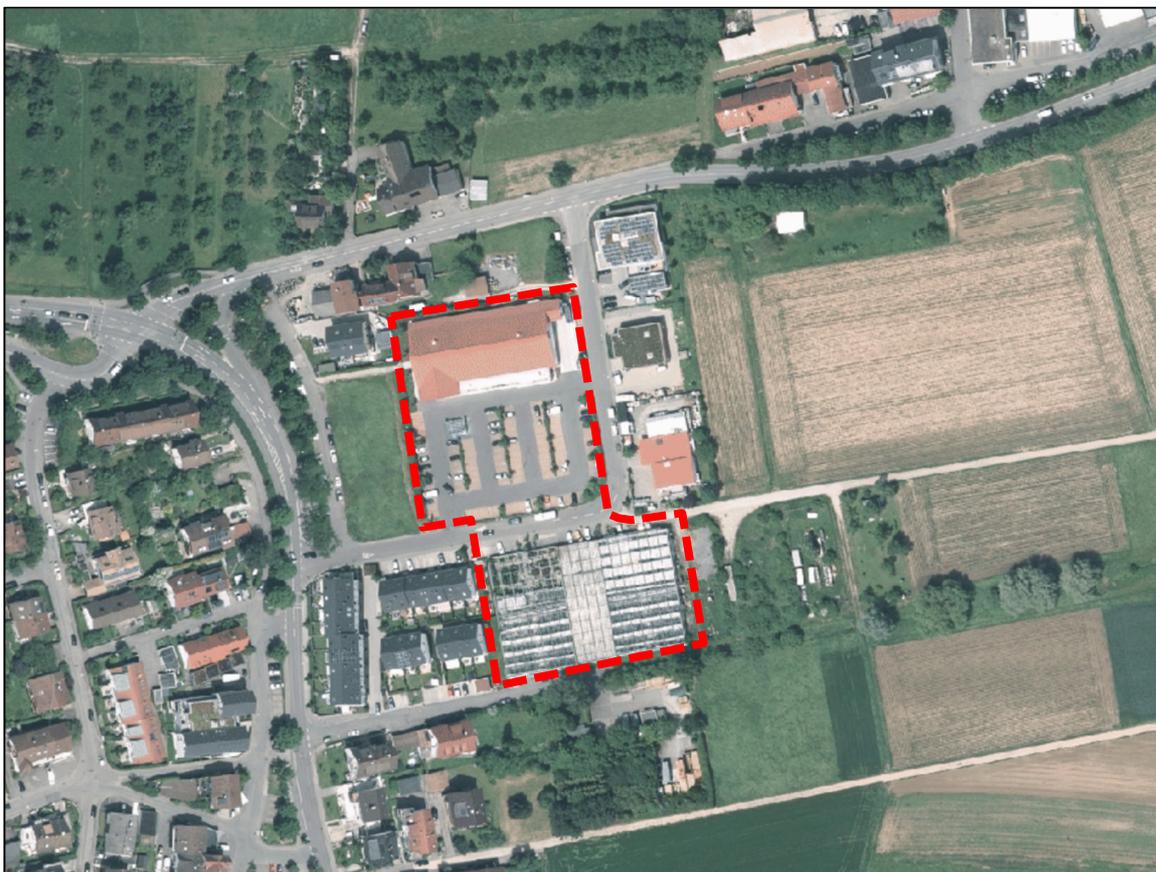


## **Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), Stadtteil Stetten**



Geoportal Baden-Württemberg

## **Entwurf Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

## INHALT:

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Rechtsgrundlagen, Verfahrensart und Verfahrensablauf.....</b>                                  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Rechtsgrundlagen .....  | 4         |
| 1.2      | Verfahrensart .....   | 4         |
| 1.3      | Verfahrensablauf.....   | 4         |
| 1.4      | Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und<br>Öffentlichkeitsbeteiligung..... | 5         |
| <b>2</b> | <b>Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| 2.1      | Anlass .....  | 5         |
| 2.2      | Ziele und Zwecke der Planung .....  | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1      | Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld .....  | 6         |
| 3.2      | Geltungsbereich .....   | 6         |
| 3.3      | Bestehendes Planungsrecht.....  | 7         |
| 3.4      | Eigentumsverhältnisse .....   | 8         |
| 3.5      | Vorhandene Nutzung .....  | 8         |
| 3.6      | Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....  | 8         |
| <b>4</b> | <b>Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....</b>                        | <b>8</b>  |
| 4.1      | Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....                                      | 8         |
| 4.2      | Flächennutzungsplan – FNP 2020 .....  | 10        |
| 4.3      | Bebauungspläne und relevante Satzungen .....  | 10        |
| 4.4      | Handlungsprogramm Wohnen .....  | 10        |
| <b>5</b> | <b>Prüfung alternativer Lösungen.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>6</b> | <b>Städtebauliche Konzeption .....</b>  | <b>12</b> |
| 6.1      | Bebauungs- und Nutzungskonzeption .....   | 12        |
| 6.2      | Erschließungskonzeption .....   | 12        |
| 6.3      | Ver- und Entsorgung .....   | 13        |
| <b>7</b> | <b>Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>   | <b>14</b> |
| 7.1      | Art der baulichen Nutzung .....   | 14        |
| 7.2      | Maß der baulichen Nutzung.....  | 15        |
| 7.3      | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....                               | 17        |
| 7.4      | Abstandsflächen.....  | 17        |
| 7.5      | Nebenanlagen, Einfriedungen .....   | 17        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 7.6       | Verkehrerschließung .....  | 17        |
| 7.7       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....               | 18        |
| 7.8       | Grünordnerische Festsetzungen .....  | 20        |
| <b>8</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>  | <b>20</b> |
| 8.1       | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....  | 20        |
| 8.2       | Fasadengestaltung.....   | 21        |
| 8.3       | Werbeanlagen.....  | 21        |
| <b>9</b>  | <b>Hinweise .....</b>  | <b>21</b> |
| 9.1       | Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden .....   | 21        |
| 9.2       | Geotechnik .....   | 21        |
| 9.3       | Flughafen Stuttgart – Bauschutzbereich, Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen und Fluglärm..... | 22        |
| 9.4       | Starkregen .....   | 22        |
| <b>10</b> | <b>Umweltbelange.....</b>  | <b>22</b> |
| 10.1      | Schutzgut Biotope und Arten .....  | 22        |
| 10.2      | Schutzgut Landschaftsbild .....  | 23        |
| 10.3      | Schutzgut Klima und Luft.....  | 23        |
| 10.4      | Schutzgut Boden.....   | 23        |
| 10.5      | Schutzgut Wasser .....   | 24        |
| 10.6      | Schutzgut Mensch .....   | 24        |
| <b>11</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>   | <b>25</b> |
| <b>12</b> | <b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>   | <b>25</b> |
| <b>13</b> | <b>Gutachterliche Grundlagen zur Planung .....</b>   | <b>25</b> |

## 1 Rechtsgrundlagen, Verfahrensart und Verfahrensablauf

### 1.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

### 1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB — Bebauungsplan der Innenentwicklung — in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Der Begründung liegen

- eine Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse von Werkgruppe Grün, Büro Fuchs & Kusterer Landschaftsarchitekten - PartGmbH vom März 2022 sowie Januar 2024
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen von Werkgruppe Grün, Büro Fuchs & Kusterer Landschaftsarchitekten - PartGmbH vom Februar 2024
- Tierökologisches Gutachten Erfassung der Zauneidechse von Werkgruppe Grün, Büro Fuchs & Kusterer Landschaftsarchitekten - PartGmbH vom November 2023
- Schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine + Jud, vom 16.01.2024
- Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Bewertung und Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung vom Planungsbüro StadtVerkehr Bernd Schönfuß vom Januar 2024
- ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom Büro für angewandte Geowissenschaften vom 2. August 2023
- Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Leinfelden-Echterdingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 24.07.2018
- Lageplan mit Dachaufsicht Baufeld Süd, Steinhoff und Haehnel Architekten GmbH vom 27.02.2024

vor und stellen einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Damit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

### 1.3 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2) erfolgte am 14.12.2021. Auf Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2021 wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 3, Jahrgang 2022 vom 21.01.2022, in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 26.02.2022, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und Träger sonstiger Belange mit Schreiben vom 24.01.2022 zur Stellungnahme aufgefordert.

#### **1.4 Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 17 Stellungnahmen ein, wobei 5 Behörden keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht haben. Es liegt eine Stellungnahme von den Trägern privater Belange vor. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen bei der Stadtverwaltung 2 Stellungnahmen ein.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im zeichnerischen Teil umfangreich ergänzt. Der Textteil, die örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise sowie die Begründung wurden ebenfalls ergänzt bzw. erstellt.

Folgende Fachbeiträge wurden erstellt und in die Unterlagen eingearbeitet:

- Bestandsvermessung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutz und Habitatpotentialanalyse, Artenschutzrechtl. Maßnahmen, Tierökologisches Gutachten zur Erfassung der Zauneidechsen
- Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Bewertung und Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung
- Geotechnisches Gutachten

## **2 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung**

### **2.1 Anlass**

Die derzeitige Nutzung der Gärtnerei wurde aus privaten Gründen aufgegeben. Mit dem vorhandenen Planrecht wird keine anderweitige Nutzung des Grundstückes möglich sein. Es droht eine Brache in zentraler Lage in Stetten. Im Rahmen der Innenentwicklung steht die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Vordergrund der städtebaulichen Planung.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höfer Äcker“ (Planbereich 44-1) aus dem Jahr 2001 stehen den geplanten Vorhaben entgegen und sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung den genannten städtebaulichen Zielen angepasst werden.

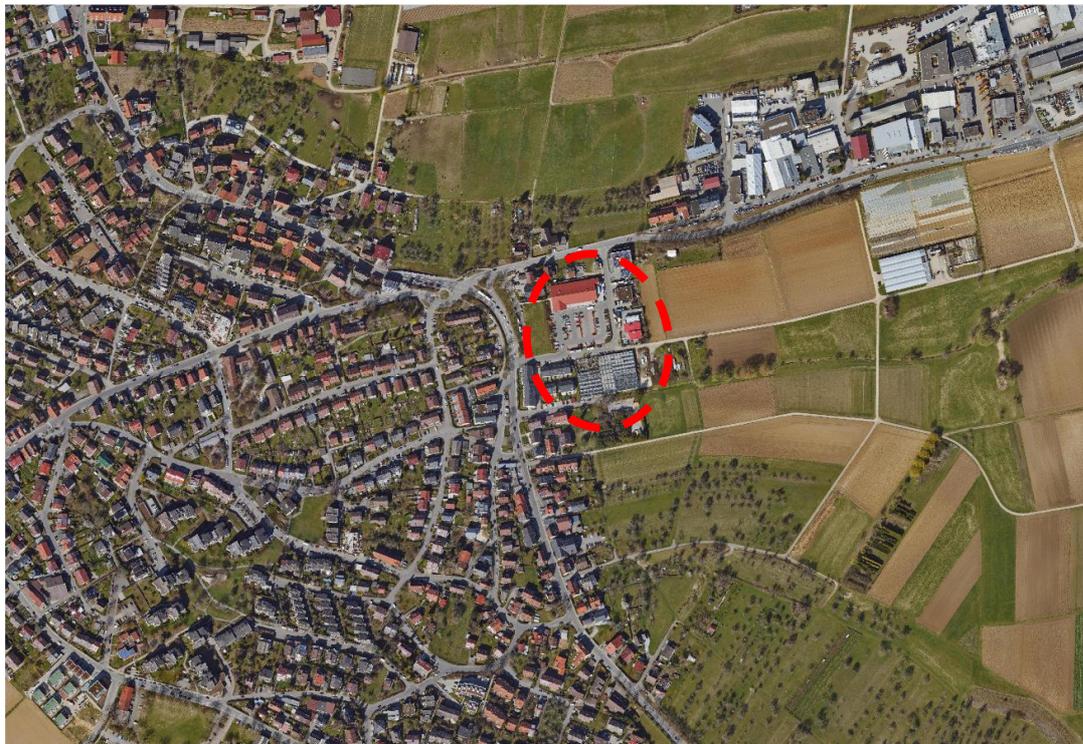
### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Zielsetzung der Planrechtsänderung ist die Änderung der Nutzung des Grundstückes der ehemaligen Gärtnerei. Eine räumliche Entwicklung des Gärtnerei Grundstückes sollte zusammen mit der Konzeptausschreibung auf dem städtischen Grundstück am Ungerhaldenweg erfolgen. Das Grundstück am Ungerhaldenweg soll an eine Genossenschaft verkauft werden. Neben der Errichtung von Wohnraum sind ebenfalls eine Tagespflege und einzelne gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss geplant. Aufgrund der verschärften Situation am Finanzmarkt und gestiegenen Baukosten wird über eine spätere Errichtung der Wohngebäude verhandelt.

Auf dem Standort der Gärtnerei wird eine Konversion Richtung Wohnnutzung angestrebt. Für das Vorhaben wurde 2020 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis die Grundlage für die Bebauungsplanänderung darstellt. Neben der Grundstücksentwicklung auf dem Gelände der Gärtnerei war auch das gegenüberliegende Grundstück, derzeit ein Lebensmitteldiscounter, Bestandteil des Ideenwettbewerbes.

### 3 Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld



Räumliche Lage des Plangebietes, Quelle: Stadt Leinfelden-Echterdingen

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Stetten. Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße „Höfer Brühlweg“ und im Norden durch die südliche Bebauung der Sielminger Straße abgegrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung östlich der Stettener Hauptstraße abgegrenzt und im Osten durch Straße „Höfer Äcker“.

#### 3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| im Norden: | Bebauung Sielminger Straße       |
| im Osten:  | Straße „Höfer Äcker“, Gartenland |
| im Süden:  | Straße „Höfer Brühlweg“          |
| im Westen  | Bebauung Stettener Hauptstraße   |

Es umfasst die Flurstücke 1364, 1365, 1366, 1367/1, 1367/2, 1368, 3016, 3029, 3040 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 3018 der Gemarkung Stetten.

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,06 ha.





Bebauungsplan „Änderung Höfer Äcker“ (44-1/1), Planungsamt Stadt Leinfelden-Echterdingen

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum, ausgenommen die öffentliche Verkehrsfläche.

### 3.5 Vorhandene Nutzung

Auf der zu beplanenden südlichen Fläche befindet sich derzeit eine Gärtnerei. Die Fläche ist zum Großteil mit einem Gewächshaus bebaut. Außerdem ist die Fläche mit Verkehrswegen, Stellplätzen und Lagerflächen befestigt. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Südwestlich des Plangebietes grenzt eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern. Südlich des Plangebietes ist ein Containerlagerplatz ansässig. Die östlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebietsflächen, die südöstlichen Flächen sind Brachen bzw. Gärten. Nördlich des Plangebietes grenzt eine Mischbebauung.

### 3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Leitungsträger Telekom, Netze BW, Kabel-BW, Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen versorgen das Plangebiet.

## 4 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Im wirksamen Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009 (siehe folgender Auszug aus der Raumnutzungskarte) wird für den Planbereich eine Landwirtschaftliche Fläche festgelegt.

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



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

Zielsetzung der Raumordnung ist u.a.:

1. Jede Gemeinde hat Anspruch auf die aus der örtlichen Bevölkerung und den ortsansässigen Unternehmen resultierende Eigenentwicklung.
2. Eine verstärkte Wohnbauentwicklung soll an Standorten mit Zugang zum öffentlichen Schienenpersonennahverkehr stattfinden; also an den Entwicklungsachsen.

#### Siedlungsentwicklung

„Der Bedarf an Bauflächen für Wohnen und Gewerbe ist zu sichern. Im Bestand noch gegebene Nutzungsmöglichkeiten sollen bevorzugt – vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich – ausgeschöpft werden (Innen- vor Außenentwicklung durch Umnutzung und Nachverdichtung).“ – Z 1.4.2.5

„Bei der Ausweisung von Neubaufächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“ – N/Z 2.1.2.1

„Der Bedarf an Siedlungsflächen soll in der Randzone des Verdichtungsraumes vorrangig in bereits erschlossenen Bereichen und in übergemeindlicher Abstimmung konzentriert werden.“ – G 2.1.2.2

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Der Stadtteil Stetten der Stadt Leinfelden-Echterdingen kann diesen Bedarf nur im Außenbereich bereitstellen. Durch die Planung entstehen zusätzlich ca. 0,4 ha Wohnbaufläche.

Die Nähe zu Versorgungseinrichtung ist mit dem fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarktes im nördlichen Plangebiet gegeben. Die Nähe zur Anschlussstelle an die Bundesstraße 27 mit Anbindung an die Autobahn A8 stellt. Mit der Umnutzung der bereits mit einem Gewächshaus bebauten Fläche wird dem o.g. Ziel Rechnung getragen.

Auch die Nutzung bereits bebauter und versiegelter Flächen tragen zum Schutz des Gutes Boden bei.

#### Siedlungsdichte

„Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen und der Bodenversiegelung durch neue Siedlungsflächen ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen.“ – Ziel 2.4.0.8

Bei der Gemeinde Leinfelden-Echterdingen handelt es sich laut Regionalplan um einen „Siedlungsbereich“ im Verdichtungsraum, ausgenommen ist der Ortsteil Stetten. Die Bruttowohndichte kann demnach gemäß Regionalplan mit mindestens 55 Einwohnern pro Hektar angenommen werden. Für die im Plangebiet vorhandenen 0,4 ha Wohnbaufläche sind damit mindestens 138 Einwohner anzusiedeln.

#### Freiraum

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der sich überlagernden Freiraumstrukturen

- Regionaler Grünzug
- Gebiet für Landwirtschaft
- Gebiet für Landschaftsentwicklung.

Dabei stellt der Regionale Grünzug ein Vorranggebiet dar, während die beiden anderen Freiraumstrukturen als Vorbehaltsgebiet eingestuft sind.

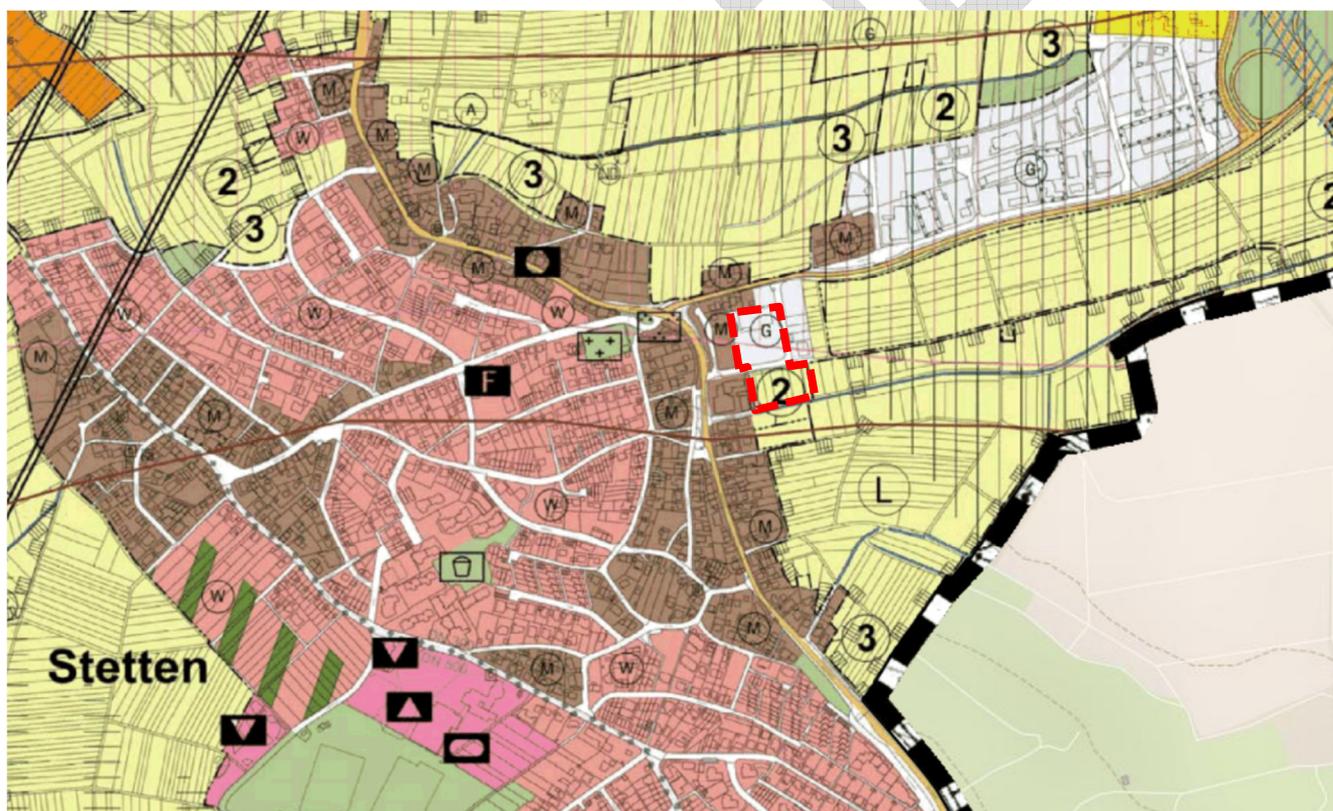
Die derzeitige Nutzung der Fläche als Gärtnerei mit einem großflächigen Gewächshaus entsprechen den o.g. Freiraumstrukturen nicht. Die Gestaltung der Fläche als Wohnstandort mit einer aufgelockerten Bebauung und zwischengelagerten Grünflächen kann sich in den Regionalen Grünzug integrieren und stellt eine Verbesserung des Freiraumes dar.

Die vorliegenden Änderungen führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele. Der Bebauungsplan steht somit insgesamt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und sonstigen Erfordernisse.

#### 4.2 Flächennutzungsplan – FNP 2020

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt für den Geltungsbereich Fläche für Landwirtschaft sowie Gewerbliche Baufläche (G) dar. Westlich des Baugebietes grenzt eine gemischte Baufläche an.



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

Die abweichende Darstellung im Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der späteren Berichtigung angepasst.

#### 4.3 Bebauungspläne und relevante Satzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Höfer Äcker“ (44-1) ist am 16.02.2001 in Kraft getreten. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Änderung Höfer Äcker“ (44-1/1) ist am 29.01.2021 in Kraft getreten (siehe Punkt 3.3 Bestehendes Planungsrecht).

#### 4.4 Handlungsprogramm Wohnen

Der Gemeinderat der Stadt Leinfelden-Echterdingen hat am 21.05.2019 das Handlungsprogramm Wohnen als Leitlinie für den Wohnungsbau bis 2030 beschlossen. Ziel ist es, den Wohnungsbestand bis 2030 um 2.000 Wohnungen zu erweitern, und dabei 2.000 Wohnungen neu zu bauen und zusätzlich 1.000 Wohnungen als Ersatz für wegfallende Wohnungen bereitzustellen. Von den 2.000

neu zu bauenden Wohnungen sind 50% im Innenbereich und 50% durch Arrondierungen und Außenbereichsentwicklungen herzustellen.

Im Jahr 2030 sollen 4% des Wohnungsbestands in Leinfelden-Echterdingen öffentlich gefördert bzw. preisgedämpft sein und aus gefördertem Wohnungsbau, preisgünstigem Wohnungsbau zur Miete und preisgünstigem Wohnungsbau als Eigentümerwohnung bestehen.

Das Handlungsprogramm Wohnen ist auf städtischen Flächen bei den erstmalig Wohnbauland entwickelt wird (Baulandentwicklungsmodell) und auf Flächen im privaten Eigentum, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eine Bodenwertsteigerung erfahren, anzuwenden. Teile des Bodenwertzuwachses sollen zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden. Geförderter und preisgünstiger Wohnraum sind entsprechend des Handlungsprogramms Wohnen wie folgt auf die Geschossflächen zu verteilen:

Bei privaten Flächen (erstmalige oder weitere Entwicklung von Wohnraum, Schaffung Planungsrecht), 0,5 ha Grundstücksgröße oder Schaffung von 30 WE:

- 20% Geförderter Wohnungsbau
- 10% Preisgünstiger Wohnungsbau zur Miete
- 10% Preisgünstiger Wohnungsbau als Eigentümerwohnung
- 60% Wohnungsbau ohne Bindung

## 5 Prüfung alternativer Lösungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Im nördlichen Baufeld befindet sich ein Lebensmittelmarkt, das südliche Baufeld ist derzeit nahezu vollständig mit einem großflächigen Gewächshaus bebaut. Im nördlichen Baufeld wird die weitere Nutzung durch den Lebensmittelmarkt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert. Durch die Verbindung der Baufenster und dem Entfall der Begrenzung der Traufhöhe kann sich der Markt weiter entwickeln und den Markterfordernissen anpassen. Damit wird ein bessere Ausnutzbarkeit der Flächen für flankierende Nutzungen erreicht. Die brach liegende Fläche der ehemaligen Gärtnerei im südlichen Baufeld soll revitalisiert werden, da eine weitere Nutzung als Gärtnerei mangels Interesse nicht möglich ist. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen hat einen angespannten Wohnungsmarkt und benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum. Deshalb soll dieser Bereich vorwiegend als Wohnbaufläche entwickelt werden. Zur Verwirklichung der genannten Ziele des Bebauungsplans wurde für das geplante Wohnareal ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

### **Wettbewerb „Neubau Wohngebäude am Standort der ehemaligen Gärtnerei Steckroth“**

Im Juni 2022 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Die BPD Immobilienentwicklung GmbH hat die Grundstücke 1364, 1365, 1366, 1367/1, 1367/2, 1368 und 3029 erworben. Zukünftig sollen auf dem Planungsgrundstück überwiegend Gebäude mit Wohnnutzung und mit Dienstleistungen bzw. Gewerbenutzung im Erdgeschoss zur Straße Höfer Äcker entstehen. Zur Straße Höfer Äcker im Bereich des Lidl Parkplatzes sind ebenfalls Gebäude mit gemischten Nutzungen bzw. gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss denkbar. Der nördliche Planbereich war im Ideenwettbewerb verankert, da dieses Areal aus städtebaulicher Sicht Erweiterungs- bzw. Entwicklungspotential besitzt.

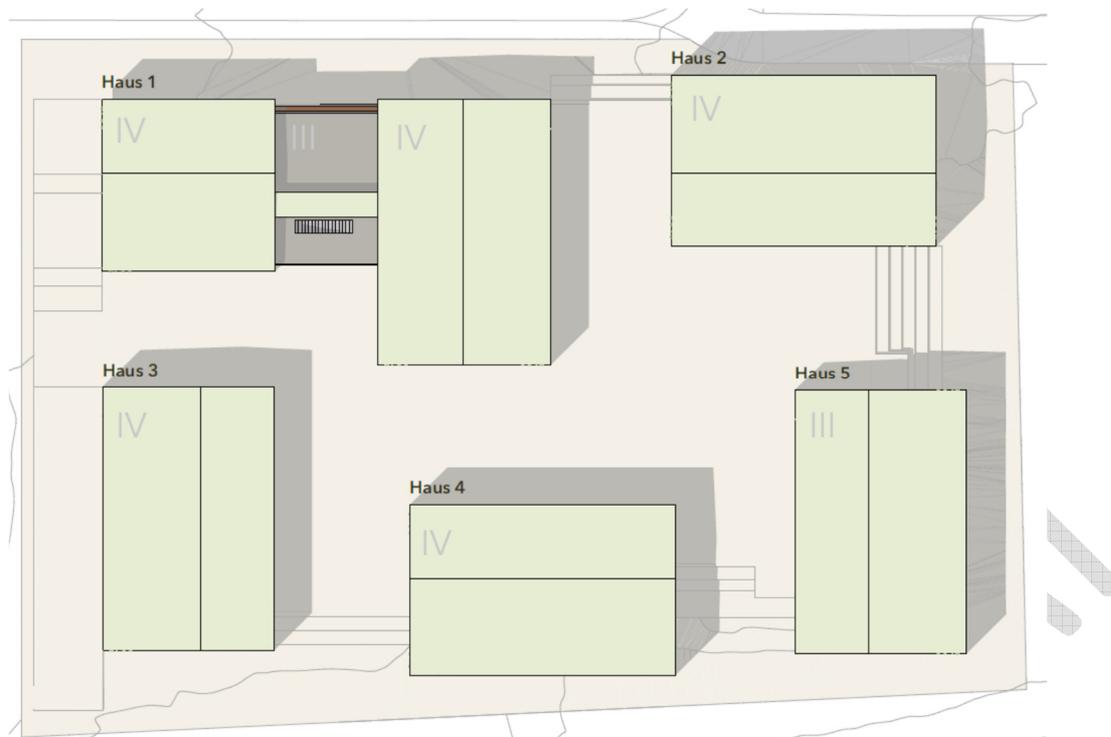
Die Entwicklung der zu planenden Neubebauung mit den zugehörigen Freianlagen sollte unter dem Aspekt der städtebaulichen Einfügung, der Funktionalität, der architektonischen Qualität, des energetisch optimierten Bauens und der Wirtschaftlichkeit erfolgen.

Das Planungsbüro Steinhoff | Haehnel Architekten GmbH hat den Wettbewerb gewonnen.

## 6 Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzeption

Der städtebauliche Entwurf vom Planungsbüro Steinhoff | Haehnel Architekten GmbH sieht eine gelockerte Bebauung südlich der Straße Höfer Äcker vor.



Prinzipalskizze Höfer Äcker, Quelle: Steinhoff | Haehnel Architekten GmbH

Der aktuelle Entwurf sieht eine drei- bzw. viergeschossige Bebauung vor. Geplant sind 5 Gebäude mit darunter liegendem Untergeschoss. Im aktuellen Entwurf sind insgesamt 65 Wohnungen vorgesehen, verteilt auf 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen. Dies schafft Wohnraum für ca. 183 Einwohner. Damit ist das raumordnerische Ziel von einer Ansiedlung von mind. 138 Einwohnern erreicht.

Im Untergeschoss sind Stellplätze für Autos und Fahrräder sowie verschiedene Nebenräume für Technik und Lagerräume untergebracht. Aufgrund der Neigung des Geländes sind im südöstlichen Bereich Wohnungen vorgesehen.

Das Grundstück des Lidl-Marktes ist Bestandteil des Ideenwettbewerb zur Konversion der Gärtnerei. Dieser beinhaltete auch Vorschläge zur Gestaltung der „Gebäudekubatur auf dem Grundstück des gegenüberliegenden Lidl-Discounters als städtebauliches Gegenüber“. „Die Nutzung des Lidl-Marktes soll weiterhin möglich sein. Die notwendigen Stellplätze können als aufgeständerte Stellplätze mit darüberliegenden Gebäuden vorgesehen werden.“

Um diese Ideen umsetzen zu können, wurde das Grundstück mit in den B-Plan aufgenommen und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst.

### 6.2 Erschließungskonzeption

Das Plangebiet wird ausschließlich über die bestehende Straße „Höfer Äcker“ erschlossen. Für den östlich angrenzenden Feldweg wird die Ein- bzw. Ausfahrt vom Weg in das südliche Plangebiet ausgeschlossen.

Die Tiefgarage im südlichen Baufeld mit den erforderlichen Stellplätzen ist über die Straße „Höfer Äcker“ erreichbar. Mit den geplanten 60 Stellplätzen kann sie über eine gerade 3,80 m breite Rampe im Einrichtungsverkehr mit signalisierten Richtungswechselbetrieb erschlossen werden. Aufgrund der geringen Frequenz kommt es eher selten zur Begegnung im Rampenbereich. Zudem ist ein Wartebereich für den in die Tiefgarage einfahrenden Verkehr gegeben, sodass es keine Behinderung des fließenden Verkehrs auf der Straße „Höfer Äcker“ zu erwarten ist.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist ebenfalls von der Straße „Höfer Äcker“ gegeben. Über Wegeverbindungen von der Straße sowie zwischen den einzelnen Gebäuden sind die Häuser über den Innenhof erreichbar. Ein zentraler Fahrradstellplatz im überdachten Durchgang des Haus 1 sowie Fahrradbügel an den Eingängen fördern die alternative Mobilität zum eigenen Pkw. Das Plangebiet liegt zwischen 100 und 250 Meter entfernt von den Bushaltestellen „Stetten Hof“ beziehungsweise „Stetten, Sielminger Straße“. Das entspricht den Mindesterschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans des Landkreises Esslingen.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsleitung in der Straße „Höfer Äcker“ gesichert. Leitungsträger sind die Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen.

#### **Entwässerung**

Nach heutiger Gesetzeslage ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasserabfluss für neu versiegelte Flächen erforderlich. Demnach ist das Planungsgebiet im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Da aufgrund des anstehenden Erdstoffes keine Versickerung möglich ist, ist das unbelastete Niederschlagswasser aus dem Mischgebiet II über eine Retention von 50 l/m<sup>2</sup> gedrosselt (3 l/s\*ha) in den „Höfer Brühl“ einzuleiten. Ist eine Einleitung in die Vorflut nicht möglich, wie z.B. im Mischgebiet I, ist die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz möglich. Auch hier ist, um Überlastungen des Kanals vorzubeugen, eine gedrosselte Einleitung (10 l/s) mit einem Rückhaltevolumen von 3 bzw. 5 m<sup>3</sup> pro 100m<sup>2</sup> abflusswirksamer Grundstücksfläche erforderlich.

Daher ist in Abstimmung mit dem LRA Esslingen ein Rückhaltekonzept zu entwickeln. Als Retention sind offene, Verdunstung ermöglichende Systeme, wie zum Beispiel Dachbegrünung oder Mulden, geschlossenen Einrichtungen beispielsweise Retentionszisternen vorzuziehen. Niederschlagswasser ist möglichst über offene Mulden abzuleiten.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation geleitet werden.

Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Höfer Äcker“ abgeleitet werden.

#### **Müll- und Wertstoffentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt entlang der Straße Höfer Äcker. Gesonderte Mülltonnenstandorte sind deshalb nicht festgesetzt. Die Müll-/ Abfallbehälter sind am Tag der Abholung bereitzustellen und am selben Tag an ihrem ursprünglichen Standort zurück zu stellen. Das Straßen- bzw. Ortsbild entlang der Straße Höfer Äcker soll nicht durch das Ansammeln von Müllbehältern, Gelben Säcken oder Sperrmüll beeinträchtigt werden, die dort tagelang herumstehen bzw. gelagert werden.

#### **Stromversorgung**

Leitungsträger des Stromnetzes ist die Netzgesellschaft Leinfelden-Echterdingen GmbH. Die Netze BW (früher EnBW) ist Pächterin des Stromnetzes. Bestehende Stromleitungen verlaufen in öffentlichen Verkehrsflächen oder innerhalb von Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastenden Flächen (lr) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Leitungsträgern bebaut und genutzt werden.

#### **Gasversorgung**

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stromversorgung sowie Gasanlagen des Gasverteilnetzes in Form einer Korrosionsschutzanlage „KSA92“, im südwestlichen Bereich des Flurstücks 1364. Vor Abbruch bestehender Gebäude ist die Korrosionsschutzanlage vom Niederspannungsnetz inkl. Erdgasleitungen und Anodenfeld zu trennen und zu versetzen. Im Plangebiet ist eine Fläche von 1m x 1m, am südwestlichen Baufeldrand als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll die bestehende Korrosionsschutzanlage „KSA92“ zur Einspeisung eines Schutzstromes für das Niederdruck-Erdgasnetz versetzt und künftig betrieben werden.

## **Wärmeversorgung**

Bei Umsetzung des im kommunalen Wärmeplan ausgewiesenen Quartiers für kalte Nahwärme im GWG Stetten, könnte der Bereich Höfer Äcker an ein kaltes Nahwärmenetz angebunden werden.

## **Telekommunikationsleitungen (Glasfasernetz/ Lichtleitertechnik)**

Leitungsträger sind die Telekom AG, die Kabel-BW sowie der Eigenbetrieb Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen, auf die bei Bautätigkeiten, Pflanzarbeiten oder Erdarbeiten Rücksicht genommen werden muss. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

## **7 Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden als Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### **Mischgebiet**

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

- Ferienwohnungen und Monteurwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind wegen der mit ihnen typischerweise verbundenen Belastungen durch den regelmäßigen Wechsel von Bewohnerinnen/ Bewohnern problematisch und können gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Diese Nutzungen führen zu keiner guten Nachbarschaftsbindung und stören die Nachbarschaftsbildung. Trotz eigenständiger Häuslichkeit des wechselnden Kreises von Gästen unterscheiden sich diese vorgenannten gewerblichen Nutzungen von dem gewöhnlichen Wohnen. Außerdem geht mit dieser Art der Nutzung Wohnraum verloren, der dringend auf dem Wohnungsmarkt benötigt wird.
- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Anlagen für kirchliche Zwecke.
- Wohnungsprostitution ist wegen der mit ihr typischerweise verbundenen Belastung durch den regelmäßigen Besucherverkehr problematisch und können gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Diese Nutzungen führen zu keiner guten Nachbarschaftsbindung und stören die Nachbarschaftsbildung.
- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden und überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden Beherbergungsbetriebe, die bereits in ausreichender Anzahl im Stadtgebiet vorhanden sind, sollen nicht zu Lasten von dringend benötigtem Wohnraum entstehen. Zu den Entwicklungsperspektiven des Hotelgewerbes liegt bereits ein Gutachten zu Hotel-/ Beherbergungsbetrieben für die gesamte Stadt Leinfelden-Echterdingen vor.
- Die mit einem hohen Störgrad gekennzeichneten und dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sowie Betriebe des Sex-Gewerbes bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe, entsprechend den Planungsvorstellungen der Stadt („Rahmenplan Vergnügungsstätten“, Beschluss im Gemeinderat am 25.06.2013).
- Die konfliktträchtigen und in Bezug auf das Stadtbild mit hohem Störgrad gekennzeichneten Werbeanlagen (analoge wie digitale Formen/LED-Werbeanlagen) außerhalb der Stätte der Leistung als Fremdwerbung (Werbung als eigenständige Hauptnutzung).
- Die aufgrund ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf nicht ins Plangebiet passenden Gartenbaubetriebe.
- Die überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden und allgemein mit hohem Störgrad gekennzeichneten Tankstellen, die sich nicht konfliktfrei einfügen würden.

Der vorhandene großflächige Nahversorgungsbetrieb auf dem Flurstück 3016 zählt zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, der im

Mischgebiet in dieser Form nicht mehr zulässig ist. Um seinen Bestand zu sichern ist für den Markt eine Fremdkörpersatzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen.

Auf der Grundlage der Fremdkörperfestsetzung sind zukünftig Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Bestandes möglich, die vom Bestandsschutz nicht gedeckt sind. Von dem Begriff Erneuerung sind solche Baumaßnahmen erfasst, die über bloße vom Bestandsschutz gedeckte Renovierungsmaßnahmen hinausgehen. Der Begriff der Änderung meint die nicht nur unerhebliche Umgestaltung der baulichen Anlage. Erfasst sind insbesondere Umgestaltungen des konstruktiven Gefüges und Umgestaltungen der äußeren Erscheinungsform.

Unwesentliche Erweiterungen der Verkaufsfläche können in Aussicht gestellt werden, sofern nachgewiesen wird, dass die raumordnerischen Ziele der Region Stuttgart eingehalten werden.

Das Grundstück des Lidl-Marktes wurde in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen, da die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs zur Konversion Gärtnerei Steckroth für den Parkplatz die Stellplätze aufgeständert mit darüberliegenden Gebäuden vorsehen. Bei einem Flachdach kann die derzeit festgesetzte Gebäudehöhe von 11,5 m bei einer derzeit zulässigen Traufhöhe von 7,0 m nicht ausgeschöpft werden. Außerdem ist bei einer 3-geschossigen Bebauung mit Vollgeschossen eine Traufhöhe von 7,0 m nicht zu realisieren. Deshalb wurde die Traufhöhe nicht mehr festgesetzt. Um darüber hinaus eine Flexibilität in der Gestaltung zu ermöglichen, wurden beide Baufenster zusammengelegt. Der Grad der Versiegelung bleibt dabei unberührt, da die Grundflächenzahl nicht verändert wurde.

Die Durchmischung innerhalb des Plangebietes von Wohnen und Gewerbe ist im weiteren konkreten Planungsverlauf nachzuweisen.

### **Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandelskonzept (GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leinfelden-Echterdingen, Juli 2018) legt fest, in welchen Entwicklungsbereichen Einzelhandelsbetriebe zugelassen bzw. ausgeschlossen werden sollen. Über das Plangebiet „Höfer Äcker“ werden im Einzelhandelskonzept keine Aussagen getroffen, dass Einzelhandel stattfinden soll. Auch der Regionalplan sieht hier keinen Standort für großflächigen Einzelhandel.

Allerdings hat sich der Bereich um das Plangebiet als Standort mit Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil Stetten etabliert und stellt einen Nahversorgungsbereich für den Stadtteil dar. Mit der Entstehung weiteren Wohnraums gewinnt der Markt weiter an Bedeutung. Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen soll daher mit Einschränkungen weiterhin zulässig sein. Durch die getroffenen Festsetzungen kann dem Ziel der Regionalplanung gemäß der Agglomerationsregelungen von Einzelhandelsnutzungen entsprochen und eine weitere Agglomeration unterbunden werden.

### **Liste der zulässigen Sortimente der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe:**

- Nahversorgungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Da die Festsetzungen in der Nutzungsschablone in der Regel höchstzulässige Werte definieren, kann es vorkommen, dass nicht alle Werte gleichermaßen bis zur Höchstgrenze ausgeschöpft werden können. Als Höchstwerte sind die Werte von GRZ/ GFZ und GBH festgesetzt.

### **7.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhen werden als Obergrenze der Traufhöhe und maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind aus den jeweiligen Baukonzeptionen des Wettbewerbs abgeleitet und übertragen worden.

Die festgesetzten Höhen (GBH) dürfen mit haustechnischen Anlagen und Solareinrichtungen bzw. Fotovoltaikanlagen überschritten werden. Um die vorgesehene ruhige und homogene Dachlandschaft im Plangebiet nicht zu stören, sind technische Aufbauten, passend zur Gebäudehülle, einzuhausen und haben von der Attika einen horizontalen Abstand von mindestens der Höhe des Aufbaus einzuhalten.

Mit Umsetzung des neuen Gebäudeenergiegesetzes kommen als Alternative zu Gas- oder Ölheizungen immer mehr Wärmepumpen zum Einsatz. In städtischen Wohnanlagen ist dies auf Geländehöhe nicht immer möglich und grenzt die Gestaltung der Außenanlagen erheblich ein. Deshalb ist die Anordnung auf dem Dach die weniger störende Alternative. Ein Einrücken der Anlagen um die Höhe der Anlagen ist aufgrund des begrenzten Platzes nicht immer möglich. Zudem sind die gestalterischen Möglichkeiten der Einhausung der Wärmepumpen begrenzt. Deshalb wurde für diese Anlagen die Festsetzung ausgesetzt.

Die Höhen der Bauschutzbereiche des Flughafens Stuttgart sowie der Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen ist zu beachten (siehe Textteil C.9.0). Es sind ggfs. gesonderte Genehmigungen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Soweit eine Zustimmungspflicht erforderlich ist, entscheidet die Luftfahrtbehörde auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) über die Erteilung ihrer Zustimmung.

### **7.2.2 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Planeinträgen festgesetzt. Untergeschosse und die Zufahrten zu Tiefgaragen sind von der Grundflächen(GR)-Berechnung ausgenommen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl für das MI I weicht von der GRZ für Mischgebiete ab. Diese Festsetzung ermöglicht an diesem Standort eine intensive Flächennutzung, die dem Planungszweck wie auch der städtebaulichen Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht, weil dadurch der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort konzentriert werden kann. Andernfalls wird die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

### **7.2.3 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im Plangebiet wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Planeinträgen festgesetzt.

Die vollständig überdeckten Flächen des Untergeschosses unterhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der Geschossflächen(GF)-Berechnung unberücksichtigt. Im Untergeschoss sind neben Stellplätzen für PKW's und Fahrräder sowie Kellerräume (Abstellräume, Waschküchen o.ä.) auch Wohn- oder Aufenthaltsräume zulässig. Aufgrund der gegebenen Topografie sind im südöstlichen Bereich Wohn- und Aufenthaltsräume realisierbar.

Für die Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen der GFZ nach § 17 BauNVO werden im Plangebiet folgende städtebauliche Gründe angeführt, die eine Überschreitung auf GFZ 1,8 rechtfertigen:

So ist die vorgesehene Überschreitung insbesondere erforderlich, um den Wohnraumbedarf kurzfristig zur Verfügung stellen zu können und das Wettbewerbsergebnis zu dem Ansiedlungsvorhaben insgesamt umzusetzen.

Angrenzende Wohnbaugrundstücke und zulässig werdende Planvorhaben dürfen nicht in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt werden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellen und mit den Wertungen des Abstandrechts nicht vereinbar sind. Dies wurde bei der letztlich gewählten Baustruktur unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Landesbauordnung beachtet, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Die Höhe und Dichte der Bebauung ist auch erforderlich, damit einer anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden kann und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten erst ermöglicht wird. Die hierzu erforderlichen Investitionen bedingen umso mehr eine wirtschaftlich tragfähige Baustruktur.

Damit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Baustruktur mit der entsprechenden Überschreitung der GFZ gerechtfertigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Sonstige Ausschlusskriterien liegen ebenfalls nicht vor. Die Vorgaben für eine Überschreitung der GFZ sind somit kumulativ gegeben und begründet.

### **7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Es werden Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Plangebiet wird entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter eine abweichende Bauweise – a – im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

### **7.4 Abstandsflächen**

Im Mischgebiet mit abweichender Bauweise kann die nach LBO § 5 seitliche Abstandsfläche von oberirdischen Gebäuden aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,2 x Wandhöhe, bzw. auf ein Mindestmaß von 2,50 m verringert werden, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen, sowie Belichtung und Belüftung gewährleistet sind. Der Abstand zwischen Gebäuden muss mindestens 5m betragen.

Um die Bebauung nicht unangemessen zu verdichten, gilt dies ausschließlich für das nordöstliche Baufenster des MI II.

### **7.5 Nebenanlagen, Einfriedungen**

Um ein homogenes Erscheinungsbild der Straße Höfer Äcker zu wahren und einen qualitätsvollen Außenbereich zu erreichen, werden Nebenanlagen als Gebäude in Ihrer Größe und Lage eingeschränkt.

Einfriedungen und Auffüllungen sind nur zwischen den privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stützmauern sind generell bis zu einer maximalen Höhe von 50 cm zulässig.

### **7.6 Verkehrserschließung**

#### **7.6.1 Ruhender Verkehr**

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

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

Gem. § 6 des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ist für Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen (innerhalb des Gebäudes oder an das Gebäude angrenzende Stellplätze) jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.

#### **7.6.2 Intermodale Mobilität**

Unmittelbar nordwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Mobilitätspunkt Stetten Hof mit den Angeboten von

- Bike-Sharing,
- Radboxen,
- E-Ladepunkten und
- Bushaltestelle.

Die Bushaltestelle Sielminger Straße liegt ebenfalls in direkter Nähe zum Plangebiet.

## **7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Der Umfang der Maßnahmen richtet sich nach dem tatsächlichen Eingriffsumfang.

Die Vermeidungsmaßnahme V1 beugt dem baubedingten Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie baubedingten Tötungen und Verletzung busch- und baumbewohnender Vogelarten (z.B. Amsel) vor.

Die vorhabenbedingt nicht in Anspruch genommenen Gehölzbestände außerhalb des eigentlichen Baufeldes sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien sind nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind der Stadt Leinfelden-Echterdingen Pläne zum Baumschutz vorzulegen bzw. die Maßnahmen abzustimmen.

Die Vermeidungsmaßnahme V2 beugt der baubedingten Störung sowie Tötung und Verletzung gebüsch- und baumbewohnender Vogelarten (z.B. Amsel) in Niststätten in den Gehölzbeständen im Plangebiet vor.

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Untersuchungsgebiet ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis einschließlich 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten).

Die Vermeidungsmaßnahme V3 beugt den baubedingten Störungen sowie Tötung und Verletzung von Vogel- (z.B. Haussperling) und Fledermausarten in den Gebäuden vor.

Der Abbruch von Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 29. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist.

Falls der Abbruch von Gebäuden im Untersuchungsgebiet nicht im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 29. Februar erfolgen kann, ist vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Umweltbaubegleitung einzurichten. Sollten während der Abbrucharbeiten Vogelarten und Fledermausarten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Umweltbaubegleitung ist zu informieren.

Die Vermeidungsmaßnahme V4 beugt den baubedingten Störungen sowie Tötung und Verletzung von Zauneidechsen im Plangebiet vor. Im Rahmen der Erfassung 2023 konnten zwei Individuen der Zauneidechsen außerhalb des Planbereichs nachgewiesen werden. Die festgesetzte Vermeidungsmaßnahme dient der Verhinderung der Einwanderung in das Plangebiet.

Zum Schutz von Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten von Zauneidechsen ist vor Beginn der Bautätigkeit eine Umweltbaubegleitung einzurichten. Sie definiert die Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen und Absperrungen vor und während der Bauzeit, legt die Bereiche der Baustelleneinrichtung/Bodenlagerflächen fest und überwacht die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.

Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Besiedlung des Baufeldes zu verhindern, ist entlang der Grundstücksgrenze der Flurstücke 1368 und 1369/1, unter Einbeziehung einer Verlängerung entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze, ein fester Reptilienschutzzaun aus Rhizom-/Wurzelsperr-Folie mit einer Höhe von ca. 80 cm, mit Eingraben der unteren Enden in den Boden zu errichten. Der Reptilienschutzzaun muss für die Dauer der gesamten Erschließungs- und Baumaßnahmen belassen werden, um zu verhindern, dass Tiere in das Baufeld einwandern. Entlang des Reptilienschutzzaunes werden Übersteighilfen in ausreichender Anzahl und Abständen angebracht. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes auf den

Ersatzhabitatsflächen ist regelmäßig durch die Umweltbaubegleitung zu überprüfen. Ein Überwachsen des Reptilienschutzaunes muss durch regelmäßige und angepasste Mahd verhindert werden.

Im Rahmen der Erfolgskontrolle ist ein drei- bzw. fünfjähriges Monitoring erforderlich. Das Monitoring umfasst eine jährliche Bestandsaufnahme (Vegetationsentwicklung und Bestand Zauneidechsen). Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Vermeidungsmaßnahme für die Zauneidechsen überprüft. Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Bericht zu dokumentieren. Der Bericht muss über Populationsgröße und -struktur, Habitatsstruktur und eventuell Beeinträchtigungen Aufschluss geben sowie bei fehlender Erreichung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Der Bericht ist den zuständigen Naturschutzbehörden bis spätestens 31. Dezember eines jeden Jahres unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen. Das Monitoring kann frühestens nach drei Jahren beendet werden. Nach Ablauf des Monitorings wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.

Die Vermeidungsmaßnahme V5 beugt den betriebsbedingten Störungen von Fledermäusen, der Lock- und Barrierewirkung von Beleuchtungskörpern vor.

Bei der Beleuchtung von Straßen, Plätzen, Hofflächen, Wegen, Terrassen und Außenbereichen sind eine möglichst niedrige Beleuchtungsstärke und Leuchtdichte zu verwenden. Das BfN empfiehlt für eine Beleuchtung von < 10 m<sup>2</sup> eine Leuchtdichte von 50-100 cd/m<sup>2</sup> und für größere Flächen 2-5 cd/m<sup>2</sup>. Bei Straßenbeleuchtung soll die niedrigste für die Beleuchtungssituation geeignete Beleuchtungsklasse nach DIN 13201-1 gewählt werden.

Es ist eine geeignete Abstrahlungsgeometrie, die Lichtemissionen in die Horizontale und nach oben verhindert, zu wählen, mit einer Beschränkung auf möglichst < 70° zur Vertikalen. Gebäude sind möglichst von oben nach unten zu beleuchten und sonst spezifische Beleuchtungsschablonen zu verwenden.

Es ist eine geeignete Lichtfarbe mit einer möglichst geringen Lockwirkung für Fluginsekten zu wählen. Tendenziell sind geringere Lichtfarben bis 3000 K (besser 2400 K) vorzuziehen, aber artspezifische Reaktionen können variieren und sollten im Einzelfall betrachtet werden. UV- und IR-Strahlung sollte aufgrund vorhandener Schädigung und mangelnden Nutzens immer vermieden werden.

Es sind komplett geschlossenen staubsichten Leuchten zu verwenden, um zu verhindern, dass Insekten in die Leuchte gelangen und dort verenden.

Die Beleuchtungszeit ist auf unbedingt notwendige Zeiträume zu beschränken. Bei Verwendung dimmbaren Lichtes hat in den frühen Morgenstunden ein automatisches Abstellen der Beleuchtung zu erfolgen. Dies gilt auch für Werbeanzeigen.

Die Festlegungen des § 23 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG b.-W. sind zu berücksichtigen.

Durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

### **7.7.2 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Zur Verbesserung des Wasserkreislaufs und des Mikroklimas werden die Erweiterungsflächen des Planungsgebietes im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Regenwasser auf den Grundstücken soll zurückgehalten und nur gedrosselt an den Vorfluter weitergeleitet werden. Daher sind Rückhaltmaßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen. Niederschlagswasser ist möglichst über offene Mulden abzuleiten. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation geleitet werden. Aus rechtlicher und fachtechnischer Sicht ist Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und ortsnahe zu versickern, wenn dem keine vorrangigen Belange entgegenstehen. Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Durch Dachbegrünungen und Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen, Wegen und Terrassen wird weitere Retention von Niederschlagswasser erreicht.

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

### **7.7.3 Erdmassenbilanz**

Die höhenmäßige Einordnung des Gebäudekomplexes im WA II erfolgt entsprechend den örtlichen Höhenverhältnissen. Dabei ist auf eine Minimierung des Erdmassenaushubs zu achten. Generell ist dem Einbau von Aushubmassen innerhalb des Baufeldes den Vorrang zu geben. Müssen Erdmassen entsorgt werden, ist eine Wiederverwendung anzustreben. Gemäß Baugrundgutachten stehen im Baufeld überwiegend unbelastetes Material Z0 sowie teilweise Z1.2-Material an. Das unbelastete Material kann vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden. Das Z1.2-Material kann nur in Gebieten mit unempfindlicher Nutzung gemäß „Technische Regeln für die Verwertung zu den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ in offenem Einbau verwendet werden.

Die Verwertung der Erdmassen ist gutachterlich zu begleiten.

Eine detaillierte Erdmassenbilanz wird mit Bauantrag vorgelegt.

## **7.8 Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.8.1 Pflanzgebote, Pflanzbindungen**

Erhaltenswerte Baumbestände sind zu sichern (Pflanzbindung).

Im Mischgebiet MI II ist am südlichen Baufeldrand ein Pflanzstreifen anzulegen. Dieser dient zur Auflockerung des Gebietes und zur klimatischen und lufthygienischen Aufwertung sowie zur Abgrenzung der geplanten Bebauung zum angrenzenden Gelände.

Damit der Versiegelungsgrad der Grundstücke verbessert und eine gewisse Durchgrünung erreicht wird, sind generell nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere auch für überdeckte Tiefgaragen.

### **7.8.2 Begrünung Flachdach und Tiefgaragen**

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zum Rückhalt des Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Satteldächer extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Aufgrund der Neigung bei Satteldächern ist eine Dachbegrünung unterhalb von Solaranlagen nicht realisierbar. Um auch Solaranlagen zu ermöglichen, wurde deshalb bei Satteldächern die Dachbegrünung nur für eine Dachhälfte festgesetzt.

Mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen sind mit mindestens 70 cm Schichtaufbau zu überdecken und intensiv mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Rasenflächen (empfohlen werden arten- und blütenreichen Saatgutmischungen) zu begrünen.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer (Dachneigung  $\leq 5^\circ$ ) oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 bis  $25^\circ$  festgesetzt.

Die Vorteile der Flachdachausbildung bedeuten

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

Die Flachdächer sind mit einer Vegetationstragschicht extensiv zu begrünen.

Begrünte Dächer speichern Wasser und geben dieses durch Verdunstung auch wieder ab. Durch die laufende Luftbefeuchtung und die zusätzliche Feinstaubfilterung haben Dächer mit Dachbegrünung einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Temperaturschwankungen und Wettereinflüsse, wie z.B. Hagel können durch Grünflächen gemildert werden.

Eine extensive Dachbegrünung ist für die Grundstückseigentümer/ Bauherren im Vergleich zum nicht begrüntem Dach mit geringfügigen höheren baulichen Aufwendungen und höheren Kosten verbunden.

Die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswasser rechtfertigen jedoch den erhöhten Aufwand.

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

- der Begrünungsanteil muss bei gleichzeitiger Unterbringung von Fotovoltaik- oder Solaranlagen mindestens 70% der Dachfläche betragen,
- Solar- und Fotovoltaikanlagen müssen mindestens 1,00 m von der Attika eingerückt werden; damit werden sie aus der Ebene 0 (Fahrbahn, Gehwege, Hofflächen) nicht mehr wahrgenommen werden können.

## **8.2 Fassadengestaltung**

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

Um dem neuen Gebäudeenergiegesetz Rechnung zu tragen und die eigene Erzeugung von Energie zu fördern, sind PV-Anlagen an Balkonen zulässig.

## **8.3 Werbeanlagen**

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

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind auf Grund der von ihnen ausgehenden optischen Effekte nicht zulässig, weil sie in verstärktem Maße die Aufmerksamkeit auf sich ziehen und auch zur Ablenkung von Verkehrsteilnehmern führen könnten.

## **9 Hinweise**

### **9.1 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden**

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

### **9.2 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser u.dgl.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB). Des Weiteren wird das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Es ist Sache des Bauherrn, Fragen der Bodenbeschaffenheit und Eignung des Baugrundes, der Grundwassersituation und der Entsorgung des Aushubs auf eigene Kosten zu klären und die erforderlichen Mehraufwendungen zu tragen.

### 9.3 Flughafen Stuttgart – Bauschutzbereich, Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen und Fluglärm

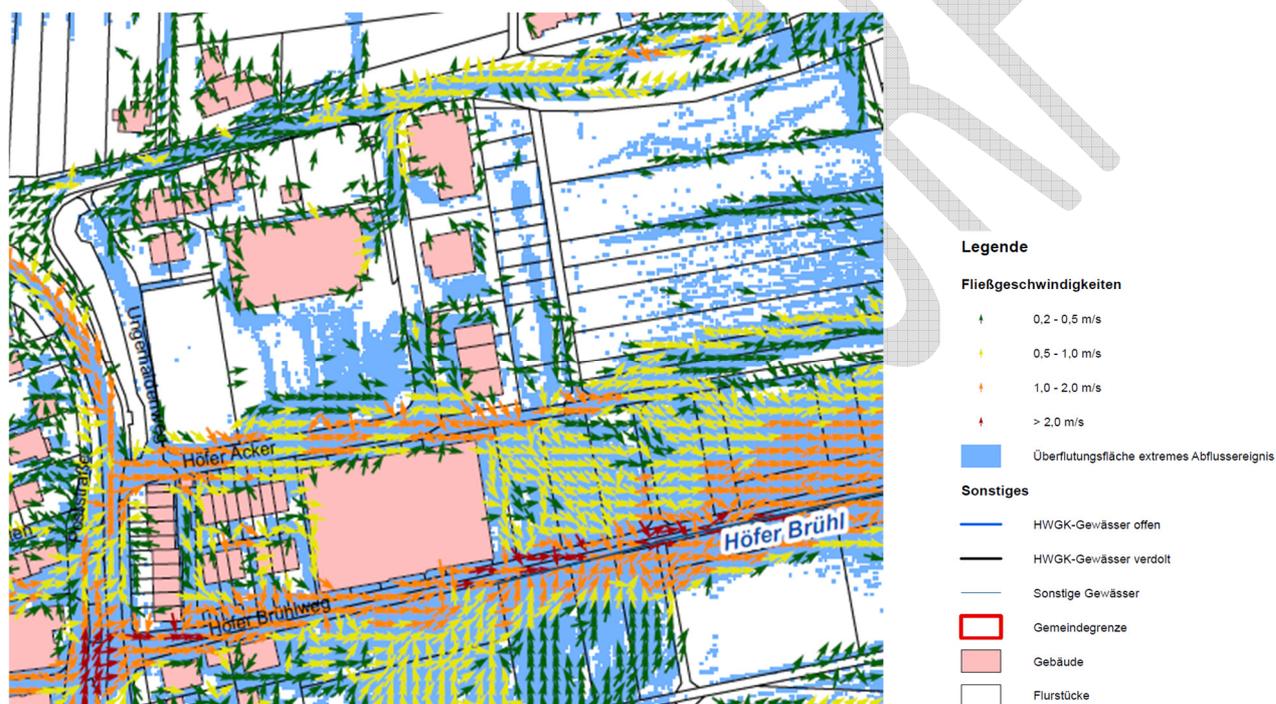
Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart (EDDS), jedoch innerhalb des Bauschutzbereichs. Die zu berücksichtigenden Höhen sind dem Hinweis C.9.0 zu entnehmen. Bei Überschreitung dieser Höhen sind luftrechtliche Genehmigungen erforderlich.

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

Das Plangebiet liegt auch im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Bauanträge sind deshalb dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vorzulegen, vgl. hierzu Hinweis C.9.0.

### 9.4 Starkregen

Der bestehende Höfer Brühlweg einschließlich des Bachbettes sowie die Straße Höfer Äcker dienen bei Starkregen als Abflussbahnen.



Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignis, Quelle: Steinhoff | Haehnel Architekten GmbH, Wettbewerb

## 10 Umweltbelange

### 10.1 Schutzgut Biotope und Arten

Über die Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. der Habitatpotentialanalyse und das Tierökologische Gutachten ist für das Plangebiet ein Vorkommen gebüsch-, baumfrei-brütender und gebäudebewohnender Vogelarten sowie der Zauneidechsen nachgewiesen bzw. nicht vollständig auszuschließen. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wird eine erhebliche Beeinträchtigung für geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

Für weitere Informationen wird auf die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse vom März 2022 sowie Januar 2024 verwiesen.

### **10.2 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlungsfläche. Die Errichtung des Gebäudekomplexes auf dem Gelände der Gärtnerei stellt keinen drastischen Eingriff in die Umgebung dar, da es unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzt und den Lückenschluss zwischen den Reihenhäusern im Westen und der Gewerbegebietsbebauung im Nordosten darstellt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **10.3 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt inmitten bzw. im Randgebiet einer bestehenden Siedlungsfläche. Direkt angrenzend im Süden sind großräumige Freiflächen.

Der überwiegende Teil des Baumbestandes bleibt durch Pflanzbindungen erhalten. Zusätzliche Pflanzgebote entlang des Höfer Brühlweg sorgen für eine ausreichende Durchgrünung. Außerdem werden durch Auflagen zur Begrünung von Flachdächern weitere Grünstrukturen geschaffen. Die Durchlüftung des Gebiets wird durch die aufgelockerte Bebauung weiterhin gewährleistet. Insgesamt sind keine negativen Einwirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten.

### **10.4 Schutzgut Boden**

Der natürliche Untergrund des Plangebietes wird unter einem humosen Oberboden von Filderlehmen ausgebaut. Darunter folgten die stark verwitterten Schichten des Lias  $\beta$ . Ein Großteil der Fläche ist überbaut und versiegelt.

Durch die geplante Errichtung des Mischgebietes MI II erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der durch die Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie zur Einschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen auf ein tragfähiges Maß minimiert wird. Durch die Überdachung der Fläche durch ein Gewächshaus und die einseitige Nutzung als kommerzielle Vegetationsfläche ist der Boden stark vorbelastet.

Baubedingte Beeinträchtigungen umfassen im Wesentlichen Bodenverdichtungen und Bodeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, die sich aber auf Flächen beschränken, die überbaut oder umgestaltet werden.

#### **10.4.1 Altlasten**

Die Untersuchungen zum Baugrundgutachten vom Büro für Angewandte Geowissenschaften Tübingen vom August 2023 haben im Plangebiet erhöhte Werte von Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie eine erhöhte Konzentration an Cyaniden, Nickel und Benzo(a)pyren ergeben. Dies führt zu einer Einstufung des Bodens in die Belastungsklasse Z 1.2. Das Material kann somit als Z 1.2 – Material verwertet oder als DK II – Material deponiert werden. Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen sind gemäß des Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unter gutachterlicher Begleitung zu beseitigen. Das geschieht auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungen, nicht auf Ebene des Bebauungsplans. Mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind bei Baumaßnahmen durch einen qualifizierten Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster finden sich keine Einträge für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für den Fall von offenkundigen Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung oder unentdeckte Altlast ist ein Hinweis bezüglich der Informationspflicht des zuständigen Landratsamtes Esslingen, in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen C 11.0 aufgenommen worden.

#### **10.4.2 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart (KMBD) hat am 04.05.2021 eine multitemporale Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung im Planbereich vorgenommen (AZ: ES-3717).

Nach Auswertung der Unterlagen sind laut KMBD im Plangebiet keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Trotz dessen kann auch in den durch den KMBD freigegebenen Bereichen keine absolute Kampfmittelfreiheit erteilt werden. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Bei Baumaßnahmen ist generell der Bauherr für die Gefahrenfreiheit des Baugrundes verantwortlich.

### **10.5 Schutzgut Wasser**

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

Südöstlich des Plangebietes verläuft der Bach „Höfer Brühl“, der im weitere Verlauf Richtung Westen verdolt ist. Gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg ist entlang des Gewässers ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen, welcher von jeglicher Bebauung und sonstigen Anlagen (zum Beispiel Wege, Zäune und Auffüllungen) freizuhalten ist. Der Gewässerrandstreifen wird ab der Böschungsoberkante bemessen.

### **10.6 Schutzgut Mensch**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gesundheit oder des Wohlbefindens von Menschen werden diverse Festsetzungen getroffen.

#### **10.6.1 Lärm**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es wird jedoch auf Überflüge von am Flughafen Stuttgart startenden und landenden Flugzeugen hingewiesen.

Grundlage zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2) ist die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud, vom 10.01.2024.

Die nachfolgenden Ergebnisse sind dem Schalltechnischen Gutachten entnommen: Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz von Straßenverkehrs- und Gewerbelärmeiwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Da nur die Nachtwerte nicht eingehalten werden, sind nur die für das Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) zu schützen. Dies kann durch entsprechende Lüftungseinrichtungen geschehen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben den DIN 4109 reduziert werden.

Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, sind nicht schutzbedürftig, da nur die Nachtwerte nicht eingehalten werden.

### **Flugverkehr**

Die Orientierungswerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten.

### **Discount- und Fachmärkte**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.

## 11 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,057 ha.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Mischgebietsfläche MI I (Lidl-Markt)                          | 5.783 m <sup>2</sup>  |
| Mischgebietsfläche MI II (ehemalige Gärtnerei)                | 4.267 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsfläche  | 519 m <sup>2</sup>    |
| Fläche für Versorgungsanlagen                                 | 1 m <sup>2</sup>      |
| Geltungsbereich „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ | 10.570 m <sup>2</sup> |

## 12 Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist komplett erschlossen.

Die Verkehrsfläche auf dem Flurstück 3018 befindet sich im Besitz der Stadt Leinfelden-Echterdingen.

## 13 Gutachterliche Grundlagen zur Planung

- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse, Werkgruppe Grün, März 2022
- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse, Werkgruppe Grün, Januar 2024
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen, Werkgruppe Grün, Februar 2024
- Tierökologisches Gutachten Erfassung der Zauneidechse, Werkgruppe Grün, November 2023
- Schalltechnische Untersuchung, Büro Heine + Jud, vom 16.01.2024,
- Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Bewertung und Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung, Planungsbüro StadtVerkehr Bernd Schönfuß, Januar 2024
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften, 02.08.2023
- Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Leinfelden-Echterdingen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 24.07.2018

Leinfelden-Echterdingen, 05.03.2024

gez. Schwarz  
Planungsamt

Büro Messmer Consult