



Planungsamt Leinfelden-Echterdingen

INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Anlass und Ziel der Planung	4
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Bisheriges Planrecht	5
2.5	Rechtsverfahren	5
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation.....	6
3.1	Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld	6
3.2	Eigentumsverhältnisse	6
3.3	Vorhandene Nutzung	6
3.4	Topografie	7
3.5	Verkehrerschließung und ÖPNV.....	7
3.6	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7
3.7	Lärm und Schallschutz	7
4.	Städtebauliche Konzeption	8
4.1	Alternative Lösungen	8
4.2	Nutzungskonzept.....	9
4.3	Verkehrerschließung	9
4.4	Nachhaltigkeit und Energiekonzept	9
4.5	Umwelt und Nachhaltigkeit.....	10
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen	11
5.3	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	11
5.4	Bauweise	11
5.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	12
5.6	Verkehrerschließung	12
5.7	Ver- und Entsorgung	12
6.	Örtliche Bauvorschriften	12
6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
7.	Hinweise	12
7.1	Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden	13
7.2	Geotechnik	13
7.3	Kampfmittelbelastung	13
7.4	Altlasten	14

7.5	Niederschlagswasser	14
7.6	Starkregen	15
7.7	Fluglärm	15
7.8	Bauschutzbereich Flughafen	15
7.9	Eisenbahnbetriebsanlagen	15
8.	Umweltbelange	16
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	16
8.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	16
8.3	Schutzgut Fläche	17
8.4	Schutzgut Boden	17
8.5	Schutzgut Wasser	17
8.6	Schutzgut Luft und Klima	17
8.7	Schutzgut Landschaft	17
8.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
8.9	Schutzgut Mensch	18
8.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
9.	Soziale Auswirkungen	18
10.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	19
11.	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	19
12.	Flächenbilanz	19
13.	Gutachterliche Grundlagen zur Planung	19

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Gärtlesäcker 1. Teiländerung“ (39-06-01) befindet sich im Stadtteil Echterdingen und umfasst eine Fläche von ca. 3.421 m². Es wird im Westen durch die „Ziegeleistraße“ und im Osten durch „In den Gärtlesäckern“ eingegrenzt. Des Weiteren grenzen östlich die Flurstücke 3344/18, 3344/17, 3344/3, nördlich die Flurstücke 3344 und 3391/4, südlich das Flurstück 3407/4 an.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Mangel bzw. akute Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Echterdingen ist weiterhin aktuell, so dass der bestehende Standort nun von einer temporären Nutzung in einen dauerhaften Standort überführt und planungsrechtlich gesichert wird. Hierfür wird das Planungsrecht entsprechend angepasst und verstetigt. Hintergrund ist somit der anhaltende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Echterdingen und die gesetzliche Vorgabe an die Kommunen, entsprechende Einrichtungen bereitzustellen.

Die bestehende Interims-Containeranlage ist insgesamt auf eine gute Resonanz gestoßen und funktioniert auch im betrieblichen Ablauf sehr gut. Die zentrale Lage ist für die Nutzung ideal. Den Kindern und Eltern sind die Umgebung und die Lage seit Jahren bekannt und sowohl sie als auch die Anwohner sind bereits daran gewöhnt. Für den zentralen Standort spricht die gute Verkehrsanbindung mit privaten und öffentlichen Verkehrsmitteln und auch die gute fußläufige Erreichbarkeit.

Vor dem Hintergrund des ebenfalls akuten Wohnraummangels und mit dem übergeordneten Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird an dem Standort auch Wohnen vorgesehen. Hierfür werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der zusätzliche Wohnraum ist für Erzieherinnen und Erzieher und andere städtische Angestellte angedacht um die Attraktivität der Stadt Leinfelden-Echterdingen als Arbeitgeber zu verbessern.

2.2 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 als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.



(REGIONALPLAN 2009, REGION STUTTGART)

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Mischgebiet sowie öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrün mit Straßenbäumen ausgewiesen. Es ist zu beachten, dass die Festlegungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind. Dementsprechend wird das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) eingehalten.

2.4 Bisheriges Planrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gärtlesäcker“ (39-06) aus dem Jahr 1995. Der qualifizierte Bebauungsplan setzt im Norden die Nutzung „Mischgebiet“ und im Süden „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit Verkehrsgrün und Straßenbäumen fest.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- Das Vorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Leinfelden-Echterdingen und ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vollständig überplant.
- Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird eingehalten.

- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich nicht. Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.
- Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Echterdingen.

In der Umgebung ist vorwiegend Wohnbebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Südlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof von Echterdingen, an dem S-Bahnen mit Verbindungen nach Stuttgart und zum Flughafen halten sowie Buslinien mit Verbindungen in die Region.

Des Weiteren befindet sich südlich ein P+R Parkhaus. Nördlich grenzen eine private Obstbaumwiese sowie weitere Wohnbebauung an.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 3344/2 befindet sich im Eigentum von privaten Eigentümern und einem privaten Unternehmen. Das Flurstück 3392/1 ein Teil dessen im südlichen Bereich des Plangebiets liegt, befindet sich im Eigentum der Stadt Leinfelden-Echterdingen.

3.3 Vorhandene Nutzung

Im Norden des Plangebiets befindet sich der Kindergarten Gärtlesäcker sowie Wohnnutzungen in

den Obergeschossen. Die sich direkt vor dem Kinderhaus befindende Freifläche wird durch den Kindergarten als Spielfläche genutzt. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gärtlesäcker“ (39-06) festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsgrün mit Straßenbäumen) eine Interims-Containeranlage des Kindergartens Gärtlesäcker. Des Weiteren verlaufen mehrere öffentliche Gehwege durch das Plangebiet.

3.4 Topografie

Es handelt sich um ein topografisch sehr flaches Gelände. Das gesamte Plangebiet befindet sich auf einer Ebene 420 m ü. NN. Eine Ausnahme stellt ein Teil der nicht überbaubaren Fläche im Norden des Plangebiets dar. Im Bereich der vom Kindergarten als Spielfläche genutzten Freifläche ist das Gelände etwas erhöht.

3.5 Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet wird über die „Ziegeleistraße“ und über „In den Gärtlesäckern“ erschlossen. Fußläufige Verbindungen bestehen über die das Plangebiet einrahmenden Fußwege. Über den sich südlich befindenden Bahnhof Echterdingen besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz. Am Bahnhof Echterdingen verkehren die S-Bahn-Linien S2 und S3 durch die Verbindungen nach Stuttgart und nach Filderstadt sowie zum Flughafen bestehen. Es besteht auch eine gute Anbindung an die Region durch die am Bahnhof Echterdingen verkehrenden Buslinien: 77, 812, 814, 828 und X82.

3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

3.7 Lärm und Schallschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zudem ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, dessen Ergebnisse in den Festsetzungen Berücksichtigung finden.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der weiteren zur Beurteilung herangezogenen Werte durch die Verkehrsgerausche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung und Regelungen zu schützenswerten Freibereichen sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Im Hinblick auf die Einwirkungen des Anlagenlärms ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtlesäcker 1. Teiländerung“ mit keinen weiteren Einschränkungen für das bestehende Parkhaus südlich des Plangebiets zu rechnen.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um zweieinhalb- bis viereinhalbgeschossige Wohnungsbauten. Südlich befindet sich ein dreigeschossiges Parkhaus, dass über der südlich angrenzenden Bahntrasse errichtet wurde.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung der im südlichen Teil des Plangebiets verorteten öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsgrün mit Straßenbäumen) mit einem Erweiterungsbau für den Kindergarten und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen vor.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zunächst ausschließlich eine Kindergartenerweiterung realisiert werden soll. Die nach dem Bebauungskonzept angedachten zusätzlichen Wohngeschosse sollen lediglich planungsrechtlich gesichert werden, damit diese zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Grundstück ergänzt werden können, ohne wiederholt das Planrecht anpassen zu müssen. Eine Umsetzung dieser Wohngeschosse ist allenfalls langfristig angedacht, aktuelle Überlegungen gibt es diesbezüglich derzeit nicht.

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht den Bau eines eingeschossigen Erweiterungsbaus, durch den die aktuellen Interims-Container ersetzt werden sollen. Dieser soll im südlichen Teil des Plangebiets, an der Stelle, an der sich die Interims-Container derzeit befinden errichtet werden.

Das neue Gebäude soll bei einer Ausnutzung der gesamten Geschosszahl den Auftakt des Quartiers hinsichtlich der Gebäudehöhe und Gebäudegestaltung darstellen, die Eingangssituation ausgehend von der Fußläufigen Erschließung vom Echterdinger Bahnhof, städtebaulich akzentuieren und die bestehende Baustruktur angemessen berücksichtigen. Auch die zunächst eingeschossig geplante Bebauung wird sich gut in die bestehende Baustruktur einfügen.

Die vorhandenen funktionalen Bezüge – insbesondere die Nähe zum Echterdingen Bahnhof bleiben durch das Vorhaben gewahrt und das Bestandsgebäude wird in seiner Nutzung gestärkt und bildet einen wichtigen zusätzlichen Baustein innerhalb des Gesamtgefüges des Quartiers.

4.1 Alternative Lösungen

Angesichts der angespannten Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Stadtteil Echterdingen begrenzt. Die Stadt hat sich deshalb entscheiden, einen bestehenden Kindergarten auf einem direkt angrenzenden städtischen Grundstück zu erweitern und hierfür Planrecht zu schaffen.

Hinzu kommt die passende Größe des angrenzenden städtischen Grundstücks, eine bereits bestehende Interims-Container Erweiterung des Kindergartens die sehr gut angenommen wird und eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und dem MIV sowie seine städtebauliche Eignung.

4.2 Nutzungskonzept

Die Festsetzung des Gebiets als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6 BauNVO stellt sicher, dass die bestehenden Kindergarten- und Wohnnutzungen fortgeführt und weiterentwickelt werden können. Das geplante Urbane Gebiet ermöglicht nicht nur die Erweiterung des Kindergartens mit zusätzlicher Wohnnutzung, sondern auch zukünftige Änderungen des Nutzungskonzeptes des geplanten und des bestehenden Gebäudes.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausgeschlossen in dem geplanten Urbanen Gebiet sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsteten, Ferienwohnungen, Monteurwohnungen, Boarding, Fremdwerbung.

Die Festsetzung des Urbanen Gebiets ergibt sich aus der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Echterdingen, den geplanten Nutzungen und der Flexibilität hinsichtlich möglicher zukünftiger Nutzungen.

4.3 Verkehrserschließung

Im Zuge eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens ist eine erneute Betrachtung und Bewertung der verkehrlichen Situation erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Hol- und Bringverkehre, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Kindertagesstätte entstehen. Dabei sind sowohl die Verkehrsbelastung im direkten Umfeld als auch die Sicherheit der Kinder im Straßenraum zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist die bestehende Parksituation zu analysieren und gegebenenfalls anzupassen, um den Anforderungen einer dauerhaften Nutzung gerecht zu werden. In der Vergangenheit wurde in der Stadionstraße ein Kurzzeitparkplatz für den Hol- und Bringverkehr der Kita eingerichtet, dieses Angebot soll weiterhin bestehen bleiben. Auch die fußläufige und verkehrliche Erschließung des Grundstücks, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit und sichere Wegführung, ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen und gegebenenfalls zu optimieren.

4.4 Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Die Versorgung über bestehende Netze (Strom, Wasser, Fernwärme, Telekommunikation etc.) sind gesichert. Durch die Möglichkeit einer Dachbegrünung und der Integration erneuerbarer Energien (z. B. PV-Anlagen) wird die Nachhaltigkeit zusätzlich unterstützt. Auch wenn in diesem Fall eine öffentliche Grünfläche überplant wird, bleiben Teile der Fläche unbebaut und weiterhin als Grünfläche erhalten. Es dient auch einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, weil dadurch der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert werden kann.

4.5 Umwelt und Nachhaltigkeit

Die vorliegende Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan des Büros „Werkgruppe gruen“ vom Juli 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass der Baumbestand (Containerstandort Ziegeleistraße 7/1) keine potenziellen Quartierstätten für Fledermäuse bzw. die Haselmaus und holzbewohnende Käferarten aufweist. Brutstätten baumhöhlenbewohnender sowie baumfrei-brütender Vogelarten sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Container weisen ebenfalls keine potenziellen Brutstätten oder Quartiermöglichkeiten für Fledermausarten auf.

Ein Vorkommen der Zauneidechse, des Großen Feuerfalters, des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie des Nachtkerzenschwärmers im Untersuchungsgebiet sind aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen.

Ein Vorkommen weiterer nach BNatSchG geschützter und artenschutzrechtlich relevanter Arten kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Über die Übersichtsbegehung zum Artenschutz ist für das Untersuchungsgebiet, das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Nutzung des Areals durch den Kindergarten Gärtlesäcker und den bestehenden Wohnnutzungen sowie an den Anforderungen an eine funktional und rechtlich gesicherte Entwicklung des Gebiets. Sie dienen der planerischen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Nutzung, der Rechtssicherheit und der Klarheit für das Genehmigungsverfahren.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der bestehenden und geplanten Nutzungen und der innerstädtischen Lage des Plangebiets sowie der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Echterdingen wurde entsprechend dem Ziel der Erweiterung eines bestehenden Kindergartens, kombiniert mit einer möglichen Wohnbebauung, ein „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht nicht nur die Erweiterung des Kindergartens, sondern auch zukünftige Änderungen des Nutzungskonzeptes des geplanten und des bestehenden Gebäudes.

Im Plangebiet nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Des Weiteren sind im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten, Ferienwohnungen, Monteurwohnungen, Boarding, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution, Tankstellen, Werbeanlagen der Fremdwerbung als bestimmte Art sonstiger Gewerbebetriebe (eigenständige Hauptnutzung) ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Dichte der Bebauung im „Urbanen Gebiet“ (MU) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 Abs. 1 und 19 BauNVO auf GRZ 0.5 und GFZ 1.5 festgesetzt. Das entspricht der innerstädtischen Lage des Plangebiets, ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche und berücksichtigt gleichzeitig den Vorbehalt von Freiflächen auf den überplanten Grundstücken. Es dient auch einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, weil dadurch der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert werden kann.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse. Diese Anzahl ist im Bebauungsplan auf 3 festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass jegliche Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch zukünftig städtebaulich gut mit der Umgebungsbebauung übereinstimmt und sich in die Umgebung einfügt.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ($H_{bA \max}$ = Gebäudehöhe) wird definiert als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH = OK EG-Fertigfußboden) und Oberkante Attika, um ein homogenes Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

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 technischen Aufbauten, passend zur Gebäudehülle, einzuhausen und haben von der Attika einen horizontalen Abstand einzuhalten.

Die Höhen der Bauschutzbereiche des Flughafens Stuttgart sowie der Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen ist zu beachten (siehe Textteil C.8). Es sind ggf. gesonderte Genehmigungen im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

5.3 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Urbanen Gebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit können 50% des Grundstücks bebaut und für versiegelte Hof- und Stellplatzflächen verwendet werden. Untergeschosse und die Zufahrten zu Tiefgaragen sind von den Grundflächen (GR) - Berechnung ausgenommen.

5.4 Bauweise

Es wird ein Baufenster durch Baugrenzen und eine abweichende Bauweise hinsichtlich einer Gebäudelänge von 50 m nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Erweiterung des Kindergartens unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung durchgeführt werden kann.

5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Der ruhende Verkehr soll auf offenen Stellplätzen untergebracht werden. Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, werden Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1m zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Dies gilt auch für Anlagen für Fahrradabstellplätze und Müllstandorte. Stellplätze sind auch ohne Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5.6 Verkehrserschließung

Die Grundstücke werden über die „Ziegeleistraße“ und über „In den Gärtlesäckern“ sowie über öffentliche Gehwege erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz über den direkt angrenzenden Bahnhof Echterdingen.

5.7 Ver- und Entsorgung

5.7.1 Entwässerung

Es ist vorgesehen, das Schmutzwasser an die bestehenden Entsorgungsleitungen anzuschließen. Niederschlagswasser ist nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dezentral zu beseitigen. Es ist soweit möglich zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Alternativ ist eine Nutzung als Brauchwasser möglich.

5.7.2 Ver- und Entsorgung

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

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grundlage des § 74 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB können Örtliche Bauvorschriften, welche Regeln zur Gestaltung eines Baugebiets, der Zahl der erforderlichen Stellplätze sowie zum Verbleib des Bodenaushubs und zum Niederschlagswassermanagement enthalten können, als auf Landesrecht basierende Inhalte in den Bebauungsplan implementiert werden.

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan ermöglicht in dem Urbanen Gebiet Pult- und Flachdächer. Diese Dachform ist auch in der bestehenden Umgebung vorzufinden.

7. HINWEISE

Der § 9 Abs. 6 BauGB bestimmt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht, soweit zum Verständnis der Planung oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind.

7.1 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden

Grundsätzlich liegen der Stadt Leinfelden-Echterdingen keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmale oder potenzielle archäologische Funde im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Allerdings weist 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 potenziellem Denkmalwert ordnungsgemäß zu melden und vorläufig zu sichern sowie an den diesbezüglichen Sanktionsmechanismus des § 27 DSchG BW bei Nichtbefolgung der Melde- und Sicherungspflicht.

7.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Dieser überlagert vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Arietenkalk-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) Quellen (bei Wiederbefuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

In der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – (WBA) gemäß § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdmassenausgleich nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) durchzuführen ist.

7.3 Kampfmittelbelastung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart (KMBD) hat am 30.01.2020 eine multitemporale Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung im Planbereich teilweise vorgenommen (AZ: ES-3554). Der Planbereich befindet sich in einem mit Spreng- und Brandbomben bombardierten Bereich. In diesem Bereich kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

Bei Baumaßnahmen ist generell der Bauherr für die Gefahrenfreiheit des Baugrundes verantwortlich. Da die Gefahrenfreiheit durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden kann, sind sondierende und sichernde Maßnahmen in der Bauphase dringend empfohlen.

7.4 Altlasten

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster liegt für das Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand kein Eintrag vor.

Bei offenkundigen Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung muss der Grundstückseigentümer gemäß § 3 Abs. 1 des LBodSchAG die weitere Vorgehensweise mit dem Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abstimmen.

Altlasten und/ oder schädliche Bodenveränderungen sind gemäß dem 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.

7.5 Niederschlagswasser

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA) im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis (Baugrunderkundungen) nach § 43 Wassergesetz für Baden-Württemberg vorzulegen ist.

Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Umweltschutzamt am Landratsamt Esslingen.

Bauteile, die in den Grundwasserbereich einbinden, sind bis zu einem vom WBA zu definierenden Bemessungswasserstand als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszubilden.

7.6 Starkregen

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart werden die Starkregenereignisse im Plangebiet dokumentiert.

Starkregenrisikokartierung:



7.7 Fluglärm

Eine Stellungnahme des Flughafens Stuttgart wird im Rahmen der Auslegung angefordert.

7.8 Bauschutzbereich Flughafen

Das Gebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart. Die zu berücksichtigenden Höhen sind dem Hinweis C. 8 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 gutachterlichen 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.

7.9 Eisenbahnbetriebsanlagen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird das Flurstück Nr. 3392/1 überplant, wodurch Grund der DB Netz AG mit einbezogen wird. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVG i.V.m. § 18 AEG).

8. UMWELTBELANGE

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für ein solches Verfahren ist keine Umweltprüfung durchzuführen und somit auch kein Umweltbericht erforderlich. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt wurden jedoch erfasst und im Folgenden erläutert.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist sichergestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Vorhaben ermöglicht werden, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht bedürfen.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein durch Interims-Container bebautes Gebiet, welches entsprechend den Vorgaben des § 1a BauGB nachverdichtet werden soll. Es befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotop oder gemäß § 32 BNatSchG ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich.

Die Freiflächen um das bestehende Kindergartengebäude werden als Spielflächen durch den Kindergarten genutzt. Die schmalen Grünflächen um die Interims-Container sind mit jüngerem Baumbestand aus Blauglockenbäumen (*Paulownia tomentosa*) bestanden. Im Nordosten des Plangebiets befinden sich mehrere heimische Laubbäume, z.T. Obstbäume. In einem dieser Bäume befindet sich ein als Spielfläche genutztes Baumhaus. Ansonsten sind die Freiflächen stark überprägt durch Spielflächen (Rutsche, Hütten, Fußballtor etc.).

Durch die geplante Nachverdichtung werden voraussichtlich die Blauglockenbäume, um die Interims-Container nicht zu erhalten sein. Diese sind jedoch noch sehr jung und weisen keine ökologisch hochwertigen Strukturen wie Baumhöhlen o.ä. auf. Alle weiteren vorhandenen Bäume im Plangebiet werden mit einer Pflanzbindung belegt, um so dauerhaft die Begrünung innerhalb des Gebietes zu sichern. Zusätzlich soll ein neuer Baum als Pflanzgebot festgesetzt werden, dieser dient auch zur Verbesserung der Beschattungssituation im Bereich der Spielflächen. Insgesamt wird der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand als gering eingestuft.

Die Übersichtsbegehung Artenschutz des Büros „werkgruppe gruen“ vom Juli 2023 ergab, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Der zu fällender Baumbestand weist keine potenziellen Quartierstätten für Fledermäuse bzw. die

Haselmaus und holzbewohnende Käferarten auf. Weiterhin konnten keine Brutstätten baumhöhlenbewohnender sowie baumfrei Brutender Vogelarten oder Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse festgestellt werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse, des Großen Feuerfalters, des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sowie des Nachtkerzenschwärmers im Untersuchungsgebiet sind aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen.

8.3 Schutzgut Fläche

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt bzw. die Interims-Container bereits seit mehreren Jahren genutzt werden, kommt es zu keinen großflächigen neuen Flächeninanspruchnahmen. Es werden voraussichtlich lediglich kleine Teilflächen zusätzlich versiegelt. Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Nachverdichtung nach § 1a BauGB, wobei diese überwiegend in der Höhe stattfindet.

8.4 Schutzgut Boden

Durch die Bestandsbebauung und die Nutzung der Freiflächen durch den Kindergarten ist der Boden im Plangebiet bereits stark vorbelastet. Es ist mit lediglich kleinflächigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen und damit 100%-iger Versiegelung zu rechnen, diese Flächen sind im Bestand jedoch aufgrund der Nutzung als Spielfläche bereits stark verdichtet, weshalb die neuen Eingriffe in das Schutzgut Boden als gering einzustufen sind.

8.5 Schutzgut Wasser

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist größtenteils überbaut. Das Plangebiet und die nähere Umgebung liegen nicht innerhalb von Überschwemmungs-, Quellenschutz- oder Wasserschutzgebieten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Oberflächengewässer oder Gräben.

8.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlungsfläche. Die Fläche wird im neuen Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart von 2025 als „Bebautes Gebiet mit bedeutender Klimarelevanter Funktion Kategorie 2“ kategorisiert. Da es sich um eine kleinflächige Nachverdichtung handelt, wird die Auswirkung auf das Schutzgut Luft und Klima als gering eingestuft. Durch den Erhalt der meisten Bäume und Belegung mit einer Pflanzbindung, sowie einem zusätzlichen Pflanzgebot soll die Durchgrünung und damit ein günstiges Bioklima innerhalb des Plangebiets langfristig gesichert werden. Außerdem werden durch Auflagen zur Begrünung von Flachdächern weitere Grünstrukturen geschaffen.

8.7 Schutzgut Landschaft

Topografisch handelt es sich um ein sehr flaches Gelände, dass in alle Richtungen von Siedlungsstrukturen und Infrastruktur (Wohnbebauung, Straßen, Bahntrasse) umschlossen ist. Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund der bereits starken Vorbelastung als geringwertig hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild einzustufen. Aufgrund der lediglich geringfügigen Erhöhung der Bebauungsstruktur sowie mit Blick auf den weitgehenden Erhalt des Baumbestandes

und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen können die Eingriffe auf ein Mindestmaß reduziert werden.

8.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG, ein Vorkommen ist aufgrund der langen, kontinuierlichen Siedlungsentwicklung bis in das Neolithikum auf den Fildern jedoch auch nicht gänzlich auszuschließen. Im Hinweisteil wird deshalb auf die allgemeine Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden verwiesen.

8.9 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist weder durch wesentliche Veränderungen des Kleinklimas noch durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten oder durch unzumutbaren, gesundheitsschädigenden Lärm betroffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gesundheit oder des Wohlbefindens von Menschen werden diverse Festsetzungen getroffen (v.a. Festsetzungen zum baulichen Schutz gegen Außenlärm).

8.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Summe sind im Zuge der Planung, aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der vorgesehenen Nachverdichtung, nur geringfügige Eingriffe in die Schutzgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

9. SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB aufgeführten Belange finden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Berücksichtigung. Von dem Bebauungsplan betroffene soziale Auswirkungen werden wie folgt bewertet:

Eine sozialgerechte Bodennutzung ist durch angemessen dicht geplante möglich Wohnnutzung gewährleistet.

Dem dringenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen soll durch die Planung auf dem städtischen Baugrundstück nachgekommen werden. Zudem wird die Möglichkeit eröffnet, perspektivisch dem akuten Wohnraummangel entgegenzuwirken.

Das Gebiet wird geprägt durch die angrenzende Mehrfamilienhausstruktur, den bestehenden Kindergarten und seine Interims-Container Erweiterung und die südlich angrenzende Bahntrasse mit Bahnhof und Parkhaus. Es lassen sich keine negativen Auswirkungen durch die geplante Änderung des Planrechts auf die bestehende Struktur erwarten.

10. AUSWIRKUNGEN AUF DIE INFRASTRUKTUR

Negative Auswirkungen der Planung auf die Infrastruktur sind nicht abzusehen. Die Verkehrserschließung über die „Ziegelstraße“ sowie „In den Grätlesäckern“ und die technische Erschließung des Plangebiets sind vorhanden.

Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Umwelt und Verkehrsinfrastruktur zur geplanten Änderung des Bebauungsplans im Zusammenhang mit dem bestehenden Kindergarten in Containerbauweise „In den Gärtlesäckern“:

Im Zuge eines möglichen Baugenehmigungsverfahrens ist eine erneute Betrachtung und Bewertung der verkehrlichen Situation erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Hol- und Bringverkehre, die im Zusammenhang mit der Nutzung als Kindertagesstätte entstehen. Dabei sind sowohl die Verkehrsbelastung im direkten Umfeld als auch die Sicherheit der Kinder im Straßenraum zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist die bestehende Parksituation zu analysieren und gegebenenfalls anzupassen, um den Anforderungen einer dauerhaften Nutzung gerecht zu werden. In der Vergangenheit wurde in der Stadionstraße ein Kurzzeitparkplatz für den Hol- und Bringverkehr der Kita eingerichtet, dieses Angebot soll weiterhin bestehen bleiben. Auch die fußläufige und verkehrliche Erschließung des Grundstücks, insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit und sichere Wegführung, ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen und gegebenenfalls zu optimieren.

11. ÖKONOMISCHE UND FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das städtische Grundstück soll im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren zunächst ausschließlich mit einer Erweiterung des Kindergartens an Stelle der bestehenden Interims-Container bebaut werden. Es ist geplant, dass die Stadt Leinfelden-Echterdingen langfristig im Eigentum des Grundstücks bleibt.

12. FLÄCHENBILANZ

Urbanes Gebiet	ca. 2.872 m ²
Grünfläche	ca. 29 m ²
Verkehrsfläche	ca. 515 m ²
Geltungsbereich insgesamt	ca. 3.416 m ²

13. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

Es wurden bzw. im Laufe des Verfahrens werden aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes folgende Gutachten erstellt:

- Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan „Gärtlesäcker, 1. Teiländerung“, werkgruppe gruen (Juli 2023).
- Stellungnahme zum Verkehr des Amtes für Stadtgrün, Umweltschutz und Verkehrsinfrastruktur (Juni 2025).
- Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf und durch das Bebauungsplangebiet „Gärtlesäcker – 1. Teiländerung“ in Leinfelden-Echterdingen (September 2025).

Leinfelden-Echterdingen, den xx.xx.xxxx

Schwarz
Planungsamt