

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Umweltbericht und örtlichen Bauvorschriften „Brühleshecke“ im Stadtteil Stetten (36-3)



Isometrie Ackermann + Raff

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans

Planungsamt Leinfelden-Echterdingen

Entwurf 26. Mai 2014 / 19.02.2016

Herausgeber Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

Bearbeitung planungsgruppe stahlecker
 Stuttgarter Straße 36
 70469 Stuttgart
 Tel. 0711 6360030

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	5
1.1	Verfahrensablauf.....	5
1.2	Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	5
2	Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	5
3	Inhalt des Planes.....	7
4	Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangsposition.....	7
4.1	Lage im Stadtgebiet	7
4.2	Bestand innerhalb des Plangebietes	8
4.3	Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebiets	8
4.4	Erschließung.....	8
4.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	9
5	Rahmenbedingungen der Planung	10
5.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	10
5.1.1	Landes- und Regionalplanung.....	10
5.1.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	10
5.1.3	Bestehende Bauleitplanung.....	11
6	Umweltbericht	13
6.1	Untersuchung der Schutzgüter und deren Empfindlichkeit.....	13
6.2	Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – interne Kompensation	15
7	Begründung der Festsetzungen	17
7.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	17
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.3	Maß der baulichen Nutzung	17
7.4	Bauweise	18
7.5	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	18
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
7.7	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
7.8	Verkehrsflächen.....	19
7.9	Geh- und Leitungsrechte.....	20

7.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
7.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21
7.12	Örtliche Bauvorschriften.....	21
7.13	Hinweise	23
8	Flächenangaben.....	25
8.1	Flächenbilanzierung.....	25
8.2	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	25
9	Auswirkungen der Planung.....	25
9.1	Kosten	25
9.2	Sonstige Auswirkungen.....	25
10	Pflanzlisten.....	25
PFLANZLISTE 1:	BÄUME.....	26
	GROSSKRONIGE LAUBBÄUME	26
	KLEINKRONIGE LAUBBÄUME.....	26

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Das Verfahren wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, in dem auch die landespflegerischen Belange analog den Vorschriften des Naturschutzgesetzes beinhaltet sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Leinfelden-Echterdingen am 28.01.2014 und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5/2014 der Stadt Leinfelden-Echterdingen am 31.01.2014 eingeleitet.

Im weiteren Verfahren wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Entwurfes sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird planmäßig nach der Billigung des Entwurfes durchgeführt.

1.2 Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Baden-Württembergische Landesbauordnung (LBO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

2 ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Bereits seit vielen Jahren ist in der Stadt Leinfelden-Echterdingen ein anhaltender, erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Die Ausweisung immer neuer Baugebiete auf bisherigen Freiflächen entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt und ist auch nicht im Sinne der gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Zusätzlich tritt mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden stärker als bisher in das Blickfeld. Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dadurch wird die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 5 BauGB deutlich stärker betont. Der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Bauleitplanung sollen danach Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können.

Um diesen städtebaulichen Grundsätzen gerecht zu werden und gleichzeitig zumindest einen großen Teil des Bedarfes zu befriedigen, lag ein wichtiger Schwerpunkt der Entwicklung in der Innenentwicklung der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Mehrere Sanierungsgebiete mit dem Ziel, innerstädtisch und zentrumsnah attraktiven Wohnraum zu schaffen, wurden erfolgreich umgesetzt. Gleichzeitig erfolgte eine konsequente Erfassung von Baulücken mit dem Ziel, möglichst viele davon zu schließen. Durch diese optimierte Nutzung vorhandener Wohnbauflächen konnte dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 9 BauGB) stets eine hohe Priorität eingeräumt werden.

Parallel zur Innenentwicklung wurden in Leinfelden-Echterdingen behutsam Neubaugebiete ausgewiesen. Gleichzeitig besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage von Bauplatzinteressenten für städtische Baugrundstücke. Aus diesen Betrachtungen und Analysen heraus besteht auch zukünftig ein Bedarf an entsprechenden Wohnbauflächen, die neu entwickelt werden müssen. Im Flächennutzungsplan sind hierzu mehrere geplante Wohnbauflächen ausgewiesen.

Mit diesem Verfahren soll nun im Stadtteil Stetten das im Bebauungsplan „Grund (43-2)“ enthaltene und bisher unbebaute Gebiet an der Jahnstraße sowie eine Teilfläche des im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet „Wetteäcker“ bauleitplanerisch entwickelt werden, um den in Leinfelden-Echterdingen weiterhin vorhandenen Bedarf an Wohnbaufläche zu befriedigen. Dazu wurde für diesen Bereich zunächst ein städtebauliches Konzept aufgestellt und weiter entwickelt (Ackermann + Raff, 2013). Auf dem Grundstück befinden sich derzeit Ackerflächen.

Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich inmitten bebauter Siedlungsbereiche und sind mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in dessen Planzeichnung bereits als zukünftige Siedlungsfläche bezeichnet. Bei der Aufstellung dieses Planes erfolgte bereits eine sorgfältige Abwägung zwischen landwirtschaftlichen Belangen und den Zielen der Siedlungsentwicklung. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Inanspruchnahme von ca. 0,5 ha Ackerfläche werden eventuell hieraus entstehende Konflikte als nicht erheblich betrachtet.

Die Vorhabensträgerin beabsichtigt, auf den Flurstücken Nr. 406 bis 412 an der Einmündung des Gräbleswiesenweges in die Jahnstraße ein Baugebiet mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum am Ortsrand von Stetten. Mit dem Konzept aus verschiedenen Haustypen- und Wohnungsangeboten sollen alle Generationen wie auch ganz unterschiedliche Einkommensgruppen angesprochen werden.

Konkret geplant ist die Errichtung von 3 Doppelhäusern, 3 Reihenhauseinheiten mit jeweils 3-4 Einheiten und einem etwas größeren Generationenhaus sowie 3 Geschosswohnungsbauten. Den Geschosswohnungsbauten werden 2 Tiefgaragen, den Doppel- und Reihenhäusern jeweils Garagen, Carports oder offene Stellplätze zugeordnet.

Der seit 17.02.1959 rechtskräftige Bebauungsplan „Grund (43-2)“ deckt nur einen Teil der Vorhabensfläche ab und beinhaltet in diesem Bereich abweichende Festsetzungen. Der südwestliche Bereich des Vorhabensgebietes ist noch nicht bauleitplanerisch überplant und somit Außenbereich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brühleshecke“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung geschaffen werden.

Als im § 1 Abs. 6 BauGB formulierte Ziele stehen bei der Aufstellung des Planes die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet und in der Umgebung, die Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Vordergrund.

Die Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Schulen weisen in Stetten noch Potenziale auf, so dass durch die Ausweisung des Gebietes voraussichtlich kein weiterer Bedarf an derartigen Einrichtungen entsteht.

3 INHALT DES PLANES

Städtebauliches Konzept

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteiles Stetten soll eine Ackerfläche im Bereich der Einmündung des Gräbleswiesenweges in die Jahnstraße mit Wohngebäuden überbaut werden. Dabei soll die Erschließung des im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebietes „Wetteäcker“ planerisch mit überlegt und eine spätere Erschließung mit in die Überlegungen einbezogen werden.

Dazu wird der Brühlesheckenweg planerisch bis zum Gräbleswiesenweg verlängert und entlang der Grenze des benachbarten Bebauungsplanes 36-1/1 auf dem derzeitigen Feldweg (Flurstück 415/1) eine zusätzliche Erschließungsstraße vorgesehen. Die geplante Wohnbebauung wird direkt über die Jahnstraße und den Gräbleswiesenweg bzw. über die neue Erschließungsstraße und einen daran angebundnen Wohnweg mit Quartiersplätzchen mit Wendehammer erschlossen. Ein Netz aus privaten Fußwegen führt durch das geplante Gebiet und erzeugt eine angenehme Durchlässigkeit.

Entlang dem Gräbleswiesenweg werden 3 Mehrfamiliengebäude mit jeweils 3 Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss geplant. An der Jahnstraße wird eine Reihe mit 4 Hauseinheiten und einem daran angebauten breiteren Generationenhaus mit jeweils 2 Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss vorgesehen. Am geplanten Wohnweg und Quartiersplatz werden im Wechsel Doppelhäuser und kurze Reihenhäuser ebenfalls mit 2 Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss entstehen. Alle Wohngebäude erhalten ein ungleichmäßig geneigtes Satteldach. Die Höhensituation der geplanten Gebäude fügt sich durch die relativ flache Dachneigung gut in die umgebende Bebauung ein.

Die Parkierung für die Geschosswohnungsbauten erfolgt in 2 erdüberdeckten Tiefgaragen, die direkt von der Jahnstraße bzw. den Gräbleswiesenweg erschlossen werden. Den Doppel- und Reihenhäusern werden Garagen mit extensiv begrünten Flachdächern, Carports und offene Stellplätze zugeordnet. Auf dem Quartiersplatz werden öffentliche Stellplätze angeboten.

Durch grünordnerische Maßnahmen, wie beispielsweise Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung, wird innerhalb der Bauflächen dafür Sorge getragen, dass ein verträgliches Miteinander städtebaulicher und naturschutzfachlicher Interessen erreicht wird.

4 LAGE DES PLANGEBIETES UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSPOSITION

4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Stetten. Die Grenze des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 406 bis 412 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 413 (derzeit Ackerfläche), den nordöstlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 415/1 (bestehender Feldweg) sowie Teilflächen der Flurstücke 390 (Gräbleswiesenweg) und 444 (Jahnstraße) jeweils im angepassten Kreuzungsbereich sowie die Verkehrsflächen aus dem benachbarten Bebauungsplan 43-2 mit den Flurstücken 235/3

bis 235/6. Die letztgenannten Flurstücke werden formal in den Geltungsbereich integriert, es sind hier jedoch keinerlei Veränderungen geplant.

Angrenzend befinden sich:

- im Norden und Nordwesten die bestehende Wohnbebauung entlang der Jahnstraße
- im Osten und Südosten eine öffentliche Gaststätte (Sportgaststätte Weidacher Höhe) sowie Parkplatzflächen des Sport- und Freizeitzentrums Stetten
- im Südwesten Ackerflächen und in näherer Entfernung das „Theater unter den Kuppeln“

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,87 ha. Die Flurstücke 406 bis 413 befinden sich in privatem Eigentum. Der bestehende Feldweg mit der Flurstücksnummer 415/1 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich in öffentlichem Eigentum.

4.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet befinden sich derzeit Ackerflächen und ein unbefestigter Feldweg.

4.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebiets

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit überwiegend Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern entlang der Jahnstraße.

An der Kreuzung Jahnstraße / Greutweg liegt das evangelische Gemeindehaus.

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich eine öffentliche Gaststätte (Sportgaststätte Weidacher Höhe) sowie Parkplatzflächen des Sport- und Freizeitzentrums Stetten. Weiter östlich und südlich grenzen daran Sportplatzanlagen mit Kunststoffplätzen, einem Rasenspielfeld und Sporthallen an. Bei den Sportanlagen befindet sich auch ein größerer Spielplatz.

In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich südlich des Plangebietes das „Theater unter den Kuppeln“ mit Freilichtbühne. Die Spielzeit des Theaters beginnt Ende Mai und endet in der Regel im Spätsommer bzw. Herbst. Die Vorstellungen sind jeweils an Freitagen und Samstagen. Zwischen dem Theater und dem Plangebiet liegen Ackerflächen.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Neubebauung erfolgt direkt über die Jahnstraße bzw. den Gräbleswiesenweg. Ein bestehender unbefestigter Feldweg (Flurstück 415/1) parallel zum Gräbleswiesenweg wird zukünftig zu einer Erschließungsstraße ausgebaut. An diese Straße wird ein Wohnweg mit kleinem Quartiersplatz angebunden.

Der bestehende Gehweg entlang der Jahnstraße wird auf Grund der bedeutenden Schulwegbeziehung von derzeit 1,5 m auf 2,10 m verbreitert und zukünftig mit einer Breite von 2,10 bzw. 1,5 m auch entlang dem Gräbleswiesenweg weitergeführt.

Für eine zukünftige weitere Bebauung in dem im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebiet „Wetteäcker“ wird die Weiterführung der neuen Erschließungsstraße von der Jahnstraße in Richtung Theater sowie die Weiterführung des zum Teil ausgebauten Brühlesheckenweges in Richtung Gräbleswiesenweg

planerisch vorgesehen. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße innerhalb des Vorhabensgebietes wird mit 5,8 m vorgesehen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung im Plangebiet ist somit ohne Probleme herstellbar und beeinträchtigt zukünftige Entwicklungen nicht.

Ver- und Entsorgung

In der Jahnstraße und im bestehenden Feldweg (Flurstück 415/1) sind bereits Wasserversorgungsleitungen vorhanden. Im Gräbleswiesenweg sind keine Wasserversorgungsleitungen vorhanden. Zur Versorgung des Gebietes ist vorgesehen, eine Leitung ausgehend vom derzeitigen Feldweg über die Stichstraße zum Quartiersplatz zu führen und von dort einen Ringschluss zur Jahnstraße herzustellen. Hierfür wird auf entsprechenden Flächen in der Planzeichnung ein Leitungsrecht dargestellt.

Ein Schmutz- bzw. Mischwasserkanal ist in der Jahnstraße vorhanden. Über den Anschluss von Schmutzwasserleitungen an diesen Kanal ist die Entsorgung des Gebietes gesichert.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wird ein durch eine intensive Rückhaltung gepufferter Anschluss an die bestehende Mischwasserleitung vorgesehen.

Um die Abflussmenge von Niederschlagswasser zu minimieren, werden sämtliche Dachflächen im Gebiet mit einer mindestens 10 cm starken Dachbegrünung (alle Hauptgebäude) bzw. mindestens 6 cm starken Dachbegrünung (Garagen und Carports) versehen.

4.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

FFH-Gebiet in der Umgebung

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine entsprechenden Schutzgebiete vorhanden.

Biotopkartierte Bestände in der Umgebung, Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Artenschutz

Im Rahmen einer Begehung im Frühjahr 2014 wurde das tatsächliche oder potentielle Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten geprüft (Artenschutzfachliche Beurteilung zum Bauvorhaben im Bereich Jahnstraße in Leinfelden-Echterdingen, Ortsteil Stetten, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, April 2014). Dabei wurde insbesondere auf besonders oder streng geschützte Arten nach BNatSchG in Verbindung mit der FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie geachtet.

Aus Sicht des Fachgutachters können auf Grund der Biotopausstattung (reine Acker- bzw. Grasfläche in Ortsrandlage) Konflikte des Bauvorhabens mit artenschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Feldlerchen als ackerbrütende Vogelart konnte nicht nachgewiesen werden und kann auf Grund der Kulisse und geringen Größe ausgeschlossen werden.

Auch in den Randstreifen der Ackerfläche mit den schmalen, eutrophen Grasstreifen bzw.

dem randlichen Gras-/ Schotterweg und dem Fehlen jeglicher Gehölze sind keine Vogelarten als Brutvögel zu erwarten. Auch Reptilien wie beispielsweise die Zauneidechse konnten nicht nachgewiesen werden.

Auf Grund der Ergebnisse der Untersuchung werden aus Sicht des Gutachters ergänzende ökologische Untersuchungen nicht als erforderlich erachtet. Da in der Fläche nicht mit ackerbrütenden Vogelarten zu rechnen ist und auch sonst keine Artenschutzbelange berührt werden, ist die Notwendigkeit einer zeitlichen Einschränkung für potenzielle Baumaßnahmen nicht ersichtlich.

5 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

5.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

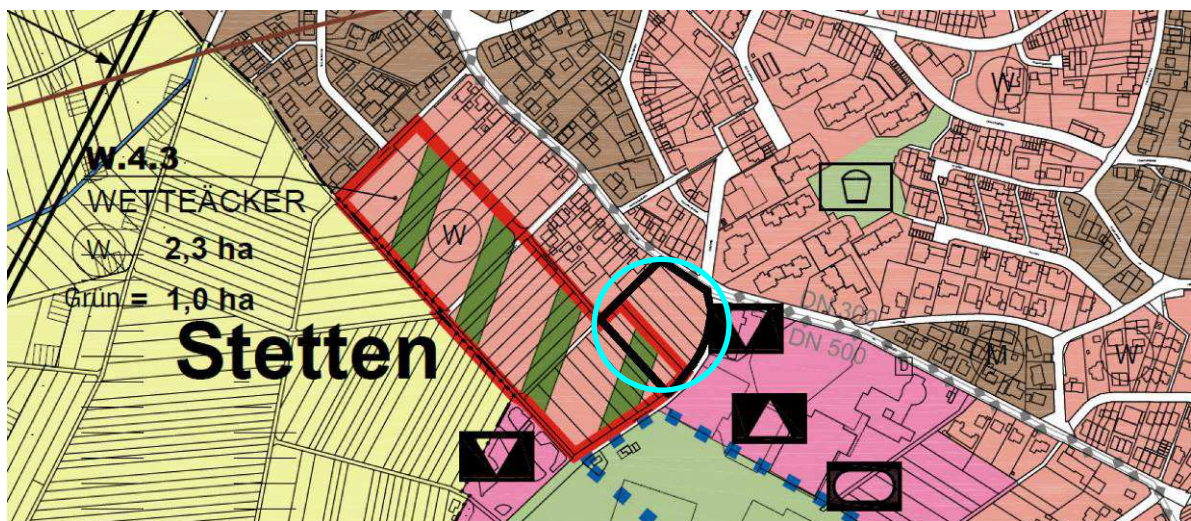
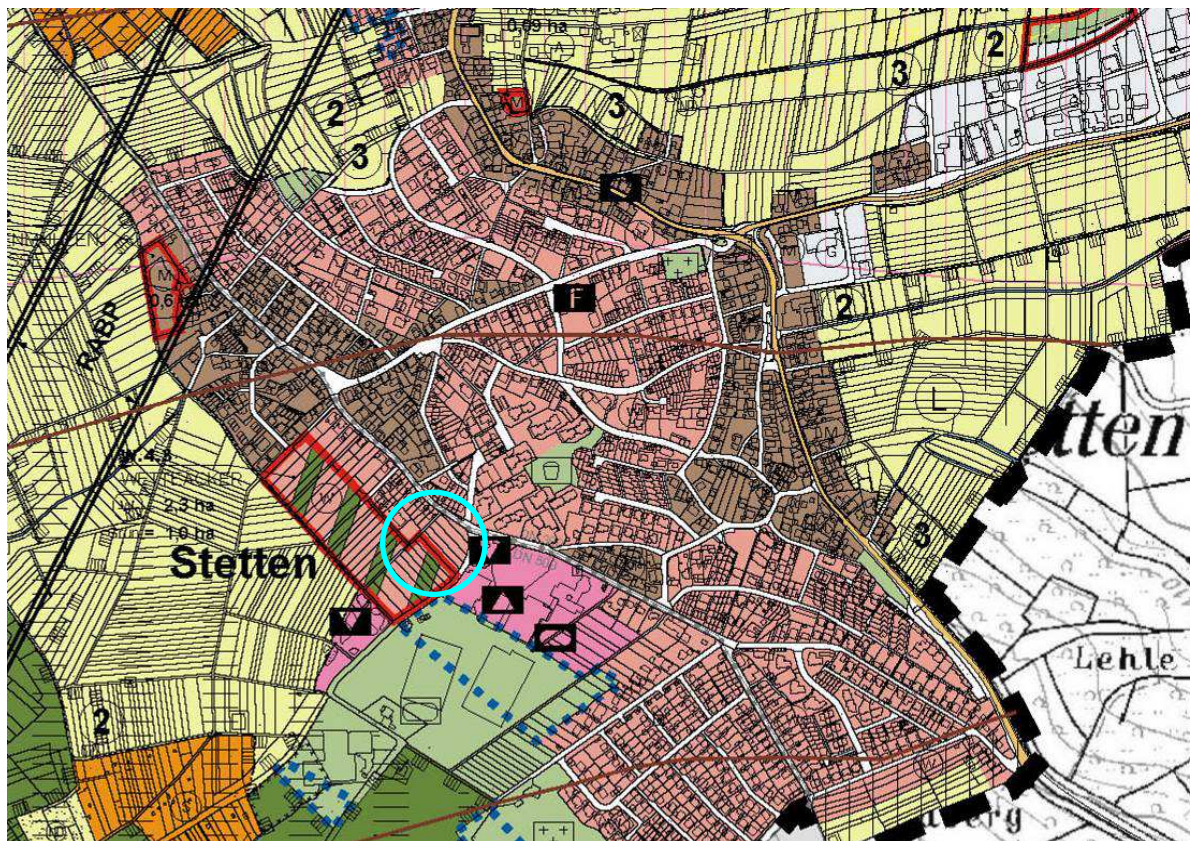
5.1.1 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan 2009 liegt Leinfelden-Echterdingen in der Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.F. – Wendlingen – Kirchheim u. Teck. Leinfelden-Echterdingen ist als Unterzentrum festgelegt. Der Planbereich wird überwiegend als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen, ein untergeordneter südlicher Planbereich wird als Gebiet für die Landwirtschaft dargestellt (REGIONALPLAN 2009, REGION STUTTGART).

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Leinfelden-Echterdingen (siehe nachfolgendes Kapitel) wird auch der im Regionalplan noch als Landwirtschaftsfläche bezeichnete Bereich bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Dies erfolgte, um die im Rahmen der Innenentwicklung zu überplanende noch unbebaute Flächen an der Jahnstraße sinnvoll und bedarfsgerecht entwickeln zu können.

5.1.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Leinfelden-Echterdingen weist den nördlichen Bereich als Wohngebietsfläche bzw. den südlichen Teilbereich als geplante Wohnbaufläche mit 30 % Durchgrünung aus. Somit kann die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



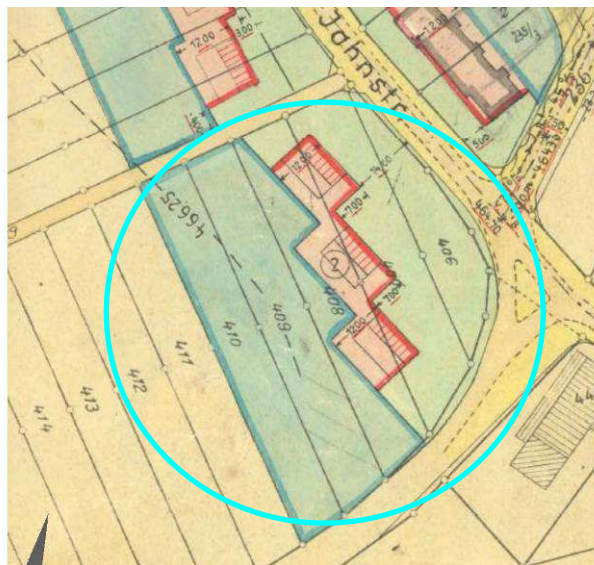
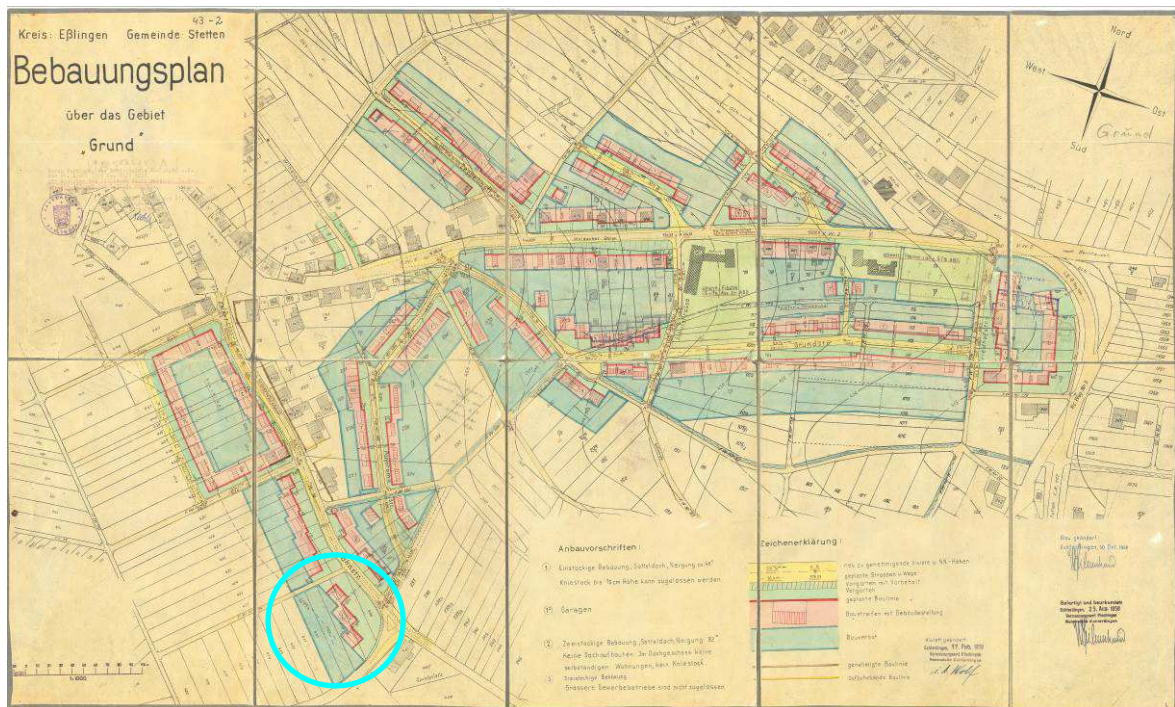
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 Leinfelden-Echterdingen

5.1.3 Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grund“ (43-2) aus dem Jahr 1959.

In diesem Plan ist der Bereich entlang der Jahnstraße als Baufläche, der rückwärtige südwestliche Bereich als freizuhaltende Gartenfläche mit Bauverbot ausgewiesen. Die gesamte Fläche innerhalb des Vorhabensgebietes blieb bisher unbebaut.

Die Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Gräbleswiesenweg / Jahnstraße ist im Bebauungsplan gegenüber dem tatsächlichen Ausbau deutlich größer dargestellt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Grund“ (43-2) von 1959

Der Bebauungsplan „Grund“ (43-2) setzt Baulinien und Baustreifen fest. Vorgegeben wird eine zweigeschossige Bauweise mit 32 Grad geneigten Satteldächern. Dachaufbauten und selbständige Wohnnutzungen im Dachgeschoss sind nach Bebauungsplan nicht zulässig. Von diesen Vorgaben her entspricht der Bebauungsplan nicht mehr den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und auch nicht der tatsächlichen Bebauung in der Umgebung.

In den Geltungsbereich der hier vorliegenden Planung werden auch Teile der Jahnstraße und des Gräbleswiesenweges integriert, die sich derzeit in den benachbarten Bebauungsplänen 43-1 („Lindach-Greut“), 43-2 und 45-2/1 („Schul- und Sportstätten“) befinden. Es handelt sich dabei um als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereiche, auf denen keine Veränderungen erfolgen.

Um eine geordnete Entwicklung zu ermöglichen, wird für das Vorhabengebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

6 UMWELTBERICHT

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind entsprechend § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB bei der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen. Um dies umfassend abhandeln zu können, wird zum hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brühleshecke“ entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht sowie darin eine Analyse und Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landespflege zur Ermittlung des Eingriffs-/ Ausgleichspotentiales im Plangebiet erarbeitet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die wesentlichen Inhalte werden im Folgenden dargestellt.

6.1 Untersuchung der Schutzgüter und deren Empfindlichkeit

Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter, Wasser, Klima / Luft, Fauna und Flora (Arten und Biotope) sowie die Schutzgüter Mensch, Erholung und Landschaftsbild betrachtet, bewertet und bilanziert.

Das **Schutzgut Mensch - Lärmsituation** wird im Umweltbericht mit einer mittleren Empfindlichkeit bewertet.

Die verschiedenen Auswirkungen vorhandener Lärmquellen wurden in einem Gutachten untersucht und bewertet (Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Brühleshecke, Bericht Nr. 14 GS 047-2, SoundPlan GmbH, Backnang 2016). Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell sehr gut für die Ansiedelung neuer Wohnbebauung geeignet ist, da es sich in einem Bereich befindet, in dem Auswirkungen von Fluglärm relativ gering sind. Relevante Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet ergeben sich aus dem Betrieb des Theaters unter den Kuppeln, die sich jedoch mit 10 – 17 Abendvorstellungen pro Jahr nur kurzzeitig auswirken, aus den Open-Air-Musikveranstaltungen und besonderen, nicht-schulischen Veranstaltungen in der Sport- und Festhalle, die im Gutachten insgesamt als „seltenes Ereignis“ in die Lärmbetrachtung einfließen und im Ergebnis als akzeptabel angesehen werden. Weiter relevant kann je nach rechtlicher Einstufung des an das Plangebiet angrenzenden Parkplatzes als „öffentlicher Parkplatz“ oder als „Teil der Sport- und Freizeitanlage“ die Geräuschauswirkung dieses Parkplatzes entweder als unkritisch oder kritisch gesehen werden. Selbst wenn man jedoch die Einwirkung durch diesen Parkplatz als kritisch einstuft, kann durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung von Wohngebäuden, Vorgaben zur Verwendung bzw. zum Ausschluss von zu öffnenden Fenster) der Konflikt laut Gutachten gelöst werden. Weitere untersuchte Lärmaspekte wie z.B. Straßenverkehr oder die Nutzung der Sportanlagen sind laut Gutachten irrelevant bzw. unkritisch.

Als planerische Schallschutzmaßnahme gegen die Auswirkungen des Parkplatzes wird im Gutachten die entsprechende Orientierung von schutzbedürftigen Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite hin empfohlen bzw. der Verzicht auf zu öffnende Fenster an schutzbedürftigen Schlafräumen in einem etwa 18 m breiten Schutzbereich zum Parkplatz genannt. Sollten in diesen Bereichen doch schutzbedürftige Schlafräume angeordnet werden, so ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Dies ist der Fall, soweit die Belüftung der Schlafräume

über eine schallabgewandte Fassade erfolgt oder ein ausreichender Luftwechsel durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt wird.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dieser Bereich entsprechend gekennzeichnet und im Textteil zur Planung entsprechende textlichen Festsetzungen getroffen.

Das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** wird im Umweltbericht mit einer geringen Empfindlichkeit bewertet. Im Hinblick auf **Vegetation und Lebensraumstrukturen** sind durch die vollständige Ackernutzung keine wertgebenden Strukturen vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen mit Schutzfunktion wie z.B. Natura 2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Eine Verträglichkeitsprüfung zur Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ist auf Grund der nicht zu erwartenden Auswirkungen nicht notwendig, da keine negativen Projektwirkungen im Hinblick auf entsprechende Schutzziele zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die **Fauna** wurde im Untersuchungsraum im Frühjahr 2014 eine Artenschutzfachliche Beurteilung durchgeführt. Als Ergebnis der Untersuchungen der Arbeitsgruppe für Tierökologie (J. Trautner, April 2014) ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume betroffen sind. Im Hinblick auf Vögel, Fledermäuse, Reptilien oder sonstige Tierarten können aus Sicht des Gutachters Konflikte des Vorhabens mit artenschutzrechtlichen Belangen bei Beibehaltung der aktuellen strukturellen Situation des Gebietes ausgeschlossen werden.

Da in der Fläche auch nicht mit ackerbrütenden Vogelarten zu rechnen ist und auch keine sonstigen artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, ist die Notwendigkeit einer zeitlichen Einschränkung von Baumaßnahmen nicht ersichtlich.

Die Notwendigkeit einer detaillierteren Erfassung ergibt sich laut Gutachter nicht.

Beim **Schutzgut Boden** sind die Wert gebenden Funktionen die Eigenschaft als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf, als Standort für Kulturpflanzen sowie die Filter- und Pufferfunktion. Nach der Geologischen Karte liegt das Vorhabensgebiet im Bereich der Schichten des Unteren Lias (Psilonoten- und Angulatenschichten). Überlagernd sind Verwitterungslehme und Filderlehme vorhanden, die meist 2 – 4 m mächtig sind. Bei den Lias-Festgesteinen handelt es sich um Tonmergel und plattige Kalk- und Kalksandsteine mit grauen, hellgrauen und graubraunen Farben.

Bei einer Bebauung wird durch die Versiegelung eine starke Beeinträchtigung der Funktionen befürchtet, der mit einer möglichst geringen Versiegelung, dem Wiedereintrag des Oberbodens und Bepflanzungen begegnet werden soll. Insgesamt wird die Wertigkeit des Schutzgutes Boden im Plangebiet als gering bis mittel eingestuft.

Bestandsanalyse - Altlasten

Im Planbereich sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Nach Auskunft des Landratsamtes Esslingen liegt für das Vorhabensgebiet kein Altlastenvermerk im Bodenschutzkataster vor. Angesichts der bislang nur landwirtschaftlich genutzten Fläche wurde im Zuge der Voruntersuchungen keine Altlastenuntersuchung durchgeführt oder für erforderlich gehalten.

Hinweise auf künstliche Auffüllungen ergaben sich nach Einschätzung des geotechnischen Gutachtens nicht (Kurzbericht zur Untersuchung des Bebauungsplangebietes, Wehrstein Geotechnik, Kernen Juli 2014).

Untersuchungen des Büro Hinkelbein im Hinblick auf Kampfmittel ergab keine Auffälligkeiten, so dass laut Bericht besondere Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Das **Schutzgut Wasser** wird im Umweltbericht in die Stufe mittlere Wertigkeit eingeordnet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasser- oder Quellschutzgebietes.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Vorhaben im Plangebiet zu erwarten sind. Voraussetzung hierzu ist die Einhaltung der geltenden technischen Anforderungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Für den Umgang mit im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser werden Vorgaben formuliert, die in die Festsetzungen eingeflossen sind.

Das **Schutzgut Klima / Luft** wird im Umweltbericht mit einer geringen bis mittleren Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen bewertet. Im Ergebnis sind nach Einschätzung des Umweltberichtes keine wesentlichen Änderungen der lokalklimatischen Verhältnisse bedingt durch die Planungen des Bebauungsplans zu erwarten. Lediglich in der direkten Umgebung des Plangebietes können Einschränkungen der Kaltluftströmungen über bestehenden Freiflächen nicht ausgeschlossen werden.

Aus lufthygienischer Sicht führt der mit der Ausweisung des Baugebietes verbundene zusätzliche Kfz-Verkehr zu einer kaum nachweisbaren Zunahme der Immissionen, die aber nicht zu Konflikten mit den Grenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit entsprechend der 39. BImSchV führen.

Das Schutzgut **Landschaftsbild und Erholung** wird im Umweltbericht mit einer geringen Wertigkeit eingestuft. Die Flächen dienen zwar mit als Naherholungsflächen in Stadtrandnähe, sind jedoch kaum relevant.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Kulturgüter** sind im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung keine entsprechenden Hinweise bekannt.

Als **Sachgüter** werden im Umweltbericht nur die landwirtschaftlichen Flächen benannt.

Zusammenfassung der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass der Naturraum aufgrund seiner Eignung und Vielfalt eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweist.

6.2 Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – interne Kompensation

Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet machen sich bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen in Form von Überbauung und Versiegelung bemerkbar. Diese Eingriffe werden im Umweltbericht schutzgutbezogen bilanziert. Das Ergebnis wird im Folgenden zusammengefasst.

Schutzgut Mensch – Lärm

Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung werden nur im Hinblick auf den an das Plangebiet angrenzenden Parkplatz Maßnahmen erforderlich. Als planerische Schallschutzmaßnahme gegen die Auswirkungen dieses Parkplatzes wird im Gutachten die entsprechende Orientierung von schutzbedürftigen Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite hin empfohlen bzw. der Ausschluss von zu öffnenden Fenstern an schutzbedürftigen Schlafräumen in einem etwa 18 m breiten Schutzbereich genannt. Nach der Umsetzung der daraus resultierenden Festsetzung im Bebauungsplan sind keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen gegeben.

Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes sind beim **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** keine größeren Beeinträchtigungen zu verzeichnen. Durch die geplante Baumaßnahme ist dennoch mit einer Veränderung und Beseitigung von Lebensräumen und Vegetationsstrukturen zu rechnen. Ein Bündel von Vorgaben und Maßnahmen für dieses Schutzgut wirkt Beeinträchtigungen entgegen. Diese tragen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes bei und sorgen für dessen Kompensation.

Auch für die **Schutzgütern Boden und Wasser** sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten. Auch hier wirken verschiedene Maßnahmen und Vorgaben den Beeinträchtigungen entgegen.

So ist das Grundwasser während der Bauphase und im späteren Betrieb vor Verunreinigungen zu schützen. Die Entwässerung im Gebiet wird im Mischsystem, jedoch mit einem sehr gedrosselten Abfluss, erfolgen. Gemeinsam mit der Dachbegrünung ergibt sich ein wesentlicher Beitrag zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Grundwasserneubildung. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann somit soweit machbar vermieden oder minimiert werden.

Beim Schutzgut Boden sind die entsprechenden Festsetzungen sowie die Hinweise zur Bodenverwertung zu berücksichtigen. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Der abzutragende Oberboden und der für den Massenausgleich erforderliche Bodenauftrag muss den Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genügen. Der §12 der BBodSchV regelt die Rahmenbedingungen für das Auftragen von Boden, insbesondere von Böden in und auf eine durchwurzelte Bodenschicht.

Geringe bis mittlere Beeinträchtigungen sind bei den **Schutzgütern Klima / Luft, sowie Landschaftsbild und Erholung** zu erwarten. **Kulturgüter** sind keine betroffen. Die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erfolgt über festgelegte Gebäudehöhen, Pflanzmaßnahmen und Eingrünungen. Für die Begrünung sind Pflanzlisten mit heimischen und standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

Ergebnis der Bilanzierung der internen Kompensation

Die zu erwartenden Eingriffe können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Baugebiet soweit machbar reduziert werden. Die Bilanzierung im Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes der Eingriff für das Schutzgut Arten und Biotop vollständig kompensiert werden kann. Insgesamt wird sogar eine rechnerische **Überkompensation von 6.350 Wertäquivalenten** erzielt. Dies ist in erster Linie mit der vollständigen Begrünung sämtlicher Dachflächen begründet.

Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit in Höhe von 0,5 Hektarwerteinheiten, das, um einen vollständigen Ausgleich zu erreichen, außerhalb des Bebauungsplangebietes auszugleichen ist.

Für die sonstigen Schutzgüter sind im Ergebnis der Bilanzierung keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch zusätzliche Maßnahmen auszugleichen sind.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen entsprechend den geplanten Erschließungseinrichtungen, Gebäuden und Grünstrukturen. Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung bestehend aus 3 Doppelhäusern, 3 Reihenhauserzeilen mit jeweils 3-4 Einheiten und einem Generationenhaus sowie 3 Geschosswohnungsbauten. Den Geschosswohnungsbauten werden 2 Tiefgaragen, den Doppel- und Reihenhäusern jeweils Garagen, Carports oder offene Stellplätze zugeordnet. Die Erschließung erfolgt über die Jahnstraße und den Gräbleswiesenweg bzw. über eine neue Erschließungsstraße auf dem Feldweg mit der Flurstücksnummer 415/1.

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB umfasst die im Kapitel 4.1 genannten Flurstücke bzw. Flurstücksteile und weist eine Fläche von ca. 0,87 ha auf.

7.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 – 15 BauNVO

Für die Bauflächen des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) festgesetzt.

Um das Wohnen und die angrenzende Bebauung nicht zu stören, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen. Für die meisten dieser Nutzungen wäre der vorgesehene Bebauungstyp ohnehin ungeeignet.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Plangebietsfläche entsprechend dem Flächennutzungsplan und in Weiterentwicklung der umgebenden Bebauung zu entwickeln und dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Das zukünftige Wohngebiet schließt sich an eine bestehende, gewachsene stadträumliche Situation an. Um einen harmonischen Übergang zu erzielen, wird eine entsprechend angepasste Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird bei dem hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Die Planung verfolgt im Rahmen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO das Ziel, eine flächensparende, verdichtete, kostengünstige und somit familienfreundliche Bebauung zu ermöglichen. Über das Gesamtgebiet berechnet wird mit dem Vorhaben eine Grundflächenzahl von 0,4 erzielt. Zur Berechnung dieser GRZ werden jeweils die Bauflächen hinter der öffentlichen

Straßen- bzw. Gehweg-begrenzung herangezogen. Direkt an die Gebäude anschließende Terrassen werden voll in die GRZ-Berechnung einbezogen.

Bezogen auf einzelne Grundstücksteile ist eine leichte Überschreitung der Grundflächenzahl gegeben. Zur Verfolgung der oben genannten städtebaulichen und sozialen Ziele wird diese Überschreitung bei einzelnen Grundstücksteilen in Kauf genommen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird jeweils für die Bereiche mit Geschosswohnungsbauten und Doppel- bzw. Reihenhausbebauung unterschiedlich festgesetzt. Um eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke zu erzielen, wird bei den Geschosswohnungsbauten der in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Rahmen mit 1,2 ausgeschöpft. Auf den relativ kleinen Grundstücken wird somit eine angenehme Höhenentwicklung mit 3 Geschossen plus Dachgeschoss ermöglicht. Demgegenüber wird bei den Doppel- und Reihenhausgrundstücken die GFZ auf 1,0 reduziert, um hier durch die Festsetzung deutlich kleinere Baukörper zu erzielen.

Durch die getroffene Festsetzung kann im Plangebiet eine möglichst gute Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Dennoch verbleibt ausreichend offene Flächen für eine angemessene Einbindung und Begrünung. Auch die Durchlässigkeit des Gebietes wird durch die Festsetzungen gefördert, was wiederum dem Luftaustausch und Blickbeziehungen zu Gute kommt.

7.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Um dem Wunsch nach kleinen Gebäudeeinheiten mit individueller Nutzung nachzukommen, werden im Plangebiet Punkthäuser sowie kurze Reihenhauszeilen in offener Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig passt sich so die Körnung der geplanten Baukörper der Umgebung an.

7.5 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Zur Sicherung der stadtgestalterischen Belange und um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten, werden im Plangebiet maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine Einpassung in die angrenzende Umgebung mit einer bestehenden Bebauung sowie eine homogene Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild.

Da in der Umgebung bereits zahlreiche mehrgeschossige Gebäude vorhanden sind, wird auch im Plangebiet eine entsprechende maximale Gebäudehöhe mit ca. 14,50 m im Bereich der Geschosswohnungsbauten (bei einer Traufhöhe von maximal ca. 12,50 m) und einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m im Bereich der Doppel- und Reihenhäuser (bei einer Traufhöhe von maximal ca. 10 m) zugelassen. Als Bezugsbasis werden für die Gebäude Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt und die Gebäudehöhen bezogen auf die jeweilige EFH festgeschrieben.

7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baugrenzen ermöglicht für die zukünftige Nutzung angemessene Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird durch die getroffene Zonierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sowie ein ausreichendes Maß an nicht überbaubarer Grundstücksfläche freigehalten.

Für die angemessene Nutzung der privaten Freiflächen sind Geräteschuppen bis zu einer sinnvollen maximalen Größe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit §§ 14, 21a BauNVO

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Tiefgaragen, Garagen, Carports oder offene Stellplätze sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb von Baugrenzen möglich. An der Jahnstraße sowie am Gräbleswiesenweg werden zwei Zufahrten zu Tiefgaragen vorgesehen.

Ziel dieser Festsetzungen ist, die erforderlichen Flächen für die Parkierung im Plangebiet bereitzustellen und verträglich zu ordnen.

Sofern Tiefgaragen nicht mit Gebäuden überbaut werden, sind sie mit einer intensiven Begrünung (Erdüberdeckung mindestens 60 cm) zu versehen. Diese Vorgabe erfolgt, um möglichst viel gut nutz- und bepflanzbare Freiflächen zwischen den Gebäuden zu erhalten. Gleichzeitig dient die festgesetzte Erdüberdeckung der Tiefgaragen der Evaporation von Niederschlagswasser und vermindert so die Auswirkung von Versiegelungen.

7.8 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: öffentliche und private Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt direkt über die bestehende Jahnstraße und den bestehenden Gräbleswiesenweg bzw. über eine neue Erschließungsstraße im Bereich des bestehenden Feldweges (Flurstück 415/1) mit daran angebundener Stichstraße und Quartiersplätzchen mit Wendehammer.

Die neue Erschließungsstraße wird so angelegt, dass sie auch für eine spätere südwestlich an das Vorhabensgebiet angrenzende Wohnbebauung (Gebiet Wetteäcker im Flächennutzungsplan) Erschließungsfunktion übernehmen kann (Breite 5,80 m). Auch der bestehende Brühlesheckenweg wird planerisch verlängert, so dass dieser zukünftig eine Erschließungsfunktion übernehmen kann.

Der geplante Wohnweg sowie der Quartiersplatz mit Wendemöglichkeit für Feuerwehr oder Müllfahrzeuge wird entsprechend der RAS (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) dimensioniert und als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Auf dem Quartiersplatz werden öffentliche Stellplätze angeordnet, die in Verbindung mit der neuen Wohnbebauung stehen.

Der bestehende Gehweg entlang der Jahnstraße führt derzeit etwa 10 m in den Gräbleswiesenweg hinein und endet dort. Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dieser Gehweg von derzeit 1,5 m auf eine Breite von ca. 2,10 m verbreitert. Dies erfolgt auf Grund der Bedeutung des Weges als wichtige Schulwegverbindung und im Hinblick auf die hier vorgesehene Senkrechtparkierung auf

den privaten Grundstücksflächen. Der Fußweg wird auch entlang dem Gräbleswiesenweg bis zur Geltungsbereichsgrenze weitergeführt und entsprechend festgesetzt. Die Breite des Gehweges im Gräbleswiesenweg wird nach ca. 40 m von der Breite 2,10 m auf 1,5 m reduziert. In diesem Bereich wird der Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt und somit zurückgesetzt und geschützt weitergeführt. Eine Querung der Fahrbahn ist in diesem Bereich gefahrlos möglich. Insgesamt wird so eine sichere Führung für Fußgänger in diesem Bereich gewährleistet.

Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf den Flurstücken 390 (Gräbleswiesenweg) und 444 (Jahnstraße) sowie die Verkehrsflächen aus dem benachbarten Bebauungsplan 43-2 mit den Flurstücken 235/3 bis 235/6 werden in der Darstellung den aus benachbarten Bebauungsplänen übernommen und bleiben ohne Veränderung.

7.9 Geh- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Geh- und Leitungsrechte

Von einer geplanten neuen Frischwasserleitung in der neuen Erschließungsstraße bzw. im Quartiersplatz ist ein Ringschluss zur Jahnstraße erforderlich. Ferner wird eine Leitungstrasse mit verschiedenen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes über private Grundstücksflächen geführt. Um dies planungsrechtlich zu gewährleisten, wird in der Planzeichnung zu Gunsten der Leitungsträger eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt.

Darüber hinaus wird in der Planzeichnung eine Fläche als zu Gunsten der Allgemeinheit mit Gehrecht zu belastende Fläche dargestellt. Dadurch wird die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet, die im Hinblick auf die gewünschte Attraktivität von großer Bedeutung ist.

7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Um den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege Rechnung zu tragen, erfolgt die Ausweisung von Pflanzgebieten. Dazu werden Baumpflanzungen zur Durchgrünung und Abschirmung gegenüber der Umgebung entlang der Jahnstraße und dem Gräbleswiesenweg festgesetzt. Da diese neuen Baumpflanzungen in gestalterischem Zusammenhang mit den Bestandsbäumen stehen, werden die Baumarten entlang der Jahnstraße, dem Gräbleswiesenweg und im Quartiersinnern vorgegeben (Ahorn und Linde). Gemeinsam mit den bereits bestehenden Bäumen entlang dem Gräbleswiesenweg entsteht so eine wirkungsvolle Begrünung des vorhandenen Straßenraumes.

Weitere Baumpflanzungen werden am Quartiersplatz festgesetzt. Dadurch kann hier dauerhaft eine angenehme Durchgrünung des Gebietes mit guter Pufferwirkung gegenüber den umgebenden Gebäuden erzielt werden. Gleichzeitig folgen die Baumpflanzungen dem Ziel, durch geeignete Maßnahmen entstehende Eingriffe auszugleichen und gleichzeitig eine Einbindung in die Umgebung zu schaffen.

Mit der Festsetzung von Dachbegrünung für sämtliche Hauptgebäude sowie Garagen und Carports wird ein Ausgleich für die durch Bodenversiegelung und Bodenverdichtung beeinträchtigte Bodenfunktion geleistet. Gleichzeitig wird dadurch eine Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser erreicht. Gleiches gilt für die Festsetzung von

intensiven Begrünungen auf Tiefgaragen. Dadurch wird zusätzliche wertvolle Gartenfläche gewonnen.

Die Festsetzung von Fassadenbegrünung für Garagenwände dient dem Ziel, kleinräumige Lebensräume zu schaffen und zur Verbesserung des Kleinklimas beizutragen. Gleichzeitig wird durch die Begrünung ungegliederter Fassaden das Stadt- bzw. Landschaftsbild entscheidend aufgewertet.

Generell sind nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen, um eine nachhaltige Erhaltung von unversiegelten Flächen und gleichzeitig eine gewisse Durchgrünung zu gewährleisten.

Um den beschriebenen Zielen gerecht zu werden, werden in den Festsetzungen Angaben zu Mindestqualitäten für die festgesetzten Gehölze getroffen.

7.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich mehrerer Geräuschquellen. So wirkt sich der Flughafen Stuttgart mit seinen An- und Abflugflächen, das „Theater unter den Kuppeln“ mit seinen Spielstätten sowie den Besucherverkehren und der angrenzende Schul-, Sport- und Freizeitbereich mit seinen Sport- und Parkplatzflächen auf das Plangebiet aus.

Wie in Kapitel 6.1 beschrieben sind entsprechend dem Gutachten jedoch nur die Auswirkungen des an das Plangebiet angrenzenden Parkplatzes relevant. Um mögliche Beeinträchtigungen auszuschließen, wird als Schallschutzmaßnahme gegen die Auswirkungen des Parkplatzes im Gutachten der Ausschluss von zu öffnenden Fenstern an schutzbedürftigen Schlafräumen in einem etwa 18 m breiten Schutzbereich vorgegeben. In der planerischen Umsetzung kann dann entweder durch eine entsprechend geeignete Grundrissgestaltung der Wohngebäude entweder ganz auf Schlafräume in diesen Bereichen verzichtet werden oder mit Festverglasungen und entsprechenden Lüftungsanlagen auf diese Vorgabe reagiert werden.

7.12 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO

Dächer:

Um eine Anpassung an die bestehenden Dachformen der Umgebung zu gewährleisten, werden für den Geltungsbereich Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 10 bis 30 Grad relativ flach vorgegeben, damit die Firsthöhe in einem verträglichen Rahmen bleibt. Gleichzeitig kann so eine zeitgemäße Bauform mit guter Ausnutzung der Baukörper erzielt werden. Oberirdische Garagengebäude und Carports sind nur mit Flachdächern zulässig.

Aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf eine Zurückhaltung von Niederschlagswasser sind die Dachflächen mit einem Substrataufbau von mind. 6 cm (Garagen und Carports) bzw. mind. 10 cm (Hauptgebäude) zu begrünen.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden überbaut sind, intensiv zu begrünen.

Mit den Festsetzungen zu Dacheinschnitten soll bewusst mehr nutzbarer und attraktiver

Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht werden. Durch die Abstandsfestsetzungen zu Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass Dachaufbauten auch als solche wahrgenommen und ringsum von Dachfläche eingeschlossen werden.

Solaranlagen auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig und im Sinne der Energiegewinnung in der Regel sinnvoll.

Anzahl notwendiger Stellplätze

Um den in der Regel erhöhten PKW-Aufkommen in Neubaugebieten Rechnung zu tragen, wird die erforderliche Stellplatz je Wohneinheit erhöht. Dadurch wird erzielt, dass die öffentlichen Stellplätze nicht durch die Anwohner belegt werden, sondern der Allgemeinheit oder Besuchern zur Verfügung stehen.

Gestaltung unbebauter Flächen:

Um möglichst viel Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten, werden für Wegebefestigungen wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Einfriedungen und Sichtschutzwände:

Zur Erzielung eines angemessenen Grundstücksabschlusses wird die Art und die maximale Höhe von Einfriedungen festgesetzt. Durch die Begrenzung von Einfriedungen auf 1,20 m soll ein offener und durchlässiger Charakter des Gebiets und Sichtbeziehungen in die privaten Bereiche ermöglicht werden. So wird verhindert, dass eine zu massive Abgrenzung zu öffentlichen Straßen- und Gehwegflächen erfolgt und der Gesamteindruck des Gebietes gestört wird.

Um einen wirksamen Sichtschutz bei aneinander grenzenden Terrassen zu ermöglichen, sind direkt an das Gebäude anschließende Sichtschutzwände als Mauern oder Stahl-/Holzkonstruktionen zulässig.

Niederspannungsfreileitungen:

Im Bereich der Beethovenstraße sind sämtliche Niederspannungsleitungen erdverkabelt. Um dieses Erscheinungsbild beizubehalten, sind keine Freileitungen zulässig.

Außenantennen:

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass je Gebäude nur eine Außenantennenanlage wie z.B. Fernseh- oder Rundfunkantenne sowie Parabolspiegel zulässig ist. Das immer stärker auftretende Interesse die verschiedensten Medien auf unterschiedlichen Wegen zu empfangen hat ungeregt dazu geführt, dass Dach- und Fassadenansichten teilweise in nicht mehr stadtgestalterisch angemessener Form belastet und räumlich zergliedert wurden. Da es jedoch technische Alternativen für viele Empfangsanliegen gibt, die auf außenliegende Antennen verzichten, wird die mit der örtlichen Bauvorschrift einhergehende Einschränkung als zumutbar erachtet.

Niederschlagswasser:

Zur Verbesserung des Wasserkreislaufs und des Mikroklimas durch Retention und Verdunstung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen ist im Plangebiet eine modifizierte Entwässerung vorgesehen (Retention auf mit Dachbegrünung versehenen Flächen mit mind. 10 cm Substratschicht, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen). Des Weiteren wird dadurch die örtliche Kanalisation entlastet. Die rechtliche

Begründung findet sich in § 45b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg.

Von der grundsätzlich festgeschriebenen Niederschlagswasserbehandlung entweder durch Versickerung über eine belebte Bodenschicht, oder die Zuführung zu einem Vorfluter wird bei der Realisierung des Vorhabens abgewichen. Die textlichen Festsetzungen, die die grundsätzliche Niederschlagswasserbehandlung vorgeben, lassen in begründeten Fällen (Vorfluter nicht vorhanden, Versickerung nicht möglich) nach entsprechender Vorbehandlung (Rückhaltung) die Einleitung ins Entwässerungsnetz zu.

Diese Vorgehensweise erfolgt, da die Bodenverhältnisse nach Aussage des Baugrundgutachtens „mit einer dauerhaft funktionierenden nennenswerten Versickerungsleistung der Böden nicht zu rechnen ist“. Die Einleitung in einen Vorfluter wurde intensiv geprüft. Der Aufwand für die Leitungsführung wäre jedoch so hoch, dass diese sowohl aus ökologischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll ist. Das für das Vorhaben gewählte und mit dem Landratsamt Esslingen, Sachgebiet Gewässer und den Stadtwerken abgestimmte Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser sieht folgendes vor:

Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Kanal in der Jahnstraße. Dabei werden die Niederschlagswässer der Wohngebäude in entsprechend dimensionierten Rückhaltespeichern zurückgehalten. Das Niederschlagswasser der Straßen-, Park- und Gehwegflächen wird gesondert gesammelt und fließt einem Rückhaltebecken zu. Als spezifisches Rückhaltevolumen werden $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ für Privatgrundstücksflächen und ein Rückhaltevolumen von $5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ für die öffentlichen Straßenflächen angesetzt. Gewählt wird ein gedrosselter Abfluss von 4 l/s , der durch den bestehenden Kanal aufgenommen werden kann.

Zudem sind in den textlichen Festsetzungen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausbildung von PKW-Stellplatzflächen enthalten. Auch die Begrünung aller Wohngebäude und Tiefgaragen (intensive Begrünung) sowie Garagen und Carports (extensive Begrünung) ist durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet. Ebenso ist vorgesehen, die Straßenflächen an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Jahnstraße anzuschließen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund der Bodenverhältnisse nicht verlässlich möglich und deshalb nicht vorgesehen.

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

Drainagewasser:

Da nach DIN 1986-100 Grundwasser und somit auch Drainagewasser grundsätzlich nicht in öffentliche Abwasseranlagen eingeleitet werden darf, wird dies in den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich festgeschrieben.

7.13 Hinweise

Fluglärm:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Dennoch sind durch die Nähe zum Flughafen Stuttgart Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb nicht auszuschließen. Daher wird eine entsprechende Passage bei den textlichen Hinweisen aufgenommen.

Vorhandene Leitungen:

Um vorhandene Leitungen vor Beschädigungen zu schützen, wird ein Hinweis zu den vorhandenen Leitungen im Planbereich aufgenommen. Dies erfolgt im Vorgriff auf Stellungnahmen der Energie Baden-Württemberg AG (EnBW) und der Deutschen Telekom AG.

Denkmalschutz:

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

Grundwasserschutz:

Auf Anregung des Landratsamts Esslingen werden textliche Hinweise zu den allgemeinen Anforderungen an den Grundwasserschutz aufgenommen.

Geotechnik: Auf Anregung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg wird ein Hinweis zu den allgemeinen geotechnischen Anforderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Schadstoffbelastungen:

Auch zum Umgang mit möglicherweise im Verlauf der Planung oder während der Bauarbeiten zu Tage tretenden Schadstoffbelastungen wird ein Hinweis mit aufgenommen, dass in diesen Fällen das Gesundheitsamt bei der gesundheitlichen Bewertung zu beteiligen ist.

Kampfmittelbeseitigung:

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

Pflanzlisten:

Die Pflanzlisten führen für die Bepflanzung geeignete Arten und Sorten beispielhaft auf. Sie dienen als Vorschläge und sind nicht verbindlich festgesetzt, können aber als Orientierung herangezogen werden.

Pflichten des Eigentümers:

Für die Grundstückseigentümer wird ein Hinweis eingefügt, dass Beleuchtungsmasten oder evtl. Straßenschilder auf den Privatgrundstücken zu dulden sind.

8 FLÄCHENANGABEN

8.1 Flächenbilanzierung

Flächen	Fläche in	
	m ²	%
Baugebiete		
WA	5.300	62
Öffentliche Verkehrsfläche		
Straßen	3.355	38
Summe	8.655	100

8.2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der vorzeitigen Bürgerbeteiligung im Zuge der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen der Abwägung behandelt werden.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen werden abgewogen und entsprechend behandelt.

Ebenso werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach der Billigung des Entwurfes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Die eingehenden Stellungnahmen werden aufgearbeitet und finden entsprechend der Behandlung und Abwägung im Gemeinderat der Stadt Leinfelden-Echterdingen Beachtung.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Kosten

Bei dem Verfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In diesem Verfahren verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Kostentragung der Planungs- und Erschließungskosten.

9.2 Sonstige Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Wohnraum in attraktiver Lage im Ortsteil Stetten geschaffen. Mit der Überbauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche wird eine bisherige Baulücke geschlossen.

10 PFLANZLISTEN

Die nachfolgenden Pflanzlisten werden später in den Umweltbericht aufgenommen. Bis zur Erstellung des Umweltberichtes im weiteren Verfahren werden die Listen hier in die Begründung übernommen.

PFLANZLISTE 1: BÄUME

Pflanzgebot Jahnstraße:

Tilia cordata	Winterlinde
---------------	-------------

Pflanzgebot Gräbleswiesenweg:

Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
------------------------------	------------

Pflanzgebot im Quartiersinneren:

Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
------------------------------	------------

GROSSKRONIGE LAUBBÄUME

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

KLEINKRONIGE LAUBBÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus in Sorten	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel, Zierapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus in Sorten	Kirschen, Zierkirschen
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

PFLANZLISTE 2: GEBIETSTYPISCHE GEHÖLZARTEN

STRÄUCHER:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Rosa in Sorten	Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

PFLANZLISTE 3: FASSADENBEGRÜNUNG

Clematis in Sorten	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera spec.	Geißblattarten
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Polygonum spec.	Knöterich-Arten
Vitis-Hybriden	Echter Wein

Aufgestellt am 19. Februar 2016

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

.....
xxxxxx, Amt 61