

## **Bebauungsplan „Änderung Höfer Äcker“ (44-1/1), Stadtteil Stetten**



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

## **INHALT:**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Rechtsgrundlagen, Verfahrensart und Verfahrensablauf.....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Rechtsgrundlagen .....   | 4         |
| 1.2      | Verfahrensart.....   | 4         |
| 1.3      | Verfahrensablauf .....   | 4         |
| 1.4      | Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und<br>Öffentlichkeitsbeteiligung ..... | 4         |
| <b>2</b> | <b>Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung .....</b>                                  | <b>5</b>  |
| 2.1      | Anlass.....  | 5         |
| 2.2      | Ziele und Zwecke der Planung .....   | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung des Plangebiets.....</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1      | Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld.....  | 5         |
| 3.2      | Geltungsbereich .....  | 6         |
| 3.3      | Bestehendes Planungsrecht.....   | 7         |
| 3.4      | Eigentumsverhältnisse .....  | 7         |
| 3.5      | Vorhandene Nutzung.....  | 8         |
| 3.6      | Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....  | 8         |
| <b>4</b> | <b>Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....</b>                         | <b>8</b>  |
| 4.1      | Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....  | 8         |
| 4.2      | Flächennutzungsplan – FNP 2020 .....   | 8         |
| 4.3      | Bebauungspläne und relevante Satzungen.....  | 9         |
| <b>5</b> | <b>Prüfung alternativer Lösungen .....</b>   | <b>9</b>  |
|          | Wettbewerb „Pflege und Einzelhandel“ .....   | 9         |
| <b>6</b> | <b>Städtebauliche Konzeption .....</b>   | <b>9</b>  |
| 6.1      | Bebauungs- und Nutzungskonzeption.....   | 9         |
| 6.2      | Erschließungskonzeption .....  | 10        |
| 6.3      | Ver- und Entsorgung .....  | 10        |
| <b>7</b> | <b>Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>  | <b>11</b> |
| 7.1      | Art der baulichen Nutzung .....  | 11        |
| 7.2      | Maß der baulichen Nutzung .....  | 13        |
| 7.3      | Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....                               | 15        |
| 7.4      | Nebenanlagen .....   | 15        |
| 7.5      | Verkehrerschließung.....   | 15        |
| 7.6      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft.....       | 16        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 7.7       | Grünordnerische Festsetzungen .....  | 16        |
| <b>8</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>  | <b>16</b> |
| 8.1       | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....   | 16        |
| 8.2       | Fasadengestaltung .....  | 17        |
| 8.3       | Werbeanlagen .....   | 17        |
| <b>9</b>  | <b>Hinweise .....</b>  | <b>17</b> |
| 9.1       | Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden.....  | 17        |
| 9.2       | Geotechnik .....   | 18        |
| 9.3       | Flughafen Stuttgart – Bauschutzbereich, Anlagenschutzbereich von<br>Flugsicherungsanlagen und Fluglärm ..... | 18        |
| <b>10</b> | <b>Umweltbelange.....</b>  | <b>18</b> |
| 10.1      | Schutzgut Biotope und Arten.....   | 18        |
| 10.2      | Schutzgut Landschaftsbild.....   | 18        |
| 10.3      | Schutzgut Klima und Luft.....  | 18        |
| 10.4      | Schutzgut Boden .....  | 19        |
| 10.5      | Schutzgut Wasser .....   | 19        |
| 10.6      | Schutzgut Mensch.....  | 19        |
| <b>11</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>12</b> | <b>Finanzielle Auswirkungen .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>13</b> | <b>Gutachterliche Grundlagen zur Planung .....</b>   | <b>21</b> |

## 1 Rechtsgrundlagen, Verfahrensart und Verfahrensablauf

### 1.1 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### 1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Begründung liegen eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine+Jud vom 24.04.2020 vor, eine artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse vom Büro Gutachten Ökologie Ornithologie vom Januar 2018 sowie ein ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten 26. Juni 2000 vor und stellen einen gesonderten Teil der Begründung dar.

### 1.3 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Änderung Höfer Äcker“ (44-1/1) erfolgte am 17.10.2017. Auf Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2019 wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30 vom 26.07.2019, in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel wurden die Behörden und Träger sonstiger Belange mit Schreiben vom 31.07.2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom Gemeinderat am 26.05.2020 zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Die Durchführung der Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 29 vom 17.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht und im Zeitraum vom 27.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020 durchgeführt. Im Anschluss wurden die Behörden und Träger sonstiger Belange mit Schreiben vom 25.09.2020 zur Stellungnahme bis einschließlich 30.10.2020 aufgefordert.

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 13 Stellungnahmen ein, wobei 6 Behörden keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht haben. Es liegen 3 Stellungnahmen von den Trägern privater Belange vor. Von Seiten der Öffentlichkeit ging bei der Stadtverwaltung keine Stellungnahme ein.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im zeichnerischen Teil umfangreich überarbeitet. Im Textteil, den örtlichen Bauvorschriften, den Hinweisen sowie in der Begründung wurden ebenfalls zahlreiche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Die wichtigsten Änderungen sind:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches unter Einbeziehung des Nahversorgungsbetriebs in der Mitte,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“),
- Änderung der Art der Nutzung, Festsetzung als Mischgebiet.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde als Gutachten überarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **1.5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung wurden die Behörden und Träger sonstiger Belange mit Schreiben vom 25.09.2020 zur Stellungnahme bis einschließlich 30.10.2020 aufgefordert. Es gingen 15 Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung ein, wobei 5 Behörden keine Stellungnahmen abgegeben haben, 4 Behörden haben keine Anregungen vorgebracht bzw. der Planung zugestimmt. Von Seiten der Öffentlichkeit ging bei der Stadtverwaltung eine Stellungnahme ein. Im Bebauungsplanentwurf wurde im zeichnerischen Teil fehlende bzw. durch Planzeichen überdeckte Flurstücks-Nummern ergänzt bzw. berichtigt. In den textlichen Festsetzungen wurde das Datum der Schalltechnischen Untersuchung vom 17.04.2020 auf den 24.04.2020 ausgebessert und einzelne redaktionelle Änderungen vorgenommen. In der Begründung wurde bei der Art der baulichen Nutzung zusätzlich erläutert, welche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, um die Nahversorgung des Gebietes zu ermöglichen. Zudem wurden einzelne redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen.

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

### **2.1 Anlass**

Die Wohngemeinschaft für Senioren (nachfolgend WGfS GmbH genannt) beabsichtigt die Grundstücke 3017, 3027 und einen Teil des Flurstücks 1248/1 von der Stadt Leinfelden-Echterdingen im Stadtteil Stetten zu erwerben, um darauf eine Pflegeeinrichtung zu realisieren. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höfer Äcker“ (Planbereich 44-1) aus dem Jahr 2001 stehen den geplanten Vorhaben entgegen und sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung den genannten städtebaulichen Zielen angepasst werden. Im Zuge der weiteren Bearbeitung zog sich der Investor aus dem laufenden Verfahren zurück. An der städtebaulichen Zielsetzung wird weiterhin festgehalten.

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

Im Stadtteil Stetten besteht, wie in ganz Leinfelden-Echterdingen, langfristig Bedarf an Pflegeplätzen. Einem potenziellen Investor wurde für die aus zwei Grundstücken bestehende und ca. 2.298 m<sup>2</sup> große Fläche am Ungerhaldenweg eine Reservierung zum Kauf gewährt. Für das Vorhaben wurde 2018 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis die Grundlage für die Bebauungsplanänderung im westlichen Teil des Plangebiets darstellt. Durch den Rückzug des Investors wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine öffentliche Konzeptausschreibung für das städtische Grundstück anberaumt. Daneben sollen im Kreuzungsbereich Stettener Hauptstraße/ Sielminger Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines städtischen Mobilitätspunktes geschaffen werden, dessen Gestaltung ebenfalls im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt wurde. Im östlichen Teil des Planungsgebiets sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan definierten Baugrenzen angepasst werden, um eine angemessene Ausnutzung der dort vorhandenen Grundstücke durch die Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Der großflächige Nahversorgungsbetrieb in der Mitte des Planbereichs soll durch die Ausweisung einer neuen Baugebietskategorie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erhalten. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.900 m<sup>2</sup>.

## **3 Beschreibung des Plangebiets**

### **3.1 Räumliche Lage/ Städtebauliches Umfeld**

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





Räumliche Lage des Plangebietes, Quelle: Stadt Leinfelden-Echterdingen

### 3.2 Geltungsbereich

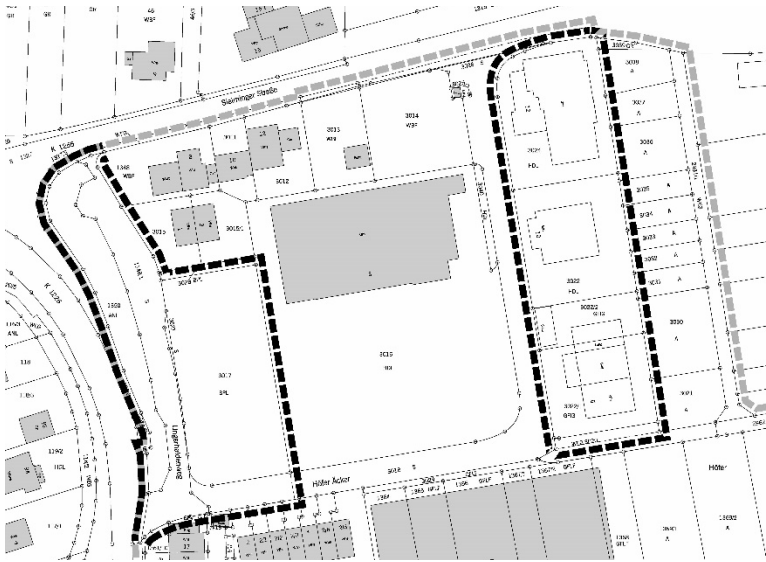
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

|            |   |
|------------|---|
| im Norden: | Im Süden der Sielminger Straße verlaufende Bebauung |
| im Osten:  | Landwirtschaftlich genutzte Freifläche              |
| im Süden:  | Straße Höfer Äcker                                  |
| im Westen: | Stettener Hauptstraße                               |

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

Zum Aufstellungsbeschluss war das Plangebiet kleiner und in zwei Teilbereiche unterteilt. Für den Auslegungsbeschluss wurde das Plangebiet vergrößert und der zwischen den beiden Teilflächen liegende Nahversorgungsbetrieb mit einbezogen.



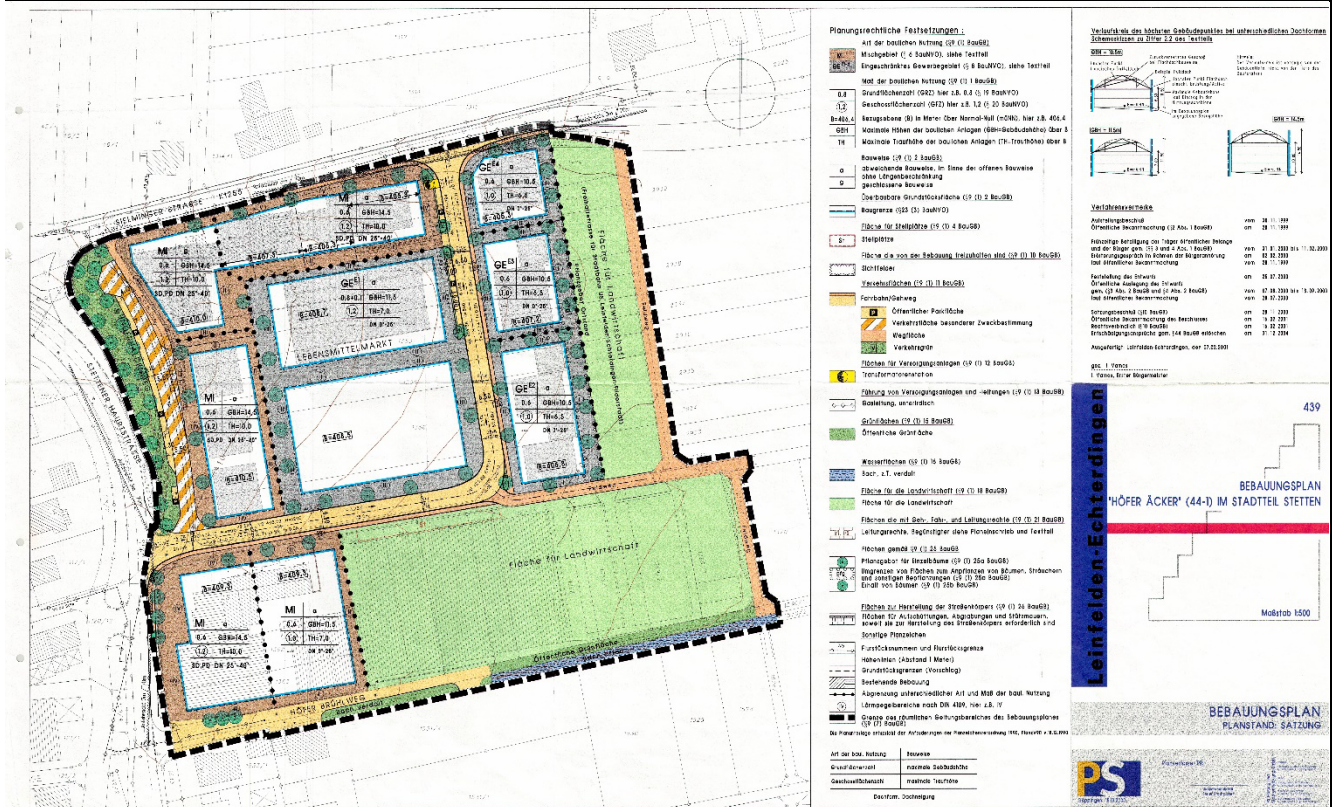


Lageplan zum Aufstellungsbeschluss, Stand 17.10.2017

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,49 ha.

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Höfer Äcker“ (44-1) ist am 16.02.2001 in Kraft getreten. Das Plangebiet „Änderung Höfer Äcker“ (44-1/1) überlagert einen großen Anteil des oben genannten Bebauungsplans, der bereits ein Mischgebiet, eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Verkehrs- und Grünflächen festsetzt.



Bebauungsplan „Höfer Äcker“ (44-1), Planverfasser Büro PS Planung und Stadtentwicklung GmbH

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum. Die am westlichen Rand des Plangebiets liegenden Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Leinfelden- Echterdingen und sollen zum Teil an einen Vorhabensträger verkauft werden.

### 3.5 Vorhandene Nutzung

Im Plangebiet befindet sich eine unbebaute Baulücke, sowie Verkehrsflächen und ein Nahversorgungsbetrieb samt Stellplatzanlage. Im östlichen Plangebiet sind ein Fliesenfachhandel, ein Autohändler, ein Getränkemarkt sowie ein Klempner ansässig.

Außerhalb des Plangebiets sind landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie eine Gärtnerei vorhanden.

### 3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Leitungsträger Telekom, Netze BW, Kabel-BW, Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen versorgen das Plangebiet. Im Zuge von Neu- bzw. Umbaumaßnahmen an Kanal- und Wasserleitungen beabsichtigen die Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen die Mitverlegung von Leerrohren für eine spätere Glasfaserverkabelung. Ein Anschluss an das aktive System der Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen ist im Planbereich noch nicht möglich.

## 4 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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



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

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Höfer Äcker“ (44-1) orientiert sich an den regionalplanerischen Vorgaben. Die vorliegenden Änderungen führen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele. Der Bebauungsplan steht somit insgesamt im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und sonstigen Erfordernisse.

### 4.2 Flächennutzungsplan – FNP 2020

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Leinfelden-Echterdingen FNP 2020, vom Gemeinderat am 29.06.2010 beschlossen und vom Regierungspräsidium Stuttgart am 15.04.2011 genehmigt, ist durch die öffentliche Bekanntmachung am 17.06.2011 in Kraft getreten. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt für den Geltungsbereich Gewerbliche Bauflächen (G) sowie Gemischte Bauflächen (M) dar. Außerhalb des Planbereichs sind die Bereiche als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.





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

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

### 4.3 Bebauungspläne und relevante Satzungen

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

## 5 Prüfung alternativer Lösungen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und beinahe vollständig bebaut. Im Zuge der Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes Stetten wurde der Bereich um den Ungerhaldenweg neu beplant. Die Empfehlungen des städtebaulichen Rahmenplans für Stetten sehen an der zentralen Stelle in den Erdgeschossen eine öffentliche Nutzung wie Einzelhandel oder Dienstleistungen vor. Dies kann bestenfalls ein Drogeriemarkt oder eine andere Nutzung der Grundversorgung darstellen. Diese Nutzung würde die Frequenz am neu gestalteten Vorplatz und Mobilitätspunkt erhöhen. Des Weiteren wird der Bereich um die Straße Höfer Äcker als Versorgungszentrum für Stetten gefestigt und um zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten erweitert. In den Obergeschossen war eine Wohnnutzung vorgesehen.

Zur Verwirklichung der genannten Ziele des Bebauungsplans wurde für das geplante Pflegeheim ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

### Wettbewerb „Pflege und Einzelhandel“

Im Juli 2017 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Die Wohngemeinschaft für Senioren (WGfS GmbH) beabsichtigt die Grundstücke 3017, 3027 und einen Teil des Flurstücks 1348/1 von der Stadt Leinfelden-Echterdingen im Stadtteil Stetten zu erwerben, um darauf eine Pflegeeinrichtung zu realisieren. Auf Wunsch der Stadt sollte ursprünglich ein Teil des Erdgeschosses des zu errichtenden Gebäudes für einen Drogeriemarkt geplant werden.

Bei der Entwicklung und städtebaulichen Einbindung des zu planenden Gebäudes sollte die umliegende Wohnbebauung, die topographische Situation sowie die neue Platzgestaltung berücksichtigt werden. In der anschließenden Konkretisierung wurde auf einen Drogeriemarkt im Erdgeschoss verzichtet.

Das Architekturbüro Glück + Partner GmbH hat den Wettbewerb gewonnen.

## 6 Städtebauliche Konzeption

### 6.1 Bauungs- und Nutzungskonzeption

Der städtebauliche Entwurf vom Büro Glück und Partner sieht eine Bebauung entlang der Stettener Hauptstraße vor.



PFLEGE IN LEINFELDEN-ECHTERDINGEN STETTEN

Glück + Partner GmbH

Ausschnitt aus dem Lageplan Pflegeheim, Quelle: Glück und Partner GmbH

Der Entwurf sieht eine dreigeschossige Bebauung mit einem eingeschossigen Staffelgeschoss vor. In den drei Vollgeschossen sind insgesamt 63 Einzelzimmer vorgesehen. Davon sind 5 Einzelzimmer für eine Kurzzeitpflege eingeplant. Die restlichen 58 Einzelzimmer verteilen sich auf fünf Wohngruppen. Im Staffelgeschoss sind vier Altenwohnungen vorgesehen. Im Untergeschoss sind Stellplätze für Autos und Fahrräder sowie verschiedene Nebenräume für Technik, Lagerräume und Müllbehälter untergebracht.

## 6.2 Erschließungskonzeption

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Höfer Äcker“ erschlossen. Die Tiefgarage des Pflegeheims ist über die Straße „Höfer Äcker“ erreichbar. Die bestehenden gewerblich genutzten Flurstücke sind über die Straße Höfer Äcker bereits erreichbar. Im „Ungerhaldenweg“ soll ein Mobilitätspunkt errichtet werden. Dort sollen verschiedene Fahrradabstellbügel, Fahrradboxen, Schließfächer sowie eine Paketstation untergebracht werden. Der komplette Vorbereich des Pflegeheims soll barrierefrei umgestaltet werden. Die bestehende Bushaltestelle wird um ein Buswartehäuschen ergänzt und im nördlichen Bereich des Ungerhaldenweges werden Carsharing sowie E- Ladeplätze untergebracht. Im Süden des Vorplatzes sind diverse Sitzmöglichkeiten vorgesehen.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Leitungsträger sind die Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen.

### Entwässerung

Nach heutiger Gesetzeslage ist eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasserabfluss für neu versiegelte Flächen erforderlich. Demnach werden die Erweiterungsflächen des Planungsgebietes im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Regenwasser auf den

Grundstücken soll zurückgehalten und nur gedrosselt an die Ableitungssysteme bzw. an die Vorfluter weitergeleitet werden. Daher sind Rückhaltemaßnahmen auf den privaten wie öffentlichen Grundstücken vorzusehen. Niederschlagswasser ist möglichst über offene Mulden abzuleiten. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutz- und Mischwasserkanalisation geleitet werden.

Um das Regenwasser des neu erschlossenen Grundstückes entwässern zu können, muss ein zusätzlicher Regenwasserkanal in die Straße Höfer Äcker verlegt werden.

Oberflächenwasser von Grundstücken welches in das vorhandene Regenwassersystem im Osten des Planungsgebiets eingeleitet werden kann, soll dorthin entwässert werden. Nach Einschätzung der Stadtwerke Leinfelden-Echterdingen ist es aber unwirtschaftlich für die Restflächen im östlichen Teil einen neuen Regenwasserkanal herzustellen. Diese Flächen sollten unter Einhaltung der Vorschriften zur Rückhaltung (5 m<sup>3</sup>/ 100m<sup>2</sup>) an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

### **Müll- und Wertstoffentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt entlang der Straße Höfer Äcker. Gesonderte Mülltonnenstandorte sind deshalb nicht festgesetzt. Die Müll-/ Abfallbehälter sind am Tag der Abholung bereitzustellen und am selben Tag an ihrem ursprünglichen Standort zurück zu stellen. Feuerwehrezufahrten sind immer freizuhalten. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass Geh- und Radwege nicht blockiert werden (Rücksichtnahmegebot gegenüber Fußgängern sowie Radfahrern). Keinesfalls dürfen die Abfallbehälter auf der Fahrbahn stehen und nicht hinnehmbare, der Verkehrssicherheit beeinträchtigende Hindernisse darstellen. Es ist darauf zu achten, dass durch die Positionierung der Abfallbehälter kein Sichthindernis entsteht. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen Flächen benannt werden, auf denen die Müllbehälter stehen sollen. Das Straßen- bzw. Ortsbild entlang der Straße Höfer Äcker soll nicht durch das Ansammeln von Müllbehältern, Gelben Säcken oder Sperrmüll beeinträchtigt werden, die dort tagelang herumstehen bzw. gelagert werden.

### **Stromversorgung**

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

Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastenden Flächen (I<sub>r</sub>) können nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit den Leitungsträgern bebaut und genutzt werden.

### **Gasversorgung**

Auf dem großen Flurstück auf dem sich der Nahversorgungsbetrieb angesiedelt ist, befindet sich an der nördlichen Seite ein Gasleitungshausanschluss. Diese Leitungstrasse darf nicht überbaut werden und muss für Betriebs- und Instandsetzungsarbeiten zugänglich sein. Sollten die Leitungen in ihrem Bestand oder Betrieb gefährdet sein (z.B. durch Überbauung), weist die Netze BW darauf hin, dass dies kostenpflichtig zu Lasten des Verursachers umgelegt werden.

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

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

## **7 Planinhalte und Planfestsetzungen**

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

Die Bauflächen werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Auf einem der Mischgebietsflächen kann ein Pflegeheim errichtet werden. Die Festsetzungen entsprechen damit den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans für Stetten, welcher an dieser Fläche im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und in den oberen Geschossen eine Wohnnutzung vorsieht. Durch die Festsetzung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss wird das etablierte Versorgungszentrum städtebaulich gesichert. In den



Obergeschossen kann eine reguläre oder auch eine besondere Wohnnutzung mit Pflegeanteil umgesetzt werden.

### **Mischgebiet**

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

- Die überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden und allgemein mit hohem Störgrad gekennzeichneten Tankstellen, die sich nicht konfliktfrei einfügen würden.
- Die dem Charakter geprägte des Gebiets entgegenstehenden und überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden Beherbergungsbetriebe, die bereits in ausreichender Anzahl im Stadtgebiet vorhanden sind. Parallel wurde von der Stadt ein Gutachten zu Hotel-/ Beherbergungsbetrieben beauftragt, auf dessen Grundlage ein Hotelentwicklungskonzept für Leinfeld-Echterdingen erstellt werden soll.
- Ferienwohnungen und Monteurwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind wegen der mit ihnen typischerweise verbundenen Belastungen durch den regelmäßigen Wechsel von Bewohnerinnen/ Bewohnern problematisch und können gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen. Diese Nutzungen führen zu keiner guten Nachbarschaftsbindung und stören die Nachbarschaftsbildung. Trotz eigenständiger Häuslichkeit des wechselnden Kreises von Gästen unterscheiden sich diese vorgenannten gewerblichen Nutzungen von dem gewöhnlichen Wohnen.
- Die mit einem hohen Störgrad gekennzeichneten und dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sowie Betriebe des Sex-Gewerbes bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe, entsprechend den Planungsvorstellungen der Stadt („Rahmenplan Vergnügungsstätten“, Beschluss im Gemeinderat am 25.06.2013).
- Die aufgrund ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihrem Flächenbedarf nicht ins Plangebiet passenden Gartenbaubetriebe,
- Die konfliktträchtigen und in Bezug auf das Stadtbild mit hohem Störgrad gekennzeichneten Werbeanlagen (analoge wie digitale Formen/ LED-Werbeanlagen) außerhalb der Stätte der Leistung als Fremdwerbung (Werbung als eigenständige Hauptnutzung).
- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Anlagen für kirchliche Zwecke.

Der vorhandene großflächige Nahversorgungsbetrieb auf dem Flurstück 2016 zählt zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, der im Mischgebiet in dieser Form nicht mehr zulässig ist. Um seinen Bestand zu sichern ist für ihn eine Fremdkörpersatzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen.

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

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

### **Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet sollen durch eine Neuausweisung des Baufensters die einzelnen Flurstücke optimal ausgenutzt werden. Außerdem sollen in den obersten Geschossen ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden können. Sofern jedoch ein Betrieb / seine Nutzung aufgegeben wird, erlischt auch die Nutzung bzw. die Genehmigung der Betriebswohnung. Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann nur in Bezug auf

den konkreten Betrieb, dem die Wohnnutzung zugeordnet werden soll, festgestellt werden. Sie knüpft sowohl an die Größe als auch an die Struktur eines bestimmten Betriebes an. Soll die Wohnnutzung einem anderen Betrieb dienen, ist erneut zu prüfen, ob die Wohnnutzung, wie es § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO verlangt, dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ob das Wohnen in der Nähe des Betriebs erforderlich ist. „Wohnen“ für beliebige Mieter ist eine Nutzungsänderung. Wohnen ist in Gewerbegebieten unzulässig.

Aus dem Katalog der allgemein bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absätze 2 und 3 BauNVO werden aus städtebaulichen Gründen v.a. folgende Ausschlüsse vorgenommen:

- Die überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden und allgemein mit hohem Störgrad gekennzeichneten Tankstellen, die sich nicht konfliktfrei einfügen würden und in der Umgebung bereits in ausreichender Anzahl vorhanden sind.
- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden und überdurchschnittlich stark verkehrsinduzierenden Beherbergungsbetriebe, die bereits in ausreichender Anzahl im Stadtgebiet vorhanden sind.
- Die mit einem hohen Störgrad gekennzeichneten und dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, sowie Betriebe des Sex-Gewerbes bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe, entsprechend den Planungsvorstellungen der Stadt („Rahmenplan Vergnügungsstätten“, Beschluss im Gemeinderat am 25.06.2013).
- Die konfliktträchtigen und in Bezug auf das Stadtbild mit hohem Störgrad gekennzeichneten Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung (Fremdwerbung).
- Die dem Charakter des Gebiets entgegenstehenden Anlagen für kirchliche Zwecke.

### **Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandelskonzept (GMA: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leinfelden-Echterdingen, Juli 2018) legt fest, in welchen Entwicklungsbereichen Einzelhandelsbetriebe zugelassen bzw. ausgeschlossen werden sollen.

Über das Plangebiet „Änderung Höfer Äcker“ werden im Einzelhandelskonzept keine Aussagen getroffen, dass Einzelhandel stattfinden soll. Allerdings hat sich der Bereich um das Plangebiet als Standort mit Nahversorgungsfunktionen für den Stadtteil Stetten etabliert und stellt einen Nahversorgungsbereich für den Stadtteil dar. Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen sind daher mit Einschränkungen weiterhin zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen kann dem Ziel der Regionalplanung gemäß der Agglomerationsregelungen von Einzelhandelsnutzungen entsprochen und eine weitere Agglomeration unterbunden werden.

### **Sortimente der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von verschiedenen Behörden und Träger sonstiger Belange auf die unscharfe Formulierung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe verwiesen, mit der Bitte einer Ergänzung welche Sortimente nun in die Kategorie fallen würden. An dieser Stelle wird der Bitte nachgegangen und eine abschließende Liste an zulässigen Sortimenten aufgeführt:

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

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Gebäudehöhen in relativen Höhen in Meter

(GBH maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter) gesteuert. Ausgehend von der festgesetzten Bezugshöhe (B) wird die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bestimmt.

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

### **7.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

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

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

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

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

Im Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Planeinträgen festgesetzt. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind von der GRZ -Berechnungen ausgenommen.

Die teilweise und lediglich geringfügige Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO von 0,6 für Mischgebiete führt nicht zu nachteiligen Verdichtungen im Quartier, sondern ist der städtebaulichen Situation geschuldet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen. Hingegen dient die geringfügige Überschreitung der GRZ auf max. 0,65 einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, weil dadurch der Eingriff auf einen vorbelasteten Standort im Innenbereich konzentriert werden kann. Andernfalls wird die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

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

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

Die unterirdischen Flächen der Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche bleiben bei der GFZ-Berechnungen unberücksichtigt. Geplante Tiefgaragen müssen komplett unter der Erde liegen. Bedingt durch die topographische Lage, kann es sein, dass die geplanten Untergeschosse oder Tiefgaragen an einer Seite rausschauen. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Anböschchen ausnahmsweise in geringfügigen Teilbereichen möglich.

In den Tiefgaragen sind nur Stellplätze für PKW's und Fahrräder sowie Kellerräume (Abstellräume, Waschküchen o.ä.) zulässig, aber keine Wohn- oder Aufenthaltsräume.

Für die Überschreitung der Obergrenze der GFZ nach § 17 BauNVO werden im Plangebiet folgende städtebauliche Gründe angeführt, die eine Überschreitung auf GFZ 1,7 rechtfertigen: So ist die vorgesehene Überschreitung insbesondere erforderlich, um den wohnortnahen Bedarf an Einrichtungen für das Wohnen und die Pflege älterer Menschen kurzfristig zur Verfügung stellen zu können und das Wettbewerbsergebnis zu dem Ansiedlungsvorhaben insgesamt umzusetzen. Es ist nicht zu besorgen, dass angrenzende Wohnbaugrundstücke, zulässig werdende Planvorhaben in einer Weise verschattet, mit Lichtimmissionen befrachtet oder durch nicht hinnehmbare Veränderungen der Windverhältnisse beeinträchtigt würden, die sich planungsrechtlich als rücksichtslos darstellten und mit den Wertungen des Abstandrechts nicht vereinbar sind.



Dies resultiert insbesondere aus der letztlich gewählten Bebauungsstruktur unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände gemäß Landesbauordnung, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO nicht beeinträchtigt werden und negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind.

Die Höhe und Dichte der Bebauung ist auch erforderlich, damit einer anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden kann und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung des Geplanten erst ermöglicht wird. Vor dem Hintergrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten altengerechten Bebauung ist es unter anderem erforderlich, die Gebäude mit Aufzügen auszustatten, um die Barrierefreiheit auch in den oberen Stockwerken gewährleisten zu können. Die hierzu erforderlichen Investitionen bedingen umso mehr eine wirtschaftlich tragfähige Baustruktur, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, um ein tragfähiges Baukonzept umsetzen zu können. Damit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Baustruktur mit der entsprechenden Überschreitung der GFZ gerechtfertigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Sonstige Ausschlusskriterien liegen ebenfalls nicht vor. Die Vorgaben für eine Überschreitung GFZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sind somit kumulativ gegeben und begründet.

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

Es werden Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.

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

### **7.4 Nebenanlagen**

Um ein homogenes Erscheinungsbild der Straße Höfer Äcker zu wahren und einen qualitätsvollen Außenbereich zu erreichen, werden Nebenanlagen als Gebäude in Ihrer Größe und Lage eingeschränkt. Untergeordnete Nebenanlagen, insbesondere Stützmauern und Auffüllungen, sind in der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

### **7.5 Verkehrserschließung**

#### **7.5.1 Ruhender Verkehr**

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

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Unter Berücksichtigung des geplanten Mobilitätspunktes vor dem geplanten Pflegeheim kann der benötigte Stellplatzschlüssel für die vier Altenwohnungen auf zwei herabgesenkt werden.

Für den Stellplatznachweis der gewerblichen Nutzungen gelten die Vorgaben gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

#### **7.5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Die festgesetzten Flächen -fr- dienen der Stadt Leinfelden-Echterdingen/ dem Eigenbetrieb Stadtwerke zum Einlegen, zum Betrieb und zur Unterhaltung von Abwasserkanälen und Regenwasserleitungen sowie zum Verlegen von Glasfaserleitungen und Stromleitungen. Die Flächen müssen dauerhaft zugänglich und befahrbar sein.

Die mit einem Leitungsrecht -lr- belegte Fläche ist zugunsten des Leitungsträgers (Netze BW) jederzeit zugänglich zu halten.

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

### **7.6.1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

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

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

### **7.6.2 Rodungszeiträume und Bauzeitenbeschränkung**

Aufgrund der gesetzlichen Vorgabe (Europäische Vogelschutzrichtlinie) gelten alle Vogelarten, die natürlicherweise in der EU vorkommen, als geschützt. Die Richtlinie verbietet grundsätzlich, wildlebende Vogelarten zu töten oder zu fangen. Nester und Eier dürfen nicht zerstört oder entfernt werden. Auch die Vögel selbst dürfen, besonders während der Brut- und Aufzuchtzeit, weder gestört noch beunruhigt werden. Der Bebauungsplan schränkt auf Grund der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse den Zeitraum für die Rodung der vorhandenen Gehölze vom 1. Oktober bis 28. Februar ein. Sollten die Maßnahmen außerhalb des genannten Zeitraums erfolgen, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, um eine Freigabe zu ermöglichen.

## **7.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.7.1 Pflanzgebote, Pflanzbindungen**

Die Pflanzung von Einzelbäumen erfolgt als alleeartige Bepflanzung entlang der neu gestalteten Straße Ungerhaldenweg um den zukünftigen Gehwegbereich sowie den Vorplatz zum Pflegeheim mit Bäumen zu beschatten. Erhaltenswerte Baumbestände sind zu sichern (Pflanzbindung). Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind seitlich neben dem neuen Baufenster neue Einzelbäume zu pflanzen, zur Auflockerung des Gebietes und zur klimatischen und lufthygienischen Aufwertung innerhalb der Baufelder.

Damit der Versiegelungsgrad der Grundstücke verbessert und eine gewisse Durchgrünung erreicht wird, sind generell nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **7.7.2 Begrünung Flachdach und Tiefgaragen**

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zum Rückhalt des Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass Flachdächer bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen (mind. 12 cm Schichtdicke und dauerhaft zu erhalten sind).

Mit Tiefgaragen unterbaute Freiflächen sind mit mindestens 80 cm Schichtaufbau zu überdecken und intensiv mit einheimischen Sträuchern, Stauden und Rasenflächen (empfohlen werden arten- und blütenreichen Saatgutmischungen) zu begrünen.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Flach- oder Pultdächer mit 0-25° Dachneigung festgesetzt.

Die Vorteile der Flachdachausbildung bedeuten

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

Die Flachdächer bis 10° Dachneigung sind mit einer Vegetationstragschicht (12 cm) extensiv zu begrünen bzw. mit einem Gesamtaufbau vorzusehen, der eine Wasseraufnahmekapazität von min. 35 l/m<sup>2</sup> aufweist. Die 12 cm dicke Vegetationsschicht ist auch bei der Planung und Ausführung eines Retentionsdaches einzuhalten.

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

Eine extensive Dachbegrünung ist für die Grundstückseigentümer/ Bauherren im Vergleich zum nicht begrünenden Dach mit geringfügigen höheren baulichen Aufwendungen und höheren Kosten verbunden. Die positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und die Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswasser rechtfertigen jedoch den erhöhten Aufwand.

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

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

## **8.2 Fassadengestaltung**

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

## **8.3 Werbeanlagen**

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

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

# **9 Hinweise**

## **9.1 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden**

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



## **9.2 Geotechnik**

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

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

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

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

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

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

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

## **10 Umweltbelange**

### **10.1 Schutzgut Biotope und Arten**

#### **10.1.1 Biotope**

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich nur geringfügige Änderungen in der Planung, die in erster Linie die Festsetzungen innerhalb der Mischgebietsflächen (vor allem Änderung bei den Grundflächenzahlen und in der Ausgestaltung der Baufenster) betreffen. Das geplante Pflegeheim stellt den größten Eingriff dar. Durch geeignete Maßnahmen (Festsetzung, Rodungszeiten, Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Dachbegrünung) wird der Eingriff minimiert.

Es ergibt sich somit kein Wertverlust gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

#### **10.1.2 Artenschutz und CEF Maßnahmen**

Festsetzung des Rodungszeitraums:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen, außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- und möglichen anderen Tierarten.

Für weitere Informationen wird auf die artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse verwiesen.

### **10.2 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlungsfläche. Die Errichtung des potenziellen Pflegeheims auf der innerörtlichen Freifläche stellt keinen drastischen Eingriff in die Umgebung dar. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

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

Das Plangebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlungsfläche. Direkt angrenzend im Osten sind großräumige Freiflächen.

Der überwiegende Teil des Baumbestandes bleibt durch Pflanzbindungen erhalten. Zusätzliche Pflanzgebote entlang der Straße Stettener Hauptstraße sorgen für eine ausreichende Beschattung des Vorplatzes. Außerdem werden durch Auflagen zur Begrünung von Flachdächern weitere Grünstrukturen geschaffen. Die Durchlüftung des Gebiets wird weiterhin gewährleistet.

Insgesamt sind keine negativen Einwirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten.

#### **10.4 Schutzgut Boden**

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

Durch die geplante Errichtung des Pflegeheims erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Boden, der durch die Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und nicht überbauten Grundstücksflächen, sowie zur Einschränkung der Versiegelung durch Nebenanlagen auf ein tragfähiges Maß minimiert wird.

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

Es wird auf das Ingenieurgeologische Erschließungsgutachten vom Büro für angewandte Geowissenschaften vom 26.06.2000 verwiesen.

##### **10.4.1 Altlasten**

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.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster finden sich keine Einträge für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für den Fall von offenkundigen Anhaltspunkten für eine schädliche Bodenveränderung oder unentdeckte Altlast ist ein Hinweis bezüglich der Informationspflicht des zuständigen Landratsamtes Esslingen, in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen C 10.0 aufgenommen worden.

##### **10.4.2 Kampfmittel**

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung für Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann allerdings nicht erteilt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde bei den textlichen Festsetzungen unter C 6.0 ergänzt.

#### **10.5 Schutzgut Wasser**

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

#### **10.6 Schutzgut Mensch**

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

### **10.6.1 Lärm**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart. Es wird jedoch auf Überflüge von am Flughafen Stuttgart startenden und landenden Flugzeugen hingewiesen. Grundlage zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Änderung Höfer Äcker“ (44-1/1) ist die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud, vom 24.04.2020.

Die nachfolgenden Ergebnisse sind dem Schalltechnischen Gutachten entnommen:

Bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz von Straßenverkehrs- und Gewerbelärmeiwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben den DIN 4109 reduziert werden.

Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, sind ebenfalls schutzbedürftig. Für Außenwohnbereiche sind deshalb Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **Straßenverkehr**

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden überall überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden im Mischgebiet überschritten. Im Gewerbegebiet werden sie eingehalten.
- Es sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr notwendig. Die Lärmschutzmaßnahmen können durch passive Maßnahmen sichergestellt werden (Ausbildung der Außenbauteile entsprechend festzusetzendem Lärmpegelbereich – max. LP IV; technische Be- und Entlüftung; Maßnahmen für Außenwohnbereiche/ Balkonverglasungen o.ä.).

#### **Flugverkehr**

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden eingehalten.

#### **Discount- und Fachmärkte**

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.

#### **Pflegeheim**

- Für das geplante Pflegeheim gelten gegenüber den gewerblichen Schallemissionen strengere Richtwerte als für das reguläre Mischgebiet. Die Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten liegen entsprechend TA Lärm bei 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.
- Diese strengeren Richtwerte gelten nur für Pflegezimmer, nicht für Büros, Zimmer mit betreuten Wohnen o.Ä.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags überschritten. Gegenüber den Emissionen der Einkaufsmärkte sind daher besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen:
  - Die Pflegezimmer sollten vorrangig im westlichen Teil des Gebäudes vorgesehen werden.
  - Pflegezimmer an der Nord-, Ost- und Südfassade sind mit einer Fensterfestverglasung bzw. in der Regel nicht offenbaren Fenster (öffnbar zu Reinigungszwecken) vorzusehen.
  - Schlaf- und Aufenthaltsräume sind mit Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Die für das geplante Pflegeheim geltenden strengeren Auflagen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden und sind nicht Teil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Änderung Höfer Äcker“ (44-1/1).



## 11 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,49 ha.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Gewerbegebietsflächen                  | 3.782 m <sup>2</sup>  |
| Mischgebietsflächen                    | 8.081 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsflächen                        | 3.037 m <sup>2</sup>  |
| Geltungsbereich „Änderung Höfer Äcker“ | 14.900 m <sup>2</sup> |

## 12 Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet ist komplett erschlossen. Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Flurstücke 3017, 3027 und 1248/1 befinden sich derzeit im Besitz der Stadt Leinfelden- Echterdingen und sollen zeitnah teilweise verkauft werden.

## 13 Gutachterliche Grundlagen zur Planung

- Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, Gutachten Ökologie Ornithologie, Januar 2018,
- Schalltechnische Untersuchung, Büro Heine + Jud, vom 24.04.2020,
- Ingenieursgeologisches Erschließungsgutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften, 26.06.2000,
- Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Leinfelden-Echterdingen, Gesellschaft für Markt-und Absatzforschung mbH vom 24.07.2018.

Leinfelden-Echterdingen, 23.11.2020

gez.  
Schwarz  
Planungsamt