobilität, Verkehr, Straßen Schreiben vom 31.07.2024 und Email vom 02.08.2024		
	Der Bereich „Nördlich der Bunsenstraße“ befindet sich im Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart.		

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Bei allen Bauvorhaben und Kränen, hohen sonstigen Baugeräten ist das BAF -Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung - in die Prüfung mit einzubeziehen. Diese Prüfung kann von den zuständigen Baubehörden auch selbst durchgeführt werden.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	Für Mitteilungen per E-Mail nutzen Sie bitte unser Funktionspostfach (FPS).	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
I.9	Stadt Waldenbuch - Bauamt Email vom 02.08.2024		
	wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren.		
	Mit dem geplanten Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße" werden die Belange der Stadt Waldenbuch nicht berührt.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	Zu dem Verfahren werden daher von unserer Seite keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.	Die Stadt Waldenbuch wird im Verfahren weiter beteiligt.	
I.10	Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 21 Schreiben vom 06.08.2024		
	das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:		
	Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht kann zum derzeitig dargelegten frühen Planungsstand nicht abschließend Stellung genommen werden. Grundsätzliche Bedenken werden nicht geäußert. Durch die Planung werden aber raumordnerische und regionalplanerische Zielfestlegungen und Grundsätze berührt, deren Behandlung bisher noch nicht aus dem Vorentwurf der Begründung ersichtlich ist.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Allgemein weisen wir auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), den Regionalplan (RegP), aber auch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI), zu legen. Es u.a. sind die im Regionalplan Stuttgart festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen und die Einhaltung in der Begründung darzustellen. Aus der Begründung ist bislang nicht ersichtlich, wieviel Wohneinheiten geplant sind, und dass der für Leinfelden-Echterdingen als Unterzentrum festgelegte Wert einer Mindest-Bruttowohndichte von 70 Einwohnern/ha erreicht würde. Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind recht pauschal und sollten ergänzt werden. Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart empfiehlt sich, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vorzunehmen. Wir bitten um entsprechende Überarbeitung der Unterlagen. Wir behalten uns weitere Anmerkungen, Hinweise oder Bedenken im weiteren Verfahrensverlauf vor.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		Die Ziele des Regionalplans zur Bruttowohndichte werden beachtet und in der Begründung unter Kap. 2.7 dargestellt.	Kenntnisnahme
		Die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB werden in der Begründung Kap. 2.6 ergänzt. Der Bauflächenbedarfsnachweis wird in der Begründung unter Kap. 2.7 ergänzt.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitpla-nung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Abt. 8 – Denkmalpflege Das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung 8 – trägt gegen die Planung in ihrer vorliegenden Form keine Bedenken vor. Für Rückfragen steht zur Verfügung: Herr Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de Anmerkung Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Jasmin Wagner, Tel.: 0711-904-12116, Jasmin.Wagner@rps.bwl.de Frau Indra Blanke, Tel.: 0711-904-12112, Indra.Blanke@rps.bwl.de Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, Tel.: 0711/904-12420, Raimund.Butscher@rps.bwl.de Abt. 3 – Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle, 0711/904-13207, Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, 0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische Stras-senverwaltung@rps.bwl.de Abt. 5 – Umwelt	Dem Regierungspräsidium wird nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form gesendet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	Frau Birgit Müller, 0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de Hinweis Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
I.11	Handwerkskammer Region Stuttgart Email vom 06.08.2024 vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung. Wir bedauern, dass mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes bisherige Gewerbefläche nun in Wohnbaufläche umgewidmet werden sollen und somit wegfallen. Wir hoffen, dass an anderer Stelle geeigneter Ersatz geschaffen wird und somit die Interessen des mittelständischen Handwerks ebenfalls angemessen berücksichtigt werden. Wir regen an, zu prüfen, ob die Fläche als Mischgebietsflächen entwickelt werden könnte. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.		
		Durch den nach wie vor bestehenden akuten Wohnraumangel im gesamten Ballungsraum der Region Stuttgart soll durch die geplante Konversion des nicht mehr marktgängigen Gewerbegebietes der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert und vorrangig Wohnraum geschaffen werden. Die Handwerkskammer wird am weiteren Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme
I.12	IHK Region Stuttgart Schreiben vom 08.08.2024 Die IHK Region Stuttgart sieht einen Austausch von Gewerbeflächen hin zu Wohnbebauung tendenziell kritisch. Allerdings erscheint uns die Örtlich-		
		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	keit für eine Wohnbebauung sehr geeignet. Wir begrüßen deshalb in diesem Zusammenhang das Ausweisen neuer Wohngebiete, da unsere Mitgliedsunternehmen bzw. deren Beschäftigte auf geeignete Wohnmöglichkeiten angewiesen sind. Die geplante Wohnbebauung befindet sich jedoch in direkter Nachbarschaft zu einem aktiven Gewerbebetrieb. Daher möchten wir an dieser Stelle auf den erwarteten Nutzungskonflikt hinweisen, der durch eine mögliche Lärm- und Geruchsbelästigung entstehen kann. Bisher fungierte die Planfläche als Abstand zwischen den beiden Nutzungen, sodass Wohnen und Gewerbe ungestört in räumlicher Nähe existieren konnten. Durch direkte Nachbarschaft ändert sich für das Unternehmen nun das Betriebsumfeld, indem es nach Stand der Technik durch Umsetzung der Planung verstärkt Rücksicht auf seine Nachbarn nehmen muss. Durch eventuelle Anpassungen durch Lärmschutzmaßnahmen, zeitliche Änderungen in Bezug auf Produktion und Lieferung oder andere Anpassung interner Abläufe entstehen Kosten, die sich auf die Wirtschaftlichkeit des Standortes auswirken. Dies bitten wir bei der Planung bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Es sollte sichergestellt sein, dass das ansässige Unternehmen keine Nachteile oder Anpassungskosten durch das Bauvorhaben trifft und dass auch die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung nicht behindert wird. Weitere Anregungen trägt die IHK Region Stuttgart derzeit nicht vor. Für Informationen über den weiteren Verlauf der Planungen wären wir Ihnen jedoch dankbar.	Kenntnisnahme In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der Gewerbelärm betrachtet. Die einzige Überschreitung erfolgt bei Volllast eines Klimagerätes für den Serverraum. In Abstimmung mit der Fa. antalis wurden mögliche Lösungsmaßnahmen diskutiert. Als denkbare Lösung wurde von allen Beteiligten eine Teileinhausung der Kühlaggregate für gut befunden. Diese soll so geschaffen sein, dass dennoch eine ausreichende Luftzufuhr bzw. Wärmeableitung gewährleistet ist. Die IHK wird im weiteren Verfahren beteiligt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
I.13	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) Email vom 08.08.2024		
	vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur Erstellung des o.g. Bebauungsplans, zu dem wir gerne -wie folgt- Stellung nehmen:		

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Musberg Wanderweg“ erschlossen. Die in der Begründung enthaltenen Ausführungen zur ÖPNV-Erschließung sind erfreulich. Die Distanz zum Bahnhof Leinfelden beträgt ca. 1 km (Luftlinie). Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
I.14	Verband Region Stuttgart Email vom 09.08.2024		
	Zum aktuellen Planstand kann folgende Stellungnahme erfolgen: Bedarf: Durch die Planung entstehen zusätzliche Wohnbauflächen im Umfang von rund 0,6 ha, die die im Rahmen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Leinfelden-Echterdingen abgestimmte und genehmigte Wohnbauflächen überschreiten. Dieses zusätzliche Potenzial ist ggf. im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bei der Bedarfsbestimmung zu berücksichtigen. Dies ist auch im Hinblick auf das durch den Bebauungsplanentwurf „Südlich der Bunsenstraße“ entstehende Wohnbauflächenpotenzial von rund 1,3 ha zu sehen. Insgesamt entstehen so rund 1,9 ha zusätzliche Wohnbauflächen. Dichte: Beim Ortsteil Musberg handelt es sich laut Regionalplan um einen „Gemeinde(-teil) im Siedlungsbereich“. Dementsprechend ist laut Plansatz 2.4.0.8 (Z) für Neubebauungen eine Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar im Hinblick auf die Summe aller Neubebauungen in einem Gemeindeteil vorgegeben. Dies ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird ggf. eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme im Planungsausschuss beschlossen. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
I.15	Landratsamt Esslingen Schreiben vom 12.08.2024		
	Das Plangebiet befindet sich am Beginn des südlich gelegenen „Siebenmühlentals“ zwischen den Stadtteilen Leinfelden und Musberg und umfasst die Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 269 (Bunsenstraße), 285 und 286. Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Wohngebiet. Hierzu soll die ca. 0,64 ha große Fläche als all-gemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich bislang als gewerbliche Baufläche dar-gestellt. Er ist im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB). Das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde wurde anlässlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben. Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

<u>I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u> 1. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u> Frau Miriam Haag, Tel. 0711 3902-42455 Unter Punkt 6.10 der Begründung des Vorentwurfs geht vor, dass die Forderungen aus der Stellungnahme vom 27.11.2019 im Rahmen des Scoping-Termins (vormals nur für den Bereich „Südlich der Bunsenstraße“) bezüglich der Niederschlagsentwässerung berücksichtigt wurden. Diese sind im weiteren Verfahren entsprechend in die Festsetzungen des Textteils zu übernehmen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens „RÜB 18 Landstraße“. Im Entlastungsbereich des RÜB sind im „Weierwaldgraben“ starke hydraulische Belastungen bekannt. In der weiteren Planung der Entwässerung ist daher der ohnehin bestehende Grundsatz zur dezentralen Niederschlagsentwässerung umso mehr in den Vordergrund zu stellen. Einem größeren Niederschlagsabfluss über den Mischwasserkanal als im Bestand kann aus Sicht des WBA nicht zugestimmt werden. Eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem WBA wird empfohlen. Bei einer erneuten Überrechnung der Schmutzfracht für das Einzugsgebiet der Kläranlage Reichenbach (Musberg) ist das Bebauungsplangebiet entsprechend zu berücksichtigen.		Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis geführt und in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Festsetzungen für die Retention von Niederschlagswasser getroffen.	Kenntnisnahme
2. <u>Grundwasser</u> Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482 Mit den Ausführungen unter Punkt 6.3 der Begründung des Vorentwurfs besteht Einverständnis. Diese Hinweise sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht in den Textteil zu übernehmen.		Die Ausführungen der Begründung werden in den Textteil unter den Hinweisen übernommen	Kenntnisnahme

3. Bodenschutz/ Altlasten Frau Tanja Bleyer, Tel. 0711 3902-42489 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, wie im Verfahren bereits aufgeführt, eine Altablagerung und ein Altstandort vorhanden. Beide Fälle sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser auf Beweisniveau 1 (nach Aktenrecherche) als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz geführt. Bei Tiefbauarbeiten ist möglicherweise mit nicht frei verwertbarem Bodenmaterial zu rechnen, das separiert und ordnungsgemäß entsorgt werden muss. Auf die erdbaustatische Problematik wird hingewiesen. Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Absatz 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen — Amt für Wasser-wirtschaft und Bodenschutz — zu informieren.	Kenntnisnahme Die Ergebnisse der Bodengutachten werden bei den Baumaßnahmen beachtet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
II. Untere Naturschutzbehörde Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791 Zum momentanen Zeitpunkt müssen Bedenken gegen den Vorentwurf geäußert werden. In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse (HPA) und Fledermausquartierskontrolle vom 05.02.2024 wird auf Grundlage einer Begehung im Oktober 2023 das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen.	Kenntnisnahme In der Zwischenzeit wurden umfassende Untersuchungen in Abstimmung mit der UNB durchgeführt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büro Pustal (2025) liegt vor.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

In der oben genannten HPA wird aufgeführt, dass das Plangebiet und die Umgebung grundsätzlich Habitatpotenziale für anspruchslose und weit verbreitete Hecken- und Gebäudebrüter aufweist. Gleichzeitig wird jedoch die Habitateignung für den Haussperling ausgeschlossen. Diese Aussagen sind nicht plausibel beziehungsweise widersprüchlich und werden von der unteren Naturschutzbehörde nicht geteilt. Sofern Potenzial für Gebäudebrüter vorhanden ist, gilt dies auch für den Haussperling. Auch die Aussage, dass die Eignung der Gebäude für Fledermäuse ausgeschlossen wird, ist nicht plausibel. Für diese können schon kleine Spalten und Öffnungen Quartierpotenzial bieten. Die Untersuchungen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind im gesamten Wirkungsbereich durchzuführen und sollten mit den notwendigen Kartierungen für den Bebauungsplan "Südlich der Bunsenstraße" kombiniert werden. Hierauf wurde auch bereits in der Stellungnahme des Landratsamts vom 06.06.2024 zum Bebauungsplanverfahren „Südlich der Bunsenstraße“ hingewiesen. Die bestehenden Gehölzstrukturen und Baumbestände sind weitestgehend zu erhalten. Der Bereich ist im Rahmen der Biotopvernetzung von hoher Bedeutung.		Es wurde eine Brutvogelkartierung im Jahr 2025 durchgeführt. Für den im Plangebiet vorkommenden Haussperling werden Vermeidungs- (Bauzeitenbeschränkung) und CEF-Maßnahmen (Nisthilfen) vorgesehen. Im Rahmen der saP wurden auch Erfassungen zum Fledermausvorkommen durchgeführt. Wochenstuben oder größere Quartiere konnten ausgeschlossen werden. Lediglich Tagesquartiere einzelner Tiere sind nicht gänzlich auszuschließen, daher werden Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung für den Abriss) vorgesehen. Dies wurde bei den Erfassungen und der Ausarbeitung der saP durch das Büro Pustal berücksichtigt. Der Umfang der Erfassungen wurde vor Durchführung mit der UNB abgestimmt. Im Planbereich Bunsenstraße Nord ist ein Erhalt von Gehölzstrukturen nicht möglich. Die Planung sieht aber zahlreiche Neupflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) sowie Fassadenbegrünung vor. Die Baumpflanzungen werden durch die Festsetzung von Pflanzgebieten verbindlich vorgeschrieben. Nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist der Planbereich Bunsenstraße Süd, die dort wertgebenden Baumbestände im Bereich des Weilerwaldgrabens und dem ehemaligen Bahndamm werden planungsrechtlich gesichert.	
---	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

III. Gewerbeaufsicht Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407 Die örtliche Situation weist eine überwiegend heterogene Nutzungsstruktur auf, die durch eine unzureichende Trennung der sich ausschließenden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbe“ gekennzeichnet ist. So bildet das bestehende Gewerbegebiet „Bahnhofstraße/ alte Lehmgrube“ eine Achse zwischen den Wohngebieten der Stadtteile Leinfelden (östlich) und Musberg (westlich), was ein unmittelbares Aneinandergrenzen von „reinen beziehungsweise allgemeinen Wohngebieten“ und dem Gewerbegebiet zur Folge hat. Insofern kann im vorliegenden Fall von einer Gemengelage ausgegangen werden, für die das Trennungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz keine strikte Geltung beansprucht (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 13.05.2004 - 4 BN 15.04). Dies stützt grundsätzlich die geplante Konvertierung, gleichwohl erfordert die Ausweisung einer besonders schützenswürdigen Wohnnutzung im Einwirkungsbereich der nördlich gelegenen Firma Antalis Verpackungen eine erkennbare und sorgfältige Bestandsanalyse, die Einzelheiten des im Plangebiet vorhandenen Immissionsgeschehens zum Inhalt hat. Die Ermittlungspflicht gründet in der Annahme, dass der Betrieb seine betrieblichen und organisatorischen Abläufe auf den Schutzanspruch der angrenzenden Nutzung zum Zeitpunkt der Genehmigung abgestellt hat, die im Planbereich bisher durch eine weniger empfindliche gewerbliche Nutzung geprägt war. Ausweislich den Planunterlagen soll im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet „Nördlich der Bunsenstraße“ erstellt werden. Insofern bleibt eine abschließende Stellungnahme dem Ergebnis des Fachgutachtens vorbehalten.		Kenntnisnahme Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierbei wurden die Betriebsabläufe, sowie die technischen Anlagen beurteilt. Die einzige Überschreitung erfolgt im Nachtzeitraum bei Volllast eines Klimagerätes für den Serverraum. In Abstimmung mit der Fa. Antalis wurden mögliche Lösungsmaßnahmen diskutiert. Als denkbare Lösung wurde von allen Beteiligten eine Teileinhausung der Kälteaggregate für gut befunden. Diese soll so geschaffen sein, dass dennoch eine ausreichende Luftzufuhr bzw. Wärmeableitung gewährleistet ist.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
---	--	---	---

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Es wird davon ausgegangen, dass die betrieblichen Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe, auch im Hinblick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen, im Einvernehmen mit diesen Betrieben berücksichtigt werden. Weitere Anregungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht derzeit nicht vorzubringen.		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
III. Landwirtschaftsamt Frau Petra Rauch, Tel. 0711 3902-41440 Landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Die angestrebte Nachverdichtung des Innenbereiches wird von Seiten des Landwirtschaftsamtes begrüßt. Agrarstrukturelle Belange sind von den Änderungen nicht betroffen.		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
IV. Gesundheitsamt 1. <u>Altlasten</u> Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten oder anderer Bodenbelastungen durch möglicherweise gesundheitsschädliche Substanzen, zum Beispiel in Folge vorausgegangener Nutzungen, seitens der Stadt Leinfelden-Echterdingen erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bis-her nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren. 2. <u>Abwasserbeseitigung</u> Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

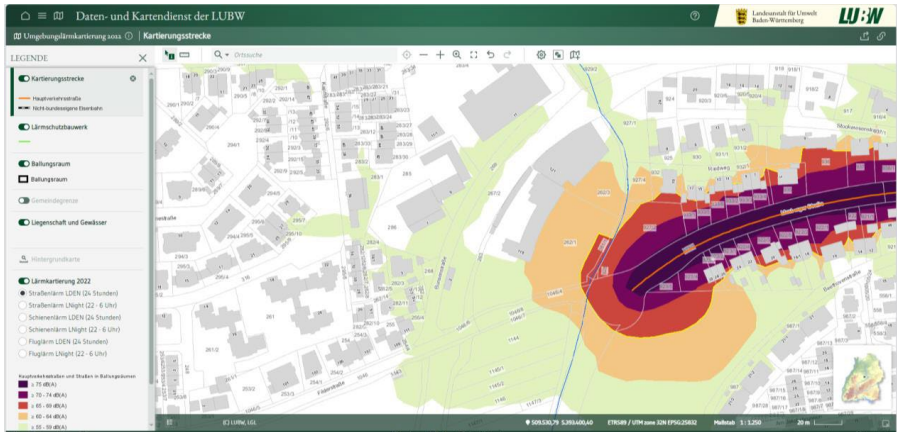
Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

(häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwasser-gewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 „Hygienische Belange von Bewässerungswasser“).		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
3. <u>Lärm</u>	In Bezug auf die Lärmproblematik wird weiterhin darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie zum Beispiel der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ auftreten ¹ . Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können.		
	Lärmminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissions-		

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

werte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheits-vorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung respektive -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

Sollten Anhaltspunkte vorliegen, dass Lärmbelastungen bestehen oder zukünftig vorhanden sein könnten, die die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2002-07 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ für Wohngebiete überschreiten (möglicherweise gerade bei Plangebieten unmittelbar an oder in der Nähe von Schienenverkehrswegen, Autobahnen oder Bundes- und Landstraßen, Flughäfen, Industriegebieten etc.), sollte aus umwelthygienischer Sicht geprüft werden, welche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind beziehungsweise werden, um ein gesundes Wohnen bezüglich der Wohnbebauung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu gewährleisten. Sollte für das betreffende Stadtgebiet bereits ein Lärmaktionsplan vorliegen oder in Entwicklung sein, sind nach Auffassung des Gesundheitsamtes die in diesem Plan formulierten beziehungsweise zukünftigen Vorschläge zum Lärmschutz umzusetzen.



Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Weitere Hinweise und Empfehlungen: In der Anlage wird das Merkblatt des Gesundheitsamtes „Rechtsgrundlagen, Hinweise und Empfehlungen zu gesundheitlichen und sozialmedizinischen Belangen bei der Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne), Stand: 2024-07-02“, übermittelt. Die dort aufgeführten Belange sollen bei der Abhandlung der entsprechenden Thematik im Bauleitverfahren berücksichtigt werden: Gesundheitlich relevante Rechtsvorschriften • Verhütung übertragbarer Krankheiten in öffentlichen Einrichtungen • Trinkwasserversorgungsanlagen und Schutz von Trinkwassereinzugsgebieten • Anlagen zu Abwasserbeseitigung und Regenwasserretention • Altlasten im Hinblick auf den Belastungspfad Boden - Mensch • Schutz vor gesundheitlich bedenklichem Umgebungslärm • Schutz vor gesundheitsschädlichen Luftschadstoffen • Schutz vor elektromagnetischen Feldern • Schutz vor klimabedingten Hitzeeinwirkungen (Sommerhitze)		Kenntnisnahme Für den Bebauungsplan-Entwurf wurden weitere Gutachten erstellt und die hier aufgeführten Belange werden im Bebauungsplan berücksichtigt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
<u>V. Amt für Geoinformation und Vermessung</u> Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299 Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zur zweifelsfreien Zuordnung der auf dem Bebauungsplan dargestellten Flurstücke fehlt die Angabe der Gemarkungsnamen „Musberg“ und „Leinfelden“ sowie die Kennzeichnung der Gemarkungsgrenzen.		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Innerhalb/ außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Klassifizierung „L 1192“ und „K 1227“ anzugeben. Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.		Die Gemarkungsnamen und Straßenklassifizierungen werden in der Planzeichnung ergänzt.	
VI. Straßenbauamt Herr Jürgen Bunz, Tel. 0711 3902-44429 Das Plangebiet befindet sich im Erschließungsbereich (ODE) der Landesstraße 1192. Vom Straßenbauamt werden aus betrieblichen Gründen gegen den Vorwurf keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken erhoben. Es wird jedoch gebeten, die in § 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg (StrG) definierten öffentlichen Belange zu beachten. Die baurechtliche Prüfung obliegt bei Vorhaben innerorts im Zuge von Landesstraßen auf der Grundlage der zu berücksichtigenden Vorschriften des StrG der Stadtverwaltung Leinfelden-Echterdingen.		Es fand eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart statt. Im Ergebnis wird nun eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze (ODE) durchgeführt. Dadurch wird das straßenbegleitende Anbauverbot entfallen und die Zufahrt zum Baufeld muss ausschließlich mit der Stadt abgestimmt werden.	Kenntnisnahme
VII. Öffentlicher Personennahverkehr / Nachhaltige Mobilität 1. <u>Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</u> Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710 Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestelle „Musberg Wanderweg“ vollständig erschlossen (vergleiche Punkt 3.5 der Begründung). Es bestehen keine Einwände. 2. <u>Nachhaltige Mobilität</u> Frau Carolin Heer, Tel. 0711 3902-41139		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag

	Im Textteil und in der Begründung sollten Hinweise auf herzustellende notwendige Fahrradstellplätze und die Anzahl der Stellplätze für Kfz enthalten. § 37 Landesbauordnung Baden-Württemberg ist hier zu beachten. Planungen für einen reduzierten Kfz-Stellplatzschlüssel wären zu begrüßen. Durch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements könnte die Stellplatzverpflichtung reduziert werden. Die Grundlage für die Verlagerung auf den Umweltverbund bietet die Erschließung des Plangebiets durch die Haltestelle „Musberg, Wanderweg“. In Bezug auf die Planungen zur Ladeinfrastruktur von E-Pkw sollten nachfolgende Gesetze, Verordnungen und Konzepte berücksichtigt werden: Laut § 6 des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ist es notwendig, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen innerhalb des Gebäudes oder angrenzend an das Gebäude jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird. Dieses Bundesgesetz setzt die Energy performance of buildings directive (EPBD) der EU aus dem Jahr 2018 um. Diese wurde im Mai 2024 novelliert und enthält zudem noch weitere Punkte für den Neubau von Wohngebäuden, die in deutsches Recht überführt werden könnten. In Artikel 14 Absatz 4 EPBD 2024 ist festgeschrieben, dass beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als drei Stellplätzen mindestens ein Lade-punkt errichtet wird. Der Landkreis Esslingen hat im Jahr 2020 ein Elektromobilitätskonzept (EMK) verabschiedet. Als Planwerk zeigt das Konzept kreisweit die Potenzi-ale in der Elektromobilität auf und soll zielgerichtete Investitionen beför-dern. Kernstück der Studie ist ein Konzept für den flächendeckenden und bedarfsgerechten Ausbau der Ladeinfrastruktur im Landkreis Esslingen.	Die Anzahl der baurechtlich notwendigen Fahrrad- und Kfz-Stellplätze richten sich nach der Landesbauordnung. Die aufgeführten Gesetze und Verordnungen werden im Baugenehmi-gungsverfahren beachtet und sind kein Belang des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	---	---

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Die Ladeinfrastruktur-Prognose wurde Ende 2021 noch einmal aktualisiert und kann in den Kreiskarten des Landkreises eingesehen werden. Die Fläche „Nördlich der Bunsenstraße“ ist ein Bedarfsraum mit mittlerer Eignung, für welche das EMK nach positiver Mikrostandortuntersuchung einen Aufbau von Ladeinfrastruktur empfiehlt.		
	VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb Frau Jasmin Köller, Tel. 0711 3902-44750 Belange des Abfallwirtschaftsbetriebs Esslingen sind durch die Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
	IX. Untere Abfallrechtsbehörde Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145 In den vorliegenden Unterlagen findet sich ein Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleichs nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz. Dieser wird in den Unterlagen konkret genannt. Auf den Erlass des Umweltministeriums vom 23.09.2021, wonach eine Nichtprüfung des Erdmassenausgleichs als kompletter Abwägungsfehler zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes führen kann, wird verwiesen. Nach der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg – „Kommunales Flächenmanagement“ kann es sinnvoll sein, bereits bei den Vorplanungen und vorbereitenden Maßnahmen einen Erdmassenausgleich zu berücksichtigen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lage des Geländes sollte der geplante Erdmassenausgleich im Plangebiet umsetzbar sein.	Kenntnisnahme Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch und das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Ausführung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Da noch keine konkreten Maßnahmen bekannt sind, kann zum derzeitigen Zeit-punkt keine abschließende Aussage zum geforderten Erdmassenausgleich getätigt werden.		
I.16	Netze BW GmbH Schreiben vom 28.08.2024 vielen Dank für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen. Zur Unterstützung Ihrer nächsten Planungsschritte können sie Lagepläne unseres aktuellen Leitungsbestandes im betroffenen Bereich beantragen: • Tel.: 0711 289-53650 • Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de • Web: https://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsaus-kunft Strom Verteilnetz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen entlang der Bunsenstraße Mittel- und Niederspannungskabel der Netze BW GmbH. Sollten unsere Leitungen in ihrem Bestand oder Betrieb gefährdet sein, z. B. durch Überbauung, so sind diese im Sinne des derzeit gültigen Pachtvertrages umzulegen. Sollten Baumaßnahmen an der Straße oder den Gehwegen stattfinden, streben wir an in diesem Zuge die Kabel zu erneuern und zu verstärken. Wir möchten auf eine rechtzeitige Planung und Absprache der elektrischen Versorgung des Neubaugebiets hinweisen. Grundsätzlich sind zwei Versorgungsszenarien denkbar: - Die Versorgung des Neubaugebiets nördlich der Bunsenstraße anhand einer neuen Ortsnetzstation im Bereich des Bebauungsplans. Deren Eigentum und Betriebsverantwortung liegen bei der Netze BW bzw. Netzgesellschaft LE.		
		Kenntnisnahme Wird im weiteren Verfahren und der Erschließungsplanung beachtet und ggf. mit der Netze BW GmbH abgestimmt.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	- Die Versorgung des Neubaugebiets nördlich der Bunsenstraße anhand einer neuen kundeneigenen Trafostation im Bereich des Bebauungsplans. Deren Eigentum und Betriebsverantwortung liegen beim Anschlussnehmer. Diese Variante wird gemäß Absprache mit dem Planungsbüro Fetzer, Stand Juni 2024, zur Versorgung des Neubaugebiets vorgesehen. In beiden Fällen ist der Platzbedarf einer Trafostation im städtebaulichen Konzept und Bebauungsplan zu beachten. Soll die Versorgung über eine Ortsnetzstation erfolgen, ist ein entsprechendes Planzeichen an geeigneter Stelle zu übernehmen, sowie später dort eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Netze BW GmbH einzuräumen. Wir bitten Sie, in diesem Fall zusätzlich unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@netze-bw.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Die Station muss von einer öffentlichen Straße aus zugänglich sein und hat inklusive notwendigem Arbeitsraum für Betriebsaufgaben einen Platzbedarf von mindestens 4,50m x 5,50m. Wir bitten um frühzeitige Absprache bezüglich der Elektroplanung, Ausführungsplanung und Bauausführung, sodass notwendige Maßnahmen aller Beteiligten rechtzeitig berücksichtigt und in die Wege geleitet werden können. Auch Synergieeffekte bei erforderlichen Neuverlegungen, Erneuerungen oder Umlegungen können so genutzt werden. Unser zuständiges Kompetenzzentrum in Kirchheim unter Teck (Netzkundenbetreuung) für die Koordination und Anmeldung des Stromanschlusses ist unter 07021 8009-59050 oder anschlusservicealn@netze-bw.de zu erreichen. Gas Verteilnetz Im südlichen Grenzbereich des Bebauungsplans verlaufen eine Gasversorgungsleitung und eine Anschlussleitung des Gasniederdrucknetzes der Netze BW GmbH. Sollten unsere Leitungen in ihrem Bestand oder Betrieb	Trafostationen sind in der gesamten Wohnbaufläche als Nebenanlage zulässig. Die genaue Lage wird im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Netzbetreiber festgelegt.	Kenntnisnahme
		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	gefährdet sein, z. B. durch Überbauung, so sind diese im Sinne des derzeit gültigen Pachtvertrages umzulegen. Bei der Bauausführung sind folgende Auflagen zu beachten: • Grabarbeiten im Trassenbereich unserer Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Hand auszuführen. • Werden Leitungsabschnitte freigelegt, muss eine Benachrichtigung des zuständigen Rohrnetzmeisters erfolgen. Somit können Leitungs-isolierungen überprüft und ggf. erneuert werden. • Bei erkennbaren weitergehenden Schäden müssen wir uns vorbehalten, Leitungsabschnitte im technisch notwendigen Umfang zu erneuern. • Bei Erstellung von Fundamenten o. ä. ist ein Mindestabstand (Außenkante Fundament zu Außenkante Gasleitung) von 0,60 m einzuhalten. • Grund- oder Stützmauern sind so anzuordnen, dass sie die Leitung nicht nachteilig beeinflussen können (Kraftübertragung) und beim Freilegen der Leitung in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. • Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920 und DVGW GW 125-B1 einzuhalten. Werden die Mindestabstände von 2,5 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich. • Die Versorgungsanlagen sind nicht zu überbauen und müssen für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein. Gas Hochdruck Im Südlichen Geltungsbereich entlang der Filderstraße L1192 verläuft eine Gashochdruckleitung HGD 200 DP4 unseres Unternehmens. Zur Sicherung des Bestandes und des Betriebes, sowie gegen Einwirkungen von außen verlaufen Gashochdruckleitungen in einem Schutzstreifen. Der Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung beträgt bei Arbeiten in offener	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
		Kenntnisnahme Liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	Bauweise 2x3 m links und rechts der Leitungsachse. Sollten wir im Schutzstreifenbereich betroffen sein, bitten wir Sie uns weiterhin zu beteiligen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren. Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.	Kenntnisnahme	
I.17	Gemeindeverwaltung Steinenbronn Schreiben vom 11.09.2024 wir bedanken uns für die frühzeitige Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Bunsenstraße“ in Leinfelden-Echterdingen, Stadtteil Musberg. Der Gemeinderat der Gemeinde Steinenbronn hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 dem Bebauungsplanverfahren zugestimmt. Auf die Angaben von Anregungen bzw. Stellungnahme wird verzichtet.		
		Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

II. Stellungnahmen der privaten Träger öffentlicher Belange			
	Keine Stellungnahme haben abgegeben: - Werbegemeinschaft Echterdinger Fachgeschäfte - Stadtjugendring - ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V. - Naturschutzbund Deutschland e.V. / NABU - Ortsgruppe Leinfelden-Echterdingen - IWV Industrie- und Wirtschaftsvereinigung e.V. Leinfelden-Echterdingen - Verbund Leinfelder Geschäfte - BUND Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland - BdS Leinfelden-Echterdingen e.V. - Feuerwehr LE Eine Stellungnahme ohne Anregungen/Bedenken haben abgegeben:		

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

III.	Stellungnahmen der Öffentlichkeit		
III.1	Bürger 1 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben vom 24.07.2024		
	Gegen den am 25.06.2024 in der Gemeinderatssitzung bekannt gegebenen und im Amtsblatt Nr. 27 vom 05.07.2024 veröffentlichen, Bebauungsplan-Entwurf möchte ich folgende Einwände vorbringen: Im vorliegenden Siegerentwurf zur Bebauung der Bunsenstraße 7-9 (ehemals RTS Rieger Team) fehlen die verbindlichen Angaben der Bauhöhe der neuen Gebäude. In den verschiedenen Publikationen sind Gebäudehöhen von vier bis acht Stockwerken genannt, was trifft nun zu? Entsprechend der Höhe der einzelnen Gebäude ist auch kein Hinweis auf den Abstand zu bereits vorhandener Bebauung genannt. Die Landesbauordnung gibt hier in § 5 + 6 klare Regeln vor, deren Einhaltung ich aus den Plänen nicht ersehen kann. Ebenfalls ist die Anzahl der entstehenden Wohnungen, KFZ Stellplätze und Gästeparkplätze unklar. Das Gebiet liegt am Rande des Naherholungsgebiets „Sieben Mühlental“ und wird von vielen Erholungssuchenden frequentiert die mit dem Auto kommen. Vor allem am Wochenende bekommen selbst Anwohner keinen Parkplatz. Der Siegerentwurf (Beschlussgrundlage) ist von Profis gemacht und wirklich beeindruckend, hat aber leider wenig Bezug zur Realität. In ihrer Beschlussgrundlage unter Punkt III „Ziele und Zweck der Planung“ ist folgendes zu lesen :	Kenntnisnahme Es war eine achtgeschossige Bebauung vorgesehen. Diese wurde jedoch im Zuge der Umplanung auf 7 Geschosse reduziert. Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Stellplätze müssen im Baugenehmigungsverfahren auf dem Grundstück (Tiefgarage) nachgewiesen werden. Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

ZITAT: ..Die beiden geplanten Gebäude stehen im direkten Dialog mit dem angrenzenden Hochhaus und binden dieses in das Ensemble ein." Für Ortsunkundige Mitmenschen ist diese Formulierung irreführend. Das vorhandenen sechsstöckige Hochhaus steht in der Kapfstr. 36 und nicht in der Bunsenstr. ZITAT: Die hohe Stützmauer zum Nachbargrundstück..." Der hohe Stützmauer steht auf den Nachbargrundstücken Kapfstr. 34/1 Flurstück Nr.282/4 und Kapfstr. 36 Flurstück Nr. 283/1 und wurde von den Eigentümern bzw der Eigentümergemeinschaft finanziert. Sie war Auflage des Bauamts, um den Hang und somit die Häuser vor dem Abrutschen zu sichern. Derzeit befinden sich beide Mauerteile in untadeligem Zustand und wir werden diesen nicht durch: ZITAT: ...wird zu einem begrünten, begehbaren vertikalen Gemeinschaftsgarten mit Kletterwand und Aussichtspunkten aufgewertet." Städtebauliche Wunschvorstellungen zerstören lassen! In Zeiten von Starkregenereignissen eine intakte Stützmauer zu beschädigen, Korrosion preiszugeben ist ein Wahnwitz, abgesehen von der Tatsache das sich diese Stützmauer im Privatbesitz der Eigentümer Kapfstr. 34/1 und der Eigentümergemeinschaft Kapfstr. 36 befindet. Das geplante Baugebiet ist eine grüne Oase, die von Wald umgeben ist und keine zusätzliche Begrünung benötigt, allenfalls nach der Bauphase einer wiederherzustellenden Begrünung bedarf. Wobei zu bedenken ist das der Platz vor der Stützmauer der Rettungsweg für die Gebäude Kapfstr. 34/1 und 36 (Ostwohnungen) ist!	Das Grundstück des vorhandenen Hochhauses grenzt an die geplante Bebauung und somit kann man von einem Ensemble sprechen. Die Stützmauer wird nicht beeinträchtigt. Die Stützmauer wird nicht beeinträchtigt und erhält eine vorgelagerte Nebenanlage mit Funktionen wie Fahrradstellplätze, Müllauffstellflächen sowie auf der obersten Ebene Aufenthaltsflächen. Kenntnisnahme Der Rettungsweg für das Gebäude Kapfstr. 34/1 und 36 kann nicht über das Grundstück an der Bunsenstraße erfolgen und muss über die Kapfstraße nachgewiesen werden.	
---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Beide Gebäude haben keine anderen Evakuierungsmöglichkeiten. Diese Rettungswege müssen auch während der Bauphase jederzeit zugänglich sein! Eine Kletterwand zu installieren bedeutet auch eine Aufsicht Tag und Nacht, 365 Tage im Jahr vor Ort zu haben, ansonsten rechnen wir mehrmals täglich mit dem Einsatz von Rettungswagen für verunglückte „Kletterer“. Abgesehen davon haben wir kein Interesse daran, ständig fremde Menschen auf unserem Garagenvorplatz oder Garten anzutreffen. Zu den geplanten Aussichtspunkten stellt sich mir die Frage wohin sollen die Menschen schauen? Auf die Dächer der neuen Hochhäuser, auf den Garagenvorplatz oder die Balkone der Anwohner der Kapfstr. 36? Nicht nur uns Anwohnern nehmen sie die schöne grüne Aussicht auch die neuen Anwohner werden sehr enttäuscht sein wenn sie sich zum Aussichtspunkt aufmachen und nur Dächer oder Photovoltaikanlagen und unseren Garagenvorplatz sehen. ZITAT: ...Insgesamt wird möglichst wenig Fläche versiegelt, um das OHNEHIN HOCHWASSERGEFÄHRDETE GEBIET bestmöglich zu entwässern. Sie wollen allen Ernstes Hochhäuser in ein Hochwassergefährdetes Gebiet bauen lassen? Die Bauhöhe im bisherigen Bebauungsplan von 1973 beträgt drei Stockwerke und dies aus gutem Grund. Der Untergrund besteht aus Scherben bzw dem Bauschutt des zweiten Weltkriegs der zerbombten Häusern der Leinfeldener Bevölkerung, aus den Überresten der Alten Ziegelei, der Alten Kelter mit ihren Altlasten und aus Keuper, kein sehr saugfähiger und stabiler Untergrund.	Die Stützmauer wird nicht beeinträchtigt. Es ist keine Kletterwand geplant. Das Plangebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Gebiet.	
--	---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Auf die geologischen Gegebenheiten wird im alten Bebauungsplan {1969/ 1973 / 1982) ebenfalls hingewiesen (Schreiben vom 7/2013 LE Dezernat 3 Planungsamt). Ein aktuelles Gutachten hierzu liegt nicht vor. Stuttgart hat seinen „MONTE Scherbelino“, wir haben im Tal zwischen Leinfelden und Musberg ein „Vallee du Scherbelino“. Die gesamte Fläche des Grundstücks wird durch die Tiefgarage und Keller versiegelt, es wird nicht weniger sondern mehr Fläche bebaut! Inwieweit sich die vorhandenen Altlasten (Alte Kelter - Chlorkohlenwasserstoff Alte Lehmgrube und Alte Ziegelei) auf die Gesundheit der Anwohner auswirkt werden wir wohl erst im „Praxistest“ erfahren, da es hierzu kein Gutachten gibt. Was noch nicht bedacht wurde und in die Planung eingeflossen ist, ist die Tatsache das der Pfaffensteigtunnel gebaut wird. Bedenken sie die Umleitung der Grundwasserströme auf das gesamte Gebiet! Von Oberaichen her gesehen geht es in Wellen stetig bergab zum Weilerwaldgraben und da sich das gesamte Baugebiet am tiefsten Gelände- Punkt befindet werden wohl „Weiße Wannen“ als Hochwasserschutz nicht ausreichen. Von der anderen Straßenseite (Filderstr/K 1227) her ist das Gebiet bis kurz vor den Täleskreisel als Hochwasser-Überflutungsfläche ausgewiesen. ZITAT: ...Die für einen tragfähigen Entwurf erforderliche Dichte wird stattdessen durch die Höhenentwicklung der Baukörper erreicht."		Für das Plangebiet liegt ein Geologisches Gutachten von 2022 vor. Durch die Verlegung aller baurechtlich notwendigen Stellplätze in eine Tiefgarage kann die oberirdische Versiegelung reduziert werden, da man sonst die Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück unterbringen müsste. Die nicht überbaute Flächen der Tiefgarage müssen mit Erde überdeckt und können entsprechend begrünt werden. Kein Belang des Bebauungsplanverfahrens.	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Da dieser Punkt unklar ist, wie bereits eingangs erwähnt, kann ich an dieser Stelle nur auf das Besonnungsgutachten der Fa. Lohmeyer eingehen. Das bescheinigt das alle bestehenden Gebäude an ihren Ostseiten zukünftig mit großen Einbußen an Tageslicht zu rechnen haben. Teilweise haben die Wohnungen nur noch 1,5 Std Tageslicht was anscheinend gesetzlich zulässig ist. Der Wert der Wohnungen wird damit unverhältnismäßig reduziert, das ist nicht hinnehmbar. Das Gutachten wurde im Auftrag des Bauherrn Strenger Bauen und Wohnen GmbH erstellt und ist somit parteiisch. Ein Lärmgutachten existiert nicht. Aus 35 Jahren Erfahrung zur Lärmentwicklung in diesem Wohngebiet kann ich nur feststellen das es immer lauter wird, auch wenn das Wohngebiet seit 40 Jahren unverändert ist. Mit der Fa.Rieger Team gab es oft Differenzen über zumutbaren Lärm wegen der zahlreichen Feste und Aktivitäten. Auch die Mitarbeiter des Sozialamts können sich nicht über das Ausbleiben von mehrfachen Beschwerden über die Lautstärke der letzten Bewohner beklagen, derzeit wird das Gebäude als Flüchtlingsunterkunft von der Stadt genutzt. Lärm bzw Schall zieht nun mal nach oben und Nachbarn die sich zu nachtschlafender Zeit laut unterhalten, Autotüren zuknallen oder zu jeder Tages- und Nachtzeit ihre Autoradios oder sonstige Anlagen laut aufdrehen sorgen für kein gutes Nachbarschaftsklima. Wobei dies kein Kriterium ist, das nur wir haben. Der Lärm des Flughafens und die Feste auf dem Neuen Markt sind bei entsprechender Windlage gut zu hören, startende Flugzeuge in den frühen Morgenstunden gehören zum Alltag.	Im Zuge der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen wurden für das Plangebiet Reduzierungen in den gebäudehöhen vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in das Besonnungsgutachten übernommen. Im Ergebnis führen diese Maßnahmen im Vergleich zur ursprünglichen Planung vom 30.09.2024 zu einer deutlich verbesserten Belichtung der Nachbargebäude. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in welcher der Gewerbelärm und Verkehrslärm betrachtet wurde. Kenntnisnahme, aber nicht Bebauungsplanrelevant.	
--	---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Außer Acht gelassen sind ebenfalls die Frischluftschneisen für die Stadt Stuttgart und für unsere eigene Stadt Leinfelden-Echterdingen, hohe Häuser an dieser Stelle blockieren die Luftzufuhr für Leinfelden und die weitere Umgebung. „ANBINDUNG AN DAS BESTEHENDE STRAßENNETZ UND DEN ÖPNV“ Für Autofahrer ist es schon jetzt eine Geduldsfrage von der Bunsenstraße auf die Filderstraße einzubiegen, während der Hauptverkehrszeit als Linksabbieger fast unmöglich. Die vorhandene Fußgängerampel ist an dieser Stelle richtig und wichtig da Pendler und Schüler aus Richtung Steinenbronn die Filderstraße queren und je nach Ziel entlang der Filderstraße auf dem Gehweg weiterfahren oder entlang dem „Alten Bahndamm“ ihren Weg fortsetzen. Die Radfahrer die eher in Richtung Echterdingen unterwegs sind und die Schüler und Pendler aus Musberg fahren auf dem Gehweg entlang der Filderstraße und kollidieren schon heute mit den Fahrgästen des ÖPNV da der Gehweg im Bereich der Haltestelle nur etwas mehr als einen Meter hat, weiterführend in Richtung Leinfelden maximal 1,60 Meter breit ist, sofern das dichte Gebüsch und die Bäume nicht zu weit auf den Weg hineinragen. Im weiteren Verlauf kommt die Einfahrt zum „Haru-Gelände“ dem zukünftigen Baugebiet „Südlich der Bunsenstraße“, auch hier ist kein reibungsloses Miteinander möglich. Autofahrer die in das Wohngebiet ein- oder ausfahren wollen kreuzen den Schulradweg! Kurz nach oder vor der Einfahrt ins geplante Wohngebiet ist der Täleskreis, egal in welche Richtung abgefahren wird, ist auch dies in der Hauptverkehrszeit so gut wie unmöglich. Mit dieser Planung fördern sie Elterntaxis und boykottieren ihr eigenes Mobilitätskonzept, das kann kaum in ihrem Sinn sein.	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und darüber hinaus erstellt. Als Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird. Kenntnisnahme Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zuverlässig und leistungsfähig abgewickelt werden.	
---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Auch für die Bauphase beider Baugebiete braucht es hier gute durchdachte Lösungen die sowohl Fußgänger, Schüler und Pendler per Rad, Autofahrer und den Anlieferverkehr der Fa.Antalis und den Rettungsweg der Häuser Kapfstr. 34/1und 36 berücksichtigt, denn diese Baustellen sind nicht in ein paar Wochen erledigt. „NATUR, FLORA UND FAUNA“ Zu diesem Thema bekommen sie sicher aus berufenerem Munde Stellungnahmen. Mir bleibt nur das Bedauern das ein schönes, gewachsenes, grünes Gebiet, mit einer lebhaften Tierwelt, das sich für Anderes anbietet als für Wohnbebauung, zerstört wird. Dieses Gewerbegebiet zu erhalten und zB Jungen Unternehmern eine Plattform in kreativer Umgebung anzubieten würde viele Probleme, die eine Wohnbebauung mit sich bringt, gar nicht erst aufkommen lassen. Die Eigentümer beider Grundstücke sind Baufirmen die sowohl Wohnungen als auch Gewerbeimmobilien bauen und die Flächen entsprechend nutzen können. Die Stadt hat besser geeignete Grundstücke in ihrem Besitz und die beiden von der Stadt bevorzugten Bauunternehmen könnten hier sehr viel effektiver und schneller die fehlenden Wohnungen bauen. Denn das wir dringend neue bezahlbare Wohnungen brauchen ist unumstritten! SCHÜTZENDSWERTES GUT „MENSCH“ Menschen die im neuen Baugebiet wohnen werden und Menschen die bereits im Altbestand dort wohnen wollen nicht durch gesundheitsgefährdende Altlasten krank werden.	Kenntnisnahme	
		Kenntnisnahme Bei der Planung werden alle Faktoren der Bauleitplanung und Sicherheit beachtet und mit Gutachten untersucht.	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Durch Luft- und Lichtverschmutzung und Feinstaub krank werden oder durch ein schlechtes Verkehrskonzept Schaden an Leib und Leben nehmen. Durch mögliches Hochwasser ihr neues oder altes Heim verlieren und Obdach bei der Stadt einfordern. Der letzte Starkregen im Juni hat seine Spuren auf den Feldwegen zwischen Musberg und Oberaichen und vom Weilerwald hinunter nach Leinfelden hinterlassen. Die Feldwege sind stark unterspült, vom Weiterwald sind in Richtung Leinfelden Geröll und Erde nicht nur in den Dombuschweg sondern auch bis hinunter zur Stuttgarter Straße gespült worden und manche Häuser hatten nassen Keller. Planen sie den Klimawandel in ihre Wohnbaupläne ein um ein böses Erwachen zu verhindern! Zusammenfassung • Fehlende Angaben zu Höhe der Gebäude, Abstand zu Bestandsgebäuden Anzahl der Wohnungen und Stellplätzen und Gutachten • Lösungen für die unzulängliche Verkehrsanbindung • Sicherstellung des Erhalts des Schulradweges, auch während der Bauzeit • Sicherstellung der Rettungswege für die Anwohner Kapfstr. 34/1 und 36 Ostwohnungen, auch während der Bauzeit • Einbeziehung von Fremdeigentum (Stützmauer) ist zu unterlassen • Bauen im Hochwasser gefährdeten Gebiet und auf ungeeignetem Bodenverhältnissen und Altlasten (Chlorkohlenwasserstoff) • Berücksichtigung der Veränderung der Grundwasserströme durch den Bau des Pfaffensteigtunnels • Vorausschauender ausreichender Hochwasserschutz • Veränderung der Luftströme, Frischluftschneisen für L-E und angrenzende Städte werden blockiert		Für das Plangebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Überflutungsnachweis mit Aussagen zum Starkregen erstellt. Kennntnisnahme Siehe oben.	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	• Wertverlust der Bestandsimmobilien! • ohne konkrete Angaben ist ein Bebauungsplan nicht aufstellbar. Auf gute Nachbarschaft!		
III.2	Bürger 2 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben vom 25.07.2024		
	Als ansässiges Unternehmen in der Bunsenstraße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen möchten wir unsere Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben Nördlich der Bunsenstraße (09-05/02) abgeben. Wir schätzen die Bemühungen zur Verbesserung der Infrastruktur und des Stadtbilds. Gleichzeitig sehen wir einige Aspekte des Projekts, die unsere Geschäftstätigkeit betreffen und möchten daher unsere Bedenken und Vorschläge zur Minimierung negativer Auswirkungen einbringen. Verkehrsanbindung und Logistik: Das erhöhte Verkehrsaufkommen während und nach den Bauarbeiten könnte die Zugänglichkeit zu unserem Unternehmen für Kunden und Lieferanten erheblich erschweren, insbesondere während der Hauptgeschäftszeiten. Dies könnte zu Verzögerungen, einem Rückgang der Kundenfrequenz und damit zu Umsatzverlusten führen. Zudem könnte die Notwendigkeit, alternative Zugangswege zu schaffen und zusätzliche Maßnahmen zur Bewältigung der Bauarbeiten unsere Betriebskosten erhöhen und somit unsere Rentabilität beeinträchtigen. Infrastruktur: Unsere täglichen Betriebsabläufe sind auf eine stabile Versorgung mit Strom, Wasser und Internet angewiesen. Jegliche Unterbrechungen oder Störungen durch die Bauarbeiten könnten unsere Produktivität und Servicequalität beeinträchtigen. Wir bitten daher um detaillierte Informationen über geplante Maßnahmen zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit.	Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Kenntnisnahme Das Unternehmen wird bei Leitungsarbeiten informiert.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Umwelt- und Lärmbelastung: Wir sind besorgt über die potenzielle Lärmbelastung und die Umweltverschmutzung, die durch die Bauarbeiten entstehen könnten. Eine erhöhte Lärmbelastung könnte nicht nur die Arbeitsbedingungen unserer Mitarbeiter verschlechtern, sondern auch zu einer verminderten Zufriedenheit unserer Kunden führen. Sicherheitsaspekte: Die Sicherheit unserer Mitarbeiter und Kunden hat für uns höchste Priorität. Wir sind besorgt, dass die Bauarbeiten, insbesondere wenn sie in der Nähe unseres Unternehmens stattfinden, potenzielle Gefahren bergen könnten. Eine klare Kommunikation über Sicherheitsmaßnahmen wäre daher äußerst wünschenswert. Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen für weitere Gespräche gerne zur Verfügung. Wir hoffen, dass unsere Bedenken in den Planungsprozess einfließen und Maßnahmen ergriffen werden, um die negativen Auswirkungen auf unser Unternehmen zu minimieren und eine ungehinderte Gewerbeausübung weiterhin sicherzustellen.	Der Stadt ist bewusst, dass im Zuge der Errichtung der Neubauten Baulärm entsteht. Hierbei hat der Bauherr die "Allgemeine Verwaltungsvorschrift (AVV) zum Schutz gegen Baulärm" zu beachten. Eine möglichst schnelle Bauzeit und eine Reduzierung der Auswirkungen auf die Umgebung liegt ohnehin im Interesse des Bauherren. Kenntnisnahme.	
III.3	Bürger 3 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Email vom 27.07.2024		
	Wie schließen uns der in der Anlage beigefügten Stellungnahme zu dem geplanten Bauprojekt in vollem Maße an. Zusätzliche Anmerkungen: Mehr Wohnungen, mehr Personen, viel mehr Fahrzeuge, noch mehr Verkehrschaos, noch größere Parkplatznot, zunehmender Lärm. Durch weitere Versiegelung wird mehr Wärme produziert, Klimaerwärmung ! Anlage:	Kenntnisnahme Die Themen Verkehr, Schall, Klima wurden durch Gutachten untersucht und im Bebauungsplan beachtet.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gegen das Bau-projekt Nördlich der Bunsenstraße Hiermit möchte ich meine Bedenken gegen das Bauprojekt: "Nördlich der Bunsenstraße" wie folgt äußern: Ich bin sehr besorgt wegen der Größe des Bauprojekts. Es sind südlich der Bunsenstraße 100 Wohneinheiten geplant, sowie zwei weitere achtstöckige Hochhäuser nördlich der Bunsenstraße mit einer, mir derzeit noch unbekannten Anzahl, an weiteren Wohneinheiten. Wenn man von 4 Personen pro Wohneinheit ausgeht, sind das auf einmal 400 Leute mehr, die direkt nebenan wohnen. Und bis 2030, also bis in 5 1/2 Jahren, wollen Sie laut dem Flyer: "Wohnen LE 2030" in der Stadt Leinfelden-Echterdingen, weitere 3000 neue Wohnungen bauen. Selbst mit den besten Absichten geplante Neubauprojekte sind schon zu sozialen Brennpunkten geworden. Niemand kann im Voraus sagen, wie sich die Gegend dadurch verändert, dass auf einmal bis zu 400 Leute mehr in der direkten Nachbarschaft sind und wie sich das auf die Sicherheit der Anwohner auswirken wird. Es ist notwendig, dass die Stadt Leinfelden-Echterdingen für die Sicherheit der Bewohner sorgt. Das hat auch weitgehende Folgen für die derzeitigen Anwohner, auch in gesundheitlicher Hinsicht. Wie die Belastung durch den Verkehr, der so-wieso auf der Filder- und Musberger Straße, auch nachts, kaum einmal zum Erliegen kommt und bestimmt bereits jetzt nicht mehr im zulässigen Bereich liegt. Der Verkehr wird durch die neu gebauten Wohnungen wei-ter drastisch ansteigen, wie auch der Verkehrslärm und der Lärm, der durch die direkte Nachbarschaft von weiteren 400 Personen direkt ne-benan entsteht. Und zusätzlich kommt noch der Baulärm dazu. Bei 3000 neuen Wohnungen wird es auch viel mehr Autos geben, und nicht jeder kann oder will sich ein Elektrofahrzeug leisten. Was zu einer erhöhten ge-sundheitlichen Belastung durch Schadstoffe für alle Bewohner der Stadt	Kenntnisnahme Subjektive Einschätzungen zu möglichen sozialen Brennpunkten und Fra-gen der Sicherheit sind kein Belang des Verfahrens. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen wurde vom Gesetzgeber als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB eingestuft, weshalb die Stadt seit Jahren bestrebt ist, Wohnraum zu schaffen. In die-sem Sinne sei allerdings angemerkt, dass man statistisch von 2,2 – maxi-mal 3,0 Personen pro Wohneinheit ausgeht. Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde zum Bebauungsplan-Entwurf ein Verkehrsgutachten, eine schalltechni-sche Untersuchung, sowie eine Klimaeinschätzung erstellt und im Bebau-ungsplan beachtet. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filder-straße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zu-verlässig und leis-tungsfähig abgewickelt werden.	
---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Leinfelden-Echterdingen führt. Und die neuen Anwohner und deren Besucher werden Parkplätze brauchen, was vermutlich die Kapazität der geplanten Tiefgaragen sprengen wird. Laut dem Entwurf ist von Gebäudehöhen von 442,10 m ü.N.N. und nördlich der Bunsenstraße sogar von ? Stockwerken und 450 m ü.N.N. auszugehen. Die Gebäudehöhe kann auch noch größer werden da, wie Sie mir mitteilten, die Detailplanung noch nicht abgeschlossen sei. Also Gebäudehöhen von ca. 18 m und nördlich der Bunsenstraße sogar ca. 24 m Höhe. Durch diese ganzen Neubauten werden immer mehr Flächen versiegelt, was zu einer weiteren Verschärfung der Hochwassersituation führt. Sie schreiben selbst in der Ausgabe des Amtsblatts Leinfelden-Echterdingen vom 05.07.24 auf Seite 11 über die zunehmende Gefahr von Hochwasser Zitat: “Doch daneben muss auch einiges in Sachen Hochwasserschutz getan werden: Flächen wurden über Jahrzehnte hinweg versiegelt, Auen und Moore entwässert und in Ackerland umgewandelt, Flüsse für die bessere Schiffbarkeit begradigt und Überschwemmungsflächen bebaut. Dadurch hat das Wasser bei Niederschlägen weniger Möglichkeiten, sich auszubreiten und im Boden zu versickern. Stattdessen nimmt der Oberflächenabfluss zu und infolgedessen auch die Wassermengen, die in die Flüsse gelangt. Es führt daher kein Weg an einem naturnahen Hochwasserschutz vorbei: Feuchtwiesen, Auen, Bäche und Flüsse müssen renaturiert und Flächen entsiegelt werden, damit Flüsse mehr Raum und Überschwemmungsflächen erhalten und gleichzeitig weniger Wasser über Bäche und Flüsse abfließt.“ Mit den neuen Bauprojekten Nördlich und Südlich der Bunsenstraße, tun Sie genau das Gegenteil. Sie schaffen mehr versiegelte Flächen und mehr Abwasser und überlasten die schon oft überbeanspruchte Kanalisation immer mehr. 6.5 Starkregen - Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)	Die Gebäudehöhen werden im Baufeld nördlich der Bunsenstraße auf maximal 22 Meter und im Baufeld südlich der Bunsenstraße auf maximal 17,3 Meter festgelegt. Die Hochwassersituation wird beachtet. Für das geplante Wohngebiet wurde ein Überflutungsnachweis erstellt und entsprechende Festsetzungen für Niederschlagswasser in Abstimmung mit dem Landrastamt (WBA) in den Bebauungsplan aufgenommen.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Nr.	Verfasst von
	Stellungnahme der Verwaltung
	Beschluss- vorschlag

Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz B.W. § 81) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen.

Das macht es für die Baufirmen einfach. Die neuen Hochhäuser Nördlich der Bunsenstraße stehen erhöht - Wasser fließt bergab – und überlastet das Überschwemmungsgebiet zwischen Leinfelden und Musberg weiter und die Eigentümer der Häuser auf den tiefer gelegenen Grundstücken haben das Nachsehen und den Schaden!

Abbildung 6.1: Schutzgebiete – Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet



Bei der Sitzung des technischen Ausschusses wurden von einer besonderen Situation mit Blick ins Siebenmühlental und von dem grünen Charakter des Wohngebiets gesprochen. Dieser Blick soll uns Anwohnern durch die geplanten Hochhäuser verbaut werden. Auf dem Bild 184006 vom 18. April 2024, habe ich um 18.40 Uhr noch Sonne im Garten und im Sommer noch länger. Wenn diese Hochhäuser gebaut werden, nimmt man uns Anwohnern die Sonne weg. Bei den derzeit geplanten Gebäudehöhen, wird die Sonne sehr viele Stunden früher von den Gebäuden verdeckt sein, als

Kenntnisnahme.

Für das geplante Wohngebiet wurde ein Besonnungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Besonnungsstudie zeigen, dass am 21. März an der Stöckwiesenstr. 24 (nächstgelegenes Gebäude an der geplanten Bebauung südlich der Bunsensstraße) durch die Planung keine Minderungen der Besonnungsdauer auftreten.

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

bisher (siehe Photo 161809 Aufnahmezeit: 16.18 Uhr) und mein Grundstück und den Garten, in nicht einmal mehr "lichtem" Schatten zurücklassen. Bis jetzt waren die Gebäude in einer Sichtlinie und das Hallengebäude recht niedrig, so dass die Aussicht nicht sehr beeinträchtigt wurde. Nachts hat man bei uns bisher noch die Sterne sehen können, aber die nächtliche Dunkelheit wird durch immer mehr Lichtquellen verdrängt. 10 neue Doppelhochhäuser erhellen die Nacht. Unsere Heizung ist sehr alt und der Gesetzgeber hat die Vorgabe erlassen, dass künftig Gebäude mit bis zu 65 % erneuerbaren Energien beheizt werden sollen. Dies ist im Fall unseres Hauses nur sinnvoll in Kombination mit einer Photovoltaikanlage umzusetzen, der dann auch durch die neu geplanten Gebäude, viele Sonnenstunden entgehen werden. Was uns auch zukünftig schädigt. Für die geplanten Häuser gibt es eine Besonnungsstudie, wo ist die Besonnungsstudie für die Bestandshäuser der Anwohner? Wer vertritt unser Recht? Die bisher vorhandene Privatsphäre der bestehenden Nachbarwohnungen wird durch die neuen Hochhäuser in erheblichem Maße durch die unzumutbare Höhe eingeschränkt. Von den geplanten Hochhäusern kann jedermann in die umgebenden Gebäude Einblick nehmen. Dies führt zu einer erheblichen Einschränkung des Privatlebens im eigenen Eigentum. Hierzu sind Maßnahmen vorzulegen, um diesen Einschränkungen und auch einer finanziellen Entwertung der Immobilien der derzeitigen Anwohner entgegenzuwirken. Was ist mit den ganzen Tieren, die durch den Bau betroffen sind und deren Lebensraum immer weniger wird? Gilt Artenschutz nur über den Bach auf der Seite von Leinfelden? Was ist mit Vogelschlag? Im Anhang und in weiteren Mails noch einige Tiere, die ich in meinem Garten fotografiert habe.	Nach ständiger Rechtsprechung ist dem Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung regelmäßig Genüge getan, wenn – wie die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks. Die Einhaltung einer bestimmten Besonnungsdauer gewährleistet das Baurecht nicht. Dies gilt auch für Beeinträchtigung einer Photovoltaikanlage durch Verschattung. Es besteht vielmehr regelmäßig kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass ein bestehender Lagevorteil einer Photovoltaikanlage fortbestehen wird. Die Bestandsgebäude sind in der Besonnungsstudie vom August 2025 berücksichtigt, die zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes erstellt wurde. Die gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden umfassende, mit der UNB abgestimmte, Untersuchungen durchgeführt und eine saP erstellt. Es werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere getroffen, u.a. auch Maßnahmen gegen Vogelschlag.	
---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	<u>Tierkorridor</u> <u>Tiere in unserem Garten:</u> Haussperling und Baumarder (auf der Vornwarnliste zur Roten Liste für Artenschutz) Haubenmeisen Stieglitze Eichhörnchen Buntspechte Grünspechte Mittelspechte Wacholderdrosseln Erlenzeisige Bergfinken Amseln Gimpel Reiher Buchfinken Greifvögel Bussarde Wildschweine Füchse Igel Schwanzmeisen Baumläufer Kohlmeisen Haussperlinge Tauben Grünfinken Krähen Blaumeisen Kernbeißer Elstern Eichelhäher Rotkehlchen Kohlmeisen Libellen Kleiber Bienen Marienkäfer Schmetterlinge C-Falter Aurorafalter Tagpfauenauge Zitronenfalter Taubenschwänzchen Hummeln Marder Fledermäuse Blindschleiche Kröten Glanzkäfer Goldammer Dachse Eisvögel Siebenschläfer und mehr. Und das sind nur die Tiere deren Anwesenheit ich in meinem Garten bemerkt habe. Mein Lebensgefährte hat mal einen Laubfrosch gesehen. Für die meisten Tiere habe ich Fotos als Beweis Quelle: Deutschlandfunk Kultur Link: https://www.deutschlandfunkkultur.de/biodiversitaet-artensterben-folgen-100.html	Siehe oben. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und erforderliche Maßnahmen festgelegt.	
	<u>Artenvielfalt</u> Das größte Massensterben seit 66 Millionen Jahren Es gibt ausgeklügelte Pläne, die Artensterben und Klimakrise gemeinsam angehen, die umsetzbar und sogar bezahlbar sind. Doch angesichts des derzeitigen Handelns der Regierungen der Welt erscheinen sie als unerreichbare Utopie. Heute sterben jeden Tag etwa 150 Arten – Tiere und Pflanzen – auf dieser Welt aus, kehren nie wieder zurück. „150 Arten am Tag heißt ja, wir haben 150 Mal eine ganz eigene Historie, Geschichte, Evolution sozusagen		

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	vernichtet, die über Jahrmillionen angewachsen ist, die Erfahrungen gesammelt hat, die sich angepasst hat. Laut Artenschutzgutachten für das Bauprojekt: "Südlich der Bunsenstraße" sind wohl sämtliche Pflanzen, Tiere und auch die Menschen unerheblich. Auszüge aus dem Bericht siehe: 9.3.6 Schutzgebiete: keine direkt.. angrenzend Schutzgebiet Glemswald (Ortsseite Leinfeldern) Baumschutzsatzung: keine 9.3.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsild: Schutzgut von mittlerer Bedeutung 9.3.8 Schutzgut Mensch Straßenverkehrslärm aus dem Bericht die Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden laut Bericht bereits jetzt tags und nachts überschritten. Der Lärm von der Filderstraße sei größer als 70 db. Aus dem Bericht Seite 28, 9.3.8 Schutzgut Mensch: Bedeutung als innerörtliche Entwicklungsmöglichkeit: Schutzgut von "geringer Bedeutung" Auch die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Bauprojekt „Nördlich der Bunsenstraße“ kommt zu dem Schluss, dass die ansässigen Arten nicht erheblich sind (mit Ausnahme der Zauneidechse):	Zur Frühzeitigen Beteiligung lag nur die Habitatpotenzialanalyse vor. In der Zwischenzeit wurden umfassende Untersuchungen durchgeführt und eine saP erstellt. Weiter werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Mensch im Kapitel 9 Umweltbelange behandelt. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine detailliertere schalltechnischen Untersuchung erstellt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.	
--	---	---	--

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen	
Farn- und Blütenpflanzen	Die streng geschützten Arten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere	Keine Lebensraumeignung (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Libellen	Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Käfer	Die streng geschützten Käferarten benötigen spezielle Lebensräume (Wälder, Totholz, Höhlen), die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Schmetterlinge	Die relevanten Arten sind auf spezielle Lebensräume (Magerasen, feuchte Wälder, etc.) angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Amphibien	Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“	☒
		„erheblich“	☐
Reptilien	Reptilien: Lebensraumeignung gegeben. Streng geschützte Arten in der Region: Zauneidechse. Es werden weitere Untersuchungen notwendig.	„nicht erheblich“	☐
		„erheblich“	☐

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen
Avifauna	Das Plangebiet ist nur für ubiquitäre Gehölzbrüter, insbesondere Heckenbrüter, geeignet • Geringer Verlust an Nahrungsgebiet wird von der Umgebung kompensiert • Mehrjährige Fortpflanzungsstätten (Höhlen) für Vögel sind in den Gehölzen nicht vorhanden • Keine erheblichen Beeinträchtigungen der potenziellen lokalen Population absehbar <u>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden erforderlich:</u> • Vermeidungsmaßnahme (Tötungs- und Schädigungsverbot): Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. • Vermeidungsmaßnahme (Tötungs- und Schädigungsverbot): Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Fensterfronten. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Säugetiere: Fledermäuse	Keine Quartiersnutzung durch Fledermäuse gegeben. Geringer Verlust an geringwertigem Jagdgebiet wird von der Umgebung kompensiert.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Sonstige Säuger	Keine Lebensraumeignung aufgrund fehlender Strukturelemente.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐

Hinweise zu besonders geschützten Arten

Das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen und der weiteren geeigneten Habitate in der Umgebung sind keine relevanten Auswirkungen (erhebliche Gefährdung der Bestände der lokalen Population) zu erwarten. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen auch diesen Arten.

Stadt Leinfelden-Echterdingen: Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“,

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung S. 18

Datum: 05.02.2024 Pustal Landschaftsökologie und Planung

7.2 Planungsbedingte Wirkfaktoren

Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Folgende baubedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich:

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

• Lärmimmissionen und optische Störungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr • Entfernung und Rodung von Gehölzen • Erhöhung des Tötungsrisikos von Kleintieren durch Baustellenbetrieb und -verkehr • Entfernung und Abriss Gebäude • Flächeninanspruchnahme/-versiegelung durch Baustelleneinrichtung Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Permanente Flächeninanspruchnahme und -versiegelung und damit Lebensraumveränderungen (Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, Brut- und Nahrungshabitaten) • Möglicherweise Zunahme an großflächigen Fensterfronten durch Fassadengestaltung und damit Vogelschlagrisiko • Möglicherweise infolge von Gartennutzung eine Zunahme an (Gehölz-)Strukturen und Nutzungsvielfalt (Hecken, Beete, Sträucher) Folgende betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Derzeit keine relevante Zunahme von weiteren akustischen oder optischen Störungen absehbar, da das Plangebiet bereits von Straßen und Wohnbebauung umgeben ist. Dem entgegen steht: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Glauben Sie ein seltener Eisvogel oder auch andere Vögel können nicht gegen mehrere hundert Scheiben von 10 neuen Doppelhochhäusern fliegen und sterben? Vor allem wenn dort Vogelfutter lockt?	Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wird beachtet. Es werden im artenschutzrechtlichen Gutachten geeignete Maßnahmen vorgegeben, welche das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. U.a. sind auch Maßnahmen gegen Vogelschlag festgelegt.	
--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Was ist mit dem Schutz der alten Bäume und Sträucher?	Im Planbereich Bunsenstraße Nord ist ein Erhalt von Gehölzstrukturen nicht möglich. Die Planung sieht aber zahlreiche Neupflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) sowie Fassadenbegrünung vor. Die Baumpflanzungen werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten verbindlich vorgeschrieben. Nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist der Planbereich Bunsenstraße Süd, die dort wertgebenden Baumbestände im Bereich des Weilerwaldgrabens und dem ehemaligen Bahndamm werden planungsrechtlich gesichert.	
	Es fehlt in den Unterlagen ein einheitliches Konzept, wie die derzeit noch vorhandene Natur zwischen Wohnbebauung und Industrie zu erhalten, zu schützen und zu bewahren ist.	Es liegen entsprechende städtebauliche Entwürfe vor. Der Bebauungsplan macht klare Vorgaben zur Begrünung des Plangebiets (Pflanzgebote).	
	Ob die Anwendung für beschleunigte Verfahren für die Bauprojekte Nördlich der Bunsenstraße und Südlich der Bunsenstraße zulässig sind, ist fraglich.	Die Verfahrensart nach § 13a BauGB wurde von einem Rechtsbeistand geprüft. <i>Gemessen an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ist vorliegend von einer Innenentwicklung auszugehen. Hierfür spricht insbesondere der Umstand, dass wesentliche Flächen des Plangebietes bereits überbaut sind. Hinzu kommt, dass im Norden, im Osten und im Westen die Bebauung an das Bebauungsplangebiet angrenzt und im südlichen Teil durch eine Straße derart begrenzt wird, dass der Außenbereich erst südlich der Straße beginnt. Nach diesen Grundsätzen ist die Fläche dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, die nach der obigen Rechtsprechung insbesondere für Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.</i>	
	Wir erwarten und fordern von der Stadt Leinfelden, dass für unsere Belange hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre und Sicherheit, Maßnahmen vorgeschlagen werden. Und fordern, dass für den Naturschutz folgende Vorkehrungen umgesetzt werden:		
	Während der Bauzeit wird ein von der Stadt Leinfelden beauftragter Beamter vollumfänglich die Baumaßnahme begleiten. Jegliche Eingriffe in	Für das Baufeld nördlich der Bunsenstraße ist eine ökologische Bauleitung nicht erforderlich ist, da keine wertvollen Vegetationsbestände	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

diesem Bereich sollen dokumentiert und sanktioniert werden. Diese Sanktionen sind vertragsrechtlich auf eine erhebliche Summe festzulegen – 5.000 Euro für die Fällung eines Baumes, welcher seit 50 Jahren dasteht – ist ein schlechter Witz! Es müssen Sanktionen festgelegt werden, die den Bauunternehmer tatsächlich daran hindern, hier ein Kahlschlag vorzunehmen. Diese sind in einem sechsstelligen Bereich für Flurschäden im Einzelnen festzulegen und diese sind auch durchzuführen. Eine Verantwortungsübertragung seitens der Stadt Leinfelden oder des Bauunternehmers auf einen NU ist auszuschließen. Wir erwarten, vor der Erteilung der Baugenehmigung, dass alle Anwohner zu einer gemeinsamen Besprechung mit dem Gemeinderat und dem Bürgermeister eingeladen werden und dieses größte Bauvorhaben an der Grenze zwischen Leinfelden und Musberg auch dementsprechend mit allen Beteiligten diskutiert wird. Bis dahin: Wir lehnen das Bauvorhaben „Nördlich der Bunsenstraße“ ohne die Berücksichtigung und Diskussion der oben genannten Punkte ab! Der Bebauungsplan verletzt nachbarschützende Vorschriften. Die Gebäude dürfen nicht in der geplanten Höhe und nicht in dem vorgesehenen Umfang mit der sich hieraus ergebenden Versiegelung ausgeführt werden. Aufgrund der vorgenannten Beeinträchtigungen durch die die geplanten Bauvorhaben ergibt sich auch eine gravierende und unverhältnismäßige Wertminderung unseres Grundstücks.		betroffen sind und auch kein Erhalt von Vegetation vorgesehen ist. Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen wird durch den städtebaulichen Vertrag rechtlich sichergestellt. Kenntnisnahme. Kein Belang des Bebauungsplans. Zum Bebauungsplanverfahren der zwei Bebauungspläne „nördlich und südlich der Bunsenstraße“ wurden zwei gemeinsame Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürgern und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Kenntnisnahme. Die gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen nachbarschaftsschützenden Abstandsflächen werden eingehalten. Eine Wertminderung des Grundstücks kann nicht erkannt werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Wohnnutzung anstelle der gewerblichen Nutzung in direkter Nachbarschaft entstehen wird. Es hätte durchaus auch das Szenario geben können, dass eine andere gewerbliche Nutzung	
---	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Bitte nehmen Sie meine vorgebrachte schriftliche Stellungnahme zu den Akten und wie wir besprochen haben, erhalten Sie noch ein diesbezügliches Schreiben von meinem Anwalt, sobald es vorliegt. <i>Anmerkung am Ende der Stellungnahme:</i> Ich habe den Eindruck, dass die meisten von den geplanten Bauprojekten gar nichts mitbekommen haben, deswegen wende ich mich in dieser Form an die Nachbarschaft und bitte jeden, der es interessiert, seine Meinung dazu abzugeben. Wer möchte, kann sich auch gern meiner Stellungnahme ganz oder teilweise anschließen. Vielen Dank an euch alle.	und Bebauung nachfolgend errichtet worden wäre. Es bleibt bei Nachverdichtungen im Innenbereich nicht aus, dass sich bestehende Situationen verändern. Die Stadt geht davon aus, dass sich diese unter Abwägung der einzelnen Belange im verträglichen Rahmen bewegen. Kenntnisnahme	
III.4	Bürger 4 – Ergänzung (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben vom 30.07.2024		
	als Anwohner in unmittelbarer Nähe zu dem Baugebiet „Nördlich der Bunsenstraße“ möchten wir uns zu den beabsichtigten Planungen äußern. Vorab möchten wir betonen, dass wir eine Wohnbebauung auf dem Areal positiv bewerten und deshalb befürworten. Den bisher bekannten konkreten Planungen hierzu stehen wir jedoch ablehnend gegenüber. <u>Begründung:</u> 1. Zusammen mit den neuen Nachbarn aus dem Bebauungsgebiet „Südlich der Bunsenstraße“ wird aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten im Bereich „Nördlich der Bunsenstraße“ die Zahl der Anwohner enorm gesteigert. Die Bunsenstraße wird diesen Verkehr (fließend als auch ruhend) so nicht verkraften. Erfahrungsgemäß werden die Tiefgaragenplätze zur Aufnahme aller Anwohnerfahrzeuge nicht ausreichen, bzw. werden TG-Stellplätze nicht konsequent genutzt.	Kenntnisnahme Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Dazu kommt dann auch noch der Besucherverkehr sowie der Bestandsverkehr (Wochenendausflügler zum Siebenmühlental, Friedhofsbesucher, Firma Antalis mit großen LKWs, sowie die bereits hier Wohnenden). Die geplanten Gebäudehöhen sind zu hoch. Die acht- bzw. siebenstöckigen Hochhäuser stünden am südlichen Rand der gesamten Bebauung (also in erster Reihe! und würden somit den gesamten dahinterliegenden Bereich verschatten. Dies hat gravierende Folgen. Zum einen leidet hierunter die Wohnqualität immens. Es gäbe weniger Sonne, und Helligkeit (siehe Besonnungsstudie), dafür aber mehr zwangsläufige „neugierige Blick“ gegenüber. Beschattete Fassaden sind zudem anfälliger für Vermoosungen (und Flechten) was allein schon an unseren Nordfassaden zu erkennen ist. Ein weiterer Aspekt ist der damit einhergehende Wertverlust unserer aller dahinterliegenden Häuser. Dieser würde unweigerlich mit einer derartigen Bebauung eintreten.	den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zu-verlässig und leistungsfähig abgewickelt werden. Im gesamten Ballungsraum der Region Stuttgart besteht nach wie vor ein akuter Wohnraumangel. Durch die geplante Konversion des nicht mehr marktgängigen Gewerbegebietes kann der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert werden. Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft in den letzten Jahren dramatisch verändert: Inflation, Zinsen, Baupreise, Energiekosten und nicht zuletzt - die Marktlage. Gleichzeitig ist der Wohnungsmangel real. Die Nachfrage ist hoch, weshalb die wenigen realisierbaren Flächen angemessen ausgenutzt werden müssen. Das kommunale Ziel ist daher, Wohnbauprojekte trotz dieser erschwerten Rahmenbedingungen in der Realisierung halten und dringend benötigten Wohnraum schaffen. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch umgesetzt. Eine Wertminderung der Grundstücke kann nicht erkannt werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Wohnnutzung anstelle der gewerblichen Nutzung in direkter Nachbarschaft entstehen wird. Es hätte durchaus auch das Szenario geben können, dass eine andere gewerbliche Nutzung und Bebauung nachfolgend errichtet worden wäre. Es bleibt bei Nachverdichtungen im Innenbereich nicht aus, dass sich bestehende Situationen	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Offensichtlich bleiben auch die bisherigen Maßnahmen und Planungen der Bestandsbebauung in Sachen Klimaschutz und Energiewende völlig unberücksichtigt. Hier existieren bereits Photovoltaik-Anlagen (darunter auch auf unserem Dach), weitere Nachbarn planen solche. Die Verschattung durch die nahen, achtstöckigen Gebäude hätten eine negative Auswirkung auf die Effizienz der Anlagen, insbesondere im Winter bei tiefstehender Sonne. Auch dieser Umstand hätte wirtschaftliche Nachteile und Einbußen zur Folge. 2. In der Projektbeschreibung wird auf den Dialog der geplanten Häuser mit der Umgebung hingewiesen. Dies ist nicht nachvollziehbar. Das in der Folge erwähnte (Bestand-) Hochhaus ist, wenn man die Bebauung objektiv betrachtet, ein Solitär und in mancher Ansicht sogar ein Fremdkörper. Alle anderen Gebäude sind deutlich niedriger. Es ist nicht sinnvoll aus diesem Grund weitere Hochhäuser folgen zu lassen und hat ja auch einen Grund, warum der aktuelle Bebauungsplan nur drei Geschosse zulässt. Sinn dieses Bebauungsplans war, die Wiederholung dieser Bausünde der 70er Jahre zu verhindern. Absolut nachvollziehbar ist dagegen die Erwähnung der „...sehr kompakt und effizient geplanten Gestaltung der Häuser“. Der Hintergrund dieser Planung ist leicht zu durchschauen. Je mehr Fläche, also Wohneinheiten vermarktet werden können, desto höher ist der Gewinn für den Bauherrn. Grundsätzlich entstand für uns beim Lesen der Projektbeschreibung der Eindruck, dass hier ein unlauteres Schönreden stattfindet. Das beste Beispiel hierfür ist die Stützmauer, die nach den baulichen Ver-	verändern. Die Stadt geht davon aus, dass sich diese unter Abwägung der einzelnen Belange im vertraglichen Rahmen bewegen. Nach ständiger Rechtsprechung ist dem Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung regelmäßig Genüge getan, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks. Die Einhaltung einer bestimmten Besonnungsdauer gewährleistet das Baurecht nicht. Dies gilt auch für Beeinträchtigung einer Photovoltaikanlage durch Verschattung. Es besteht vielmehr regelmäßig kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass ein bestehender Lagevorteil einer Photovoltaikanlage fortbestehen wird. Kenntnisnahme. Siehe oben.	
--	---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	änderungen ein städtebauliches „Möbelstück“ werden soll. Aus Gesprächen mit Betroffenen wissen wir aber, dass die Mauer im Eigentum der Hochhausgemeinschaft steht. Und diese wird es gesichert nicht erlauben, dass an der Mauer bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Hier wird also nicht die Wahrheit gesprochen, womit das Vertrauen in das Projekt verspielt ist. Für uns Bestands-Anwohner (wir wohnen hier seit 24 Jahren) drängt sich der Verdacht auf, dass zugunsten einer Gewinnmaximierung eines Bauherrn und der innerstädtischen Verdichtung, unsere Bedürfnisse und Anliegen größtenteils zur Seite geschoben werden. Könnte es auch sein, dass der Bauherr die Realisierung des Projekts von der beantragten Höhe der Gebäude abhängig macht? Die eingeholten Gutachten zeigen lediglich das regelkonform Machbare auf, und dies wird offenbar bis an die maximale Grenze ausgedehnt. Ob dies auch den Menschen zuträglich ist, ist eine ganz andere Frage. Nicht alles, was gerade noch rechtens ist, muss auch zwangsläufig so durchgeführt werden. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen trägt hier ebenso Verantwortung für die Bestandsanwohner. Im Ergebnis lehnen wir aus oben genannten Gründen die aktuellen Planungen in dieser Form ab. Wir bitten darum diese nochmals zu überdenken und Häuser mit maximal vier Obergeschossen zu bauen, welche sich dann tatsächlich in die Umgebung und Nachbarschaft einfügen.	Die Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft in den letzten Jahren haben sich dramatisch verändert: Inflation, Zinsen, Baupreise, Energiekosten und nicht zuletzt - die Marktlage. Gleichzeitig ist der Wohnungsmangel real. Die Nachfrage ist hoch, weshalb die wenigen realisierbaren Flächen angemessen ausgenutzt werden müssen. Das kommunale Ziel ist daher, Wohnbauprojekte trotz dieser erschwerten Rahmenbedingungen in der Realisierung halten und dringend benötigten Wohnraum schaffen. Kenntnisnahme. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch umgesetzt.	
--	---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

III.5	Bürger 5 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben (Anwalt) vom 31.07.2024		
	Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir Einwendungen gegen den gegenwärtig im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegenden Bebauungsplanentwurf "Nördlich der Bunsenstraße (09-05-02)", Stadtteil Musberg. Der Bebauungsplan kann in dieser Form nicht abwägungsfehlerfrei beschlossen werden. 1. Planinhalte und gutachterliche Untersuchungen Das Grundstück unseres Mandanten liegt in der Kapfstraße 42 und damit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs, allerdings unmittelbar angrenzend. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück unseres Mandanten und ausgerechnet süd-östlich hiervon sieht der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplanentwurf ein achtgeschossiges (ca. 25 Meter Höhe) und ein siebengeschossiges Wohngebäude (ca. 22 Meter Höhe) vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich der Bunsenstraße, sind dagegen ausschließlich vier- bis fünfgeschossige Gebäude geplant. Das erstellte Besonnungsgutachten geht von der Einhaltung der DIN EN 17037 (nicht aber der DIN 5034) für das Grundstück unseres Mandanten aus, weist aber zugleich auf eine Reduktion der Besonnung des Gebäudes unseres Mandanten um 30% hin. Das Lärmgutachten geht wiederum von einer anderen Planung aus (nur östlich der Bunsenstraße) und untersucht den Lärm, dem das neu zu schaffende Wohnquartier von nord-östlicher Richtung aus ausgesetzt würde. Die Lärmsituation für die umliegenden Bestandsgebäude wird nur für die Planvariante „eingeschränktes Gewerbegebiet“ untersucht, dort allerdings auch nicht in Bezug auf die Bestandsgebäude westlich der Bunsenstraße.	Kenntnisnahme. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch umgesetzt.	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

2. Besonnungssituation Das Gutachten untersucht nur die DIN EN 17037, nicht aber die DIN 5034. Im Unterschied zur DIN EN 17037 enthält die DIN 5034 Anforderungen an die sog. „Mindesthelligkeit“; in der europäischen Vorgabe findet sich hierzu keine Entsprechung. Dieser Umstand bleibt im Gutachten daher ungeprüft. Es ist unklar, ob die Vorgaben der DIN 5034 insoweit eingehalten werden. Die DIN 5034 ist ergänzend heranzuziehen; sie wird nicht verdrängt. Die DIN EN 17037 kann vom Schutzzweck her besehen nicht auf eine Verschlechterung der Anforderungen an die Besonnung in Innenräumen abzielen. Es ist daher den Anforderungen beider Regelwerke zu genügen. Hilfsweise: Die beiden Gebäude, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück unseres Mandanten errichtet werden sollen, weisen Höhen von ca. 22 bzw. 25 Metern auf. Es handelt sich womöglich um Hochhäuser im Sinne der Landesbauordnung (vgl. § 38 Abs. 2 Nr. 1, ab 22 Meter Höhe). Ein ähnlich hohes Gebäude gibt es schon südlich des Grundstücks unseres Mandanten; werden nun zwei weitere süd-östlich realisiert, wird das Grundstück unseres Mandanten buchstäblich von Hochhäusern umlagert, und das ausgerechnet in südlicher Richtung. Die damit einhergehende Verschattung und Erdrückung kann unserem Mandanten nicht mehr abwägungsfehlerfrei zugemutet werden. Ausgehend vom Gutachten würde durch die Realisierung dieser Gebäude die Besonnungsdauer an der Ostfassade des Gebäudes unseres Mandanten großflächig um mehr als 30% reduziert. Dort liegt schon heute eine nur mittlere bis niedrige Besonnungsqualität vor. Der Planfall würde teilweise sogar zu einer Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer führen. Es wird darauf hingewiesen, dass selbst die - hier nur unterstellte - Einhaltung der DIN- Vorschriften auch nicht automatisch die rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens begründen würde. Vielmehr bedürfte es gewichtiger städtebaulicher Gründe im Rahmen der Abwägung, die es rechtfertigen	Bei der Planung von Gebäuden ist Tageslicht ein wichtiger Aspekt für die Aufenthaltsqualität und das menschliche Wohlbefinden in Innenräumen. Im Hinblick auf die Empfehlungen an die Tageslichtqualität bestehen, abgesehen von den Abstandsregelungen der Bauordnungen, keine rechtlichen Festlegungen. Durch die im März 2019 veröffentlichte DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ (DIN EN 17037, 2019) wurde eine europaweit gültige Bewertungsgrundlage für die Tageslicht-qualität in Räumen geschaffen. Die Richtlinie enthält allgemeine Empfehlungen und Hinweise für die Planung von Tageslichtöffnungen; die aktuelle Fassung der DIN 5034-1 (DIN 5034 Teil 1, 2021) bezieht sich auf deren Inhalte. Im Zuge der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen wurden für das Plangebiet Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in das Besonnungsgutachten übernommen. Im Ergebnis führen diese Maßnahmen im Vergleich zur ursprünglichen Planung vom 30.09.2024 zu einer deutlich verbesserten Belichtung der Nachbargebäude. Kenntnisnahme. Eine Anpassung des nördlichen Plangebäudes auf ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss oder auf ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen führt zu einer Verbesserung der Besonnungsverhältnisse an der Kapfstraße 42 bis 46, sodass die Mindestbesonnungsdauer in den Wohnräumen im EG erreicht wird. Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudehöhe auf 6 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss werden die Besonnungsverhältnisse an diesen Gebäuden weiter verbessert, sodass die planungsbedingten Einschränkungen an der Kapfstr. 42 und 44 unterhalb von 30 % liegen. An der Kapfstr. 46 tritt in dieser Variante keine Einschränkung auf.	
---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

würden, den nord-westlich gelegenen Bestandsgebäuden, darunter das unseres Mandanten, mehr als 30% Besonnung abzusprechen. Solche Gründe werden in den Planunterlagen nicht dargelegt. Sollten die Wohngebäude an dieser Stelle realisiert werden, müsste - unter nochmaliger Untersuchung der Besonnungssituation - von mehreren Geschossen abgesehen werden, um die Auswirkungen der Verschattung des Gebäudes unseres Mandanten auf ein hinnehmbares Maß zu reduzieren. 3. Lärmsituation Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Lärmgutachten gerade nicht die beiden westlich der Bunsenstraße geplanten Hochhäuser untersucht; inso- weit ist die Untersuchung - aus- gehend vom städtebaulichen Entwurf - schon unvollständig. Dem Lärmgutachten lag offenbar noch eine andere Planung zu Grunde; das Gutachten ist hiervon ausgehend schon als obsolet zu werten. Es kann daher auch nicht taugliche Grundlage einer Öffentlich- keitsbeteiligung sein. Das Lärmgutachten geht darüber hinaus aber auch von falschen Prämissen aus. Es untersucht lediglich die Bestandsituation und beurteilt hiervon aus- gehend die Frage, ob das neu zu schaffende Quartier unzulässigem Gewer- belärm aus nord-östlicher Richtung ausgesetzt würde. Nicht untersucht wird allerdings der durch die Schaffung von zehn weiteren Hochhäusern geschaffene Lärmzuwachs an den umliegenden Bestandsgebäuden, mit- unter unseres Mandanten. Das Verkehrsaufkommen und hieraus folgend die verkehrlichen Immissionen werden durch diese Häuser erheblich er- höht; es ist nicht einmal geklärt, ob das bestehende Straßennetz vor Ort das Verkehrsaufkommen nach den einschlägigen Regel- werken (bspw. QSV-Stufen) bewältigen könnte. Hierzu finden sich keinerlei Prognosen und Berechnungen. Es wäre jedenfalls richtigerweise eine Gesamtwirkung Jeweils für Gewerbe und Verkehr, und zwar im Planfall unter Berücksichti- gung der neu geschaffenen Wohnungen und unter Einbeziehung des Ge- bäudes unseres Mandanten als Immissionsort) zu untersuchen gewesen.		Im Zuge der Umplanung erfolgte eine Reduzierung der Geschosse. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Schalltechnische Untersu- chung erstellt, in welcher der Einfluss des Gewerbelärms und Verkehrs- lärms auf das Plangebiet betrachtet wurde. Es gibt keine weiteren Planungen der Stadt zu den angrenzenden Gebie- ten, die in der konkreten guachterlichen Betrachtung einbezogen wer- den müssten. Pläne für „Hochhäuser“ sind nicht bekannt.	
---	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Auch für die Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planvariante „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist das Gutachten ungeeignet. Aus der Anlage 6 wird nicht deutlich, ob die Immissionsrichtwerte am Grundstück unseres Mandanten eingehalten würden. Die Berechnungen legen sogar das Gegenteil nahe. Das Gutachten beruht insgesamt nicht auf den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Planungen, prüft die Situation in jeder Hinsicht unvollständig und geht von falschen Prämissen aus. Es kann mithin nicht als Grundlage einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dienen. Es bleibt festzuhalten, dass die Unterzeichner die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für rechtlich unzulässig halten. Ebenso die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, sofern unmittelbar neben dem Grundstück unseres Mandanten zwei Hochhäuser mit acht- bzw. sieben Geschossen realisiert werden sollen. Ein solcher Plan berücksichtigt die schutzwürdigen Belange unseres Mandanten nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, diese Einwände in Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen und die aus Rechtsgründen notwendigen Anpassungen vorzunehmen.	Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zuverlässig und leistungsfähig abgewickelt werden. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch umgesetzt. Die überarbeitete Planung wird dementsprechend als tragfähigen Kompromiss zwischen städtebaulicher Verträglichkeit, den nachvollziehbaren Anliegen der Anwohnerschaft und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bewertet.	
III.6	Sammeleinwand „103 Unterschriften“ + „3 Unterschriften“ (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben vom 07.08.2024 – (kein Datum auf den Dokumenten)		
	Als betroffene Anwohner in Musberg beziehen wir uns auf den Artikel im Amtsblatt vom 05.07.2024, S.13, zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Bunsenstraße“ im Stadtteil Musberg.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Wir stellen fest, dass den konkreten Anforderungen an die Konversion (siehe Sitzungsvorlage 2023/0125 vom 19. bzw. 25.07.23) bei weitem nicht entsprochen wird. • Der bislang gültige, rechtskräftige Bebauungsplan 09-05-01 aus dem Jahr 1973 sieht im Bereich der Kapfstrasse 26-34 sowie Bunsenstrasse 1-5/1 eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Vollgeschoss vor. Für den Bereich des Baufeldes 1 (Fa. Strenger) werden darin drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt. Das Bebauungsplanverfahren "Nördlich der Bunsenstrasse" (09-05-02) soll hingegen eine Bebauung mit bis zu acht Vollgeschossen. Dies entspricht einer völlig unverhältnismäßigen Erhöhung um fünf Vollgeschosse. • Die aktuell verfügbaren Unterlagen sind zudem widersprüchlich. Anlage 3 (ohne Datumsstempel) weist für Haus A im Baufeld 1 noch den ursprünglichen Planungsstand aus einem kleinen Gebäudeabschnitt mit sechs Stockwerken und dem überwiegenden Teil des Gebäudes mit acht Stockwerken, sowie Haus B im Baufeld 1 mit einem kleinen Gebäudeabschnitt mit vier Stockwerken und dem restlichen überwiegenden Teil mit sieben Stockwerken auf. In Anlage 2 (vom 08.05.2024) hingegen, zeigen die jeweils kleineren Gebäudeabschnitte je ein Stockwerk mehr auf! • Eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ist unter anderem schon aufgrund fehlerhafter Planunterlagen nicht möglich • siehe Ansicht Ost Bunsenstraße, Baufeld 1, Bauwerkshöhe Haus B 442,96 m statt 447,96 m über NN und Haus A 440,08 m statt 445,08 m über NN, was einem 5m-Fehler in der Addition entspricht. Es ist daher leider davon auszugehen, dass diese fehlerhaften Bauwerkshöhen auch	Kenntnisnahme. Aufgrund der Rückmeldungen aus der aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die Unterlagen wurden zum Bebauungsplan-Entwurf abgeglichen und ergänzt. Die Unterlagen wurden zum Bebauungsplan-Entwurf abgeglichen und ergänzt.	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	in die Besonnungsstudie geflossen sind und die ohnehin schon erschreckenden Ergebnisse beschönigen. - Die Wohnbebauung ist nicht - wie in der Beschlussvorlage 2023 erläutert -, in der Vergangenheit, d.h. in den letzten 40 Jahren, von Osten und Westen an das Areal herangerückt. Diese Aussage ist nicht korrekt. Daraus lässt sich eine Konversion nicht ableiten. - Entgegen der von Fa. Project GmbH suggerierten Auffassung integriert sich das Gesamtkonzept mit der massiven Blockbebauung mit 7, bzw. 8 Vollgeschossen keineswegs in die unmittelbare Umgebung und den Naturraum. In Punkt 3.1 der Vorlage wird beschrieben, dass östlich und westlich Wohngebiete mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern angrenzen. Der Osten Musbergs bzw. der Westen Leinfeldens ist geprägt durch maximal drei- stöckige Gebäude in Form von Reihenhäusern, freistehenden Häusern und im Fall der Gebäude der hinteren Kapf- und Bunsenstraße gestaffelten Gebäudegruppen. Diese sind der natürlichen Topographie des Geländes angepasst. Einzige Ausnahme ist das ältere sieben- geschossige Gebäude der Kapfstraße 36. Von einer heterogenen Umgebungsbebauung kann daher nicht die Rede sein. Jedoch wird allein das siebengeschossige Ausnahme-Gebäude als Bezugspunkt herangezogen: "Die präzise Höhendifferenzierung ermöglicht sowohl Dichte als auch einen Dialog zwischen den Gebäuden und ihrer Umgebung. Die beiden geplanten Gebäudestehen im direkten Dialog mit dem angrenzenden Hochhaus und binden dieses in das Ensemble ein." Ein einziges Gebäude soll hier als Rechtfertigung genügen, während die erheblich niedrigere Bebauung sämtlicher anderer Grundstücke in der Umgebung in der Abwägung völlig ignoriert wird! Dies ist weder nachvollziehbar noch akzeptabel.	In der Begründung zum Entwurfsstand wird die Standortwahl weiter konkretisiert. Da es sich bei der Fläche um eine Konversion im Innenbereich handelt, kann der Eingriff gezielt auf einen bereits vorbelasteten Standort konzentriert werden, was im Sinne eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden steht. Darüber hinaus trägt das Vorhaben zur Entschärfung bestehender Nutzungskonflikte bei, da bislang eine unmittelbare Nachbarschaft zwischen gewerblicher Nutzung und -teilweise reiner- Wohnbebauung besteht. So stellt sich der Bestand dar unabhängig von der Reihenfolge der Erstellung. In einer städtebaulichen Betrachtung sind alle bestehenden Strukturen einzubeziehen, auch das Gebäude Kapfstraße 36. Um für das Grundstück die beste städtebauliche und hochbauliche Lösung zu finden, wurde im Winter 2022/2023 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet. Nach dem einstimmigen Beschluss des Preisgerichts wurde das zugrunde liegende Konzept ausgewählt. In diesem Zuge ist anzumerken, dass sich das Konzept aufgrund der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen und den Anregungen des Gemeinderats angepasst und Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen.	
--	---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Das nun geplante Gesamtkonzept fügt sich daher städtebaulich in keiner Weise in die örtliche Situation ein und hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität und den Wert des Eigentums der Anrainer. - Die Ausführungen des Bebauungsplanentwurfs greifen wiederholt die "entlang der Grundstücksgrenzen [...] im Westen" verlaufende "bis zu ca. 10m hohe Stützmauer" auf, welche gern. Ziffern 4.1 und 4.2 "zu einem begrünten, begehbaren baubotanischen vertikalen Gemeinschaftsgarten mit Kletterwand und Aussichtspunkt" aufgewertet und damit zum städtebaulichen "Möbelstück" und "identitätsstiftenden Merkmal des neuen Quartiers" werden soll. Fa. Project GmbH und Fa. Strenger vermitteln dem Planungsamt der Stadt Leinfelden-Echterdingen und dem Gemeinderat hier den Eindruck, als sei die Stützmauer von Fa. Strenger zusammen mit dem Grundstück erworben worden. Die tatsächlichen Besitzverhältnisse wurden jedoch entweder nicht überprüft oder aber bewusst verschwiegen, denn besagte Stützmauer gehört der Eigentümergemeinschaft des Gebäudes in der Kapfstrasse 36. Die Eigentümergemeinschaft wurde hierzu weder konsultiert, noch hat sie einer fremden Nutzung je zugestimmt. Jegliche planerische Maßnahme, welche den Zugang so- wie die begeh- und befahrbare Fläche vor der Stützmauer selbst einschränkt wäre zudem kritisch zu hinterfragen, da sie die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr am Gebäude der Kapfstrasse 36 stark behindern bzw. gar unmöglich machen würde. Als Vorbereitung für einen potentiellen Notfall, übt die Feuerwehr daher hier regelmäßig Rettungseinsätze mit entsprechenden Einsatzfahrzeugen - Laut dem Nutzungskonzept Ziff. 4.3 soll "jede Wohnung optimal ausge-richtete Frei- und Aufenthaltsräume erhalten, die überall gute Aussicht garantieren". Es ist nicht akzeptabel, dass die bisher vorhandene Aus-sicht der umliegenden Häuser dabei in keiner Weise berücksichtigt wird. Der Blick ins Tal und die umgebenden Waldflächen wird praktisch	Der Fa. Strenger ist bewusst, dass die Wand nicht in deren Besitz ist. Das „Regal“ wird deshalb so geplant, dass es vorgesellt und ohne Kontakt zur Wand errichtet wird. So kann es bei Bedarf abgebaut werden. Im Grundbuch sind allerdings keine Rechte für Angrenzer eingetragen. Es ist davon auszugehen, dass die Rettung über die Kapfstraße erfolgen muss. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutach-tern. Ziel war es, eine Lösung zu entwickeln, die die nachvollziehbaren Einwände und Bedenken der Öffentlichkeit berücksichtigt und zugleich eine wirtschaftlich tragfähige Realisierung der Wohnbauprojekte unter den aktuellen Rahmenbedingungen ermöglicht.	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	allen Anwohnern der Kapfstraße 34 ff sowie der vorderen Bunsenstraße unwiederbringlich verbaut. Die Besonnungsstudie der Fa. Lohmayer stellt teilweise eine großflächige Reduzierung der Besonnungsfläche um bis zu 30% fest: „An der Kapfstraße 36 wird die Besonnungsdauer an der Ostfassade in den unteren drei Etagen durch die Planung um teils mehr als 30 % reduziert.“ „An der Ostfassade der Kapfstraße 42 wird die Besonnungsdauer im Planfall großflächig um mehr als 30 % reduziert.“ Die Besonnungsdauer sinkt zudem „in Teilbereichen auf eine niedrige Besonnungsqualität ab. In anderen Bereichen tritt eine Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer von 1.5h auf“. Gleichmaßen weist die Studie auch für die Ostfassade der Kapfstrasse 44 und Kapfstrasse 46 für den Planfall eine Reduzierung der Besonnungsdauer um mehr als 30% aus - für die Kapfstrasse 48 mit „bis zu 30%“ nur unwesentlich weniger. Dies ist für die Bewohner nicht akzeptabel! Auch führt die Studie selbst an, dass relative Veränderungen der Besonnungsdauer in der beschriebenen Dimension gemäß Urteil des BVerwG vom 23.05.2005, Az. 4 A4.04, als relevant angesehen werden. Auch in Leinfeldern im Bereich Stöckwiesenstrasse und Riedweg wird die Verschattung zunehmen.	Die Ergebnisse dieser Umplanung wurden den betroffenen Anwohnern und einer interessierten Öffentlichkeit in einer zweiten Bürgerveranstaltung am 02.07.2025 vorgestellt. Im Zuge der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen wurden für das Plangebiet Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in das Besonnungsgutachten übernommen. Im Ergebnis führen diese Maßnahmen im Vergleich zur ursprünglichen Planung vom 30.09.2024 zu einer deutlich verbesserten Belichtung der Nachbargebäude. Eine Anpassung des nördlichen Plangebäudes auf ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss oder auf ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen führt zu einer Verbesserung der Besonnungsverhältnisse an der Kapfstraße 42 bis 46, sodass die Mindestbesonnungsdauer in den Wohnräumen im EG erreicht wird. Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudehöhe auf 6 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss werden die Besonnungsverhältnisse an diesen Gebäuden weiter verbessert, sodass die planungsbedingten Einschränkungen an der Kapfstr. 42 und 44 unterhalb von 30 % liegen. An der Kapfstr. 46 tritt in dieser Variante keine Einschränkung auf. Die Ergebnisse der Besonnungsstudie zeigen, dass am 21. März an der Stöckwiesenstr. 24 durch die Planung keine Minderungen der Besonnungsdauer auftreten. Am Riedweg 8 und 19 führt die Planung in Teilbereichen der Westfassade zu einer Reduktion der direkten Besonnung von vorwiegend bis zu 10 % und in begrenzten Bereichen von bis zu 30 %. Dabei treten jedoch keine Veränderungen der Besonnungsqualität auf, sodass die Westfassaden der drei Gebäude auch im Planfall eine niedrige bis mittlere Besonnungsqualität aufweisen. Dementsprechend kann die Mindestempfehlung der DIN EN 17037, dass ein Wohnraum einer Wohnung mind. 1.5 h besonnt wird, weiterhin eingehalten werden. Bei den Berechnungsergebnissen ist zu beachten, dass gemäß DIN EN 17037 keine Vegetation wie der hohe Baumbestand im Grünzug Weilergraben berücksichtigt wird.	
--	---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	- Die angeblich geringere Flächenversiegelung durch die geringere Grundfläche der geplanten Gebäude ist eine Vorspiegelung falscher Tatsachen. Aus den Lageplänen geht klar hervor, dass die geplante Tiefgarage mitnichten "angrenzend an das nördliche Gebäude verortet ist", wie unter Ziff. 4.4 des Bebauungsplanentwurfs von Fa. Project GmbH behauptet. Vielmehr soll nahezu die gesamte Grundfläche des Baufeldes durch die Tiefgarage und Kellerräume versiegelt werden. Das widerspricht der Aufgabenstellung (Sitzungsvorlage 2023, S.2). - Die geringe Auflage an Erdreich über der Kellerdecke kann größere Mengen an Regenwasser nicht aufnehmen. Zudem wird der darunter liegende Beton ein Versickern verhindern. Eine Bepflanzung mit tiefer wurzelnden Bäumen ist ebenfalls nicht möglich. 65% der Wohnungen sind 1- oder 2-Zimmer Wohnungen. Das Bauvorhaben zielt also über- wiegend auf Single- oder 2-Personen-Haushalte. Wohnraum für Familien mit mehr als einem Kind steht offensichtlich nicht im Focus des Bauträgers. - In beiden Baufeldern stehen für 223 Wohneinheiten 229 Tiefgaragenstellplätze (Stand 2023) zur Verfügung. Dies entspricht einem Faktor von 1,03 Plätzen pro Wohnung. Die vor- gesehene Anzahl von Tiefgaragenplätzen wird bei weitem nicht ausreichen. Angesichts der offensichtlichen Zielgruppe an Bewohnern, d.h. erwerbstätige Singles und Paare, ist jedoch von durchschnittlich deutlich mehr Fahrzeugen pro Wohnung auszugehen. Die zuletzt an Baufeld 2 vorgenommene Aufstockung der Geschossanzahlen der Häuser 2 bis 8 im Gegenzug für eine leichte Reduzierung der Geschossanzahl von Haus 1 hat die Anzahl an Wohneinheiten zudem weiter erheblich erhöht und die Situation weiter verschärft. Das bedeutet: Der Verkehr zur Parkplatzsuche wird dramatisch zunehmen. Die Bunsenstraße führt zukünftig mitten durch das neue	Tiefgaragenflächen, die nicht mit Gebäude überbaut sind, müssen mit 60 cm Erdüberdeckung versehen werden. Für das Plangebiet wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Überflutungsnachweis mit Aussagen zum Starkregen erstellt. Kenntnisnahme. Der Wohnungsmix und die Marktsituation sind kein Belang des Bebauungsplanverfahrens und sind bei einem Angebotsbebauungsplan dem Bauträger überlassen. Die Anzahl der nachzuweisenden Tiefgaragenstellplätze als baurechtlich notwendige Stellplätze wird gemäß Landesbauordnung mit 1,0 festgesetzt. Die Parkierungssituation wurde überprüft und nachgesteuert. Im öffentlichen Raum konnten Flächen für 12 bis 14 zusätzliche Parkplätze identifiziert werden. Auch auf den jeweiligen Vorhabengrundstücken wurden wichtige Ergänzungsflächen für Besucherstellplätze in die Planung aufgenommen (jeweils fünf Stellplätze). Der Anteil der zusätzlichen Stellplätze beträgt damit ca. 10% der Anzahl der geplanten Wohneinheiten (= Zielkorridor).	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Wohngebiet und wird komplett zugeparkt werden. Die Straße als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen macht wenig Sinn. Täglich fahren fünf-achsige LKWs - teilweise mit Anhänger zur Firma Antalis durch die Bunsenstraße. Beidseitiges Parken ist daher nicht möglich. Auch Besucher des gegenüberliegenden Friedhofs oder des Siebenmühlentals werden keine Parkmöglichkeit mehr finden. An Wochenenden ist der Parkplatz des Friedhofs ohnehin von Ausflüglern des Siebenmühlentals überbelegt. Die neuen Bewohner der Bunsenstrasse werden sich also in die angrenzenden Straßenzüge ausbreiten. Dies führt zu einer weiteren Verschärfung der bereits heute überfüllten Parkplatzsituation in der Bunsen- und Kapfstraße. • Die Leistungsfähigkeit der von der zusätzlichen Verkehrsmenge betroffenen Knotenpunkte (Einmündung Bunsenstraße in Filderstraße und Kreisel in der Filderstraße / K1227 / I1191) ist unbedingt gutachterlich zu untersuchen. • Der heute schon in den Stoßzeiten zähfließende Verkehr im Siebenmühlental sowie der zwischen Leinfelden und Musberg wird unter der zusätzlichen Verkehrsbelastung unweigerlich (werk-)täglich zu größeren Staus führen. • Der schalltechnische Kurzbericht der Fa. SoundPLAN GmbH betrachtet ausschließlich den aktuellen Zustand (auf Basis von Verkehrszahlen aus dem Jahr 2014 und unter Annahme einer jährlichen Verkehrszunahme um lediglich 1%) - die zu erwartende signifikante Steigerung der straßenverkehrsbedingten Schallemissionen durch o.g. zusätzliche Kraftfahrzeuge und verkehrstechnische Überlastung von Bunsenstraße, Filderstraße und angrenzenden Straßen bleibt jedoch undiskutiert.	Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zu-verlässig und leistungsfähig abgewickelt werden. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung erstellt und notwendige Lärmschutzmaßnahmen entsprechende festgesetzt.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	- Jedoch zeigt schon die Untersuchung des IST-Zustandes erheblichen Handlungsbedarf: "Der Orientierungswert der DIN 18005 [1] für allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) ist im Tageszeitraum im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [6] (59 dB(A)), der hier nur orientierend herangezogen wird, ist ebenfalls in weiten Teilen nicht eingehalten. Im Nachtzeitraum sind die Überschreitungen noch ein wenig deutlicher."! Dass Bewohner, v.a. in der hohen Konzentration wie durch die Bebauung der Baufelder 1+2 beabsichtigt, auch Lärm verursachen können, wird komplett unterschlagen. - Laut Vorlage soll „das Stadtklima von der Neubebauung nachhaltig profitieren. Die Bebauung ermöglicht durch ihre Körnung, Ausrichtung und Lage eine Quer- und Längsdurchlüftung.“ Wie zwei massive Hochhausblöcke das Stadtklima verbessern soll, bleibt das Geheimnis von Fa. Project GmbH und des Planungsamtes. Vielmehr wird die wichtige Frischluftschneise entlang des Siebenmühlentals in Richtung Weilerwald durch die geplante Bebauung erheblich gestört. In Konsequenz ist mit einer Verschlechterung der Luftqualität sowie einer erhöhten Feinstaubbelastung in den Wohngebieten im Osten Musbergs sowie im Westen Leinfeldens zu rechnen. Dies wird sich nachteilig auf die Lebensqualität und Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner auswirken. - Ferner reduziert der Entwurf der Fa. Project GmbH erschreckenderweise die für den Bereich des ehemaligen Bahndamms durch den Zielplan des Landschafts- und Umweltplans (LUP) der Stadt Leinfeldens-Echterdingen vorgeschriebene "Optimierung vorhandener Grünachsen" dreist herunter auf den "Erhalt bestehender Grünflächen".	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und darüber hinaus erstellt. Als Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird. Hinweise auf die Ziele des Landschafts- und Umweltplans (LUP) sind in der Begründung entsprechend dargestellt. Der ehemalige Bahndamm liegt außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Nördlich der Bunsenstraße“ und ist somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens.	
--	---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Dass der Zielplan des LUP die Verbindungsachse von Weilerwald zum Bundesradwanderweg ins Siebenmühlental zur „Aufwertung vorhandener und Herstellung neuer Grünverbindungen/Grünnetzungen“ ausweist wird weiterhin durch die geplante Bebauung der Baufelder 1+2 komplett ignoriert und unmöglich gemacht. Wir fordern: Eine Reduzierung der Geschosshöhen im Baufeld Nördliche Bunsenstrasse auf maximal 4 Vollgeschosse. Ein vertieftes Verkehrsgutachten zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und zur Parksituation. Eine klimatologische Begutachtung der Auswirkungen des Bauprojektes in seiner Gesamtheit auf Luftqualität und Luftzirkulation. Die Grenzwerte für Lärm müssen auch nach Bau im Baufeld I gemäß DIN 18005 (1) und der BIMSchV eingehalten werden. Ein Gutachten zur Beurteilung der zusätzlichen Feinstaubbelastung.	Der Bebauungsplan „Südlich der Bunsenstraße“ umfasst den Bereich des ehemaligen Bahndamms und legt für diesen Bereich planungsrechtlich nur eine öffentliche Grünfläche mit Rad- und Fußweg sowie Pflanzbindungen fest. Weitere Planungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Aufwertung sowie die Herstellung neuer Grünverbindungen sind weiterhin möglich. Kenntnisnahme. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Zudem wurden verschiedene Gutachten erstellt oder erweitert. Die Notwendigkeit eines Gutachtens zum Feinstaub wird als nicht erforderlich erachtet. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch soweit möglich berücksichtigt.	
III.7	Bürger 7 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben vom 08.08.2024 als Anwohner der Luzernestraße im Stadtteil Musberg äußern wir nachfolgende Bedenken zum im Bebauungsplanverfahren befindlichen Gebietes „Nördlich der Bunsenstraße (09-05/02)“: <u>Im Allgemeinen</u>		
			Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Die Bürgerbeteiligung hat bei Bebauungsplanverfahren in Leinfelden-Echterdingen einen hohen Stellenwert. Insofern begrüßen wir die Möglichkeit, bereits zu einem frühen Zeitpunkt Stellung zum genannten Bebauungsplanverfahren zu nehmen. Voraussetzung hierfür ist allerdings die vollumfängliche Bereitstellung von objektiven Informationen zum aktuellen Planungsstand durch das Planungsamt, um sich ein möglichst realitätsnahes Bild vom geplanten städtebaulichen Entwurf zu machen. Nur dann können sich die Bürgerinnen und Bürger sowie auch der Gemeinderat kritisch mit der Planung und mit den im Dialog aufkommenden Bedenken und Fragen auseinandersetzen. Ziel eines solchen Verfahrens muss es in jedem Fall sein, eine bestmögliche Lösung im Interesse aller Beteiligten und betroffenen Parteien zu entwickeln - ggfls. auch mit Kompromissen auf allen Seiten.	Kenntnisnahme.	
	Wir als Anwohner begrüßen per se die Konversion von Bestandsflächen im Sinne der öffentlichen und kommunale Wohnungspolitik. Daher wird im Rahmen der Stellungnahme auch vorerst nicht die Einhaltung von Gesetzen, Normen und Richtlinien im bisherigen Bebauungsplanverfahren in Frage gestellt. Allerdings erwarten wir, genauso wie alle anderen Bürgerinnen und Bürger in Leinfelden-Echterdingen, dass unsere Interessen als betroffene Anwohner von den von uns gewählten Stadträtinnen und Stadträten im Gemeinderat genauso gewichtet werden, wie die sozialen, ökonomischen, politischen, finanziellen, rechtlichen und nachhaltigen Interessen der anderen am Bebauungsplanverfahren beteiligten Parteien. Die folgende Stellungnahme konzentriert sich primär, und so weit überhaupt aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen ersichtlich, auf die Auswirkungen der im Bebauungsplanverfahren konzeptionierten beiden Hochhäuser (Haus A und Haus B) auf das städtebauliche Bild sowie die mit der Bauhöhe einhergehenden Auswirkungen auf seine Anwohner im Kapf-Gebiet. Weitere sich aus dem Planverfahren ergebende Auswirkungen zu den Themen Privatrecht, Verkehr, Natur- und Artenschutz sowie	Kenntnisnahme. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch umgesetzt. Die Unterlagen wurden zum Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Sonstige Umweltbelange sind ebenfalls wichtig und sind separat zu erörtern und zu diskutieren. Zum generellen Verständnis wird unter dem Oberbegriff „Kapf-Gebiet“ die Mohn-, Luzerne-, Kapf- und Bunsenstraße sowie der Asternweg verstanden. <u>Zum Bebauungsplan</u> Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB muss die Bevölkerung für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets dann unterrichtet werden, wenn „ein Bebauungsplan aufgestellt [...] wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete“ wesentlich auswirkt. Dass sich die im Verfahren befindliche Bebauungsplanung nicht nur wesentlich, sondern sogar drastisch auf die Lebensqualität der Anwohner im Kapf- Gebiet (siehe z.B. Besonnungsstudie) sowie das städtebauliche Bild (z.B. Kubatur und Höhe der Hochhäuser) auswirkt, mag vielen aufgrund der fehlenden Expertise und Vorstellungskraft noch nicht im Klaren sein. Denn geplant ist hier eine Konversion von einem Gewerbegebiet mit zugelassenen 3 Vollgeschossen (ca. 9 m Höhe) zu einem Wohngebiet mit zwei Hochhäusern mit 8 Vollgeschossen (ca. 24 m) sowie 7 Vollgeschossen (ca. 21 m) zzgl. Photovoltaikpanelen. Das bedeutet eine Erhöhung der aktuell vorliegenden Bestandshöhe um den Faktor 2,7. Informationen zu Abmessungen der geplanten Baukörper fehlen und die Verschaffung eines ersten Eindrucks hinsichtlich räumlicher Wirkung der Hochhäuser in Bezug auf die nachbarschaftliche Bebauung sind beim Besuch des Rathauses am 31.07.2024 nicht möglich, da das 3D-Siegermodell ausgerechnet in diesem Planverfahren fehlt. Das macht es den Bürgerinnen und Bürger als Laien nur schwer bzw. sogar unmöglich, sich ein realitätsnahes Bild von den tatsächlichen Ausmaßen nebst Auswirkungen einer solchen Bebauung, auch im Kontext des städtebaulichen Gesamtbildes, zu machen. Bereits jetzt schon liegt keine transparente Kommunikation im Bebauungsplanverfahren gegenüber der Öffentlichkeit vor.		Kenntnisnahme Um für das Grundstück die beste städtebauliche und hochbauliche Lösung zu finden, wurde im Winter 2022/2023 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet. Nach dem einstimmigen Beschluss des Preisgerichts wurde das zugrunde liegende Konzept ausgewählt. In diesem Zuge ist anzumerken, dass sich das Konzept aufgrund der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen und den Anregungen des Gemeinderats angepasst und Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen. Alle gesetzlich erforderlichen Unterlagen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung gestellt. Die Öffentlichkeit hatte zudem bei zwei Bürgerversammlungen aus Sicht der Stadt ausreichend Gelegenheit, sich zum Verfahren zu informieren. Insofern geht die Kommu-	
---	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Werden den Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit im hiesigen Verfahren Unterlagen bereitgestellt, die es ermöglichen sich ein möglichst realitätsgetreues Gesamtbild von den Auswirkungen der geplanten Kubaturen auf die nachbarschaftliche Bebauung zu verschaffen? Wann wird dies geschehen? Dazu gehören neben dem 3D-Modell auch bemaßte Schnitte mit Höhenverlauf inkl. Bezug zur Referenzhöhe des bestehenden Hochhauses, etc. Es muss ersichtlich sein, wie hoch ein Hochhaus mit 8 Vollgeschossen im Vergleich zum Umfeld ist.	nikation von Seiten der Stadt über die gesetzlich geforderten Schritte hinaus. Zudem wurde der Gemeinderat in mehreren Sitzungen detailliert über die Planungen informiert und einbezogen.	
Zum Vergleich, das bereits bestehende und höher liegende Hochhaus in der Kapfstraße 36 hat zugelassene 6 Vollgeschosse plus 1 Dachgeschoss (ca. 21 m) zzgl. Technikzentrale mit weiteren ca. 3 m zzgl. Schornsteinaufbauten und sticht im gesamten Kapf-Gebiet als höhenmäßige und optisch in die Jahre gekommene Fehlbebauung empor. Da hilft es auch nicht die neu geplanten, zwei weiteren gleich hohen bzw. höheren Hochhäuser in den verschiedenen Dokumenten (z.B. Amtsblatt, Project GmbH, Sitzungsvorlage Aufstellungsbeschluss) als „Steine im Park“, „Ensemble“ und „stehen im direkten Dialog mit dem angrenzenden Hochhaus“ zu titulieren. Zwischen den Gebäuden wird sich allein schon aufgrund des Baualters eine über 50 Jahre alte architektonische Kluft auftun.		
Des Weiteren sollten sich die Bürgerinnen und Bürger sowie der Gemeinderat darüber Gedanken machen, sollte im Fall der Fälle das so vorliegende Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Nördlich der Bunsenstraße (09-05/02)“ genehmigt werden, was das für die mittel- bzw. langfristige Entwicklung der restlichen Gewerbefläche, aktuell das Gelände der Antalis Verpackungen GmbH, bedeutet. Die Steilvorlage für die Erweiterung des geplanten „dreier Ensemble“ um weitere Hochhäuser im Bereich Bunsenstraße wäre sicherlich gegeben. Nach dem Vorbild New York's hätte dann auch Musberg mit „landschaftlich äußerst reizvoller		

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Lage am Beginn des südlich gelegenen Siebenmühlentals“ (Project GmbH) sein „Mushattan“. Welche Interessen hat die Stadt Leinfelden-Echterdingen im Rahmen der städtebauliche Mehrfachbeauftragung im Winter 2022/2023 verfolgt, sodass der Siegerentwurf für das im Bebauungsplanverfahren befindliche Gebiet „Nördlich der Bunsenstraße (09-05/02)“ zwei Hochhäuser mit 8 und 7 Vollgeschossen vorsieht? Und warum wurden diese Interessen verfolgt? Wie sahen die Konzepte der anderen Planungsbüros im Rahmen der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung im Winter 2022/2023 aus? Auf wessen und auf welcher Entscheidungsgrundlage beruht der Planungsansatz, für die im Geltungsbereich befindlichen Hochhäuser 8 und 7 Vollgeschosse anzusetzen? Es hätten auch weniger, z.B. 5 und 4 Vollgeschosse, oder mehr, z.B. 10 und 9 Vollgeschosse, sein können. Im Vergleich sieht das Bebauungsplanverfahren „Südlich der Bunsenstraße“ „nur“ max. 5 Vollgeschosse (ca. 15 m) vor, obwohl das Gebiet höhenmäßig nochmals mind. 3 m tiefer liegt als das Gebiet „Nördlich der Bunsenstraße“. Unter Berücksichtigung der Geländehöhe über NN liegt damit das höchste Hochhaus (Haus A) im nördlichen Gebiet ca. 4 Vollgeschosse höher als das höchste Gebäude (5 Vollgeschosse) im südlichen Gebiet. Bezogen auf die Höhenlage des Hangs sind damit die Häuser der nördlichen Bunsenstraße doppelt so hoch wie die Häuser der südlichen Bunsenstraße. Damit sind die beiden Hochhäuser deutlich zu hoch im Vergleich zur mehrheitlichen Bauhöhe im restlichen Kapf-Gebiet.		Wie in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist wurde die Stadt Leinfelden-Echterdingen vom Gesetzgeber als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB eingestuft, weshalb die Stadt seit Jahren bestrebt ist, Wohnraum zu schaffen. Hier liegt der Fokus auf der Nachverdichtung im Innenbereich. Um für das Grundstück die beste städtebauliche und hochbauliche Lösung zu finden, wurde im Winter 2022/2023 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet. Nach dem einstimmigen Beschluss des Preisgerichts wurde das zugrunde liegende Konzept ausgewählt. Die Planungen beruhen auf den vom Preisgericht ausgewählten Konzept der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung, das danach vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Planung insbesondere die Gebäudehöhen wurden aber zwischenzeitlich geändert.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

<u>Zu den Studien/Ausarbeitungen</u> Im Allgemeinen Zwei wesentliche, das Bebauungsplanverfahren beeinflussende Ausarbeitungen, zum einen die Besonnungsstudie, zum anderen die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, wurden durch den Eigentümer des Grundstücks Strenger Bauen und Wohnen GmbH beauftragt. Da die Stadt Leinfelden-Echterdingen sowie der gewählte Gemeinderat auch für die Interessen der Anwohner des Kapf-Gebietes stehen, sind die Ergebnisse der Studien kritisch zu betrachten. • Wurden die Ergebnisse der Studien durch das Planungsamt und/oder Experten der Stadt Leinfelden-Echterdingen hinsichtlich der sachlichen Richtigkeit überprüft und bestätigt? Wenn nein, warum nicht und wird dies noch nachgeholt? Zum Bebauungsplanverfahren (Project GmbH) Im Unterkapitel „Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild“ wird geschrieben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans an eine bis zu ca. 10 m hohe Stützmauer grenzt, „oberhalb der ein achtgeschossiges Wohnhochhaus platziert ist.“ Die Aussage, dass das bestehende Wohnhochhaus in der Kapfstraße 36 achtgeschossig ist, ist falsch. Der Bebauungsplan erlaubt hier nur 6 Vollgeschosse plus 1 Dachgeschoss, was in der Realität durch 6 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss als Dachgeschoss umgesetzt wurde. Man könnte meinen, hier wird der Eindruck erweckt, dass im Kapf-Gebiet die Realisierung von Hochhäusern mit 8 Vollgeschossen kein Einzelfall darstellt. Vor allem, wenn zudem das im Geltungsbereich befindliche Grundstück tiefer liegt.		Die Beauftragung aller Gutachten und Studien erfolgte in Abstimmung mit der Stadt. Alle externen Büros sind auf ihrem Plangebiet anerkannt und unabhängig tätig. Alle Unterlagen wurden von der Stadt bzw. den Fachämtern geprüft. In der Beschreibung wird nicht zwischen Voll-, Dach- und Gartengeschossen unterschieden. Von der Ostseite (hangseitig) sind 8 Ebenen sichtbar.	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Zur Besonnungsstudie (Lohmeyer GmbH)

Laut Besonnungsstudie kann im untersuchten Gebiet trotz realisierter Planung „die Mindestempfehlung der DIN EN 17037, dass ein Wohnraum einer Wohnung mind. 1.5 h besonnt wird, [...] weiterhin eingehalten werden.“

Auch wenn die Beurteilungswerte der DIN EN 17037 „keine Grenzwerte im formal juristischen Sinne“ darstellen, sieht das „Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG vom 23.05.2005 - Az.: 4 A 4.04)“ mit Bezug auf die alte, aber vergleichbare DIN 5034-1 „relative Veränderungen in den Besonnungszeiten von 13 % bis 17 % in den Wintermonaten als nicht relevant“ an. „Änderungen von 30 % werden jedoch als relevant angesehen.“

Die Auswirkung von natürlichem Tageslicht auf die psychische Gesundheit ist vielfach wissenschaftlich untersucht und belegt. Vereinfacht formuliert, wirkt sich mehr Tageslicht positiver auf die Gesundheit aus als weniger Licht. Auch wenn laut Modellsimulation der Besonnungsstudie für den 21. März die Mindestempfehlung hinsichtlich Besonnungstunden entsprechend DIN EN 17037 eingehalten wird, weist dieselbe Studie in der Kapfstraße 36, 42, 44, 46, 48 sowie in zwei Gebäuden der südlichen Bunsenstraße die vom Bundesverwaltungsgericht als „relevant“ gesehene prozentualen Minderung der Besonnungsdauer von $\leq -30\%$ auf. Darüber hinaus sind von der Minderung der Besonnungsdauer auch zwei Gebäude im neu geplanten Gebiet „Nördlich der Bunsenstraße“ betroffen. Weitere, noch deutlichere Minderungen ergeben sich, wenn man sich die Simulationsergebnisse für den 01. Februar vor Augen führt. Hier erhöht sich die Anzahl der betroffenen Anwohner um Häuser am Ende der Bunsenstraße. Um wie viel weitere Prozent sich die Ergebnisse am 21. oder 22. Dezember verschlechtern würden, also dem Datum der Wintersonnenwende, bleibt offen, da nicht Norm-relevant.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen wurden für das Plangebiet Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in das Besonnungsgutachten übernommen. Im Ergebnis führen diese Maßnahmen im Vergleich zur ursprünglichen Planung vom 30.09.2024 zu einer deutlich verbesserten Belichtung der Nachbargebäude.

Eine Anpassung des nördlichen Plangebäudes auf ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss oder auf ein Gebäude mit 7 Vollgeschossen führt zu einer Verbesserung der Besonnungsverhältnisse an der Kapfstraße 42 bis 46, sodass die Mindestbesonnungsdauer in den Wohnräumen im EG erreicht wird. Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudehöhe auf 6 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss werden die Besonnungsverhältnisse an diesen Gebäuden weiter verbessert, sodass die planungsbedingten Einschränkungen an der Kapfstr. 42 und 44 unterhalb von 30 % liegen. An der Kapfstr. 46 tritt in dieser Variante keine Einschränkung auf.

Sollten ausreichende Besonnungsverhältnisse nach DIN EN 17037 nicht möglich sein, kann zur Beurteilung der Wohnqualität die Intensität der Versorgung von Innenräumen mit natürlichem Tageslicht herangezogen werden. Diese kann im Rahmen einer Raumhelligkeitsanalyse anhand konkreter Grundrissplanungen untersucht und nach DIN EN 17037 bewertet werden. Eine gute Tageslichtversorgung kann beispielsweise mit großen Fenstern sowie hellen Farben im Innenraum und an den Außenfassaden ermöglicht werden.

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	„Ob die Veränderungen der Verschattungssituation zumutbar sind, ist hingegen von dem Planungsträger einzelfallbezogen zu bestimmen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens hat der Planungsträger somit die Auswirkungen seiner Planung auf die Verschattungssituation mit anderen Interessen (Lärmschutz, Landschaftsbild u. ä.) abzuwägen (siehe Urteil im Rahmen einer Bauleitplanung am OVG Münster, Urteil vom 06.07.2012 – Az.: 2 D 27/11 NE – Rn. 70 ff.).“ Damit liegt die abschließende Entscheidung beim Gemeinderat, ob vereinzelt Bürgerinnen und Bürger aufgrund kommunaler Entscheidungen mit Einschnitten in die Lebensqualität leben müssen oder nicht. Umso wichtiger ist hier der Dialog, um eine gemeinsame Lösung zu finden. Denn es gilt zu bedenken, dass die laut Studie betroffenen Gebäude allesamt Bestandsgebäude sind, die ihren Ursprung in den 1970er/1980er Jahre haben und deren Eigentümer und Mieter sich zum Zeitpunkt des Kaufs bzw. Bezuges speziell für diesen Wohnraum und dieses Wohngebiet entschieden haben. Bis zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bebauungsplanverfahrens hätte es kein Anwohner je für möglich gehalten, dass die Konversion von einem Gebiet mit 3 Vollgeschossen zu einem Gebiet mit 8 Vollgeschossen nur ansatzweise denkbar wäre. Ganz zu schweigen von der drastischen Minderung der Lebensqualität durch die aufgezeigte Reduzierung der Besonnungsdauer sowie weitreichende wirtschaftliche Beeinträchtigung im Verkaufs- bzw. Vermietungsfall der Häuser bzw. Wohneinheiten. Wurden seit dem Bekanntwerden der Ergebnisse aus der Besonnungsstudie im Februar 2024 alternative Lösungen seitens des Planungsamts erarbeitet, mit dem Ziel, die durch die Hochhäuser entstehende Minderung der Besonnungsdauer auf die zuvor genannten Punkte in den betroffenen Bereichen des Kapf-Gebiets zu verbessern bzw. im besten Fall sogar zu vermeiden? Wenn ja, wie sehen diese aus?	Kenntnisnahme. Auf die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu Gebäudehöhen und Besonnungssituation abgegebenen Anregungen wurde eingegangen, die Planung wurde angepasst. Die Situation der Besonnung hat sich dadurch verbessert.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Eine weitere Frage bezieht sich auf S. 31 und S. 32 der Besonnungsstudie. Hier wird die Besonnungsdauer am 01. Februar mit Blick nach Westen zum einen im Plan-Fall und zum anderen im Ist-Fall dargelegt. • Wie kann es sein, dass entsprechend der Simulation die Besonnungsdauer im Fall der bei- den Hochhäuser (S. 32) besser ist als im Vergleich zum aktuellen Bestandsfall (S. 31)? Die Verbesserung gilt sowohl für das Kapf-Gebiet als auch für das Gebiet „Südlich der Bunsenstraße“. Wir bitten um Erklärung. <u>Weitere Fragen</u> • Wie viel niedriger in der Maßeinheit Meter wird das Haus A (mit 8 Vollgeschossen) im Vergleich zum Hochhaus der Kapfstraße 36 (6 Vollgeschosse plus 1 Dachgeschoss) ab Oberkante Dachgeschoss? • Warum sind die beiden Hochhäuser (Haus A und B) nicht gleich hoch? Beschattung kann kein Grund sein, schließlich werden die verschlechternden Lichtverhältnisse mit der aktuellen Planung auch für die Bewohner in der Nachbarschaft in Kauf genommen. • Wie viele Wohneinheiten sind in den Häusern A und B je Etage geplant? • Wie viele Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze sind je Haus A und B geplant? • Wie lautet die geplante GRZ und GFZ für das Gebiet „Nördlich der Bunsenstraße“?		Auf die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zu Gebäudehöhen und Besonnungssituation abgegebenen Anregungen wurde eingegangen, die Planung wurde angepasst und ist in der Besonnungsstudie beachtet worden. Die Planung wurde zum Entwurfsstand angepasst, die aktuellen Unterlagen können im Rahmen der Auslegung erneut eingesehen werden und noch offene Fragen im Rathaus dazu gestellt werden. Die Höhen der Häuser hatten aus städtebaulichen Gründen unterschiedliche Höhen. Diese wurden zwischenzeitlich geändert. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt wird die Zahl der Wohneinheiten nicht festgelegt. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben nachzuweisen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt wird die Zahl der Stellplätze nicht vorgegeben. Zum Entwurfsstand beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl ist mit 1,75 festgesetzt.	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	• Wie sieht die Planung in Bezug auf Besucherparkplätze im Gebiet der „Nördlichen und Südlichen Bunsenstraße“ aus? Die Parksituation ist auch ohne dieses Gebiet aufgrund der Nähe zum Bundeswanderweg und dem Siebenmühlental gerade an den Wochenenden sehr angespannt.	Im Bereich des Baufelds Nord werden 5 Stellplätze für Besucher entstehen. Die Stadt plant zudem, entlang der Bunsenstraße 12 weitere öffentliche Stellplätze zu erstellen.	
	• Die Häuser werden im Sinne der Nachhaltigkeit in „Holzhybridbauweise“ (Project GmbH) errichtet. Was ist unter der Holzhybridbauweise baulich zu verstehen? Und wie wird durch das Bau- und Planungsamt sichergestellt, dass trotz der mit der Hybridbauweise einhergehenden höheren Baukosten keine baulichen Abstriche bei der späteren Umsetzung erfolgen?	Die Erläuterungen zur möglichen Bauweise des Bauträgers sind rein informativer Natur und finden keine Festsetzung im Bebauungsplan. Es ist geplant, die Gebäude in Holzhybridbauweise zu errichten, also einer Kombination aus Massiv- und Holzbau. Die Beurteilung der Baukosten bleibt dem Bauträger überlassen.	
	• Die Grundrisse der Hochhäuser wurden „modular geplant“, „um einen hohen Vorfertigungsgrad zu erreichen.“ Wie sehen die Grundrisse aus? Und welche Bauteile werden für den Bauablauf „vorgefertigt“ (Project GmbH)?	Auch hierbei handelt es sich um rein informative Erläuterungen. Die modulare Bauweise mit vorgefertigten Elementen wie Decken und Wände etc. beschleunigt in der Regel den Bauablauf und ist zudem kostengünstiger. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt sind Vorgaben zu den Grundrissen ohne Belang.	
	• Welche Maßnahmen werden seitens der Stadt Leinfelden-Echterdingen unternommen, um die neuen Bewohner der Gebiete „Nördliche und Südliche Bunsenstraße“ mit geschätzten 130 - 150 Wohneinheiten in die öffentliche Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Kitas, Einkauf) einzubinden? Bereits jetzt schon ist eine Betreuung von Kindern in Schulen, Kindergärten und Kitas von vollberufstätigen Eltern mit einer regulären 40 h/Woche in öffentlichen Einrichtungen in Musberg sowie auch in anderen Stadtteilen in Leinfelden-Echterdingen nicht möglich.	Die Stadt berücksichtigt bei der Planung der sozialen Infrastruktur alle Projekte, die zu einer Veränderung der Beurteilungsgrundlagen führt.	
	• Wurden Stellungnahme(n) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	Ja, es wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese können der Sitzungsvorlage zum Bebauungsplan-Entwurf im Ratsinformationssystem entnommen werden	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	zu dem im Bebauungsplanverfahren befindlichen Gebiet „Nördlich der Bunsenstraße (09-05/02) abgegeben? Wenn ja, wie lauten diese? <u>Zum Schluss</u> Abschließend äußern wir aufgrund der Vielzahl an aufgezeigten, offenen Punkten und Fragen, hier in dieser Stellungnahme nur zum Thema konzeptionierte Hochhäuser im Kontext des städtebaulichen Bilds sowie die mit der Bauhöhe drastisch einhergehenden Auswirkungen auf seine Anwohner im Kapf- Gebiet, größte Bedenken und lehnen das vorliegende Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Bunsenstraße (09-05/02)“ ohne Berücksichtigung und Diskussion der genannten Punkte ab. Wir erwarten die Beantwortung der hier gestellten Fragen, die kritische Auseinandersetzung mit diesen vom Planungsamt sowie dem Gemeinderat und sehen einer offenen und konstruktiven Diskussion positiv entgegen. Gerne auch bei einer Besichtigung vor Ort.	Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürgern und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die überarbeitete Planung wird dementsprechend als tragfähigen Kompromiss zwischen städtebaulicher Verträglichkeit, den nachvollziehbaren Anliegen der Anwohnerschaft und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bewertet. Die Öffentlichkeit hatte bei zwei Bürgerversammlungen Gelegenheit, sich zum Verfahren zu informieren und sich mit Vertretern der Bauherren, der Stadtverwaltung und dem Gemeinderat auszutauschen.	
III.8	Bürger 8 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Email vom 09.08.2024		
	Hiermit möchte ich meine Bedenken gegen das Bauprojekt: "Nördlich der Bunsenstraße" wie folgt äußern: Ich bin sehr besorgt wegen der Größe des Bauprojekts. Es sind südlich der Bunsenstraße 100 Wohneinheiten geplant, sowie zwei weitere achtstöckige Hochhäuser nördlich der Bunsenstraße mit einer, mir derzeit noch unbekannten Anzahl, an weiteren Wohneinheiten. Wenn man von 4 Personen pro Wohneinheit ausgeht, sind das auf einmal 400 Leute mehr, die direkt nebenan wohnen. Und bis 2030, also bis in 5 1/2 Jahren, wollen Sie laut dem Flyer: "Wohnen LE 2030" in der Stadt Leinfelden-Echterdingen, weitere 3000 neue Wohnungen bauen. Selbst mit den	Kenntnisnahme. Subjektive Einschätzungen zu möglichen sozialen Brennpunkten und Fragen der Sicherheit sind kein Belang des Verfahrens. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen wurde vom Gesetzgeber als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB eingestuft, weshalb die Stadt seit Jahren bestrebt ist, Wohnraum zu schaffen. In diesem Sinne sei allerdings angemerkt, dass man statistisch von 2,2 – maximal 3,0 Personen pro Wohneinheit ausgeht.	Kenntnisnahme

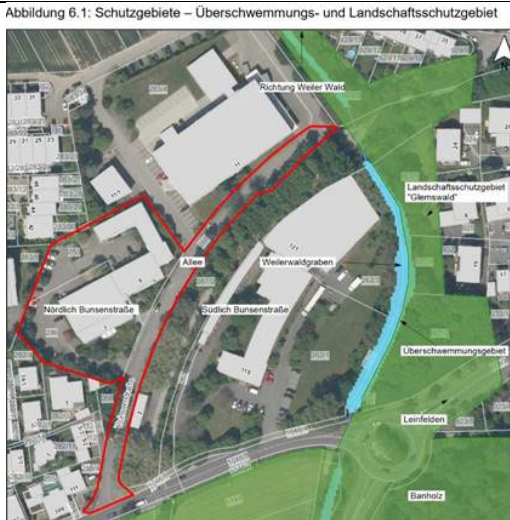
Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	besten Absichten geplante Neubauprojekte sind schon zu sozialen Brennpunkten geworden. Niemand kann im Voraus sagen, wie sich die Gegend dadurch verändert, dass auf einmal bis zu 400 Leute mehr in der direkten Nachbarschaft sind und wie sich das auf die Sicherheit der Anwohner auswirken wird. Es ist notwendig, dass die Stadt Leinfelden-Echterdingen für die Sicherheit der Bewohner sorgt.		
	Das hat auch weitgehende Folgen für die derzeitigen Anwohner, auch in gesundheitlicher Hinsicht. Wie die Belastung durch den Verkehr, der sowieso auf der Filder- und Musberger Straße, auch nachts, kaum einmal zum Erliegen kommt und bestimmt bereits jetzt nicht mehr im zulässigen Bereich liegt. Der Verkehr wird durch die neu gebauten Wohnungen weiter drastisch ansteigen, wie auch der Verkehrslärm und der Lärm, der durch die direkte Nachbarschaft von weiteren 400 Personen direkt nebenan entsteht. Und zusätzlich kommt noch der Baulärm dazu. Bei 3000 neuen Wohnungen wird es auch viel mehr Autos geben, und nicht jeder kann oder will sich ein Elektrofahrzeug leisten. Was zu einer erhöhten gesundheitlichen Belastung durch Schadstoffe für alle Bewohner der Stadt Leinfelden-Echterdingen führt. Und die neuen Anwohner und deren Besucher werden Parkplätze brauchen, was vermutlich die Kapazität der geplanten Tiefgaragen sprengen wird.	Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde zum Bebauungsplan-Entwurf ein Verkehrsgutachten, eine schalltechnische Untersuchung, sowie eine Klimaeinschätzung erstellt und im Bebauungsplan beachtet.	
	Laut dem Entwurf ist von Gebäudehöhen von 442,10 m ü.N.N. und nördlich der Bunsenstraße sogar von ?? Stockwerken und 450 m ü.N.N. auszugehen. Die Gebäudehöhe kann auch noch größer werden da, wie Sie mir mitteilten, die Detailplanung noch nicht abgeschlossen sei. Also Gebäudehöhen von ca. 18 m und nördlich der Bunsenstraße sogar ca. 24 m Höhe.	Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zu-verlässig und leistungsfähig abgewickelt werden.	
	Durch diese ganzen Neubauten werden immer mehr Flächen versiegelt, was zu einer weiteren Verschärfung der Hochwassersituation führt. Sie schreiben selbst in der Ausgabe des Amtsblatts Leinfelden-Echterdingen vom 05.07.24 auf Seite 11 über die zunehmende Gefahr von Hochwasser	Die Gebäudehöhen werden im Baufeld nördlich der Bunsenstraße auf maximal 22 Meter und im Baufeld südlich der Bunsenstraße auf maximal 17,3 Meter festgelegt. Die Hochwassersituation wird beachtet. Für das geplante Wohngebiet wurde ein Überflutungsnachweis erstellt und entsprechende Festsetzungen für Niederschlagswasser in Abstimmung mit dem Landrastamt (WBA) in den Bebauungsplan aufgenommen.	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Zitat: “Doch daneben muss auch einiges in Sachen Hochwasserschutz getan werden: Flächen wurden über Jahrzehnte hinweg versiegelt, Auen und Moore entwässert und in Ackerland umgewandelt, Flüsse für die bessere Schiffbarkeit begradigt und Überschwemmungsflächen bebaut. Dadurch hat das Wasser bei Niederschlägen weniger Möglichkeiten, sich auszubreiten und im Boden zu versickern. Stattdessen nimmt der Oberflächenabfluss zu und infolgedessen auch die Wassermengen, die in die Flüsse gelangt. Es führt daher kein Weg an einem naturnahen Hochwasserschutz vorbei: Feuchtwiesen, Auen, Bäche und Flüsse müssen renaturiert und Flächen entsiegelt werden, damit Flüsse mehr Raum und Überschwemmungsflächen erhalten und gleichzeitig weniger Wasser über Bäche und Flüsse abfließt.“ Mit den neuen Bauprojekten Nördlich und Südlich der Bunsenstraße, tun Sie genau das Gegenteil. Sie schaffen mehr versiegelte Flächen und mehr Abwasser und überlasten die schon oft überbeanspruchte Kanalisation immer mehr. 6.5 Starkregen - Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO) Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz B.W. § 81) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Das macht es für die Baufirmen einfach. Die neuen Hochhäuser Nördlich der Bunsenstraße stehen erhöht - Wasser fließt bergab – und überlastet das Überschwemmungsgebiet zwischen Leinfelden und Musberg weiter und die Eigentümer der Häuser auf den tiefer gelegenen Grundstücken haben das Nachsehen und den Schaden!		
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag



Bei der Sitzung des technischen Ausschusses wurden von einer besonderen Situation mit Blick ins Siebenmühlental und von dem grünen Charakter des Wohngebiets gesprochen. Dieser Blick soll uns Anwohnern durch die geplanten Hochhäuser verbaut werden. Auf dem Bild 184006 vom 18. April 2024, habe ich um 18.40 Uhr noch Sonne im Garten und im Sommer noch länger. Wenn diese Hochhäuser gebaut werden, nimmt man uns Anwohnern die Sonne weg. Bei den derzeit geplanten Gebäudehöhen, wird die Sonne sehr viele Stunden früher von den Gebäuden verdeckt sein, als bisher (siehe Photo 161809 Aufnahmeuhrzeit: 16.18 Uhr) und mein Grundstück und den Garten, in nicht einmal mehr "lichtem" Schatten zurücklassen. Bis jetzt waren die Gebäude in einer Sichtlinie und das Hallengebäude recht niedrig, so dass die Aussicht nicht sehr beeinträchtigt wurde.

Nachts hat man bei uns bisher noch die Sterne sehen können, aber die nächtliche Dunkelheit wird durch immer mehr Lichtquellen verdrängt. 10 neue Doppelhochhäuser erhellen die Nacht.

Kenntnisnahme.

Für das geplante Wohngebiet wurde ein Besonnungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Besonnungsstudie zeigen, dass am 21. März an der Stöckwiesenstr. 24 (nächstgelegenes Gebäude an der geplanten Bebauung südlich der Bunsensstraße) durch die Planung keine Minderungen der Besonnungsdauer auftreten.

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Unsere Heizung ist sehr alt und der Gesetzgeber hat die Vorgabe erlassen, dass künftig Gebäude mit bis zu 65 % erneuerbaren Energien beheizt werden sollen. Dies ist im Fall unseres Hauses nur sinnvoll in Kombination mit einer Photovoltaikanlage umzusetzen, der dann auch durch die neu geplanten Gebäude, viele Sonnenstunden entgehen werden. Was uns auch zukünftig schädigt. Für die geplanten Häuser gibt es eine Besonnungsstudie, wo ist die Besonnungsstudie für die Bestandshäuser der Anwohner? Wer vertritt unser Recht? Die bisher vorhandene Privatsphäre der bestehenden Nachbarwohnungen wird durch die neuen Hochhäuser in erheblichem Maße durch die unzumutbare Höhe eingeschränkt. Von den geplanten Hochhäusern kann jedermann in die umgebenden Gebäude Einblick nehmen. Dies führt zu einer erheblichen Einschränkung des Privatlebens im eigenen Eigentum. Hierzu sind Maßnahmen vorzulegen, um diesen Einschränkungen und auch einer finanziellen Entwertung der Immobilien der derzeitigen Anwohner entgegenzuwirken. Was ist mit den ganzen Tieren, die durch den Bau betroffen sind und deren Lebensraum immer weniger wird? Gilt Artenschutz nur über den Bach auf der Seite von Leinfeldern? Was ist mit Vogelschlag? Im Anhang und in weiteren Mails noch einige Tiere, die ich in meinem Garten fotografiert habe. <u>Tierkorridor</u> <u>Tiere in unserem Garten:</u> Haussperling und Baummarde (auf der Vornwarnliste zur Roten Liste für Artenschutz) Haubenmeisen Stieglitze Eichhörnchen Buntspechte Grünspechte Mittelspechte Wacholderdrosseln Erlenzeisige Bergfinken Amseln Gimpel Reiher Buchfinken Greifvögel Bussarde Wildschweine Füchse Igel Schwanzmeisen Baumläufer Kohlmeisen Haussperlinge Tauben Grünfinken Krähen Blaumeisen Kernbeißer Elstern Eichelhäher Rotkehlchen Kohl-	Nach ständiger Rechtsprechung ist dem Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung regelmäßig Genüge getan, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks. Die Einhaltung einer bestimmten Besonnungsdauer gewährleistet das Baurecht nicht. Dies gilt auch für Beeinträchtigung einer Photovoltaikanlage durch Verschattung. Es besteht vielmehr regelmäßig kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass ein bestehender Lagevorteil einer Photovoltaikanlage fortbestehen wird. Die Bestandsgebäude sind in der Besonnungsstudie vom August 2025 berücksichtigt, die zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes erstellt wurde. Die gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden umfassende, mit der UNB abgestimmte, Untersuchungen durchgeführt und eine saP erstellt. Es werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere getroffen, u.a. auch Maßnahmen gegen Vogelschlag. Siehe oben. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und erforderliche Maßnahmen festgelegt.	
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	meisen Libellen Kleiber Bienen Marienkäfer Schmetterlinge C-Falter Aurora-falter Tagpfauenauge Zitronenfalter Taubenschwänzchen Hummeln Marder Fledermäuse Blindschleiche Kröten Glanzkäfer Goldammer Dachse Eisvögel Siebenschläfer und mehr. Und das sind nur die Tiere deren Anwesenheit ich in meinem Garten bemerkt habe. Mein Lebensgefährte hat mal einen Laubfrosch gesehen. Für die meisten Tiere habe ich Fotos als Beweis Quelle: Deutschlandfunk Kultur LinK: https://www.deutschlandfunkkultur.de/biodiversitaet-artensterben-folgen-100.html <u>Artenvielfalt</u> Das größte Massensterben seit 66 Millionen Jahren Es gibt ausgeklügelte Pläne, die Artensterben und Klimakrise gemeinsam angehen, die umsetzbar und sogar bezahlbar sind. Doch angesichts des derzeitigen Handelns der Regierungen der Welt erscheinen sie als unerreichbare Utopie. Heute sterben jeden Tag etwa 150 Arten – Tiere und Pflanzen – auf dieser Welt aus, kehren nie wieder zurück. „150 Arten am Tag heißt ja, wir haben 150 Mal eine ganz eigene Historie, Geschichte, Evolution sozusagen vernichtet, die über Jahr-millionsen angewachsen ist, die Erfahrungen gesammelt hat, die sich angepasst hat. Laut Artenschutzgutachten für das Bauprojekt: "Südlich der Bunsenstraße" sind wohl sämtliche Pflanzen, Tiere und auch die Menschen unerheblich. Auszüge aus dem Bericht siehe: 9.3.6 Schutzgebiete: keine	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Zur Frühzeitigen Beteiligung lag nur die Habitatpotenzialanalyse vor. In der Zwischenzeit wurden umfassende Untersuchungen durchgeführt und eine saP erstellt. Weiter werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Mensch im Kapitel 9 Umweltbelange behandelt.	
--	---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	direkt.. angrenzend Schutzgebiet Glemswald (Ortsseite Leinfelden) Baumschutzsatzung: keine 9.3.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsild: Schutzgut von mittlerer Bedeutung 9.3.8 Schutzgut Mensch Straßenverkehrslärm aus dem Bericht die Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden laut Bericht bereits jetzt tags und nachts überschritten. Der Lärm von der Filderstraße sei größer als 70 db. Aus dem Bericht Seite 28, 9.3.8 Schutzgut Mensch: Bedeutung als innerörtliche Entwicklungsmöglichkeit: Schutzgut von "geringer Bedeutung" Auch die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Bauprojekt „Nördlich der Bunsenstraße“ kommt zu dem Schluss, dass die ansässigen Arten nicht erheblich sind (mit Ausnahme der Zauneidechse):	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine detailliertere schalltechnischen Untersuchung erstellt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.	
--	--	---	--

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

Stadt Leinfelden-Echterdingen: Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“,
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung S. 24

8.4 Betroffenheit der Artengruppen

Tabelle 8.2: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten mit Vorkommen in Baden-Württemberg (LUBW 2010)

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtli- che Einschätzung unter Berücksichti- gung der Maßnah- men
Farn- und Blü- tenpflanzen	Die streng geschützten Arten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Krebse, Weich- tiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niede- re Tiere	Keine Lebensraumeignung (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Libellen	Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Käfer	Die streng geschützten Käferarten benötigen spezielle Lebens- räume (Wälder, Totholz, Höhlen), die im Plangebiet nicht gege- ben sind.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Schmetterlinge	Die relevanten Arten sind auf spezielle Lebensräume (Mager- rasen, feuchte Wälder, etc.) angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Amphibien	Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Reptilien	Reptilien: Lebensraumeignung gegeben. Streng geschützte Arten in der Region: Zauneidechse. Es werden weitere Untersuchungen notwendig.	„nicht erheblich“ ☐ „erheblich“ ☐

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen
Avifauna	Das Plangebiet ist nur für ubiquitäre Gehölzbrüter, insbesondere Heckenbrüter, geeignet - Geringer Verlust an Nahrungsgebiet wird von der Umgebung kompensiert - Mehrfache Fortpflanzungsstätten (Höhlen) für Vögel sind in den Gehölzen nicht vorhanden - Keine erheblichen Beeinträchtigungen der potenziellen lokalen Population absehbar <u>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden erforderlich:</u> - Vermeidungsmaßnahme (Tötungs- und Schädigungsverbot): Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. - Vermeidungsmaßnahme (Tötungs- und Schädigungsverbot): Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Fensterfronten. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Säugetiere: Fledermäuse	Keine Quartiersnutzung durch Fledermäuse gegeben. Geringer Verlust an geringwertigem Jagdgebiet wird von der Umgebung kompensiert.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Sonstige Säuger	Keine Lebensraumeignung aufgrund fehlender Strukturelemente.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐

Hinweise zu besonders geschützten Arten

Das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen und der weiteren geeigneten Habitate in der Umgebung sind keine relevanten Auswirkungen (erhebliche Gefährdung der Bestände der lokalen Population) zu erwarten. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen auch diesen Arten.

Stadt Leinfelden-Echterdingen: Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“,

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung S. 18

Datum: 05.02.2024 Pustal Landschaftsökologie und Planung

7.2 Planungsbedingte Wirkfaktoren

Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Folgende baubedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich:

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

• Lärmimmissionen und optische Störungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr • Entfernung und Rodung von Gehölzen • Erhöhung des Tötungsrisikos von Kleintieren durch Baustellenbetrieb und -verkehr • Entfernung und Abriss Gebäude • Flächeninanspruchnahme/-versiegelung durch Baustelleneinrichtung Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Permanente Flächeninanspruchnahme und -versiegelung und damit Lebensraumveränderungen (Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, Brut- und Nahrungshabitaten) • Möglicherweise Zunahme an großflächigen Fensterfronten durch Fassadengestaltung und damit Vogelschlagrisiko • Möglicherweise infolge von Gartennutzung eine Zunahme an (Gehölz-)Strukturen und Nutzungsvielfalt (Hecken, Beete, Sträucher) Folgende betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Derzeit keine relevante Zunahme von weiteren akustischen oder optischen Störungen absehbar, da das Plangebiet bereits von Straßen und Wohnbebauung umgeben ist. Dem entgegen steht: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Glauben Sie ein seltener Eisvogel oder auch andere Vögel können nicht gegen mehrere hundert Scheiben von 10 neuen Doppelhochhäusern fliegen und sterben? Vor allem wenn dort Vogelfutter lockt?	Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wird beachtet. Es werden im artenschutzrechtlichen Gutachten geeignete Maßnahmen vorgegeben, welche das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. U.a. sind auch Maßnahmen gegen Vogelschlag festgelegt.	
--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Was ist mit dem Schutz der alten Bäume und Sträucher?	Im Planbereich Bunsenstraße Nord ist ein Erhalt von Gehölzstrukturen nicht möglich. Die Planung sieht aber zahlreiche Neupflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) sowie Fassadenbegrünung vor. Die Baumpflanzungen werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten verbindlich vorgeschrieben. Nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist der Planbereich Bunsenstraße Süd, die dort wertgebenden Baumbestände im Bereich des Weilerwaldgrabens und dem ehemaligen Bahndamm werden planungsrechtlich gesichert.	
	Es fehlt in den Unterlagen ein einheitliches Konzept, wie die derzeit noch vorhandene Natur zwischen Wohnbebauung und Industrie zu erhalten, zu schützen und zu bewahren ist.	Es liegen entsprechende städtebauliche Entwürfe vor. Der Bebauungsplan macht klare Vorgaben zur Begrünung des Plangebiets (Pflanzgebote).	
	Ob die Anwendung für beschleunigte Verfahren für die Bauprojekte Nördlich der Bunsenstraße und Südlich der Bunsenstraße zulässig sind, ist fraglich.	Die Verfahrensart nach § 13a BauGB wurde von einem Rechtsbeistand geprüft. <i>Gemessen an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ist vorliegend von einer Innenentwicklung auszugehen. Hierfür spricht insbesondere der Umstand, dass wesentliche Flächen des Plangebietes bereits überbaut sind. Hinzu kommt, dass im Norden, im Osten und im Westen die Bebauung an das Bebauungsplangebiet angrenzt und im südlichen Teil durch eine Straße derart begrenzt wird, dass der Außenbereich erst südlich der Straße beginnt. Nach diesen Grundsätzen ist die Fläche dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, die nach der obigen Rechtsprechung insbesondere für Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.</i>	
	Wir erwarten und fordern von der Stadt Leinfelden, dass für unsere Belange hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre und Sicherheit, Maßnahmen vorgeschlagen werden. Und fordern, dass für den Naturschutz folgende Vorkehrungen umgesetzt werden:		
	Während der Bauzeit wird ein von der Stadt Leinfelden beauftragter Beamter vollumfänglich die Baumaßnahme begleiten. Jegliche Eingriffe in	Für das Baufeld nördlich der Bunsenstraße ist eine ökologische Bauleitung nicht erforderlich ist, da keine wertvollen Vegetationsbestände	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

diesem Bereich sollen dokumentiert und sanktioniert werden. Diese Sanktionen sind vertragsrechtlich auf eine erhebliche Summe festzulegen – 5.000 Euro für die Fällung eines Baumes, welcher seit 50 Jahren dasteht – ist ein schlechter Witz! Es müssen Sanktionen festgelegt werden, die den Bauunternehmer tatsächlich daran hindern, hier ein Kahlschlag vorzunehmen. Diese sind in einem sechsstelligen Bereich für Flurschäden im Einzelnen festzulegen und diese sind auch durchzuführen. Eine Verantwortungsübertragung seitens der Stadt Leinfelden oder des Bauunternehmers auf einen NU ist auszuschließen. Wir erwarten, vor der Erteilung der Baugenehmigung, dass alle Anwohner zu einer gemeinsamen Besprechung mit dem Gemeinderat und dem Bürgermeister eingeladen werden und dieses größte Bauvorhaben an der Grenze zwischen Leinfelden und Musberg auch dementsprechend mit allen Beteiligten diskutiert wird. Bis dahin: Wir lehnen das Bauvorhaben „Nördlich der Bunsenstraße“ ohne die Berücksichtigung und Diskussion der oben genannten Punkte ab! Der Bebauungsplan verletzt nachbarschützende Vorschriften. Die Gebäude dürfen nicht in der geplanten Höhe und nicht in dem vorgesehenen Umfang mit der sich hieraus ergebenden Versiegelung ausgeführt werden. Aufgrund der vorgenannten Beeinträchtigungen durch die geplanten Bauvorhaben ergibt sich auch eine gravierende und unverhältnismäßige Wertminderung unseres Grundstücks.		betroffen sind und auch kein Erhalt von Vegetation vorgesehen ist. Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen wird durch den städtebaulichen Vertrag rechtlich sichergestellt. Kenntnisnahme. Kein Belang des Bebauungsplans. Zum Bebauungsplanverfahren der zwei Bebauungspläne „nördlich und südlich der Bunsenstraße“ wurden zwei gemeinsame Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürgern und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Kenntnisnahme. Die gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen nachbarschaftsschützenden Abstandsflächen werden eingehalten. Eine Wertminderung des Grundstücks kann nicht erkannt werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Wohnnutzung anstelle der gewerblichen Nutzung in direkter Nachbarschaft entstehen wird. Es hätte durchaus auch das Szenario geben können, dass eine andere gewerbliche Nutzung	
---	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Bitte nehmen Sie meine vorgebrachte schriftliche Stellungnahme zu den Akten und wie wir besprochen haben, erhalten Sie noch ein diesbezügliches Schreiben von meinem Anwalt, sobald es vorliegt. <i>Anlage 48 Fotos mit Tieren</i>	und Bebauung nachfolgend errichtet worden wäre. Es bleibt bei Nachverdichtungen im Innenbereich nicht aus, dass sich bestehende Situationen verändern. Die Stadt geht davon aus, dass sich diese unter Abwägung der einzelnen Belange im vertraglichen Rahmen bewegen. Kenntnisnahme.	
III.9	Bürger 9 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Email vom 09.08.2024 Ich habe das Nießbrauchsrecht für das Haus in der [REDACTED], Leinfelden-Echterdingen Hiermit möchte ich meine Bedenken gegen das Bauprojekt: "Nördlich der Bunsenstraße" wie folgt äußern: Ich bin sehr besorgt wegen der Größe des Bauprojekts. Es sind südlich der Bunsenstraße 100 Wohneinheiten geplant, sowie zwei weitere achtstöckige Hochhäuser nördlich der Bunsenstraße mit einer, mir derzeit noch unbekannten Anzahl, an weiteren Wohneinheiten. Wenn man von 4 Personen pro Wohneinheit ausgeht, sind das auf einmal 400 Leute mehr, die direkt nebenan wohnen. Und bis 2030, also bis in 5 1/2 Jahren, wollen Sie laut dem Flyer: "Wohnen LE 2030" in der Stadt Leinfelden-Echterdingen, weitere 3000 neue Wohnungen bauen. Selbst mit den besten Absichten geplante Neubauprojekte sind schon zu sozialen Brennpunkten geworden. Niemand kann im Voraus sagen, wie sich die Gegend dadurch verändert, dass auf einmal bis zu 400 Leute mehr in der direkten Nachbarschaft sind und wie sich das auf die Sicherheit der Anwohner auswirken wird. Es ist notwendig, dass die Stadt Leinfelden-Echterdingen für die Sicherheit der Bewohner sorgt.		
		Kenntnisnahme Subjektive Einschätzungen zu möglichen sozialen Brennpunkten und Fragen der Sicherheit sind kein Belang des Verfahrens. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen wurde vom Gesetzgeber als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB eingestuft, weshalb die Stadt seit Jahren bestrebt ist, Wohnraum zu schaffen. In diesem Sinne sei allerdings angemerkt, dass man statistisch von 2,2 – maximal 3,0 Personen pro Wohneinheit ausgeht.	

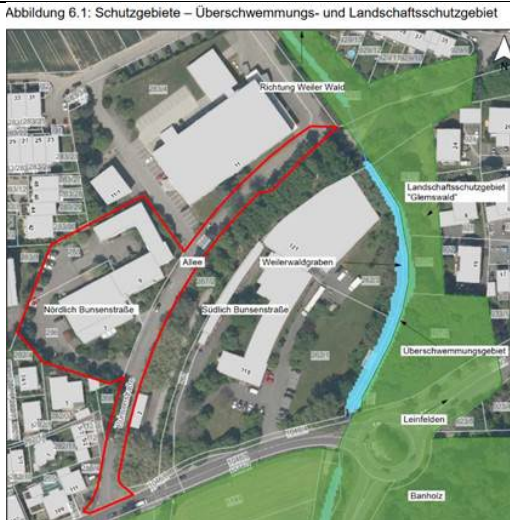
Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Das hat auch weitgehende Folgen für die derzeitigen Anwohner, auch in gesundheitlicher Hinsicht. Wie die Belastung durch den Verkehr, der so-wieso auf der Filder- und Musberger Straße, auch nachts, kaum einmal zum Erliegen kommt und bestimmt bereits jetzt nicht mehr im zulässigen Bereich liegt. Der Verkehr wird durch die neu gebauten Wohnungen wei-ter drastisch ansteigen, wie auch der Verkehrslärm und der Lärm, der durch die direkte Nachbarschaft von weiteren 400 Personen direkt ne-benan entsteht. Und zusätzlich kommt noch der Baulärm dazu. Bei 3000 neuen Wohnungen wird es auch viel mehr Autos geben, und nicht jeder kann oder will sich ein Elektrofahrzeug leisten. Was zu einer erhöhten ge-sundheitlichen Belastung durch Schadstoffe für alle Bewohner der Stadt Leinfelden-Echterdingen führt. Und die neuen Anwohner und deren Besu-cher werden Parkplätze brauchen, was vermutlich die Kapazität der ge-planten Tiefgaragen sprengen wird. Laut dem Entwurf ist von Gebäudehöhen von 442,10 m ü.N.N. und nörd-lich der Bunsenstraße sogar von Stockwerken und 450 m ü.N.N. auszuge-hen. Die Gebäudehöhe kann auch noch größer werden da, wie Sie mir mitteilten, die Detailplanung noch nicht abgeschlossen sei. Also Gebäude-höhen von ca. 18 m und nördlich der Bunsenstraße sogar ca. 24 m Höhe. Durch diese ganzen Neubauten werden immer mehr Flächen versiegelt, was zu einer weiteren Verschärfung der Hochwassersituation führt. Sie schreiben selbst in der Ausgabe des Amtsblatts Leinfelden-Echterdingen vom 05.07.24 auf Seite 11 über die zunehmende Gefahr von Hochwasser Zitat: “Doch daneben muss auch einiges in Sachen Hochwasserschutz ge-tan werden: Flächen wurden über Jahrzehnte hinweg versiegelt, Auen und Moore entwässert und in Ackerland umgewandelt, Flüsse für die bes-sere Schiffbarkeit begradigt und Überschwemmungsflächen bebaut. Dadurch hat das Wasser bei Niederschlägen weniger Möglichkeiten, sich auszubreiten und im Boden zu versickern. Stattdessen nimmt der Oberflä-chenabfluss zu und infolgedessen auch die Wassermengen, die in die		Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde zum Bebauungsplan-Entwurf ein Verkehrsgutachten, eine schalltechni-sche Untersuchung, sowie eine Klimaeinschätzung erstellt und im Bebau-ungsplan beachtet. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filder-straße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zu-verlässlich und leis-tungsfähig abgewickelt werden. Die Gebäudehöhen werden im Baufeld nördlich der Bunsenstraße auf maximal 22 Meter und im Baufeld südlich der Bunsenstraße auf maximal 17,3 Meter festgelegt. Die Hochwassersituation wird beachtet. Für das geplante Wohngebiet wurde ein Überflutungsnachweis erstellt und entsprechende Festsetzungen für Niederschlagswasser in Abstim-mung mit dem Landrastamt (WBA) in den Bebauungsplan aufgenommen.	
---	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Flüsse gelangt. Es führt daher kein Weg an einem naturnahen Hochwasserschutz vorbei: Feuchtwiesen, Auen, Bäche und Flüsse müssen renaturiert und Flächen entsiegelt werden, damit Flüsse mehr Raum und Überschwemmungsflächen erhalten und gleichzeitig weniger Wasser über Bäche und Flüsse abfließt.“ Mit den neuen Bauprojekten Nördlich und Südlich der Bunsenstraße, tun Sie genau das Gegenteil. Sie schaffen mehr versiegelte Flächen und mehr Abwasser und überlasten die schon oft überbeanspruchte Kanalisation immer mehr. 6.5 Starkregen - Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO) Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz B.W. § 81) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Das macht es für die Baufirmen einfach. Die neuen Hochhäuser Nördlich der Bunsenstraße stehen erhöht - Wasser fließt bergab – und überlastet das Überschwemmungsgebiet zwischen Leinfelden und Musberg weiter und die Eigentümer der Häuser auf den tiefer gelegenen Grundstücken haben das Nachsehen und den Schaden!		
--	---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag



Bei der Sitzung des technischen Ausschusses wurden von einer besonderen Situation mit Blick ins Siebenmühlental und von dem grünen Charakter des Wohngebiets gesprochen. Dieser Blick soll uns Anwohnern durch die geplanten Hochhäuser verbaut werden. Auf dem Bild 184006 vom 18. April 2024, habe ich um 18.40 Uhr noch Sonne im Garten und im Sommer noch länger. Wenn diese Hochhäuser gebaut werden, nimmt man uns Anwohnern die Sonne weg. Bei den derzeit geplanten Gebäudehöhen, wird die Sonne sehr viele Stunden früher von den Gebäuden verdeckt sein, als bisher (siehe Photo 161809 Aufnahmeuhrzeit: 16.18 Uhr) und mein Grundstück und den Garten, in nicht einmal mehr "lichtem" Schatten zurücklassen. Bis jetzt waren die Gebäude in einer Sichtlinie und das Hallengebäude recht niedrig, so dass die Aussicht nicht sehr beeinträchtigt wurde.

Nachts hat man bei uns bisher noch die Sterne sehen können, aber die nächtliche Dunkelheit wird durch immer mehr Lichtquellen verdrängt. 10 neue Doppelhochhäuser erhellen die Nacht.

Kenntnisnahme.

Für das geplante Wohngebiet wurde ein Besonnungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse der Besonnungsstudie zeigen, dass am 21. März an der Stöckwiesenstr. 24 (nächstgelegenes Gebäude an der geplanten Bebauung südlich der Bunsensstraße) durch die Planung keine Minderungen der Besonnungsdauer auftreten.

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Unsere Heizung ist sehr alt und der Gesetzgeber hat die Vorgabe erlassen, dass künftig Gebäude mit bis zu 65 % erneuerbaren Energien beheizt werden sollen. Dies ist im Fall unseres Hauses nur sinnvoll in Kombination mit einer Photovoltaikanlage umzusetzen, der dann auch durch die neu geplanten Gebäude, viele Sonnenstunden entgehen werden. Was uns auch zukünftig schädigt. Für die geplanten Häuser gibt es eine Besonnungsstudie, wo ist die Besonnungsstudie für die Bestandshäuser der Anwohner? Wer vertritt unser Recht? Die bisher vorhandene Privatsphäre der bestehenden Nachbarwohnungen wird durch die neuen Hochhäuser in erheblichem Maße durch die unzumutbare Höhe eingeschränkt. Von den geplanten Hochhäusern kann jedermann in die umgebenden Gebäude Einblick nehmen. Dies führt zu einer erheblichen Einschränkung des Privatlebens im eigenen Eigentum. Hierzu sind Maßnahmen vorzulegen, um diesen Einschränkungen und auch einer finanziellen Entwertung der Immobilien der derzeitigen Anwohner entgegenzuwirken. Was ist mit den ganzen Tieren, die durch den Bau betroffen sind und deren Lebensraum immer weniger wird? Gilt Artenschutz nur über den Bach auf der Seite von Leinfeldern? Was ist mit Vogelschlag? Im Anhang und in weiteren Mails noch einige Tiere, die ich in meinem Garten fotografiert habe. <u>Tierkorridor</u> <u>Tiere in unserem Garten:</u> Haussperling und Baummarde (auf der Vornwarnliste zur Roten Liste für Artenschutz) Haubenmeisen Stieglitze Eichhörnchen Buntspechte Grünspechte Mittelspechte Wacholderdrosseln Erlenzeisige Bergfinken Amseln Gimpel Reiher Buchfinken Greifvögel Bussarde Wildschweine Füchse Igel Schwanzmeisen Baumläufer Kohlmeisen Haussperlinge Tauben Grünfinken Krähen Blaumeisen Kernbeißer Elstern Eichelhäher Rotkehlchen Kohl-	Nach ständiger Rechtsprechung ist dem Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung regelmäßig Genüge getan, wenn – wie die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks. Die Einhaltung einer bestimmten Besonnungsdauer gewährleistet das Baurecht nicht. Dies gilt auch für Beeinträchtigung einer Photovoltaikanlage durch Verschattung. Es besteht vielmehr regelmäßig kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass ein bestehender Lagevorteil einer Photovoltaikanlage fortbestehen wird. Die Bestandsgebäude sind in der Besonnungsstudie vom August 2025 berücksichtigt, die zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes erstellt wurde. Die gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden umfassende, mit der UNB abgestimmte, Untersuchungen durchgeführt und eine saP erstellt. Es werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere getroffen, u.a. auch Maßnahmen gegen Vogelschlag. Siehe oben. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt und erforderliche Maßnahmen festgelegt.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	meisen Libellen Kleiber Bienen Marienkäfer Schmetterlinge C-Falter Aurora-falter Tagpfauenauge Zitronenfalter Taubenschwänzchen Hummeln Marder Fledermäuse Blindschleiche Kröten Glanzkäfer Goldammer Dachse Eisvögel Siebenschläfer und mehr. Und das sind nur die Tiere deren Anwesenheit ich in meinem Garten bemerkt habe. Mein Lebensgefährte hat mal einen Laubfrosch gesehen. Für die meisten Tiere habe ich Fotos als Beweis Quelle: Deutschlandfunk Kultur LinK: https://www.deutschlandfunkkultur.de/biodiversitaet-artensterben-folgen-100.html <u>Artenvielfalt</u> Das größte Massensterben seit 66 Millionen Jahren Es gibt ausgeklügelte Pläne, die Artensterben und Klimakrise gemeinsam angehen, die umsetzbar und sogar bezahlbar sind. Doch angesichts des derzeitigen Handelns der Regierungen der Welt erscheinen sie als unerreichbare Utopie. Heute sterben jeden Tag etwa 150 Arten – Tiere und Pflanzen – auf dieser Welt aus, kehren nie wieder zurück. „150 Arten am Tag heißt ja, wir haben 150 Mal eine ganz eigene Historie, Geschichte, Evolution sozusagen vernichtet, die über Jahr-millionsen angewachsen ist, die Erfahrungen gesammelt hat, die sich angepasst hat. Laut Artenschutzgutachten für das Bauprojekt: "Südlich der Bunsenstraße" sind wohl sämtliche Pflanzen, Tiere und auch die Menschen unerheblich. Auszüge aus dem Bericht siehe: 9.3.6 Schutzgebiete: keine	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Zur Frühzeitigen Beteiligung lag nur die Habitatpotenzialanalyse vor. In der Zwischenzeit wurden umfassende Untersuchungen durchgeführt und eine saP erstellt. Weiter werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Mensch im Kapitel 9 Umweltbelange behandelt.	
--	---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	direkt.. angrenzend Schutzgebiet Glemswald (Ortsseite Leinfelden) Baumschutzsatzung: keine 9.3.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsild: Schutzgut von mittlerer Bedeutung 9.3.8 Schutzgut Mensch Straßenverkehrslärm aus dem Bericht die Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden laut Bericht bereits jetzt tags und nachts überschritten. Der Lärm von der Filderstraße sei größer als 70 db. Aus dem Bericht Seite 28, 9.3.8 Schutzgut Mensch: Bedeutung als innerörtliche Entwicklungsmöglichkeit: Schutzgut von "geringer Bedeutung" Auch die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Bauprojekt „Nördlich der Bunsenstraße“ kommt zu dem Schluss, dass die ansässigen Arten nicht erheblich sind (mit Ausnahme der Zauneidechse):	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine detailliertere schalltechnischen Untersuchung erstellt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt.	
--	--	---	--

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

Stadt Leinfelden-Echterdingen: Baugebungsplan „Nördlich der Bunsenstrasse“,
 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

S. 24

8.4 Betroffenheit der Artengruppen

Tabelle 8.2: Betroffenheit der Artengruppen

Streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten mit Vorkommen in Baden-Württemberg (LUBW 2010)

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen
Farn- und Blütenpflanzen	Die streng geschützten Arten sind auf spezielle Lebensräume angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Krebse, Weichtiere (Muscheln, Schnecken) und sonstige niedere Tiere	Keine Lebensraumeignung (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Libellen	Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Käfer	Die streng geschützten Käferarten benötigen spezielle Lebensräume (Wälder, Totholz, Höhlen), die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Schmetterlinge	Die relevanten Arten sind auf spezielle Lebensräume (Magerasen, feuchte Wälder, etc.) angewiesen, die im Plangebiet nicht gegeben sind.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Amphibien	Keine Lebensräume (Gewässer) gegeben.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Reptilien	Reptilien: Lebensraumeignung gegeben. Streng geschützte Arten in der Region: Zauneidechse. Es werden weitere Untersuchungen notwendig.	„nicht erheblich“ ☐ „erheblich“ ☐

Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
-----	--------------	------------------------------	---------------------

Artengruppe	Ergebnis der Habitatanalyse und Betroffenheit	Artenschutzrechtliche Einschätzung unter Berücksichtigung der Maßnahmen
Avifauna	Das Plangebiet ist nur für ubiquitäre Gehölzbrüter, insbesondere Heckenbrüter, geeignet - Geringer Verlust an Nahrungsgebiet wird von der Umgebung kompensiert - Mehrfache Fortpflanzungsstätten (Höhlen) für Vögel sind in den Gehölzen nicht vorhanden - Keine erheblichen Beeinträchtigungen der potenziellen lokalen Population absehbar <u>Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden erforderlich:</u> - Vermeidungsmaßnahme (Tötungs- und Schädigungsverbot): Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. - Vermeidungsmaßnahme (Tötungs- und Schädigungsverbot): Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Fensterfronten. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Säugetiere: Fledermäuse	Keine Quartiersnutzung durch Fledermäuse gegeben. Geringer Verlust an geringwertigem Jagdgebiet wird von der Umgebung kompensiert.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐
Sonstige Säuger	Keine Lebensraumeignung aufgrund fehlender Strukturelemente.	„nicht erheblich“ ☒ „erheblich“ ☐

Hinweise zu besonders geschützten Arten

Das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Habitatstrukturen und der weiteren geeigneten Habitate in der Umgebung sind keine relevanten Auswirkungen (erhebliche Gefährdung der Bestände der lokalen Population) zu erwarten. Die Vermeidungsmaßnahmen dienen auch diesen Arten.

Stadt Leinfelden-Echterdingen: Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“,

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung S. 18

Datum: 05.02.2024 Pustal Landschaftsökologie und Planung

7.2 Planungsbedingte Wirkfaktoren

Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Folgende baubedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich:

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

• Lärmimmissionen und optische Störungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr • Entfernung und Rodung von Gehölzen • Erhöhung des Tötungsrisikos von Kleintieren durch Baustellenbetrieb und -verkehr • Entfernung und Abriss Gebäude • Flächeninanspruchnahme/-versiegelung durch Baustelleneinrichtung Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Permanente Flächeninanspruchnahme und -versiegelung und damit Lebensraumveränderungen (Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, Brut- und Nahrungshabitaten) • Möglicherweise Zunahme an großflächigen Fensterfronten durch Fassadengestaltung und damit Vogelschlagrisiko • Möglicherweise infolge von Gartennutzung eine Zunahme an (Gehölz-)Strukturen und Nutzungsvielfalt (Hecken, Beete, Sträucher) Folgende betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Derzeit keine relevante Zunahme von weiteren akustischen oder optischen Störungen absehbar, da das Plangebiet bereits von Straßen und Wohnbebauung umgeben ist. Dem entgegen steht: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Glauben Sie ein seltener Eisvogel oder auch andere Vögel können nicht gegen mehrere hundert Scheiben von 10 neuen Doppelhochhäusern fliegen und sterben? Vor allem wenn dort Vogelfutter lockt?	Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wird beachtet. Es werden im artenschutzrechtlichen Gutachten geeignete Maßnahmen vorgegeben, welche das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. U.a. sind auch Maßnahmen gegen Vogelschlag festgelegt.	
--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Was ist mit dem Schutz der alten Bäume und Sträucher?	Im Planbereich Bunsenstraße Nord ist ein Erhalt von Gehölzstrukturen nicht möglich. Die Planung sieht aber zahlreiche Neupflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) sowie Fassadenbegrünung vor. Die Baumpflanzungen werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten verbindlich vorgeschrieben. Nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist der Planbereich Bunsenstraße Süd, die dort wertgebenden Baumbestände im Bereich des Weilerwaldgrabens und dem ehemaligen Bahndamm werden planungsrechtlich gesichert.	
	Es fehlt in den Unterlagen ein einheitliches Konzept, wie die derzeit noch vorhandene Natur zwischen Wohnbebauung und Industrie zu erhalten, zu schützen und zu bewahren ist. Ob die Anwendung für beschleunigte Verfahren für die Bauprojekte Nördlich der Bunsenstraße und Südlich der Bunsenstraße zulässig sind, ist fraglich. Wir erwarten und fordern von der Stadt Leinfelden, dass für unsere Belange hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre und Sicherheit, Maßnahmen vorgeschlagen werden. Und fordern, dass für den Naturschutz folgende Vorkehrungen umgesetzt werden: Während der Bauzeit wird ein von der Stadt Leinfelden beauftragter Beamter vollumfänglich die Baumaßnahme begleiten. Jegliche Eingriffe in	Es liegen entsprechende städtebauliche Entwürfe vor. Der Bebauungsplan macht klare Vorgaben zur Begrünung des Plangebiets (Pflanzgebote). Die Verfahrensart nach § 13a BauGB wurde von einem Rechtsbeistand geprüft. <i>Gemessen an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ist vorliegend von einer Innenentwicklung auszugehen. Hierfür spricht insbesondere der Umstand, dass wesentliche Flächen des Plangebietes bereits überbaut sind. Hinzu kommt, dass im Norden, im Osten und im Westen die Bebauung an das Bebauungsplangebiet angrenzt und im südlichen Teil durch eine Straße derart begrenzt wird, dass der Außenbereich erst südlich der Straße beginnt. Nach diesen Grundsätzen ist die Fläche dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, die nach der obigen Rechtsprechung insbesondere für Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.</i> Für das Baufeld nördlich der Bunsenstraße ist eine ökologische Baubegleitung nicht erforderlich ist, da keine wertvollen Vegetationsbestände betroffen sind und auch kein Erhalt von Vegetation vorgesehen ist. Die	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	diesem Bereich sollen dokumentiert und sanktioniert werden. Diese Sanktionen sind vertragsrechtlich auf eine erhebliche Summe festzulegen – 5.000 Euro für die Fällung eines Baumes, welcher seit 50 Jahren dasteht – ist ein schlechter Witz! Es müssen Sanktionen festgelegt werden, die den Bauunternehmer tatsächlich daran hindern, hier ein Kahlschlag vorzunehmen. Diese sind in einem sechsstelligen Bereich für Flurschäden im Einzelnen festzulegen und diese sind auch durchzuführen. Eine Verantwortungsübertragung seitens der Stadt Leinfelden oder des Bauunternehmers auf einen NU ist auszuschließen. Wir erwarten, vor der Erteilung der Baugenehmigung, dass alle Anwohner zu einer gemeinsamen Besprechung mit dem Gemeinderat und dem Bürgermeister eingeladen werden und dieses größte Bauvorhaben an der Grenze zwischen Leinfelden und Musberg auch dementsprechend mit allen Beteiligten diskutiert wird. Bis dahin: Wir lehnen das Bauvorhaben „Nördlich der Bunsenstraße“ ohne die Berücksichtigung und Diskussion der oben genannten Punkte ab! Der Bebauungsplan verletzt nachbarschützende Vorschriften. Die Gebäude dürfen nicht in der geplanten Höhe und nicht in dem vorgesehenen Umfang mit der sich hieraus ergebenden Versiegelung ausgeführt werden. Aufgrund der vorgenannten Beeinträchtigungen durch die die geplanten Bauvorhaben ergibt sich auch eine gravierende und unverhältnismäßige Wertminderung unseres Grundstücks.	Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen wird durch den städtebaulichen Vertrag rechtlich sichergestellt. Kenntnisnahme. Kein Belang des Bebauungsplans. Zum Bebauungsplanverfahren der zwei Bebauungspläne „nördlich und südlich der Bunsenstraße“ wurden zwei gemeinsame Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Kenntnisnahme. Die gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen nachbarschaftsschützenden Abstandsflächen werden eingehalten. Eine Wertminderung des Grundstücks kann nicht erkannt werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Wohnnutzung anstelle der gewerblichen Nutzung in direkter Nachbarschaft entstehen wird. Es hätte durchaus auch das Szenario geben können, dass eine andere gewerbliche Nutzung	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Bitte nehmen Sie meine vorgebrachte schriftliche Stellungnahme zu den Akten und wie wir besprochen haben, erhalten Sie noch ein diesbezügliches Schreiben von meinem Anwalt, sobald es vorliegt. <i>Anlage 48 Fotos mit Tieren</i>	und Bebauung nachfolgend errichtet worden wäre. Es bleibt bei Nachverdichtungen im Innenbereich nicht aus, dass sich bestehende Situationen verändern. Die Stadt geht davon aus, dass sich diese unter Abwägung der einzelnen Belange im vertraglichen Rahmen bewegen. Kenntnisnahme.	
III.10	Bürger 10 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben vom 09.08.2024		
	als betroffene Anwohner erheben wir im Rahmen der öffentlichen Beteiligung folgende Einwendungen gegen das Bauprojekt nördlich der Bunsenstraße: - Die neuen Gebäude fügen sich entgegen der Projektbeschreibung in Höhe und Dimension (Anzahl der Geschosse) keineswegs in die bestehende Bebauung ein. Das bestehende Hochhaus als sogenanntes Referenzgebäude ist ein Einzelgebäude. Die übrige Wohnbebauung ist durchgehend deutlich flacher (maximal 3 Stockwerke), es handelt sich ausschließlich um Einfamilien- und Reihenhäuser. - Die Parkplatzsituation für die Anwohner ist jetzt schon außerordentlich schwierig. Dies zeigt sich auch daran, dass die erlaubte Nutzung der Antalis-Parkplätze abends und am Wochenende regelmäßig in Anspruch genommen wird. Bei mehreren hundert Wohnheiten mit mehreren Autos pro Wohneinheit wird das Parken künftig unmöglich und eine erhebliche Verschärfung der Situation hervorrufen.	Um für das Grundstück die beste städtebauliche und hochbauliche Lösung zu finden, wurde im Winter 2022/2023 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet. Nach dem einstimmigen Beschluss des Preisgerichts wurde das zugrunde liegende Konzept ausgewählt. In diesem Zuge ist anzumerken, dass sich das Konzept aufgrund der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen und den Anregungen des Gemeinderats angepasst und Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen. Die angespannte Parkplatzsituation ist bekannt. Sowohl auf dem Baufeld wie auch entlang der Bunsenstraße werden im Rahmen der Möglichkeiten einige Besucherstellplätze / öffentliche Stellplätze geplant, die die übergeordnete Problematik aber nicht lösen können.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	- Bezüglich der Belüftung ist die Frischluftschneise jetzt z.T. schon eingeschränkt durch die dichte Bebauung. Massive Hochhausblöcke werden das Klima nochmals deutlich verschlechtern. - Daneben wird die Beschattung durch die Höhe der geplanten Bebauung massiv ausgeweitet, insbesondere bei niedrigem Sonnenstand. Dies beeinträchtigt die vorhandenen Photovoltaikanlagen in unzumutbarer Weise und wird Anwohner davon abhalten, neue PV-Anlagen zu planen. So wird die Energiewende konterkariert! Die Stadtverwaltung sollte bedenken, dass der ursprüngliche Bebauungsplan aus gutem Grund eine Hochhausbebauung ausgeschlossen hat. Eine neue Bebauung sollte sich in das Gesamtbild einfügen und nicht eine Vielzahl neuer Probleme entstehen lassen. Daher sollten die Projekte nördlich und südlich der Bunsenstraße grundsätzlich überprüft werden.	Zum Entwurfsstand wurde ein stadtklimatisches Gutachten erstellt. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird. Das Plangebiet erfährt im Vergleich zur bisherigen Nutzung der Ist-Situation vor allem durch die vielfältige Freiraumgestaltung eine humanbioklimatische Aufwertung. Auf Basis der fortgeschriebenen Planung wurde zum Entwurfsstand eine Besonnungsstudie erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauung zumutbar sind. Die Planungen beruhen auf den vom Preisgericht ausgewählten Konzept der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung, das danach vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Planung insbesondere die Gebäudehöhen wurden aber zwischenzeitlich geändert.	
III.11	Bürger 11 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben vom 09.08.2024		
	anbei erhalten Sie meine Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf "Nördliche Bunsenstrasse". Ich werde vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED]. Leider liegen mir derzeit keine Informationen darüber vor, ob er die Einwendungen fristgerecht an Sie weitergeleitet hat. Daher übermittle ich Ihnen die Einwendungen fristgerecht zusätzlich von mir. Der Inhalt der Einwendungen ist inhaltlich identisch.	Die Antworten hierzu wurden teilweise über einen Rechtsbeistand erstellt und werden kursiv dargestellt.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Hiermit nehme ich Stellung zum Bebauungsplanentwurf „Nördlich der Bunsenstraße“ und trage die folgenden Einwendungen vor: 1. Verfahrens-, Begründungs- und Abwägungsmängel In der Sitzungsvorlage zum Gemeinderat ist auf Seiten 2 und 3 ausgeführt, warum die Gemeinde davon ausgeht, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB vor- liegen. <i>„Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB liegen vor, weil:</i> <i>(1)Der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. 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).</i> <i>(2)Sich keine Gründe ergeben, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen.</i> <i>(3)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.</i> <i>(4)Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.</i> <i>(5)Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“</i> Zu (1)	<i>Gemessen an den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen ist vorliegend von einer Innenentwicklung auszugehen. Hierfür spricht insbesondere der Umstand, dass wesentliche Flächen des Plangebietes bereits überbaut sind. Hinzu kommt, dass im Norden, im Osten und im Westen die Bebauung an das Bebauungsplangebiet angrenzt und im südlichen Teil durch eine Straße derart begrenzt wird, dass der Außenbereich erst südlich der Straße beginnt. Nach diesen Grundsätzen ist die Fläche dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, die nach der obigen Rechtsprechung insbesondere für Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.</i>	
---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB kommt es maßgebend auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an. Eine Innenentwicklung im Sinne dieser Vorschrift ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig. Das gilt auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen (OVG Koblenz (1. Senat), Urteil vom 02.02.2023 - 1 C 11275/21.OVG im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2020 4 CN 5.18, juris). Im Entwurf zur Begründung auf Seite 5 unter Ziffer 2.2 ist die Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart wiedergegeben. Danach grenzen östlich und südwestlich Siedlungsflächen für Wohnen und Mischgebiet an. Westlich und nördlich angrenzend befindet sich eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, so der Vorentwurf. Es liegen nördlich, östlich und südlich angrenzend Landschaftsschutzgebiete. Südlich angrenzend befindet sich zudem ein regionaler Grünzug. Der Flächennutzungsplan wird in 2.3 des Vorentwurfs thematisiert. Demnach ist das Plangebiet aktuell derzeit teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt, im Übrigen als Grünfläche. Unter 2.4 gibt der Entwurf die Inhalte des Landschaftsplans (LUP) Leinfelden-Echterdingen wieder. Der fragliche Bereich des ehemaligen Bahndamms ist dort zum Erhalt bestehender Grünflächen gekennzeichnet. Der Vorentwurf weiter: „Die Grünbereiche und Waldflächen im Osten und Südosten sind als Flächen zur Entwicklung von Grünflächen und Grünzügen gekennzeichnet mit den ... dargestellten Zielen: Aufwertung und Herstellung neuer Grünverbindungen/Grünvernetzungen sowie Optimierung vorhandener Grünachsen.“ Die tatsächlichen Verhältnisse ordnen den Planbereich nicht dem Siedlungsbereich zu. Im Gegenteil sind nicht nur rein tatsächlich in erheblichem Umfang Grünflächen und Grünzüge vorhanden. Vielmehr sind diese auch nach dem gemeindlichen Willen im LUP sowie im Regionalplan als erhaltens- und schützenswert einzuordnen. Eine Zuordnung des fragli-	<i>Auf die Raumnutzungskarte des Regionalverbands des Verbands Region Stuttgart, nördlich, östlich und südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiete sowie ein südlich angrenzender regionaler Grünzug sind für die obige Einstufung nicht relevant. Es kommt auf die tatsächlichen Verhältnisse im Siedlungsbereich an, d.h. es ist maßgebend, was (an Bebauung) vorhanden ist und innerhalb des Siedlungsbereichs liegt. Soweit der Flächennutzungsplan als entgegenstehender Belang herangeführt wird, ist auf die Verfahrenserleichterung des § 13a BauGB hinzuweisen, die eine Anpassung des Flächennutzungsplans nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens explizit vorsieht und damit eine Ausnahme von Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB darstellt.</i>	
---	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

chen Bereichs zum Siedlungsbereich ist aus tatsächlichen Gründen ausgeschlossen. Damit liegt die Anwendung des § 13a BauGB neben der Sache. Die Anwendung der Regelungen zum beschleunigten Verfahren ist fehlerhaft. Ich weise darauf hin, dass im örtlichen und zeitlichen Zusammenhang der Bebauungsplanentwurf „Südlich der Bunsenstraße“ beschlossen wurde. Das vorliegend zu behandelnde Plangebiet umfasst nach Angaben der öffentlichen Bekanntmachung 6.356,00 m². Das Plangebiet „Südlich der Bunsenstraße“ umfasst laut öffentlicher Bekanntmachung eine Fläche von 13.076,00 m². Zusammengerechnet umfasst das Plangebiet der Bebauungspläne ausweislich der Verlautbarungen der Gemeinde mit- hin 19.432,00 m². Ich bestreite mit Nichtwissen und bezweifle die Größenangaben. In rechtlicher Hinsicht handelt es sich im Hinblick auf die Anwendbarkeit von § 13a BauGB um zwei zusammengehörende Verfahren. Um im Ergebnis dennoch in Bezug auf die Größenvorgabe in § 13a BauGB unter der relevanten Größenordnung von 20.000,00 m² zu verbleiben, bedarf es angesichts der schon nach den Verlautbarungen der Gemeinde bis auf nur 568m² geringen Differenz einer besonders hohen Belastbarkeit jeglicher dieser Größenangabe zugrunde liegenden (Ver-)Messung. Da den veröffentlichten Planangaben ein solch belastbares Basismaterial nicht beige-fügt ist, ist von der Unzulässigkeit der Anwendung von § 13a BauGB für beide Bebauungsplanverfahren auszugehen. Nur der guten Ordnung halber beziehe ich diese Einwendung nunmehr ausdrücklich auch auf das Bebauungsplanverfahren „Südlich der Bunsenstraße“. Da die Auslegung der Planunterlagen für das Verfahren „Nördlich der Bunsenstraße“ erst zu einem Zeitpunkt begann, als die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit für das Verfahren „Südlich der Bunsenstraße“ bereits abgeschlossen war, waren die zusammengerechneten Größenverhältnisse seinerzeit noch nicht erkennbar. Mithin besteht auch	<i>§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung</i> <i>Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt</i> <i>1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.</i> Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt von beiden Bebauungsplänen mit „Nördlich der Bunsenstraße“ 1.697m² und „Südlich der Bunsenstraße“ 3.410m² und mit einer Summe von 5.107 m² deutlich unter 20.000 m².	
--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	keine Präklusion hinsichtlich dieser Einwendung in Bezug auf das Verfahren „Südlich der Bunsenstraße“. Ergänzend bleibt vorbehalten diese Einwendung zu erweitern oder zu modifizieren, wenn und soweit sich herausstellen sollte, dass die Gemeinde weitere Flächen im Zusammenhang überplant. Zu (2) und (3) Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht sicher ausgeschlossen. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Gemeinde zu dem Standpunkt gelangt, es ergäben sich keine Gründe, die nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen. Der vorliegende Entwurf weicht erheblich von der Sitzungsvorlage 2023/0125 ab. Die seinerzeit wiedergegebenen planerischen Erwägungen waren insbesondere die Vermeidung weiterer Versiegelung (Seite 2 von 6) und ein Einfügen der neuen Gebäude in die heterogene Umgebungsbebauung und die Landschaft. Hierauf, so die Vorlage, werde „großen Wert gelegt“. Davon ist im Rahmen des vorliegenden Entwurfs nicht mehr zu erkennen. Die Gemeinde möge erklären, wie es dazu kommt, dass der ursprüngliche Anlass zur Überplanung des fraglichen Gebiets mit Wohnbebauung in der aktuellen Entwurfsplanung keine Rolle mehr spielt. Hat die Gemeinde seinerzeit im Rahmen der Sitzungsvorlage noch Abwägungen mit der umliegenden Wohnbebauung, der Landschaftsschutzfragen und der Bodenversiegelung erkennen lassen, ist die Größe, Höhe und der Umfang der Bebauung damit nicht mehr vereinbar und die Versiegelung ist letztlich umfassend. Sich öffnende Blickbeziehungen für die hinterliegende Bebauung sind dem Bebauungsplanentwurf ebenso wenig zu ent-	<i>Die Frage, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, richtet sich nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, insbesondere der Anlage 1, sowie nach dem Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz. Keine dort in den jeweiligen einschlägigen Anlagen aufgeführten Vorhaben werden durch den zugrundeliegenden Bebauungsplan begründet, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen ist. Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer „Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen“ als Teil der Begründung betrachtet.</i> Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürgern und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch umgesetzt.	
--	--	---	--

nehmen wie ein Einfügen in die durch „größere Kubaturen geprägte Umgebung“. Auf welche größeren Kubaturen bezieht sich die Gemeinde in der Sitzungsvorlage 2023/0125? Die aktuell verfügbaren Unterlagen sind widersprüchlich. Anlage 3 (ohne Datumsstempel) weist für Haus A im Baufeld 1 noch den ursprünglichen Planungsstand aus einem kleinen Gebäudeabschnitt mit sechs Stockwerken und dem überwiegenden Teil des Gebäudes mit acht Stockwerken, sowie Haus B im Baufeld 1 mit einem kleinen Gebäudeabschnitt mit vier Stockwerken und dem restlichen überwiegenden Teil mit sieben Stockwerken auf. In Anlage 2 (vom 08.05.2024) hingegen, zeigen die jeweils kleineren Gebäudeabschnitte je ein Stockwerk mehr. Eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ist unter anderem schon aufgrund fehlerhafter Planunterlagen nicht möglich - siehe Ansicht Ost Bunsenstraße, Baufeld 1, Bauwerkshöhe Haus B 442,96 m statt 447,96 m über NN und Haus A 440,08 m statt 445,08 m über NN, was einem 5m-Fehler in der Addition entspricht. Es ist daher leider davon auszugehen, dass diese fehlerhaften Bauwerkshöhen auch in die Besonnungsstudie eingeflossen sind und diese daher fehlerhaft ist. Die Wohnbebauung ist nicht - wie in der Beschlussvorlage 2023 erläutert - in der Vergangenheit, d.h. in den letzten 40 Jahren, von Osten und Westen an das Areal herangerückt. Es handelt sich um eine unzutreffende Behauptung und keine taugliche Grundlage für den angeführten Planungsanlass. Hieraus lässt sich eine Konversion nicht ableiten. Entgegen der wiedergegebenen Auffassung der Fa. Project GmbH integriert sich das Gesamtkonzept mit der massiven Blockbebauung mit 7 bzw. 8 Vollgeschossen in keiner Hinsicht in die unmittelbare Umgebung und den Naturraum. In Punkt 3.1 der Vorlage wird beschrieben, dass östlich und westlich Wohngebiete mit Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurden die Unterlagen ergänzt und weitere Gutachten erstellt. Die Planung wurde überarbeitet. Die Unterlagen werden im Zuge der Auslegung der Öffentlich zur Verfügung gestellt. In der Begründung zum Entwurfsstand wird die Standortwahl weiter konkretisiert. Da es sich bei der Fläche um eine Konversion im Innenbereich handelt, kann der Eingriff gezielt auf einen bereits vorbelasteten Standort konzentriert werden, was im Sinne eines sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden steht. Darüber hinaus trägt das Vorhaben zur Entschärfung bestehender Nutzungskonflikte bei, da bislang eine unmittelbare Nachbarschaft zwischen gewerblicher Nutzung und -teilweise reiner- Wohnbebauung besteht. So stellt sich der Bestand dar unabhängig von der Reihenfolge der Erstellung.
--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

sern angrenzen. Der Osten Musbergs bzw. der Westen Leinfeldens ist geprägt durch maximal dreistöckige Gebäude in Form von Reihenhäusern, freistehenden Häusern und im Fall der Gebäude der hinteren Kapf- und Bunsenstraße durch gestaffelte Gebäudegruppen. Diese sind der natürlichen Topographie des Geländes angepasst. Einzige Ausnahme ist das ältere siebengeschossige Gebäude der Kapfstraße 36. Von einer heterogenen Umgebungsbebauung kann daher nicht die Rede sein. Jedoch wird allein das siebengeschossige Ausnahme-Gebäude als Bezugspunkt heran-gezogen: <i>"Die präzise Höhendifferenzierung ermöglicht sowohl Dichte als auch einen Dialog zwischen den Gebäuden und ihrer Umgebung. Die beiden geplanten Gebäude stehen im direkten Dialog mit dem angrenzen- den Hochhaus und binden dieses in das Ensemble ein."</i> Ein einziges Gebäude kann nicht als Rechtfertigung genügen, während die erheblich niedrigere Bebauung sämtlicher anderer Grundstücke in der Umgebung in der Abwägung ignoriert wird. Dies ist ein deutlicher Abwägungsfehler. Das nun geplante Gesamtkonzept fügt sich daher städtebaulich in keiner Weise in die örtliche Situation ein und hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualität und den Wert des Eigentums der Anrainer. Die Ausführungen des Bebauungsplanentwurfs greifen wiederholt die <i>"entlang der Grundstücksgrenzen [...] im Westen"</i> verlaufende <i>"bis zu ca. 10m hohe Stützmauer"</i> auf, welche gem. Ziffern 4.1 und 4.2 <i>"zu einem begrünten, begehbaren baubotanischen vertikalen Gemeinschafts-Garten mit Kletter- wand und Aussichtspunkt"</i> aufgewertet und damit zum städtebaulichen <i>"Möbelstück"</i> und <i>"identitätsstiftenden Merkmal des neuen Quartiers"</i> werden soll. Fa. Project GmbH und Fa. Strenger vermitteln dem Planungsamt der Stadt Leinfelden-Echterdingen und dem Gemeinderat hier den Eindruck, als sei die Stützmauer von Fa. Strenger zusammen mit dem Grundstück erworben worden. Die tatsächlichen Besitzverhältnisse wurden jedoch entweder nicht überprüft oder aber bewusst verschwiegen, denn besagte Stützmauer gehört der Eigentümergemeinschaft	In einer städtebaulichen Betrachtung sind alle bestehenden Strukturen einzubeziehen, auch das Gebäude Kapfstraße 36. Um für das Grundstück die beste städtebauliche und hochbauliche Lösung zu finden, wurde im Winter 2022/2023 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet. Nach dem einstimmigen Beschluss des Preisgerichts wurde das zugrunde liegende Konzept ausgewählt. In diesem Zuge ist anzumerken, dass sich das Konzept aufgrund der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen und den Anregungen des Gemeinderats angepasst und Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen.	
--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

des Gebäudes in der Kapfstrasse 36. Die Eigentümergemeinschaft wurde hierzu weder konsultiert, noch hat sie einer fremden Nutzung je zugestimmt. Jegliche planerische Maßnahme, welche den Zugang sowie die begeh- und befahrbare Fläche vor der Stützmauer selbst einschränkt wäre zudem kritisch zu hinterfragen, da sie die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr am Gebäude der Kapfstrasse 36 stark behindern bzw. gar unmöglich machen würde. Als Vorbereitung für einen potentiellen Notfall, übt die Feuerwehr daher hier regelmäßig Rettungseinsätze mit entsprechenden Einsatzfahrzeugen.	Der Fa. Strenger ist bewusst, dass die Wand nicht in deren Besitz ist. Das „Regal“ wird deshalb so geplant, dass es vorgesellt und ohne Kontakt zur Wand errichtet wird. So kann es bei Bedarf abgebaut werden. Im Grundbuch sind allerdings keine Rechte für Angrenzer eingetragen. Es ist davon auszugehen, dass die Rettung über die Kapfstraße erfolgen muss.	
2. Umfang des Projekts Es sind südlich der Bunsenstraße 100 Wohneinheiten geplant, sowie zwei weitere achtstöckige Hochhäuser nördlich der Bunsenstraße mit einer derzeit noch unbekannten Anzahl an weiteren Wohneinheiten. Ausgehend von 4 Personen pro Wohneinheit, ergibt dies eine Einwohneranzahl von auf ein- mal 400 Personen zusätzlich. Bis ins Jahr 2030 will die Gemeinde laut dem Flyer: "Wohnen LE 2030" in der Stadt Leinfelden-Echterdingen, weitere 3000 neue Wohnungen bauen. Selbst mit den besten Absichten geplante Neubauprojekte sind schon zu sozialen Brennpunkten geworden. Niemand kann im Voraus sagen, wie sich die Gegend dadurch verändert, dass auf einmal bis zu 400 Leute mehr in der direkten Nachbarschaft sind und wie sich das auf die Sicherheit der Anwohner auswirken wird. Es ist notwendig, dass die Stadt Leinfelden-Echterdingen für die Sicherheit der Bewohner sorgt.	Subjektive Einschätzungen zu möglichen sozialen Brennpunkten und Fragen der Sicherheit sind kein Belang des Verfahrens. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen wurde vom Gesetzgeber als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB eingestuft, weshalb die Stadt seit Jahren bestrebt ist, Wohnraum zu schaffen. In diesem Sinne sei allerdings angemerkt, dass man statistisch von 2,2 – maximal 3,0 Personen pro Wohneinheit ausgeht.	
Das hat auch weitgehende Folgen für die derzeitigen Anwohner, auch in gesundheitlicher Hinsicht. Dies gilt auch für die Belastung durch den Verkehr, der sowieso auf der Filder- und Musberger Straße, auch nachts, andauert, und bereits jetzt nicht mehr im zulässigen Bereich liegt. Der Verkehr wird durch die neu gebauten Wohnungen weiter drastisch ansteigen, wie auch der Verkehrslärm und der Lärm, der durch die direkte Nachbarschaft von weiteren 400 Personen direkt nebenan entsteht. In-	Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Ansiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zuverlässig und leistungsfähig abgewickelt werden.	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

formationen zur Aufnahmefähigkeit der Verkehrswege liegen den Bebauungsplanunterlagen nicht bei. Bei 3000 neuen Wohnungen wird es auch viel mehr Autos geben, und nicht jeder kann oder will sich ein Elektrofahrzeug leisten, was zu einer erhöhten gesundheitlichen Belastung durch Schadstoffe für alle Bewohner der Stadt Leinfelden-Echterdingen führt. Und die neuen Anwohner und deren Besucher werden Parkplätze brauchen, was offensichtlich die Kapazität der geplanten Tiefgaragen sprengen wird. 3. Baukörper Laut dem Entwurf ist von Gebäudehöhen von 442,10 m ü.N.N. und nördlich der Bunsenstraße sogar von Stockwerken und 450 m ü.N.N. auszugehen. Die Gebäudehöhe kann auch noch größer werden da, wie die Gemeinde bzw. der Vorhabenträger nach eigener Mitteilung die Detailplanung noch nicht abgeschlossen hat. Also sind Gebäudehöhen von ca. 18 m und nördlich der Bunsenstraße sogar ca. 24 m Höhe denkbar. Der bislang gültige, rechtskräftige Bebauungsplan 09-05-01 aus dem Jahr 1973 sieht im Bereich der Kapfstrasse 26-34 sowie Bunsenstrasse 1-5/1 eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Vollgeschoss vor. Für den Bereich des Baufeldes 1 (Fa. Strenger) werden darin drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgelegt. Das Bebauungsplanverfahren "Nördlich der Bunsenstrasse" (09-05-02) soll hingegen eine Bebauung mit bis zu acht Vollgeschossen zulassen. Dies entspricht einer völlig unverhältnismäßigen Erhöhung um fünf Vollgeschosse. 4. Auswirkungen Entwässerung Die angeblich geringere Flächenversiegelung durch die geringere Grundfläche der geplanten Gebäude ist nichts anderes als eine Vorspiegelung falscher Tatsachen. Aus den Lageplänen geht hervor, dass die geplante Tiefgarage nicht "angrenzend an das nördliche Gebäude verortet ist", wie	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und darüber hinaus erstellt. Als Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird. Kenntnisnahme Um für das Grundstück die beste städtebauliche und hochbauliche Lösung zu finden, wurde im Winter 2022/2023 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet. Nach dem einstimmigen Beschluss des Preisgerichts wurde das zugrunde liegende Konzept ausgewählt. Für das geplante Wohngebiet wurde ein Überflutungsnachweis erstellt und entsprechende Festsetzungen für Niederschlagswasser in Abstimmung mit dem Landratsamt (WBA) in den Bebauungsplan aufgenommen.	
--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

unter Ziff. 4.4 des Bebauungsplanentwurfs von der Fa. Project GmbH behauptet. Vielmehr soll nahezu die gesamte Grundfläche des Baufeldes durch die Tiefgarage und Kellerräume versiegelt werden. Das widerspricht der Aufgabenstellung gemäß der Sitzungsvorlage 2023, 0125, S.2 . Die geringe Auflage an Erdreich über der Kellerdecke kann größere Mengen an Regenwasser nicht aufnehmen. Zudem wird der darunter liegende Beton ein Versickern verhindern. Eine Bepflanzung mit tiefer wurzelnden Bäumen ist ebenfalls nicht möglich. Durch die Neubauten werden immer umfassendere Flächen versiegelt, was zu einer weiteren Verschärfung der Hochwassersituation führt. Die Gemeinde veröffentlicht selbst in der Ausgabe des Amtsblatts Leinfelden-Echterdingen vom 05.07.24 auf Seite 11 über die zunehmende Gefahr von Hochwasser: <i>“Doch daneben muss auch einiges in Sachen Hochwasserschutz getan werden: Flächen wurden über Jahrzehnte hinweg versiegelt, Auen und Moore entwässert und in Ackerland umgewandelt, Flüsse für die bessere Schiffbarkeit begradigt und Überschwemmungsflächen bebaut. Dadurch hat das Wasser bei Niederschlägen weniger Möglichkeiten, sich auszubreiten und im Boden zu versickern. Stattdessen nimmt der Oberflächenabfluss zu und infolgedessen auch die Wassermengen, die in die Flüsse gelangt. Es führt daher kein Weg an einem naturnahen Hochwasserschutz vorbei: Feucht- wiesen, Auen, Bäche und Flüsse müssen renaturiert und Flächen entsiegelt werden, damit Flüsse mehr Raum und Überschwemmungsflächen erhalten und gleichzeitig weniger Wasser über Bäche und Flüsse abfließt.“</i> Mit den neuen Bauprojekten Nördlich und Südlich der Bunsenstraße, erfolgt genau das Gegenteil. Die Gemeinde schafft mehr versiegelte Flächen und mehr Abwasser und überlastet die schon oft überbeanspruchte Kanalisation.	Durch die Verlegung aller baurechtlich notwendigen Stellplätze in eine Tiefgarage kann die oberirdische Versiegelung reduziert werden, da man sonst die Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück unterbringen müsste. Die nicht überbaute Flächen der Tiefgarage müssen mit Erde überdeckt und können entsprechend begrünt werden. Die Planung sieht zahlreiche Neupflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) sowie Fassadenbegrünung vor. Die Baumpflanzungen werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten verbindlich vorgeschrieben. Ebenso wird für die zu pflanzenden Bäume die Größe an Erdreich gemäß Richtlinien vorgeschrieben, so dass gewährleistet werden kann, dass die Bäume auch wachsen können. Siehe oben Überflutungsnachweis.	
--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Das Bauvorhaben widerspricht auch gesetzgeberischen Vorstellungen, etwa zu Starkregen - Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO). Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe § 81 Wassergesetz BW) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Für die Projektträger der gegenständlichen Projekte ist aufgrund der Topographie eine diesbezügliche Vorteilsstellung gegeben. Die neuen Hochhäuser Nördlich der Bunsenstraße stehen laut Plan erhöht. Wasser fließt nach unten ab und überlastet das Überschwemmungsgebiet zwischen Leinfeldern und Musberg weiter. Die Eigentümer der Häuser auf den tiefergelegenen Grundstücken haben so dann potentiell den Nachteil und Schaden. Es ist den Bebauungsplanunterlagen nicht zu entnehmen, welche Vorsorge die Gemeinde insoweit treffen will. 5. Auswirkungen Belichtung, Belüftung und Blickachsen Die Besonnungsstudie der Fa. Lohmayer stellt teilweise eine großflächige Reduzierung der Besonnungsfläche um bis zu 30% fest: "An der Kapfstraße 36 wird die Besonnungsdauer an der Ostfassade in den unteren drei Etagen durch die Planung um teils mehr als 30 % reduziert." "An der Ostfassade der Kapfstraße 42 wird die Besonnungsdauer im Planfall großflächig um mehr als 30 % reduziert." Die Besonnungsdauer sinkt zudem "in Teilbereichen auf eine niedrige Besonnungsqualität ab. In anderen Bereichen tritt eine Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer von 1.5h auf". Gleichmaßen weist die Studie auch für die Ostfassade der Kapfstrasse 44 und Kapfstrasse 46 für den Planfall eine Reduzierung der Besonnungsdauer um mehr als 30% aus – für die Kapfstrasse 48 mit "bis zu 30%" nur unwesentlich weniger. Dies ist für die Bewohner nicht akzeptabel.		Für das geplante Wohngebiet wurde ein Überflutungsnachweis erstellt und entsprechende Festsetzungen für Niederschlagswasser in Abstimmung mit dem Landrastamt (WBA) in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass kein Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen oder angrenzende Grundstücke fließt. Im Zuge der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen wurden für das Plangebiet Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in das Besonnungsgutachten übernommen. Im Ergebnis führen diese Maßnahmen im Vergleich zur ursprünglichen Planung vom 30.09.2024 zu einer deutlich verbesserten Belichtung der Nachbargebäude.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	bel! Auch führt die Studie selbst an, dass relative Veränderungen der Besonnungsdauer in der beschriebenen Dimension gemäß Urteil des BVerwG vom 23.05.2005, Az. 4 A4.04, als relevant angesehen werden. Auch in Leinfelden im Bereich Stöckwiesenstrasse und Riedweg wird die Verschattung zunehmen. Laut dem Nutzungskonzept Ziff. 4.3 soll <i>"jede Wohnung optimal ausgerichtete Frei- und Aufenthalts- räume erhalten, die überall gute Aussicht garantieren"</i>. Allerdings wird die bisher vorhandene Aussicht der umliegenden Häuser dabei in keiner Weise berücksichtigt. Der Blick ins Tal und die umgebenden Waldflächen wird praktisch allen Anwohnern der Kapfstraße 34 ff sowie der vorderen Bunsenstraße unwiederbringlich verbaut. Bei der Sitzung des technischen Ausschusses der Gemeinde wurden von einer besonderen Situation mit Blick ins Siebenmühlental und von dem grünen Charakter des Wohngebiets gesprochen. Dieser Blick soll uns Anwohnern durch die geplanten Hochhäuser verbaut werden. Wenn die Hochhäuser Nördlich der Bunsenstraße gebaut werden, wird den Anwohnern die Sonne weggenommen. Bei den derzeit geplanten Gebäudehöhen, wird die Sonne sehr viele Stunden früher von den Gebäuden verdeckt sein, als bisher und auch das Grundstück unseres Mandanten in nicht einmal mehr <i>"lichtem"</i> Schatten zurücklassen. Die Umsetzung einer Photovoltaikanlage wird für die umliegenden Grundstücke erheblich erschwert. Jeglicher Anlage fehlen durch die neu geplanten Gebäude viele Sonnenstunden. Die Gemeinde hat also die Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsgebäude nicht erwogen. Die bisher vorhandene Privatsphäre der bestehenden Nachbarwohnungen wird durch die neuen Hochhäuser in erheblichem Maße durch die unzumutbare Höhe eingeschränkt. Von den geplanten Hochhäusern kann jedermann in die umgebenden Gebäude Einblick nehmen. Dies führt zu einer erheblichen Einschränkung des Privatlebens.	Es bleibt bei Nachverdichtungen im Innenbereich nicht aus, dass sich bestehende Situationen verändern. Die Stadt geht davon aus, dass sich diese unter Abwägung der einzelnen Belange im verträglichen Rahmen bewegen. Bei der Planung von Gebäuden ist Tageslicht ein wichtiger Aspekt für die Aufenthaltsqualität und das menschliche Wohlbefinden in Innenräumen. Im Hinblick auf die Empfehlungen an die Tageslichtqualität bestehen, abgesehen von den Abstandsregelungen der Bauordnungen, keine rechtlichen Festlegungen. Die mögliche Bebauung ist unter Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zu erstellen. Dies gewährleistet sowohl dem Bestand wie auch neuen Wohnungen einen aus Sicht des Gesetzgebers ausreichenden Abstand. Es bleibt jedem Einzelnen überlassen, im Rahmen der Gesetze weitere Maßnahmen zum Schutz der subjektiv wahrgenommenen Privatsphäre zu treffen.	
--	---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Laut Vorlage soll "das Stadtklima von der Neubebauung nachhaltig profitieren. Die Bebauung ermöglicht durch ihre Körnung, Ausrichtung und Lage eine Quer- und Längsdurchlüftung." Wie zwei massive Hochhausblöcke das Stadtklima verbessern sollen, bleibt das Geheimnis von Fa. Project GmbH und des Planungsamtes. Vielmehr wird die wichtige Frischluftschneise entlang des Siebenmühlentals in Richtung Weilerwald durch die geplante Bebauung erheblich gestört.	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und darüber hinaus erstellt. Als Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird.	
In Konsequenz ist mit einer Verschlechterung der Luftqualität sowie einer erhöhten Feinstaubbelastung in den Wohngebieten im Osten Musbergs sowie im Westen Leinfeldens zu rechnen. Dies wird sich nachteilig auf die Lebensqualität und Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner auswirken.		
Ferner reduziert der Entwurf der Fa. Project GmbH die für den Bereich des ehemaligen Bahndamms durch den Zielplan des Landschafts- und Umweltplans (LUP) der Stadt Leinfelden-Echterdingen vorgeschriebene "Optimierung vorhandener Grünachsen" dreist herunter auf den "Erhalt bestehender Grünflächen".	Hinweise auf die Ziele des Landschafts- und Umweltplans (LUP) sind in der Begründung entsprechend dargestellt. Der ehemalige Bahndamm liegt außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Nördlich der Bunsenstraße“ und ist somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens.	
Dass der Zielplan des LUP die Verbindungsachse von Weilerwald zum Bundesradwanderweg ins Siebenmühlental zur "Aufwertung vorhandener und Herstellung neuer Grünverbindungen/Grünvernnetzungen" ausweist, wird mit der geplanten Bebauung der Baufelder 1+2 ignoriert und unmöglich gemacht.	Der Bebauungsplan „Südlich der Bunsenstraße“ umfasst den Bereich des ehemaligen Bahndamms und legt für diesen Bereich planungsrechtlich nur eine öffentliche Grünfläche mit Rad- und Fußweg sowie Pflanzbindungen fest. Weitere Planungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Aufwertung sowie die Herstellung neuer Grünverbindungen sind weiterhin möglich.	
6. Artenschutz Durch den Bau sind in erheblichem Umfang Tiere betroffen. Deren Lebensraum wird entwertet und beseitigt. Es besteht ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag.	Zur Frühzeitigen Beteiligung lag nur die Habitatpotenzialanalyse vor. In der Zwischenzeit wurden umfassende Untersuchungen durchgeführt und eine saP erstellt. Weiter werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Mensch im Kapitel 9 Umweltbelange behandelt.	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Laut Artenschutzgutachten für das Bauprojekt: "Nördlich der Bunsenstraße" sind wohl sämtliche Pflanzen, Tiere und auch die Menschen unerheblich. Stadt Leinfelden-Echterdingen: Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung S. 18 Datum: 05.02.2024 Pustal Landschaftsökologie und Planung 7.2 Planungsbedingte Wirkfaktoren Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Folgende baubedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Lärmimmissionen und optische Störungen durch Baustellenbetrieb und -verkehr • Entfernung und Rodung von Gehölzen • Erhöhung des Tötungsrisikos von Kleintieren durch Baustellenbetrieb und -verkehr • Entfernung und Abriss Gebäude • Flächeninanspruchnahme/-versiegelung durch Baustelleneinrichtung Folgende anlagebedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Permanente Flächeninanspruchnahme und -versiegelung und damit Lebensraumveränderungen (Inanspruchnahme von Vegetationsflächen, Brut- und Nahrungshabitaten) • Möglicherweise Zunahme an großflächigen Fensterfronten durch Fassadengestaltung und damit Vogelschlagrisiko • Möglicherweise infolge von Gartennutzung eine Zunahme an (Gehölz-)Strukturen und Nutzungsvielfalt (Hecken, Beete, Sträucher) Folgende betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch die Planung möglich: • Derzeit keine relevante Zunahme von weiteren akustischen oder optischen Störungen absehbar, da das Plangebiet bereits von Straßen und Wohnbebauung umgeben ist. •		
--	--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Dementgegen steht der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Danach ist es verboten alle europäisch geschützten Arten (z. B. alle heimischen Vogelarten und alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Es fehlt in den Unterlagen ein einheitliches Konzept, wie die derzeit noch vorhandene Natur zwischen Wohnbebauung und Industrie zu erhalten, zu schützen und zu bewahren ist. 7. Verkehrliche Belastung, Parksituation, Lärm Im Rahmen der Begründung der Gemeinde zum Bebauungsplan zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße – Ate Lehmgrube“ (Bereich Bahnhof) vom 17.10.1972 nahm die Gemeinde seinerzeit darauf Bezug, dass es eine besondere verkehrliche Herausforderung zu bewältigen gilt: <i>„Zur Trennung des jetzt schon gefährlich vermischten Straßenverkehrs und des Fußgängerverkehrs müssen besondere Überlegungen angestellt werden. Besondere Gefahren entstehen dadurch, dass dieser Bereich als Ausgangspunkt des Wanderwegs ins Siebenmühlental besonders stark auch von auswärtigen Ortsunkundigen benutzt wird. Dies bringt für den Kreuzungspunkt Leinfelder Str./Bahnhofstr. und L 1191/92 heute schon, insbesondere aber an Wochenenden, erhöhte Gefahren für die Fußgänger und Wanderer sowie Radfahrer mit sich, zumal die Parkmöglichkeiten südlich der Leinfelder Straße nicht ausreichen und daher nördlich davon jetzt in der Bahnhofstraße stark geparkt wird....“</i> Auf die Wiedergabe der weiteren Erwägungen wird an dieser Stelle verzichtet. Seinerzeit hat sich die Gemeinde erhebliche Mühe gemacht, die verkehrlichen Auswirkungen der eigenen Planung sachlich festzustellen und hat in die eigenen Abwägungen diese Feststellungen einbezogen. Daran fehlt es vorliegend.	Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wird beachtet. Es werden im artenschutzrechtlichen Gutachten geeignete Maßnahmen vorgegeben, welche das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden. Es liegen entsprechende städtebauliche Entwürfe vor. Der Bebauungsplan macht klare Vorgaben zur Begrünung des Plangebiets (Pflanzgebote). Der Stadt ist die Situation der Bunsenstraße / des Bundeswanderweges bewusst. Die Bunsenstraße soll im Zuge der Entwicklung umgestaltet und gestalterisch an die geänderte Situation angepasst werden (in der Art eines verkehrsberuhigten Bereichs, jedoch unter Berücksichtigung des nach wie vor bestehenden Gewerbeverkehrs). Hierfür soll parallel zur Realisierung ein Straßenraumkonzept entwickelt und umgesetzt werden. Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung in den Spitzenstunden wird bei Bedarf die Bunsenstraße über eine Bedarfsschleife an die vorhandene Signalisierung Bunsenstraße/Filderstraße angeschlossen.	
--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

Die Leistungsfähigkeit der von der zusätzlichen Verkehrsmenge betroffenen Knotenpunkte (Einmündung Bunsenstraße in Filderstraße und Kreisel in der Filderstraße / K1227 / L1191) ist unbedingt gut-achterlich zu untersuchen. Der heute schon in den Stoßzeiten zählfließende Verkehr im Siebenmühlental sowie der zwischen Leinfelden und Musberg wird unter der zusätzlichen Verkehrsbelastung unweigerlich (werk-)täglich zu größeren Staus führen. In beiden Baufeldern stehen für 223 Wohneinheiten 229 Tiefgaragenstellplätze (Stand 2023) zur Verfügung. Dies entspricht einem Faktor von 1,03 Plätzen pro Wohnung. Die vorgesehene Anzahl von Tiefgaragenplätzen wird bei weitem nicht ausreichen. Angesichts der offensichtlichen Zielgruppe an Bewohnern, d.h. erwerbstätige Singles und Paare, ist jedoch von durchschnittlich deutlich mehr Fahrzeugen pro Wohnung auszugehen. Die zuletzt an Baufeld 2 vorgenommene Aufstockung der Geschossanzahlen der Häuser 2 bis 8 im Gegenzug für eine leichte Reduzierung der Geschossanzahl von Haus 1 hat die Anzahl an Wohneinheiten zudem weiter erheblich erhöht und die Situation weiter verschärft. Das bedeutet: Der Verkehr zur Parkplatzsuche wird dramatisch zunehmen. Die Bunsenstraße führt zukünftig mitten durch das neue Wohngebiet und wird komplett zugeparkt werden. Die Straße als verkehrsberuhigte Zone auszuweisen macht wenig Sinn. Täglich fahren fünfsichtige LKWs – teilweise mit Anhänger zur Firma Antalis durch die Bunsenstraße. Beidseitiges Parken ist daher nicht möglich. Auch Besucher des gegenüberliegenden Friedhofs oder des Siebenmühlentals werden keine Parkmöglichkeit mehr finden. An Wochenenden ist der Parkplatz des Friedhofs ohnehin von Ausflüglern des Siebenmühlentals überbelegt. Die neuen Bewohner der Bunsenstrasse werden sich also in die angrenzenden Straßenzüge ausbreiten. Dies führt zu einer weiteren Verschärfung der bereits heute überfüllten Parkplatzsituation in der Bunsen- und Kapfstraße.	Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zuverlässig und leistungsfähig abgewickelt werden. Die Anzahl der Stellplätze wird gemäß Landesbauordnung auf 1,0 festgesetzt. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Bunsenstraße soll im Zuge der Entwicklung umgestaltet und gestalterisch an die geänderte Situation angepasst werden (in der Art eines verkehrsberuhigten Bereichs, jedoch unter Berücksichtigung des nach wie vor bestehenden Gewerbeverkehrs). Hierfür soll parallel zur Realisierung ein Straßenraumkonzept entwickelt und umgesetzt werden. Gleichzeitig werden neue Parkierungsmöglichkeiten entlang der Bunsenstraße vorgesehen.	
--	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	Der schalltechnische Kurzbericht der Fa. SoundPLAN GmbH betrachtet ausschließlich den aktuellen Zustand (auf Basis von Verkehrszahlen aus dem Jahr 2014 und unter Annahme einer jährlichen Verkehrszunahme um lediglich 1%) – die zu erwartende signifikante Steigerung der straßenverkehrsbedingten Schallemissionen durch o.g. zusätzliche Kraftfahrzeuge und verkehrstechnische Überlastung von Bunsenstraße, Filderstraße und angrenzenden Straßen bleibt jedoch undiskutiert. Jedoch zeigt schon die Untersuchung des IST-Zustandes erheblichen Handlungsbedarf: <i>"Der Orientierungswert der DIN 18005 [1] für allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) ist im Tageszeitraum im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [6] (59 dB(A)), der hier nur orientierend herangezogen wird, ist ebenfalls in weiten Teilen nicht eingehalten. Im Nachtzeitraum sind die Überschreitungen noch ein wenig deutlicher."</i> Dass Bewohner, v.a. in der hohen Konzentration wie durch die Bebauung der Baufelder 1+2 beabsichtigt, auch Lärm verursachen können, wird komplett unterschlagen. Das Gutachten - schalltechnischer Kurzbericht der Fa. Soundplan – ist für den Bereich "nördliche Bunsenstrasse" und speziell für mein Grundstück in keiner Weise aussagekräftig. Es ist bezüglich der "nördlichen Bunsenstrasse" unvollständig und geht von einer veralteten Grundlage aus. Es kann da- her bei der Betrachtung für eine zukünftige Planung nicht berücksichtigt werden. Daraus leitet sich die Forderung nach einer neuen Studie ab, die alle relevanten Faktoren berücksichtigt. Zur Begründung: • Der Bericht stammt vom 10.02.2020. Das Gutachten wurde also zu einem Zeitpunkt erstellt, als eine konkrete Planung für das neue Wohngebiet noch nicht existierte. Der veröffentlichte finale Siegerentwurf des städtebaulichen Konzepts trägt das Datum 07.06.2023. Das Gutachten	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine ausführliche Schalltechnische Untersuchung erstellt, in welcher der Gewerbelärm und Verkehrslärm betrachtet wurde. Der Schalltechnische Kurzbericht wurde vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde ein Gutachten speziell für den Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ erstellt. Das Gutachten betrachtet den Verkehrslärm, sowie den Gewerbelärm.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	betrachtet daher nur die bestehenden Firmengebäude, nicht aber die geplanten Wohngebäude. • Zitat Seite 4: <i>"Die Stadt Leinfelden-Echterdingen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Filderstraße auf dem Fabrikgelände der Firma Haru."</i> Das Gutachten betrachtet im Bereich Verkehrslärm den Bereich <i>"Südlich der Bunsenstrasse"</i>. Dies wird aus den Anlagen 1 und 2 deutlich. Der aktuell für die Öffentlichkeitsbeteiligung relevante Bereich <i>"Nördliche Bunsenstrasse"</i> wird nicht berücksichtigt oder untersucht. Dies ist ein gravierender Mangel. • Zitat Seite 12: <i>"Das maßgeblich auf das Plangebiet einwirkende Gewerbegebiet Bunsenstraße besteht zum aktuellen Zeitpunkt aus 2 Firmen. Antalis Verpackungen (Bunsenstraße 11) und RTS Rieger Team, wobei RTS Rieger Team als reines Bürogebäude keine relevanten Emissionen aufweist."</i> In den Anlagen 3 und 4 sind die Gebäude der Firma RTS Rieger Team eingezeichnet. Welche Auswirkungen der Gewerbelärm auf das zukünftige Wohngebiet <i>"Nördliche Bunsenstrasse"</i> hat, ist aus der Studie nicht nachvollziehbar. Hier kann aus den Daten nur Vermutungen abgeleitet werden. Zitat Seite 15: <i>"Der Orientierungswert der DIN 18005 [1] für allgemeines Wohngebiet (55 dB(A)) ist im Tageszeitraum im gesamten Plangebiet überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [6] (59 dB(A)), der hier nur orientierend herangezogen wird, ist ebenfalls in weiten Teilen nicht eingehalten. Im Nachtzeitraum sind die Überschreitungen noch ein wenig deutlicher."</i> Diese Zusammenfassung ist ziemlich deutlich. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die insgesamt mehr als 220 geplanten Wohnungen (nördliche und südliche Bunsenstrasse) deutlich erhöhen, speziell in der Bunsenstrasse. Wie sich die Lärmsituation insgesamt und speziell auf das Grundstück unseres Mandanten auswirkt, ist unklar und wird von der Studie nicht erfasst.		
--	---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	8. Zusammenfassung Der Bebauungsplan verletzt nachbarschützende Vorschriften. Die Gebäude dürfen nicht in der geplanten Höhe und nicht in dem vorgesehenen Umfang mit der sich hieraus ergebenden Versiegelung ausgeführt werden. Aufgrund der vorgenannten Beeinträchtigungen durch die die geplanten Bauvorhaben ergibt sich auch eine gravierende und unverhältnismäßige Wertminderung des Grundstücks unserer Mandanten.	Kenntnisnahme s.o. Eine Wertminderung des Grundstücks kann nicht erkannt werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Wohnnutzung anstelle der gewerblichen Nutzung in direkter Nachbarschaft entstehen wird. Es hätte durchaus auch das Szenario geben können, dass eine andere gewerbliche Nutzung und Bebauung nachfolgend errichtet worden wäre. Es bleibt bei Nachverdichtungen im Innenbereich nicht aus, dass sich bestehende Situationen verändern. Die Stadt geht davon aus, dass sich diese unter Abwägung der einzelnen Belange im vertraglichen Rahmen bewegen.	
III.12	Bürger 12 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Email vom 10.08.2024 bzgl. dem Bebauungsplanverfahren „Bunsenstraße“ möchte ich folgende Bedenken äußern: - Aufgrund der großen Anzahl an zusätzlichen Wohneinheiten sehe ich große Probleme hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrs - insbesondere an der Einmündung der Bunsenstr. in die Filderstraße sehe ich große Probleme - Rückstaus auf beiden Straßen sind absehbar - Die weiteren Straßen z.B. in Leinfelden sind jetzt schon an der Kapazitätsgrenze - Auch hinsichtlich der Parkplatzsituation habe ich Bedenken		
		Kenntnisnahme Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zu-verlässlich und leistungsfähig abgewickelt werden. Die angespannte Parkplatzsituation ist bekannt. Sowohl auf dem Baufeld wie auch entlang der Bunsenstraße werden im Rahmen der Möglichkei-	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	- Die teilweise sehr hohen Häuser - verschatten andere Gebäude und Gärten - verschandeln den Blick von Leinfelden nach Musberg - gefährden die Fischluftzufuhr nach Leinfelden - Aus meiner Sicht wird durch die große Anzahl zusätzlicher Einwohner die städtische Infrastruktur überlastet. Beispielsweise - Kindergärten - Schulen - Kläranlage? ... - Weitere Bedenken habe ich aus Umweltgesichtspunkten - Leinfelden. Dies wird besonders in den immer heißeren Sommern immer negativere Auswirkungen haben - Die grüne Verbindung auf der ehemaligen Bahntrasse vom Musberger Friedhof bis in den Leinfelder Ortskern wird reduziert - Weitere Versiegelung, anstatt dem Reichenbach Raum zu geben - Insgesamt weitere Belastungen - siehe Punkt 1	ten einige Besucherstellplätze / öffentliche Stellplätze geplant, die die übergeordnete Problematik aber nicht lösen können. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und darüber hinaus erstellt. Als Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird. Im Zuge der neuen Wohnbebauung ist von der Notwendigkeit zusätzlicher Plätze für Kinderbetreuung (Kindergarten/Kindertageseinrichtung) auszugehen. Die Bedarfe werden geprüft und entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer adäquaten Versorgung entwickelt. s.o. Klimavorabschätzung Der Bebauungsplan „Südlich der Bunsenstraße“ umfasst den Bereich des ehemaligen Bahndamms und legt für diesen Bereich planungsrechtlich nur eine öffentliche Grünfläche mit Rad- und Fußweg sowie Pflanzbindungen fest. Weitere Planungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Eine Aufwertung sowie die Herstellung neuer Grünverbindungen sind weiterhin möglich. Der Reichenbach liegt nicht im Bereich des Plangebiets. Kenntnisnahme s.o.	
--	--	---	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

III.13	Bürger 13 (Namen dürfen nicht angegeben werden!)		
	Email vom 07.08.2024		
	Einspruch gegen den Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ in Musberg Einspruch gegen die Anzahl von 8 Geschossen + Solaranlage auf dem Flachdach 1) Eine Reduzierung der Besonnung von Häusern der Kapfstr. und der Bunsenstr. ist wegen der Hochhäuser sicher. 2) Es fehlt ein Verkehrsgutachten zu den neuen Knotenpunkten Kreuzung Bunsenstr./Filderstr. und zum Kreisverkehr an der Filderstr.. Schon jetzt gibt es eine deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens wegen des Durchgangsverkehrs nach Vaihingen (neues Gewerbegebiet). Auch die Einfahrt zum Musberger Zentrum ist betroffen. 3) Die Lärmbelästigung wird steigen. Dazu bedarf es eines unabhängigen Gutachtens. 4) Die Anzahl von 8 Stockwerken wird die Aussicht aus Gebäuden der Kapfstr. und Bunsenstr. einschränken. Es ist wie ein Schlag ins Gesicht der Bewohner, wenn damit geworben wird, dass die Aussicht vom Neubau ins Siebenmühlental hervorragend sei, den Anwohnern aber erheblich Sicht genommen wird.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Im Zuge der Bürgerbeteiligung mit zwei Bürgerversammlungen wurden für das Plangebiet Reduzierungen in den Gebäudehöhen vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in das Besonnungsgutachten übernommen. Im Ergebnis führen diese Maßnahmen im Vergleich zur ursprünglichen Planung vom 30.09.2024 zu einer deutlich verbesserten Belichtung der Nachbargebäude. Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zu-verlässig und leistungsfähig abgewickelt werden. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, in welcher der Gewerbelärm und Verkehrslärm betrachtet wurde. Es bleibt bei Nachverdichtungen im Innenbereich nicht aus, dass sich bestehende Situationen verändern. Die Stadt geht davon aus, dass sich diese unter Abwägung der einzelnen Belange im verträglichen Rahmen bewegen.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	5) Dass 65% der Wohnungen als 1-2 Zimmer-Wohnungen nicht familien-gerecht geplant sind, schadet dem Ruf der Stadt als familienfreundlich.	Der Wohnungsmix wird sich im Laufe der weiteren Planung ergeben. Aber auch 1-2 Zimmerwohnungen sind zur Schaffung des familienfreund-lichen Wohnraums nützlich, da ältere Menschen oder alleinstehende Menschen so die Möglichkeit haben ihre großen Wohnungen oder gar Wohnhäuser aufzugeben und stattdessen in eine kleinere, seniorenge-rechte Wohnung mit Aufzug zu ziehen.	
	6) Hochhäuser mit 8 Stockwerken passen nicht in den freundlichen homo-genen Anblick der Bebauung am Weilerwald und werden dem Ruf von Leinfelden und Musberg schaden (wie auch schon das Hochhaus Kapfstr. 36).	Kenntnisnahme	
	7) Die Frischluft aus dem Siebenmühlental kann Schaden nehmen. Große Bäume müssen gefällt werden. Diese können durch Büsche oder Hecken nicht ersetzt werden. Dazu sollte eine unabhängige Untersuchung erstellt werden.	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und dar-über hinaus erstellt. Als Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Be-standsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssys-tem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird. ➔ Einschränkung der Aussicht	
	8) Die enge Fläche an der Bunsenstr. soll mit 8-stöckigen Hochhäusern be-legt werden, die weite Fläche Schelmenäcker ist aber mit mehrheitlich 6-stöckigen Häusern belegt. Dies ist nicht nachvollziehbar.	Um für das Grundstück die beste städtebauliche und hochbauliche Lö-sung zu finden, wurde im Winter 2022/2023 eine städtebauliche Mehr-fachbeauftragung durchgeführt. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet. Nach dem ein-stim-migen Beschluss des Preisgerichts wurde das zugrunde liegende Konzept ausgewählt.	

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

III.14	Bürger 14 (Namen dürfen nicht angegeben werden!)		
	Email vom 09.08.2024		
	als betroffene Anwohner erheben wir im Rahmen der öffentlichen Beteiligung folgende Einwendungen gegen das Bauprojekt nördlich der Bunsenstraße: - Die neuen Gebäude fügen sich entgegen der Projektbeschreibung in Höhe und Dimension (Anzahl der Geschosse) keineswegs in die bestehende Bebauung ein. Das bestehende Hochhaus als sogenanntes Referenzgebäude ist ein Einzelgebäude. Die übrige Wohnbebauung ist durchgehend deutlich flacher (maximal 3 Stockwerke), es handelt sich ausschließlich um Einfamilien- und Reihenhäuser. - Die Parkplatzsituation für die Anwohner ist jetzt schon außerordentlich schwierig. Dies zeigt sich auch daran, dass die erlaubte Nutzung der Antalis-Parkplätze abends und am Wochenende regelmäßig in Anspruch genommen wird. Bei mehreren hundert Wohnheiten mit mehreren Autos pro Wohneinheit wird das Parken künftig unmöglich und eine erhebliche Verschärfung der Situation hervorrufen. - Bezüglich der Belüftung ist die Frischluftschneise jetzt z.T. schon eingeschränkt durch die dichte Bebauung. Massive Hochhausblöcke werden das Klima nochmals deutlich verschlechtern.	Kenntnisnahme Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die angespannte Parkplatzsituation ist bekannt. Sowohl auf dem Baufeld wie auch entlang der Bunsenstraße werden im Rahmen der Möglichkeiten einige Besucherstellplätze / öffentliche Stellplätze geplant, die die übergeordnete Problematik aber nicht lösen können. Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und darüber hinaus erstellt. Als Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst wird. Beschattung / Beeinträchtigung PV-Anlagen	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	- Daneben wird die Beschattung durch die Höhe der geplanten Bebauung massiv ausgeweitet, insbesondere bei niedrigem Sonnenstand. Dies beeinträchtigt die vorhandenen Photovoltaikanlagen in unzumutbarer Weise und wird Anwohner davon abhalten, neue PV-Anlagen zu planen. So wird die Energiewende konterkariert! Die Stadtverwaltung sollte bedenken, dass der ursprüngliche Bebauungsplan aus gutem Grund eine Hochhausbebauung ausgeschlossen hat. Eine neue Bebauung sollte sich in das Gesamtbild einfügen und nicht eine Vielzahl neuer Probleme entstehen lassen. Daher sollten die Projekte nördlich und südlich der Bunsenstraße grundsätzlich überprüft werden.	Auf Basis der fortgeschriebenen Planung wurde zum Entwurfsstand eine Besonnungsstudie erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen der geplanten Bebauung zumutbar sind. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürger und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch umgesetzt.	
III.15	Bürger 15 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Email vom 16.08.2024		
	hiermit möchten wir unseren Einwand zum Bauprojekt "Nördlich der Bunsenstraße" vorbringen und bitten Sie, diesen in die Akten aufzunehmen und bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen, auch wenn er nicht fristgerecht bis zum 8. August 2024 eingegangen ist. Wir bewohnen als Familie das Haus der [REDACTED] und durch die Bebauung mit achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern wird sich unsere Wohn- und Lebensqualität drastisch verschlechtern. Insbesondere, weil durch die Höhe der geplanten Häuser, die Tageslicht- und Sonneneinstrahlung auf unser Grundstück und Haus extrem reduziert und unsere Privatsphäre erheblich eingeschränkt werden wird. Durch eine derartige Bebauung wird unsere Immobilie einen hohen Wertverlust erleiden. Grundlage unserer Kaufentscheidung im Jahr 2006 war	Kenntnisnahme Die verspätete Stellungnahme wird beachtet. Nach ständiger Rechtsprechung ist dem Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung regelmäßig Genüge getan, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks. Die Einhaltung einer bestimmten Besonnungsdauer gewährleistet das Baurecht nicht. Dies gilt auch für Beeinträchtigung einer Photovoltaikanlage durch Verschattung. Es besteht vielmehr regelmäßig kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg			Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag

	unter anderem der Bebauungsplan 09-05-01, der eine Bebauung im Bereich der Kapfstraße mit bis zu drei Vollgeschossen vorsieht. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass nun das einzige Hochhaus in der Kapfstraße als Referenzobjekt für die Höhe neuer Gebäude herangezogen wird und geplant ist, dass die neuen Mehrfamilienhäuser im direkten Dialog mit diesem Hochhaus stehen und ein Ensemble bilden sollen. Das Hochhaus stellt in der Bebauung eine absolute Ausnahme dar, die Bebauung aller anderer Grundstücke passen sich dagegen harmonisch den topografischen Gegebenheiten an. Laut Nutzungskonzept Ziff. 4.3 wird den neuen Wohnungseigentümern versprochen, dass "jede Wohnung optimal ausgerichtete Frei- und Aufenthaltsräume erhalten, die überall gute Aussicht garantieren" sollen. Für die bisherigen Bewohner der Kapf-/Bunsenstraße und Nachbarn des Baugebietes "Nördlich der Bunsenstraße" ist dies eine geradezu zynische Aussage, da mit der geplanten Bebauung für alle anliegenden Grundstücke sowohl eine Aussicht als auch eine ausreichende Besonnung entfallen. Wieso die Lebensqualität und das Wohl der Bewohner der neuen Mehrfamilienhäuser über die Lebensqualität und das Wohl der bisherigen Anwohner gestellt wird, können wir nicht nachvollziehen. Kritisch sehen wir weiterhin die zu erwartende Park- und Verkehrssituation bei der derzeit geplanten Neubebauung. Die Anzahl der geplanten Tiefgaragenplätze werden für die Anzahl der Wohneinheiten nicht ausreichen, so dass weiterer Parkraum benötigt werden wird. Zudem wird die Kapazität der Bunsenstraße als einzige Zufahrtsstraße für die bisherigen Häuser der Bunsen- und Kapfstraße, dem Gewerbegebiet (Firmenverkehr Antalis) sowie der geplanten neuen Mehrfamilienhäuser nicht ausreichen. Eine hohe Lärmbelastung und Verkehrsdichte, auch auf die Filderstraße hinauslaufend, sind vorprogrammiert und werden sowohl die neuen Bewohner als auch die bisherigen Anwohner beeinträchtigen.	ein bestehender Lagevorteil einer Photovoltaikanlage fortbestehen wird. Die Bestandsgebäude sind in der Besonnungsstudie vom August 2025 berücksichtigt, die zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes erstellt wurde. Die gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten. Eine Wertminderung des Grundstücks kann nicht erkannt werden. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Wohnnutzung anstelle der gewerblichen Nutzung in direkter Nachbarschaft entstehen wird. Es hätte durchaus auch das Szenario geben können, dass eine andere gewerbliche Nutzung und Bebauung nachfolgend errichtet worden wäre. Es bleibt bei Nachverdichtungen im Innenbereich nicht aus, dass sich bestehende Situationen verändern. Die Stadt geht davon aus, dass sich diese unter Abwägung der einzelnen Belange im vertraglichen Rahmen bewegen. Für die geplante Bebauung nördlich und südlich der Bunsenstraße wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Verkehrszunahmen durch die Aufsiedlung der Plangebiete sind im Vergleich zum Bestand und der schon hohen Verkehrsmenge der Filderstraße eher gering und verteilen sich von den jeweiligen Anbindungen auf das umliegende Straßennetz. Die Verkehrsmengen können dabei auf den benachbarten Achsen sowie Knotenpunkten zuverlässig und leistungsfähig abgewickelt werden. Die angespannte Parkplatzsituation ist bekannt. Sowohl auf dem Bau-feld wie auch entlang der Bunsenstraße werden im Rahmen der Möglichkeiten einige Besucherstellplätze / öffentliche Stellplätze geplant, die die übergeordnete Problematik aber nicht lösen können.	
--	---	--	--

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	Wie laut Vorlage "das Stadtklima von der Neubebauung nachhaltig profitieren" soll, erschließt sich uns in keiner Weise. Durch die geplante Bebauung mit achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern wird sich das Gebiet rund um die Bunsenstraße unwiederbringlich zum Negativen verändern, Grünflächen und Lebensraum für Tiere entfallen, die Feinstaubbelastung und Luftqualität werden sich verschlechtern. Bei allem Verständnis für die Schaffung von Wohnraum, bitten wir Sie, die geplante Bebauung an die Wohnsituationen der umliegenden Häuser und an die Topographie des auslaufenden Siebenmühlentals anzupassen und die geplanten Geschosshöhen im Baufeld "Nördlich der Bunsenstraße" auf maximal 4 Vollgeschosse zu reduzieren.	Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Klimavorabschätzung zu den Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf der Fläche selbst und darüber hinaus erstellt. Als Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass die umliegende Bestandsbebauung nicht negativ von den Veränderungen im Strömungssystem durch eine Neubebauung der Planfläche beeinflusst. Das neue Wohngebiet erhält durch den Bebauungsplan Festsetzung zu Grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Artenschutz wird ebenso beachtet und die Maßnahmen aus der Artenschutzrechtlichen Untersuchung in den Bebauungsplan übernommen. Aufgrund der Stellungnahmen von Seiten der Bürgern und den Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung erfolgte in den vergangenen Monaten eine Überarbeitung der Planung in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Vorhabenträgern, Fachämtern und Gutachtern. Die daraus resultierte Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe und die veränderte Anordnung der Baukörper im Baufeld Nord führen zu einer deutlichen Verbesserung hinsichtlich städtebaulicher Verträglichkeit und Belichtungssituation. Die Kritikpunkte der Anwohnerschaft wurden damit aufgenommen und planerisch umgesetzt.	
III.16	Bürger 16 (Namen dürfen nicht angegeben werden!) Schreiben vom 10.04.2025 Schreiben wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung auch außerhalb der Beteiligungsfrist aufgenommen.		
	Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens in der unmittelbaren Nähe unseres Unternehmenssitzes [REDACTED], möchten wir erneut auf potenzielle Auswirkungen auf unsere Zufahrtswege hinweisen. Insbesondere befürchten wir, dass ohne geeignete verkehrsregelnde Maßnahmen unsere Zufahrtswege durch Anwohner und deren Besucher unbefugt genutzt werden könnten.	Kenntnisnahme Die Erschließung eines Grundstückes ist dahingehend nicht im Bebauungsplanverfahren zu lösen. Die Ausweisung der Bunsenstraße als öffentliche Verkehrsfläche sichert allen angrenzenden Grundstücken die Erschließung. Zugeparkte oder zugestellte Zufahrten können hier nicht gelöst werden.	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05-02), Stadtteil Musberg		Anlage 1 zur Vorlage 2025/0157 – Stand 15.09.2025	
Stellungnahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)			
Nr.	Verfasst von	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Die unkontrollierte Nutzung dieser Wege würde nicht nur eine erhebliche Beeinträchtigung unseres Betriebsablaufs darstellen, sondern könnte auch zu zusätzlichem Aufwand für die Überwachung und gegebenenfalls notwendige Abschleppmaßnahmen führen. Dies ist insbesondere am Wochenende zu erwarten, wenn vermehrt Besucher der Anwohner in den Bereich gelangen. Um den ungehinderten Betrieb unseres Unternehmens und die ungestörte Nutzung der Zufahrtswege sicherzustellen, fordern wir die Stadt auf, eine geeignete Lösung zu erarbeiten und uns einen entsprechenden Lösungsvorschlag zu unterbreiten. Eine mögliche Maßnahme könnte beispielsweise in Form einer kontrollierten Zugangslösung bestehen, die sicherstellt, dass die Zufahrt ausschließlich für berechtigte Personen und Fahrzeuge möglich bleibt. Dies würde es uns ermöglichen, den reibungslosen Ablauf unserer Betriebsprozesse zu gewährleisten und gleichzeitig eine unbefugte Nutzung der Zufahrtswege zu verhindern. Wir möchten betonen, dass die Sicherstellung einer freien und ungestörten Zufahrt für unsere Mitarbeiter sowie für die notwendigen Lkw-Lieferungen und -Abholungen von größter Bedeutung ist. Eine rechtzeitige Umsetzung der notwendigen Maßnahmen vor Beginn der Bauarbeiten ist daher unerlässlich, um zukünftige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Für ein weiterführendes Gespräch oder die Klärung weiterer Details stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung und hoffen auf eine konstruktive Lösung, die sowohl den Bedürfnissen unserer Firma als auch den Erfordernissen des Bauvorhabens gerecht wird.	Die Bunsenstraße soll im Zuge der Entwicklung umgestaltet und gestalterisch an die geänderte Situation angepasst werden (in der Art eines verkehrsberuhigten Bereichs, jedoch unter Berücksichtigung des nach wie vor bestehenden Gewerbeverkehrs). Hierfür soll parallel zur Realisierung ein Straßenraumkonzept entwickelt und umgesetzt werden. Gleichzeitig werden neue Parkierungsmöglichkeiten entlang der Bunsenstraße vorgesehen.	