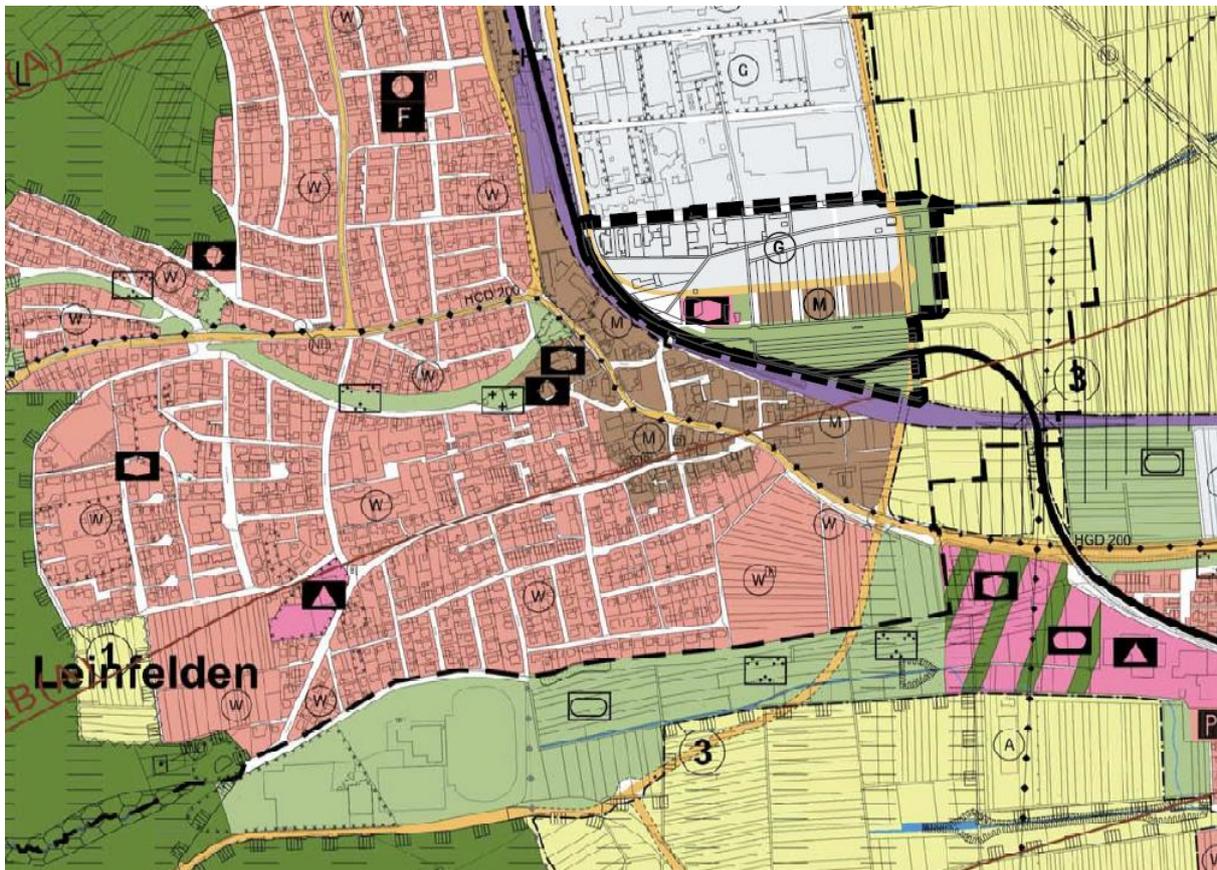


Große Kreisstadt  
LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

## Begründung zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 zum Plangebiet „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13)

### Stadtteil Leinfelden



Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>I. Planungsgegenstand, Planinhalte und Auswirkungen des Plans .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass .....	3
1.2 Zielsetzung und Planinhalte .....	3
<b>2 Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich .....	4
2.2 Verfahrensablauf des Bebauungsplanverfahrens .....	4
2.3 Verfahrensablauf der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 .....	5
<b>3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	5
3.2 Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG), PS 2.4.1.1 (Z)	6
3.3 Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration), PS 2.4.3.2.8 (Z)	6
3.4 Vorranggebiet für die Landwirtschaft, PS 3.2.2 (G) .....	6
3.5 Vorranggebiet für den Straßenverkehr, Neubau (VRG) gemäß PS 4.1.1.7 (Z) sowie PS 4.1.2.1.3 (Z)/ 4.1.2.1.9 (Z) RP-VRS - Trasse für den Schienenverkehr, Neubau .....	8
3.6 Sonstige regionalplanerischen Vorgaben .....	8
3.7 Flächennutzungsplan FNP 2020 .....	10
3.8 Geltendes Recht, Bebauungspläne.....	11
3.9 Gesetzesgrundlagen .....	11
<b>4 Planinhalte und planerische Konzeption.....</b>	<b>11</b>
4.1 Grundzüge der Planung .....	11
4.2 Planungsalternativen .....	12
4.3 Flächenbilanz des wirksamen Flächennutzungsplans und der Änderungen.....	13
<b>5 Nachweis der zusätzlichen Bauflächenbedarfe.....</b>	<b>14</b>
5.1 Strukturdaten .....	14
5.2 Nachverdichtung .....	15
5.3 Aktivierung von Baulücken .....	15
5.4 Berechnungsmethode für den Wohnbauflächenbedarf .....	16
5.5 Bevölkerungsentwicklung in Leinfelden-Echterdingen .....	18
5.6 Fazit zur Neudarstellung von 0,6 ha Wohnbaufläche .....	19
5.7 Bedarf von 0,6 ha an neuen gewerblichen Bauflächen bzw. Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Leinfelden-Echterdingen .....	20

5.8	Bestand gewerblicher Bauflächenpotentiale .....	20
5.9	Fazit für die Neudarstellung von 0,6 ha gewerblicher Baufläche .....	21
5.10	Fazit für die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans FNP 2020 .....	23
<b>II. Umweltbericht .....</b>		<b>24</b>
<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise.....</b>	<b>24</b>
1.1	Gebietsbrief im Bereich der „Schelmenäcker“ .....	24
1.2	Zusammenfassung der Auswirkungen der Auswirkungen für alle Schutzgüter .....	28

# I. Planungsgegenstand, Planinhalte und Auswirkungen des Plans

## 1 Anlass, Erfordernis und Zielsetzung der Planänderung

### 1.1 Anlass

Für das Plangebiet „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der wirksame Flächennutzungsplan- FNP 2020 – in einem Teilbereich geändert werden, weil der derzeitige Bebauungsplanentwurf andere Festsetzungen zu den Nutzungen und zur Lage der Hauptverkehrsstraße trifft, als im FNP 2020 dargestellt sind. Die dargestellte Grünfläche für „Freizeit und Erholung“ soll in eine gemischte Baufläche „M“ geändert werden, um dort auf einer Fläche von ca. 1,2 ha eine gemischte Nutzung von Wohnen und Dienstleistungen/ Gewerbe zu ermöglichen. Zudem wird die Hauptverkehrsstraße der neuen Situation angepasst und in ihrer Lage verändert dargestellt.

### 1.2 Zielsetzung und Planinhalte

Anlass und Ziel der Planung des Bebauungsplanverfahrens „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) sind die Arrondierung des Gewerbegebietes durch bauliche und landschaftliche Ausformungen nach Süden und die Verlegung der Max-Lang-Straße als Voraussetzung für eine Fortführung der Trasse der Stadtbahnlinie U 5 nach Echterdingen. Das Plangebiet gliedert sich in 3 Bänder unterschiedlicher Nutzungs- und Baustruktur. Der nördliche Baustreifen mit ca. 5,1 ha Fläche bietet den dort ansässigen Firmen und neuen Gewerbebetrieben bauliche Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten. In der Mitte ist ein Band mit gemischten Nutzungen wie Gemeinbedarfsflächen, einem Quartiersplatz sowie gemischte Bauflächen vorgesehen. Der südliche Streifen hingegen wird mit einem Wegesystem als Übergang zum freien Landschaftsraum gestaltet. Der südliche Bereich dient gleichzeitig der Retention (Rückhaltung) von Regenwasser. Es sind Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Mit der Verlegung der Max-Lang-Straße wird das Quartier erschlossen. Langfristig ist beabsichtigt, dass die neue Max-Lang-Straße mit einem Kreisverkehr an die geplante Nord-Süd-Straße angebunden wird. Bei der Verlegung der Max-Lang-Straße werden alle erforderlichen Medien zu Ver- und Entsorgung des Plangebiets berücksichtigt und eingebaut.

Für die Stadtbahnlinie U 5 ist eine Verlängerung in Richtung Echterdingen vorgesehen, mit einer Haltestelle an der Markomannenstraße. Die geplante U 5 wird zum Teil auf der heutigen Trasse der Max-Lang-Straße geführt. Die Max-Lang-Straße muss daher verlegt werden.

Aufgrund der veränderten Sachlage, dass der Biergarten nicht in das Quartier I verlagert werden soll, hat der Technische Ausschuss am 15.11.2011 eingehend die verschiedenen Möglichkeiten einer alternativen baulichen Nutzung diskutiert. Anstelle des bisher geplanten Sondergebiets für Freizeit und Erholung (SO) wurde vorgeschlagen, ein Mischgebiet südlich der Max-Lang-Straße (neu) festzusetzen. Die Mischnutzung soll Dienstleistung und Wohnen ermöglichen. Das neue städtebauliche Konzept sieht 4 zwei- bis viergeschossige Solitärgebäude vor, die die abschließende Raumkante des Gewerbegebiets bilden sollen. Bei der Festsetzung eines Mischgebiets ist im Bebauungsplanverfahren die Lärmsituation zu prüfen. Es sind gegebenenfalls geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Der Beschluss zur Änderung der geplanten Nutzung wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 19.03.2013 zur Billigung des Bebauungsplanvorwurfs gefasst.

Für den geplanten Neubau des Jugendhauses „Areal“ wird im Bebauungsplanentwurf die Fläche entsprechend ihrer Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Jugendhaus“ festgesetzt. Ergänzend zur Gemeinbedarfsfläche wird westlich zum Jugendhaus ein öffentlicher Platz vorgesehen. Im wirksamen FNP 2020 ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das östlich angrenzende Grundstück zum Jugendhaus soll weiterhin vom DLRG zu Vereinszwecken genutzt werden und wird ebenso als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Der südliche Planbereich der „Schelmenäcker“ bildet den Übergang zur freien Landschaft, dient gleichzeitig der Retention von Regenwasser und als Naherholungsgebiet. Es wird im Bebauungsplanentwurf „Aktivitätsbereiche für alle Altersgruppen“ festgesetzt, um den Anwohnern und den im Gewerbegebiet arbeitenden Personen Aufenthaltsmöglichkeiten zu bieten.

Die Verlängerung der Stadtbahntrasse U 5 wird bis zur geplanten Haltestelle „Markomannenstraße“ nachrichtlich als geplante Stadtbahntrasse übernommen. Für die Planung der Stadtbahnlinie U 5 in Richtung Echterdingen wird dann zu einem späteren Zeitpunkt ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Aufgrund der Stadtbahnführung muss die Max-Lang-Straße verlegt werden und soll mit einem Kreisverkehr an die geplante Nord-Süd-Straße angebunden werden. Die Kohlhammerstraße wird untergeordnet an die Max-Lang-Straße (neu) angebunden, damit nicht jede Erschließungsstraße des Gewerbegebiets direkt an die geplante Nord-Süd-Straße anschließt. Der Ausbau der geplanten Nord-Süd-Straße soll abschnittsweise erfolgen. Zunächst ist anstelle des geplanten Kreisverkehrs zur neuen Max-Lang-Straße eine Art „Henkellösung“ vorgesehen. Die verlegte Max-Lang-Straße wird unterhalb des geplanten Kreisverkehrs wieder auf ihre ursprüngliche Trasse verschwenkt, unterquert die S-Bahn und knüpft an die Echterdinger Straße an.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lageplan zum Bebauungsplan Brühlwiesen, Kohlhammerstraße, Max-Lang-Straße, Friedrich-List-Straße und FW 18/3“ (25-6) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans komplett ersetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Entlastungsstraße Teil III“ (25-10) wird nur in geringen Teilflächen ersetzt.

Für die Umsetzung der vorher genannten Planung und Zielsetzungen ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern.

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) befindet sich in Leinfelden und umfasst die Grundstücke südlich des Gewerbegebietes Leinfelden zwischen der Kohlhammerstraße im Norden, den landwirtschaftlichen Flächen bzw. der geplanten Nord- Süd-Straße im Osten sowie im Süden und Westen der S-Bahn-Strecke von Flughafen / Messe nach Stuttgart. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 11,8 ha.

### **2.2 Verfahrensablauf des Bebauungsplanverfahrens**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.04.2011 beschlossen, für das Gebiet „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) einen Bebauungsplan aufzustellen (vgl. Vorlage Nr. 28/2011). Im Zeitraum vom 02.04.2013 bis zum 10.05.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im Zeitraum vom 05.04.2013 bis einschließlich 10.05.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme. Vom Regierungspräsidium Stuttgart sowie vom Verband Region Stuttgart wurde

darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanvorentwurf nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Auf Beschluss des Gemeinderats vom 06.05.2014 (vgl. Vorlage 74/ 2014) wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 09.05.2014 in der Zeit vom 19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften durchgeführt. Parallel dazu wurden mit Schreiben vom 20.05.2014 sowie 03.06.2014 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

### **2.3 Verfahrensablauf der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020**

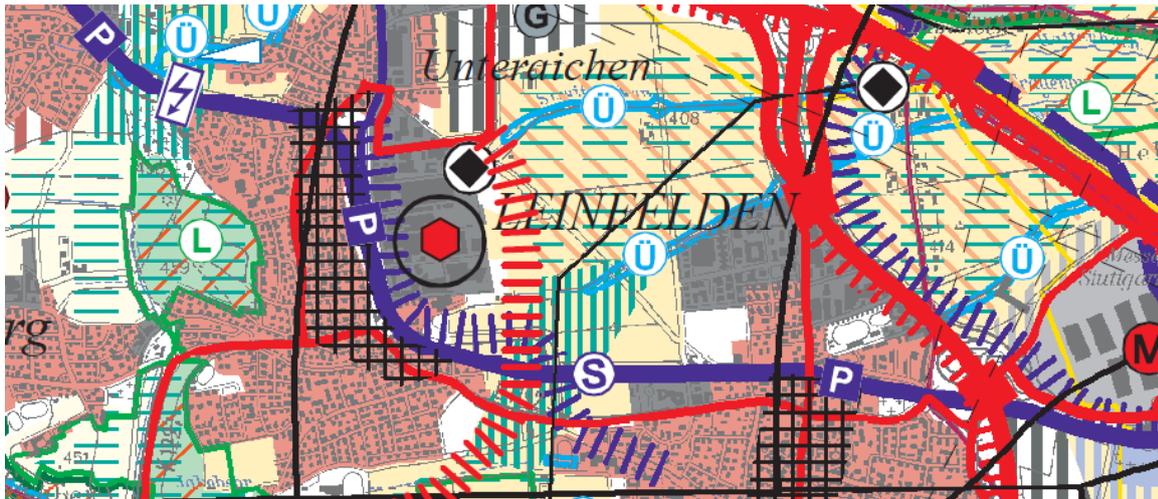
Auf Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2013 (vgl. Vorlage Nr. 196/ 2013) zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41 vom 11.10.2013 in der Zeit vom 14.10.2013 bis einschließlich 11.11.2013 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel dazu wurden mit Schreiben vom 16.10.2013 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeholt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen bei der Verwaltung keine Stellungnahmen ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 12 Stellungnahmen ein, wobei 1 Behörde keine Anregungen vorgebracht hat.

Der Entwurf zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans FNP 2020 (Plandatum 15.08.2013/ 06.03.2014 ) und die der 1. Teiländerung beigefügten Begründung wurden vom Gemeinderat am 06.05.2014 (vgl. Vorlage 092/2014) gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 09.05.2014 wurde die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 parallel zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ durchgeführt. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 21.05.2014 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 8 Stellungnahmen ein.

## **3 Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen**

### **3.1 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 Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 eine Gewerbefläche, ein Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit, eine Trasse für Schienenverkehr (Ausbau), eine Trasse für Straßenverkehr (Neubau) sowie ein Bereich für die Landwirtschaft (hellgelb) festgelegt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009

Diese Vorgaben des Regionalplans sind bei der Teiländerung des Flächennutzungsplans zu beachten, da die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

### 3.2 Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG), PS 2.4.1.1 (Z)

Die Siedlungsbereiche dienen der verstärkten Siedlungstätigkeit für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung (über den Bedarf aus Eigenentwicklung hinaus) für den Bedarf aus Wanderungsbewegungen. Die Ausformung der Bauflächen im Siedlungsbereich geschieht durch die Bauleitplanung in enger Abstimmung mit der Regionalplanung, wobei insbesondere die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang hat.

Die Siedlungsbereiche sind tabellarisch in Plansatz 2.4.1.4 (Z) beschrieben und in der Raumnutzungskarte durch Symbole gekennzeichnet.

### 3.3 Räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben (Agglomeration), PS 2.4.3.2.8 (Z)

Die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans FNP 2020 stellt u.a. Gewerbliche (G) und Gemischte Bauflächen (M) dar. Parallel zur 1. Teiländerung befindet sich der Bebauungsplan „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) in Aufstellung. Der Bebauungsplanentwurf setzt fest, dass die ansonsten zu den zulässigen Nutzungen zählenden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet unzulässig sind, um die Ortszentren und die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe zu schützen.

### 3.4 Vorranggebiet für die Landwirtschaft, PS 3.2.2 (G)

Zusammenhängende Gebiete, in denen die Landwirtschaft besonders günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und ressourcenschonende Produktion vorfindet (Vorrangflur Stufe 1 gemäß Flurbilanz), werden als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

Im Plangebiet sind Böden mit hoher Bodenqualität vorhanden. Der wirksame Flächennutzungsplan FNP 2020 stellt den südlichen Bereich als Grünflächen sowie eine Trasse zur Verlängerung der

Stadtbahnlinie U5 dar. Im Landschafts- und Umweltplan zum FNP 2020 (Plan 2 Maßnahmenplan) sind die südlich ausgewiesenen Flächen zur Erhöhung des Grünanteils (Wiedereinsaat von Grünland/ Umwandlung von Ackerflächen in Grünland) dargestellt. Aus den im Zielplan (Plan 1 zum Landschafts- und Umweltplan) dargestellten Suchräumen für Maßnahmen-/ Ökokonten wurden im Rahmen des in Bearbeitung befindlichen Ökokontos Maßnahmen extrahiert und parzellenscharf zugeordnet. Die Suchräume und Maßnahmen liegen innerhalb der in Abb. 12, Seite 80 (Kap. 6.3 des Landschafts- und Umweltplans) dargestellten Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz, die einen Schwerpunkt der zukünftigen landwirtschaftlichen Entwicklung darstellen. Die Maßnahmen des Ökokontos sowie der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für das Quartier I wurden im Plan als empfohlene Maßnahmen zum Ausgleich dargestellt (Plan 2 Maßnahmenkonzept zum LUP). Auf den ausgewiesenen Schwerpunktfleichen sind Maßnahmen vorgesehen, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung des vorhandenen naturräumlichen Inventars dienen sollen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden im Bebauungsplanentwurf als Festsetzungen übernommen.

Der Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Bereich dient der Verlegung des Erlensbrunnengrabens und den damit verbundenen Ausgleichsflächen von ca. 7.500 qm. Es wird ein neuer Bachverlauf mit breitem Gewässerrandstreifen und einer feuchten Geländemulde mit standortheimischer Vegetation erstellt. Damit wird die freiraumplanerische und ökologische Verzahnung mit der Landschaft durch die Offenlegung erreicht. Die weiteren Aspekte (Grünordnung und Artenschutz) sind im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) (Kap. 8 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich) beschrieben.

Die Zahl der landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe sind entsprechend den Angaben des Statistischen Landesamtes für Leinfelden-Echterdingen rückläufig. 1999 gab es 43 Betriebe, davon 24 Haupterwerbsbetriebe. 2010 waren es noch 27 landwirtschaftliche Betriebe, davon waren 10 Haupterwerbsbetriebe. 1990 wurden 820 ha landwirtschaftlich bewirtschaftet, davon 509 ha als Ackerland und 303 ha als Dauergrünland. 2010 wurden noch 455 ha als Ackerland und 222 ha als Dauergrünland bewirtschaftet, d.h. immer weniger landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaften im Verhältnis größere Fläche, um als Betrieb existieren zu können. Im Plangebiet „Schelmenäcker“ selbst gibt es keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr. Auf dem Flurstück 168 befindet sich ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen/ ein Aussiedlerhof. Zum überwiegenden Teil wird die Landwirtschaft von den Eigentümern nur noch als Nebenerwerb ausgeübt. Es werden somit keine Flächen der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlage entzogen.

Angesichts der auf der Gemarkung Leinfelden-Echterdingen durch zahlreiche Restriktionen (vgl. nachfolgende Ausführungen) und externe Vorhaben (Messe, Flughafen, Flughafen-Westerweiterung) bedingten Flächenknappheit für die Neudarstellung von Bauflächen ist eine Betroffenheit hochwertiger Bereiche für die Landwirtschaft in der Regel auf allen potenziell verfügbaren Flächen nicht auszuschließen. Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat eine Abwägung zwischen der im Stadtentwicklungsplan vorgesehenen Bebauung der Stadtteilränder und einer stärkeren Konzentration von Neuausweisungen an anderer Stelle stattgefunden.

### 3.5 Vorranggebiet für den Straßenverkehr, Neubau (VRG) gemäß PS 4.1.1.7 (Z) sowie PS 4.1.2.1.3 (Z)/ 4.1.2.1.9 (Z) RP-VRS - Trasse für den Schienenverkehr, Neubau

In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahme, die einem späteren Straßenbau entgegenstehen könnten oder mit den Straßenbautrassen nicht vereinbar sind, nicht zulässig:

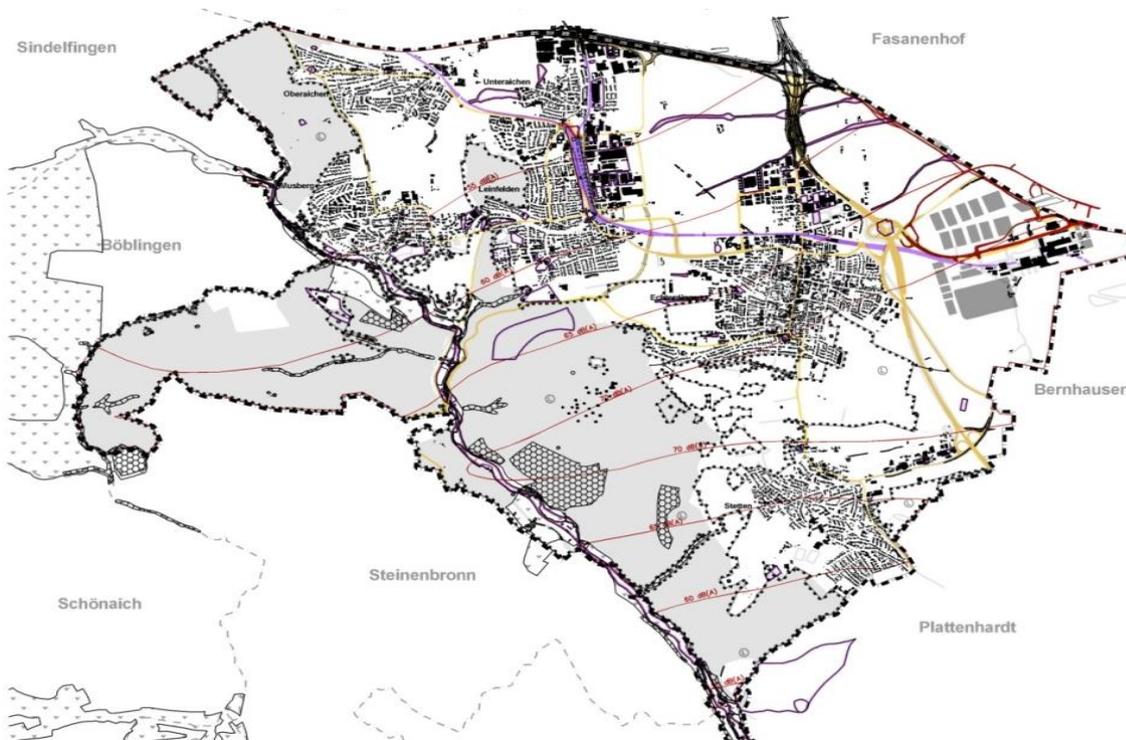
Verbindung zwischen Nord-Süd-Straße und L 1208 in Leinfelden-Echterdingen.

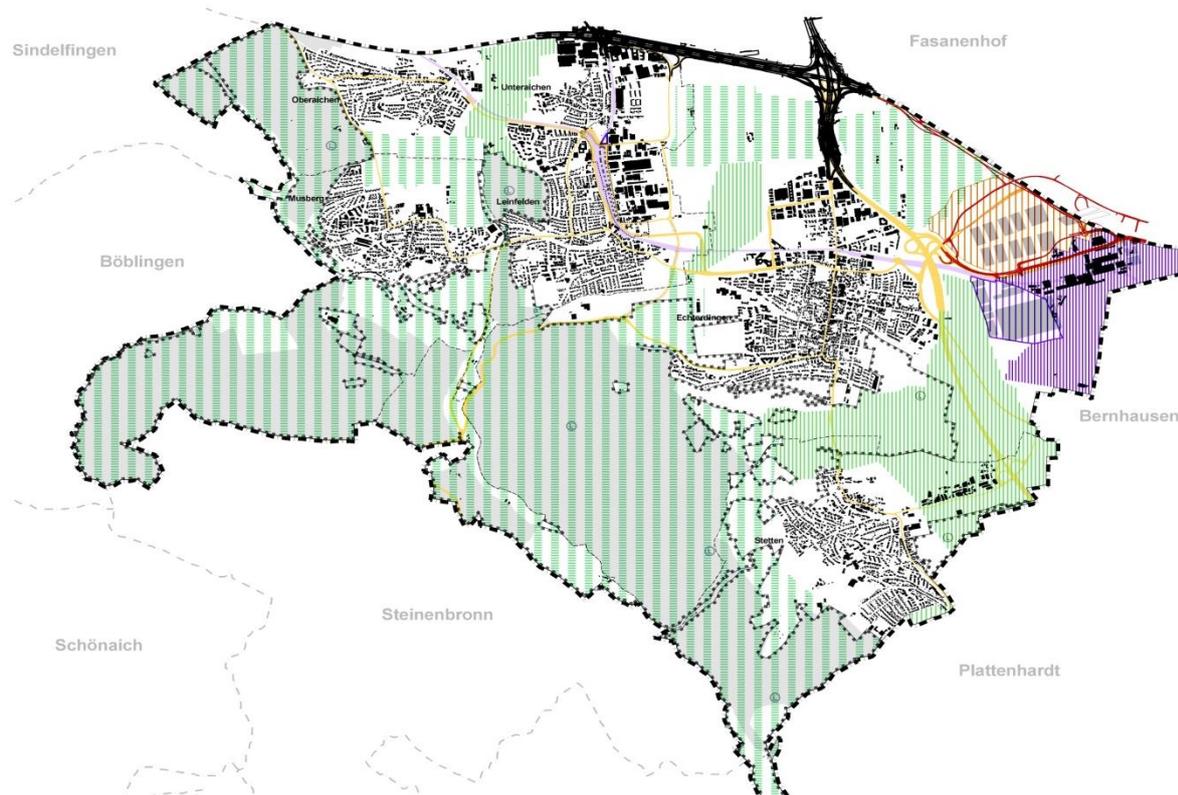
Der Flächennutzungsplan stellt die geplante Nord-Süd-Straße am Ostrand des Plangebiets dar. Die neu verlegte Max-Lang-Straße soll zukünftig mit einem Kreisverkehr angebunden werden. Die Verlegung der Max-Lang-Straße ist erforderlich, um die Fortführung der Stadtbahntrasse U 5 (gem. PS 4.1.2.8 (V) Ausbau des Stadtbahnnetzes sowie gem. PS 4.1.2.1.9 (Z) Trassen für den Stadtbahnverkehr, Neubau VRG Leinfelden-Echterdingen-Hinterhof) zu ermöglichen. Die Stadtbahntrasse ist ebenfalls dargestellt. Die Ziele und Vorschläge der Regionalplanung werden mit der Planung zukünftig umgesetzt.

### 3.6 Sonstige regionalplanerischen Vorgaben

Die kommunale Planungshoheit von Leinfelden-Echterdingen ist durch die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und einer Vielzahl auf anderen Ebenen geplanten und festgesetzten Flächenbestimmungen, wie z.B. FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete usw., deutlich begrenzt.

FFH-Flächen, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, § 32-Biotope, Waldbiotop Natur- und Bodendenkmale





Insgesamt sind vom Gemarkungsgebiet der Stadt Leinfelden-Echterdingen, welches ca. 2.990 ha umfasst, rund 1.743 ha als Regionale Grünzüge und Grünzäsuren im Regionalplan festgelegt. (Anmerkung: Im Zuge der Regionalplanfortschreibung wurden hier z. T. Veränderungen gegenüber dem Regionalplan 1998 vorgenommen.) Weiterhin ist die östliche Gemarkungsfläche der Stadt Leinfelden-Echterdingen durch die Messe (ca. 60 ha), die Ausgleichsmaßnahmen für die Messe (ca. 40 ha) und den Flughafen (ca. 98 ha) sowie die Flughafenerweiterung (ca. 20 ha) in Anspruch genommen bzw. überplant. Zudem ergeben sich durch den Flughafen Stuttgart darüber hinausgehende bauliche Einschränkungen (Bauschutzbereich). Weitere Richtlinien (z.B. über die Hindernisfreiheit der Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb) schränken die Entwicklungsmöglichkeiten weiter ein.

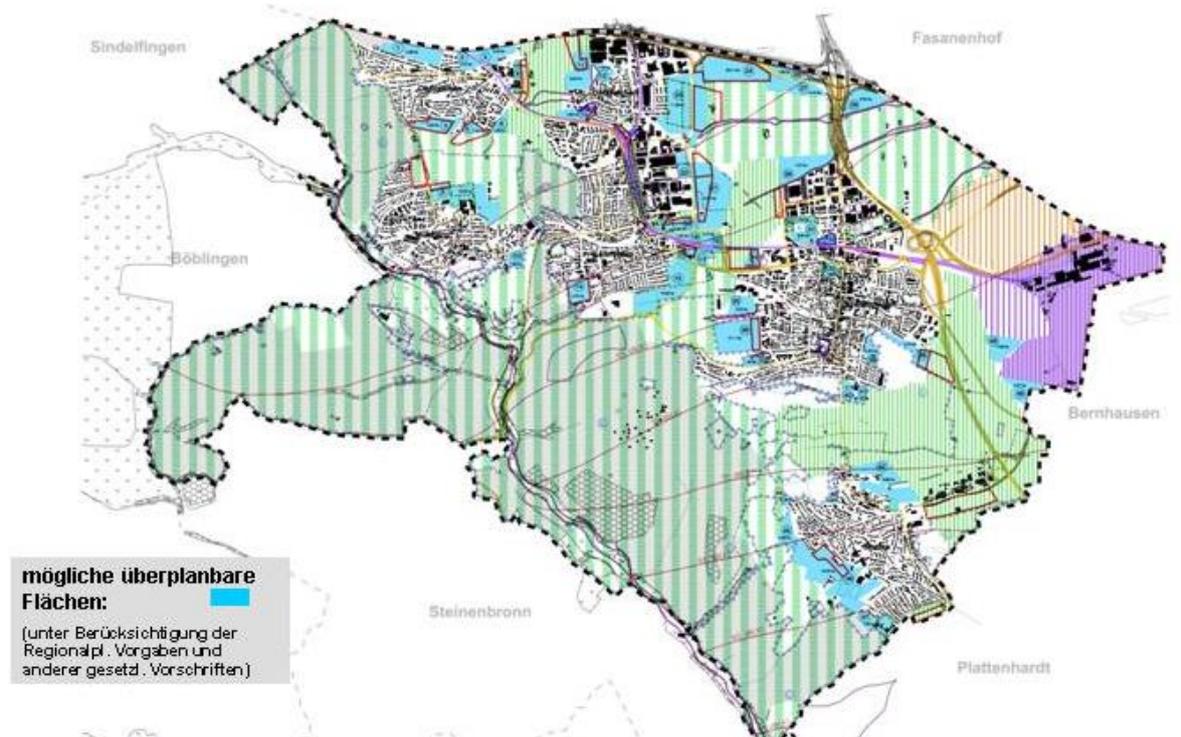
Unter Berücksichtigung der aufgeführten Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie anderer gesetzlicher Vorgaben ergibt sich für die Stadt Leinfelden-Echterdingen ein „Rest an Flächen“, der überplant werden kann. Diese Restflächen unterliegen größtenteils weiteren Restriktionen. So ist ein überwiegender Anteil städtebaulich oder siedlungsplanerisch für eine weitere Siedlungsentwicklung ungeeignet. Auch im Hinblick auf ein möglichst homogenes Gesamtbild der einzelnen Stadtteile sind diese Flächen nur bedingt geeignet.

Für die dann noch verbleibenden Flächen gilt, dass eine Abwägung zwischen den verschiedenen Lärmbeeinträchtigungen (Straßenlärm, Fluglärm und Gewerbe) stattfinden muss. Prinzipiell sind in der Bauleitplanung in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen) die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung DIN 18005 für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Inbesondere im nördlichen Bereich der Gemarkung der Stadt Leinfelden Echterdingen sind die verbleibenden „Rest-Flächen“ durch Restriktionen wie Straßenlärm oder Gewerbe sehr stark beeinträchtigt. Auf der östlichen Gemarkung stellt die B27 ebenfalls eine Lärmzäsur dar.

Standorte mit einer gewissen Fluglärmbelastung bieten häufig eine höhere Wohnqualität als Standorte, die durch mehrere Lärmarten - „Straßenlärm“ (Bundesautobahn usw.) sowie „Gewerbe“ - beeinträchtigt sind.

Das Resultat aus den regionalplanerischen Vorgaben und Restriktionen sind die in der folgenden Darstellung blau markierten Flächen, die durch die Stadt noch überplanbar sind.

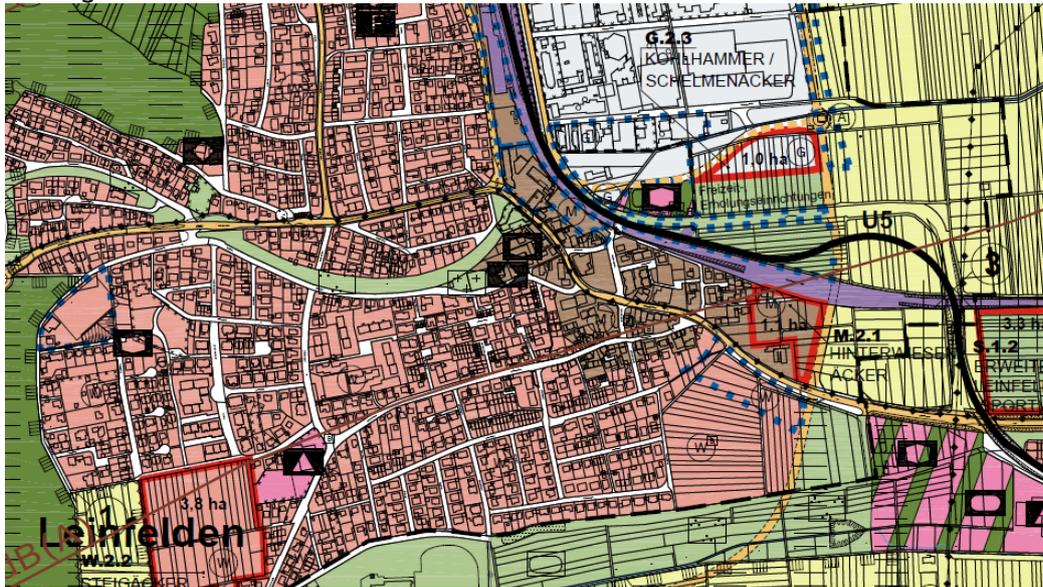


In den Bereichen mit einer Lärmbelastung von über 70 dB (A) sollen jedoch keine Baugebiete mit schutzwürdiger Nutzung neu festgesetzt werden. Das Gebiet „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ liegt außerhalb der 70 dB (A)-Fluglärmkontur und erfüllt somit die Voraussetzung.

### 3.7 Flächennutzungsplan FNP 2020

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans FNP 2020, vom Gemeinderat am 29.06.2010 beschlossen, vom Regierungspräsidium Stuttgart am 15.04.2011 genehmigt, ist durch die öffentliche Bekanntmachung am 17.06.2011 wirksam geworden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Baufläche, eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“, Grünflächen mit Freizeit- und Erholungsflächen, sowie die Trassen zur Verlegung der Max-Lang-Straße, der geplanten Nord-Süd-Straße sowie die Trasse zur Verlängerung der Stadtbahnlinie U 5 dar.

## Auszug aus dem FNP 2020



### 3.8 Geltendes Recht, Bebauungspläne

Im Plangebiet sind die folgenden Bebauungspläne noch rechtskräftig und sollen durch den Bebauungsplan „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) zum Teil bzw. vollständig ersetzt werden:

- der einfache Bebauungsplan „Brühlwiesen“ (Planbereich 25-6) mit Anbauvorschriften für die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke aus dem Jahr 1961,
- der Bebauungsplan „Entlastungsstraße Teil III“ (Planbereich 25-10), in Kraft getreten am 15.03.1991.

### 3.9 Gesetzesgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztmals geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

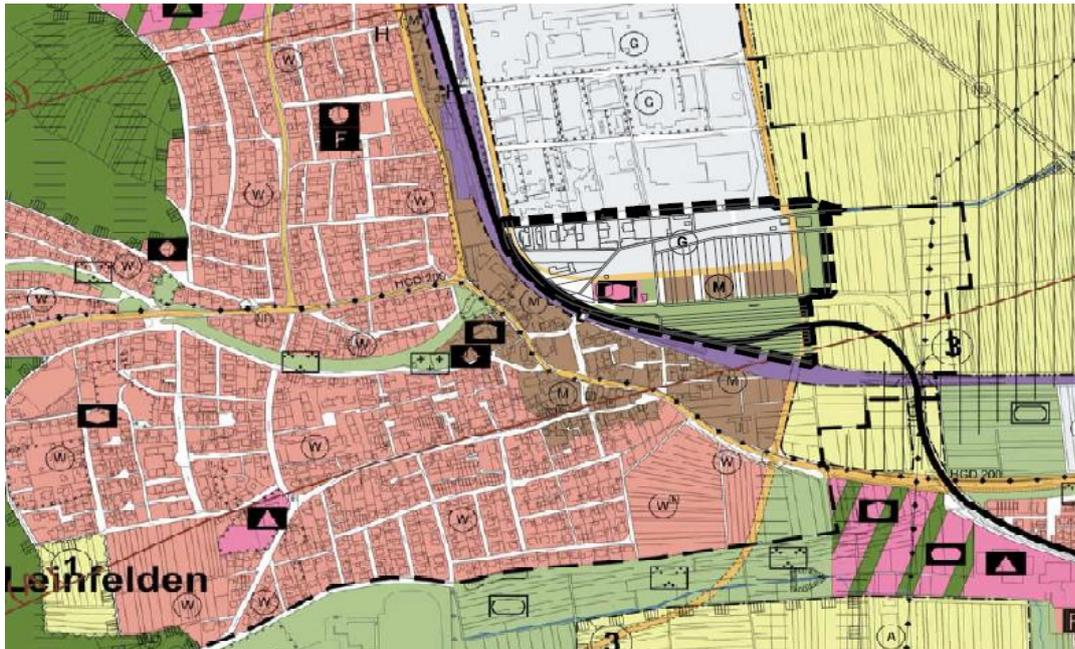
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Oktober 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

## 4 Planinhalte und planerische Konzeption

### 4.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplanentwurf „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ sieht nun vor, dass die neue Max-Lang-Straße ohne Bogen an die Nord-Süd-Straße anbindet und die bisherige Grünfläche für

Freizeit- und Erholungseinrichtungen in ein Mischgebiet geändert werden soll. Ergänzend zur Gemeinbedarfsfläche wird westlich zum Jugendhaus ein öffentlicher Platz vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan FNP 2020 ist die Fläche bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird nun als Erschließungsfläche dargestellt. Zudem wurde die östlich der Nord-Süd-Straße gelegene Fläche für Landwirtschaft in eine für den Eingriffsausgleich erforderliche Grünfläche verändert. Der geplante Kreisverkehr ist nun weiter südlich vorgesehen. Diese Planänderungen entsprechen nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist somit erforderlich.



Auszug zur 1. Teiländerung des FNP 2020, Stand 15.08.2013/ 06.03.2014

## LEGENDE



Geltungsbereich Änderung Schelmenäcker

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbliche Baufläche



Gemischte Baufläche



Gemeinbedarf / Soziale Einrichtung



Hauptverkehrsstraßen / Erschließungsstraßen



Grünfläche



mögliche Stadtbahnführung U5

## 4.2 Planungsalternativen

### Standortalternativen

Unter Berücksichtigung der Ziele und der planerischen Ausgangssituation mit dem bestehenden Gewerbegebiet Leinfelden und der abschließenden Arrondierung der gewerblichen Bauflächen nach Süden sind derzeit keine zielführenden Standorte oder alternativen Standorte in Betracht gezogen, die hätten geprüft werden können.

### Konzeptalternativen

Das Planungsbüro ORplan, Stuttgart, hat zu Beginn des Planungsprozesses unter Berücksichtigung der topografischen und sonstigen örtlichen Gegebenheiten mehrere städtebauliche Varianten zur geplanten Erweiterung des Quartiers I des Sanierungsgebiets „Westlich der Max-Lang-Straße“ ausgearbeitet. Die modifizierte Vorzugsvariante III B wurde dann als Grundlage für den städtebaulichen Entwurf ausgewählt und im Planungsprozess fortgeführt. Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplanentwurf „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) ausgearbeitet.

### 4.3 Flächenbilanz des wirksamen Flächennutzungsplans und der Änderungen

Die Planänderungen sehen in der Flächenbilanz wie folgt aus:

Darstellung im FNP 2020:	Änderungen
ca. 4,7 ha Gewerbliche Baufläche	ca. 5,1 Gewerbliche Baufläche
0,0 ha Gemischte Baufläche	ca. 1,2 ha Gemischte Baufläche
ca. 0,7 ha Gemeinbedarfsfläche/ Freizeit	ca. 0,7 ha Gemeinbedarfsfläche/ Freizeit
ca. 1,2 ha Verkehrsflächen	ca. 0,9 ha Verkehrsflächen
ca. 0,6 ha Stadtbahntrasse für Verlängerung U 5	ca. 0,6 ha Stadtbahntrasse für Verlängerung U 5
3,4 ha Grünflächen	ca. 3,3 ha Grünflächen
ca. 1,2 Fläche für Landwirtschaft	0,0 Fläche für Landwirtschaft
Σ ca. 11,8 ha Gesamtfläche	Σ ca. 11,8 ha Gesamtfläche

Die Stadtentwicklung von Leinfelden-Echterdingen bewegt sich auf einen gewissen Endzustand hin. Dies wird auch durch die geplante Flächeninanspruchnahme für Wohnnutzung und die damit verbundene Einwohnerentwicklung sichtbar, die weit hinter den möglichen Zuwächsen zurückbleiben, wie der nachstehende Auszug aus der Begründung zum FNP 2020 belegt.

Begründung Seite 27 zum FNP 2020:

#### Zukünftige Einwohnerzahlen im Jahr 2020 (Prognosen Stand Frühjahr 2005)

(Vorgaben des Regierungspräsidiums Stuttgart u. Regionalplan)	Ausgangs-Jahr	EW		EW	Planungszeitraum in Jahren	Prognose-Jahr	Zunahme EW bis zum Jahr 2020	Einwohner im Jahr 2020
Sonstige Orte im Siedlungsbereich (alle Stadtteile L-E's außer Stetten)	2005	30.571	x 1,0 %	= 305,71	x 15	2020	4.586	35.157 EW
Orte mit Eigenentwicklung (Stadtteil Stetten)	2005	5.580	x 0,7 %	= 39,06	x 15	2020	586	6.166 EW
<b>EW insgesamt</b>	<b>2005</b>	<b>36.151</b>				<b>2020</b>	<b>5.172</b>	<b>41.323 EW</b>

Die erwartete Einwohnerzahl nach Prognosen des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr 2029 (15 Jahre) kommt infolgedessen zu einem anderen Ergebnis mit 35.747 Einwohnern, einer Differenz von 5.576 Einwohnern.

## 5 Nachweis der zusätzlichen Bauflächenbedarfe

Gemäß dem Erlass des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur ist eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013 erforderlich.

Bei der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans werden an Stelle der Grünfläche für Freizeit- und Erholungseinrichtungen ca. 1,2 ha gemischte Baufläche neu dargestellt. Von der gemischten Baufläche werden 50 % (0,6 ha) für Wohnbaufläche vorgesehen sowie 50 % (0,6 ha) für gewerbliche Baufläche.

### 5.1 Strukturdaten

Die aktuell relevanten Strukturdaten für Leinfelden-Echterdingen sehen wie folgt aus:

Strukturdaten	
Einwohnerzahl	37.599 EW (Stand 30.06.2013) Quelle Rechenzentrum Region Stuttgart
Belegungsdichte	Ca. 2,0 EW/ ha
Raumkategorie	Verdichtungsraum Stuttgart (Kap. 2.1.1 LEP 2002)
Lage an Entwicklungsachsen nach LEP	Entwicklungsachse Stuttgart/ Reutlingen/ Tübingen
und Regionalplan	Leinfelden-Echterdingen liegt in der Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.F. – Wendlingen – Kirchheim u. Teck.
Regionalplanerische Festlegungen	Zentralörtliche Funktion: Unterzentrum Siedlungsbereich: Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für den Wohnungsbau alle Stadtteile außer dem Stadtteil Stetten (nur Eigenentwicklung) Regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe, Dienstleistungseinrichtungen
ÖPNV-Anbindung	S-Bahnlinien S2/S3, Stadtbahn U5 (Planung U6), Buslinien
Erwartete Einwohnerzahl nach Prognosen des Statistischen Landesamtes für das Zieljahr 2029 (15 Jahre)	35.747 EW (Angaben vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg Bevölkerungsgruppen mit Wanderungen)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	26.254 (* Angaben vom Stat. Landesamt 2012)
Berufseinpender über die Gemeindegrenzen*	22.100 (* Angaben vom Stat. Landesamt 2012)
Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen*	10.587 (* Angaben vom Stat. Landesamt 2012)

## 5.2 Nachverdichtung

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen hat im Jahr 2011 den Versuch gestartet, die Innenentwicklung zu forcieren. Durch Abfrage von bestehenden Baulücken sowie das Erstellen verschiedener Testentwürfe mit verträglichen Nachverdichtungsvorschlägen in bestimmten Planbereichen sollte die Innenentwicklung angegangen werden. Allerdings waren die Eigentümer mehrheitlich mit den Entwürfen nicht einverstanden. Das 50 %-Ziel zur Schließung der bestehenden Baulücken kann in Leinfelden-Echterdingen nicht annähernd erfüllt werden, wie das Ergebnis der Eigentümerbefragung ergeben hat. Sollte es gelingen, dass 10 bis 15 % der Baulücken in Leinfelden-Echterdingen aktiviert werden, ist das ein positiver Ansatz zur Innenentwicklung und ein wichtiger Beitrag zur Flächenreduzierung.

Das Thema Innenentwicklung, insbesondere die Nachverdichtung im Bestand wurde und wird in Leinfelden-Echterdingen kontrovers diskutiert. Die Stadt ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen und wurde weiter verdichtet. Dennoch gibt es zahlreiche Innenbereiche, die sich prinzipiell für eine Verdichtung mit einer weiteren Häuserreihe eignen würden. Für viele Bürgerinnen und Bürger, die auch die Entwicklung der Stadt mitverfolgt haben, ist das Maß der verträglichen Verdichtung allerdings bereits erreicht. Die grünen Innenbereiche sind für einige der Ausgleich zu den Beeinträchtigungen von Flug- und Verkehrslärm.

Dennoch gehen immer wieder Bauvoranfragen ein, die eine Nachverdichtung partiell anstreben. In der Regel sind dies die Erben, die ihr Grundstück verkaufen oder Eigentümer/-innen, die ihren Kindern einen Bauplatz bieten möchten oder den Garten nicht mehr bewirtschaften können oder wollen. Der Bodenwert ist in Leinfelden-Echterdingen sehr hoch, so dass eine höhere bauliche Nutzung den Eigentümer/-innen auch finanzielle Vorteile bringt und die Infrastruktur besser ausgelastet wird. Die Bürgerbeteiligung hat für einige Bereiche, in denen städtebauliche Testentwürfe 2011 durchgeführt wurden, ergeben, dass eine Umsetzung nur schwer machbar wäre. Andere Gebiete scheinen in Teilbereichen oder mit verändertem Entwurf umsetzbar zu sein. Insgesamt ist es aber noch ein Spagat, der zwischen den beiden Belangen Nachverdichtung und Grünerhalt geschlagen werden muss.

Im Innenbereich befinden sich gerade drei größere Bebauungsplanverfahren „Westlich der Christophstraße Nord und Süd“ sowie „Kolumbusstraße“ in Aufstellung. Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privater Hand. Das Thema „Nachverdichtung“ gestaltet sich in den Ortsteilen bzw. Ortszentren schwierig, weil die Eigentümer von ihren „Bauplätzen“ keine Flächen für eine erforderliche Erschließung abgegeben möchten oder neuen Grundstücksgrenzen, die für bebaubare Grundstücke notwendig sind, nicht zustimmen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist infolgedessen erschwert, schwer umsetzbar bzw. ein langwieriger, zäher Planungsprozess.

## 5.3 Aktivierung von Baulücken

Auch das Aktivieren von Baulücken ist ein langfristiger Prozess, der im Jahr zwar 2011 begonnen wurde und noch nicht abgeschlossen ist. Die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer der Baulücken hat gezeigt, dass die Bereitschaft, das Grundstück in naher Zukunft zu bebauen oder zu verkaufen, relativ gering ist. Die Bauplatzbörse auf der neuen städtischen Internetseite wird aktuell nur von einem Eigentümer (Grundstück in Echterdingen) in Anspruch genommen. Das Baulückenkataster wird in regelmäßigen Abständen weiter fortgeschrieben. Die Bauplatzbörse wird nach Bedarf aktualisiert.

Dass ein Bedarf an Bauplätzen besteht, zeigt sich in den häufigen mündlichen Anfragen von Privatpersonen, die auf der Suche nach geeignetem Wohnraum sind und bei der Stadt den Versuch starten, Informationen zu Neubauvorhaben von Investoren oder neuen Baugebieten zu erhalten.

Die im Bereich der „Schelmenäcker“ neu ausgewiesenen 0,6 ha Wohnbauflächen sind als Ergänzung zum vorhandenen Gewerbegebiet Leinfelden vorgesehen, um Wohnen in der Nähe der neu zu schaffenden Arbeitsplätze zu ermöglichen. Kurze Wege zur Arbeit tragen zusätzlich zur Reduzierung des Verkehrs bei. Die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Stadt Leinfelden-Echterdingen mehr Flächen zugestanden, als die Flächen, die nun in der Flächennutzungsplanfortschreibung dargestellt sind. Dies verdeutlicht das besondere Planungserfordernis. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen ist zudem im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Siedlungsschwerpunkt vermerkt. Dieser ist im Süden von Oberaichen verortet. Hier sprechen aber zum Teil landschaftsgestalterische und ökologische Gründe dagegen, so dass nur ein Teil der Fläche umgesetzt werden kann. Der Flächennutzungsplan 2020 stellt die vorbereitende bauleitplanerische Grundlage für die beabsichtigte Entwicklung der Stadt Leinfelden-Echterdingen dar. Der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung liegt durch die Lärmsituation bedingt in den Stadtteilen Leinfelden und Musberg. Die Stadt hat in der Konzeption des Flächennutzungsplans 2020 auf Flächen beschränkt, die dringend einer Verbesserung des Stadtbilds und einer endgültigen Ausgestaltung der Ortsränder bedürfen. Maßnahmen zur abschließenden Ortsrandgestaltung finden sich nicht nur bei den Wohnbauflächen und den gemischten Bauflächen, sondern auch bei den gewerblichen Bauflächen.

#### 5.4 Berechnungsmethode für den Wohnbauflächenbedarf

Ermittlung eines fiktiven Einwohnerzuwachses (Annahme 15 Jahre) durch die Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung i.d.R. mit 0,3 % Wachstum p.a. des Planungszeitraums (z.B. 15 Jahre).

**Einwohnerzahl:** 37.599 EW (Stand 30.06.2013)

$$\frac{\text{EW} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = \text{EZ}_1 \qquad \frac{37.599 \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} \qquad \text{EZ}_1 = \mathbf{1.692}$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (**EZ<sub>2</sub>**) im Planungszeitraum (auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes)

$$\begin{aligned} & \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} \\ & - \text{ Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\ & \dots\dots\dots \\ = & \mathbf{\underline{\text{Prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ}_2\text{)}}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & 35.747 \text{ EW (prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung in 15 Jahren)} \\ & - 37.599 \text{ EW (Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung)} \\ & \dots\dots\dots \\ = & \mathbf{- 1.852 \text{ Prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ}_2\text{)}} \end{aligned}$$

Ermittlung des Belegungsdichterückgangs und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch **Addition von EZ1 und EZ2 zu EZ** und Ermittlung des Flächenwertes für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde.

Annahme der Orientierungswerte für das Unterzentrum sind 70 EW/ha.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs kann danach wie folgt vorgenommen werden:

$$1.692 \text{ EZ1} + (-1.852 \text{ EZ2}) = -160 \text{ EZ}$$

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ= EZ1 + EZ2)

..... = ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)

Jeweiliger Bruttomindestdichtewert in (EW/ha)

- 160 EZ

..... =

- 2,3 ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)

70 EW/ ha (Unterzentrum)

Das ergibt ein Minus an 2,3 ha Wohnbaufläche.

Die Ermittlung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotentiale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotentiale in der Gemeinde:

- noch nicht überplante oder noch nicht bebaute Flächenpotentiale ausgewiesener Wohnbauflächen im FNP
- für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotentiale im ungeplanten Innenbereich.

Daraus ergibt sich:

**Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotentiale = Bedarf an Wohnbaufläche absolut**

Überprüfung der derzeit vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet Leinfelden-Echterdingen (Stand April 2014)

Die aktuellen Angaben zu den bestehenden Baulücken in Leinfelden-Echterdingen wurden geprüft. Derzeit sind ca. 8,2 ha Wohnbauflächen sowie 4,5 ha gemischte Bauflächen als Baulücken vorhanden. Von den 4,5 ha gemischten Bauflächen werden 50 % zu den Wohnbauflächen hinzuaddiert:

$$\text{ca. } 8,2 \text{ ha} + \text{ca. } 4,5 \text{ ha (50 \%)} = \text{ca. } 10,5 \text{ ha Wohnbauflächen (Baulücken)}$$

Die Regierungspräsidien gehen davon aus (Aussage im VHWS-Seminar am 29.04.2014 von Herrn Busch/ RP Karlsruhe), dass von den Baulücken ca. 30 % nicht bebaut werden, weil diese für nächste Generationen zurück gehalten werden).

D.h. von den 10,5 ha werden ca. 30 % als Annahme von den Flächenpotentialen abgezogen, weil diese zeitnah nicht zur Verfügung stehen.

$$10,5 \text{ ha} \times 30 \% = 3,2 \text{ ha}$$

$$10,5 \text{ ha} - 3,2 \text{ ha} = 7,3 \text{ ha für Wohnbauflächen}$$

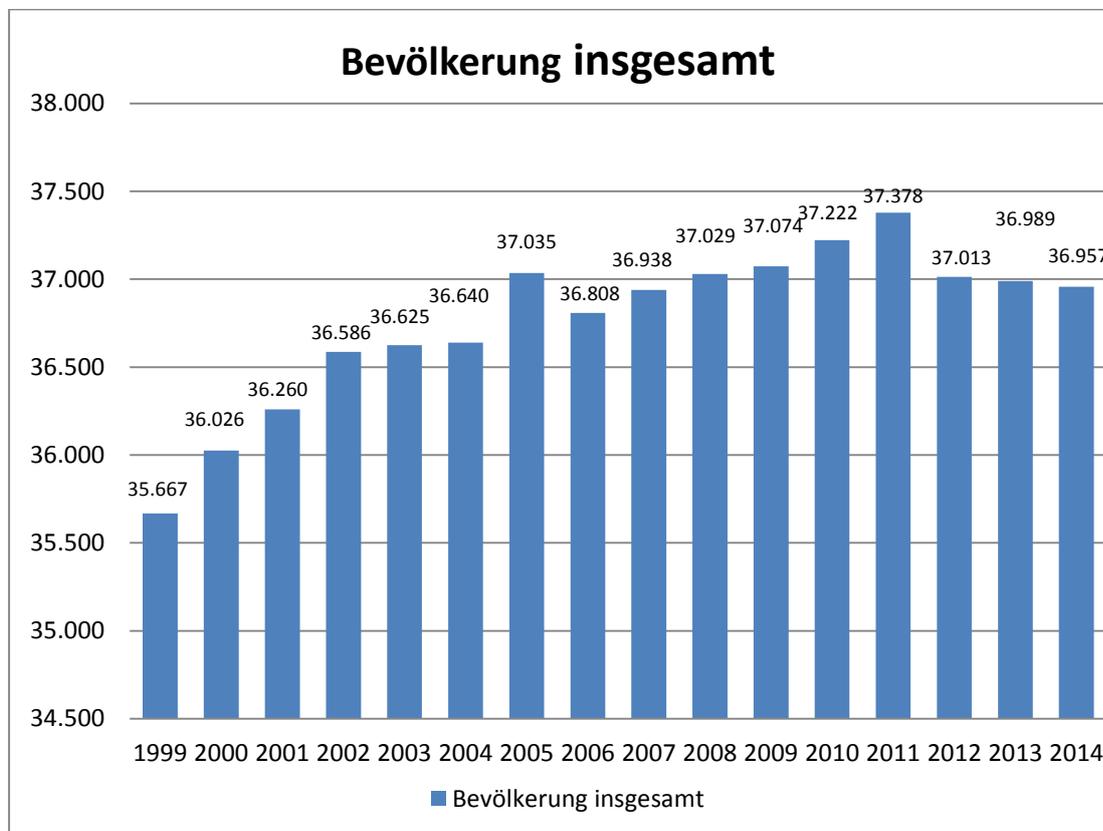
**-2,3 ha Wohnbaufläche (relativ) – 7,3 ha Flächenpotentiale = Bedarf an Wohnbaufläche absolut**

$$-2,3 + (- 7,3 \text{ ha}) = - 9,6 \text{ ha}$$

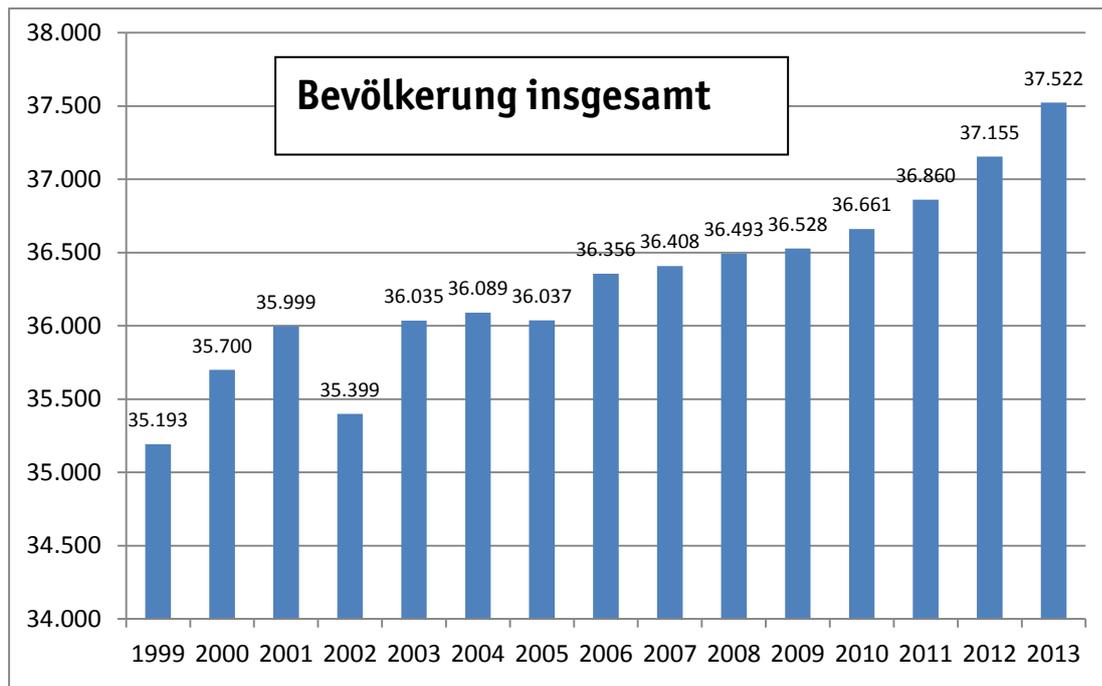
Der absolute zusätzliche Flächenbedarf ergibt demnach **ein Minus von 9,6 ha** an Wohnbauflächen (gerundet).

## 5.5 Bevölkerungsentwicklung in Leinfelden-Echterdingen

In der Stadt Leinfelden-Echterdingen ist bis jetzt, trotz stagnierender und stellenweise zurückgehender Gesamtbevölkerung innerhalb Deutschlands, ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen.



Stand jeweils zum 31.12 des Jahres, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; eigene Darstellung



Stand jeweils zum 31.12 des Jahres, Quelle: Rechenzentrum Region Stuttgart; eigene Darstellung, Anmerkung: Die Angabe zu 2014 fehlen

Das Statistische Landesamt geht für das Jahr 2013 von einer Bevölkerung von 36.957 EinwohnerInnen aus. Tatsächlich verzeichnet das Rechenzentrum Stuttgart eine Bevölkerungsanzahl von 37.522. **Die Differenz beträgt 565 EinwohnerInnen.** Die Angaben, die bei der Plausibilitätsprüfung vom Statistischen Landesamt zu Grunde gelegt werden müssen, entsprechen nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Bei der Berechnung wird von einem größeren Bevölkerungsrückgang ausgegangen, der sich derzeit so nicht abzeichnet bzw. nur in einem verlangsamten Tempo. Somit ergibt sich bei der Berechnung zur Wohnbauflächenbedarf ein Defizit von 9,6 ha Wohnbaufläche. Würde beim Statistischen Landesamt eine andere Angabe zur Bevölkerungsentwicklung vorliegen, würde sich ggfs. bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein positiveres Ergebnis abzeichnen.

## 5.6 Fazit zur Neudarstellung von 0,6 ha Wohnbaufläche

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Mit der Neudarstellung von 15 ha Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan 2020 liegt die Flächendarstellung deutlich unter dem ermittelten Flächenbedarf (57 ha), der bei der Fortschreibung des FNP`s 2020 2004 ermittelt wurde. Die Stadt Leinfelden-Echterdingen ist sich dieser Verantwortung bewusst und an einer moderaten Entwicklung interessiert. Die moderate neue Flächendarstellung entspricht der Zielsetzung der Stadt Leinfelden-Echterdingen, die Stadtteile nicht zu stark zu überprägen, die polyzentrale Struktur einschließlich der gliedernden Grünelemente zu erhalten und eine konsequente Innenentwicklung zu betreiben. Wenngleich der Druck für neue Wohnbebauung, bedingt durch die Standortvorteile (Nähe zum Flughafen, Landesmesse, Bundesautobahn A 8 sowie Bundesstraße 27) groß ist und es viele Personen gibt, die nach Leinfelden-Echterdingen ziehen würden, um in der Nähe des Arbeitsplatzes wohnen zu können.

## 5.7 Bedarf von 0,6 ha an neuen gewerblichen Bauflächen bzw. Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Leinfelden-Echterdingen

Bezüglich der geplanten Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird auf die Hinweise für die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23.05.2013 verwiesen. Ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie, zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet. Für die Ableitung des Gewerbeflächenpotentials gibt es keine allgemein gültigen Leitsätze oder anerkannte Berechnungsmethoden.

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ergibt sich in Leinfelden-Echterdingen im Wesentlichen aus drei Gründen:

- der hohen Standortgunst
- der Zentralität der Stadt
- der prognostizierten Zunahme der Bevölkerung.

Gewerblichen Bauflächen sind in der Region vorhanden, liegen allerdings bezogen auf den Flughafen und die Landesmesse in keiner geeigneten und zumutbaren Entfernung. Die Planung der Landesmesse ist ohne Zweifel aus den Synergieeffekten zwischen Bundesautobahn, Bundesstraße, Flughafen, Landesmesse und Fernbahnhof erfolgt. Das Nebeneinander von Flughafen, Bundesautobahn A 8, B 27, geplantem ICE-Haltepunkt, S-Bahn und Landesmesse ist an anderer Stelle der Region bzw. des Landes nicht zu finden. Aus genau den gleichen Effekten ist auch die extrem hohe Standortgunst für gewerbliche Flächen in Leinfelden-Echterdingen zu begründen, die sich u.a. an den Ansiedlungen namhafter Firmen und Konzernzentralen oder Niederlassungen zeigen.

## 5.8 Bestand gewerblicher Bauflächenpotentiale

Name – Stand März 2014	Stadtteile	Wohnbaufläche	Mischfläche	Gewerbegebiete
Goldäcker	E	1,6		
Lochwaldweg	E	0,2		
Hinterwiesenäcker –M-	L		1,1	
Hinterwiesenäcker –W-	L	4,9		
Steigäcker	L	3,8		
Im Wäldle	L/OA	2,4		
Bergäcker	L/OA	1,8		
Rosenbrunnen	L/UA		0,3	
Wetteäcker	S	3,3		
Riedenberg	S	1,1		
Siebenmühlenstraße	S		0,6	
Holderweg	S		0,1	
Oberer Bongart	M	2,8		
Schafäcker	M	1,7		
Hinter den Gärten –M-	M		1,5	
Hinter den Gärten –W-	M	1,8		
Wolfgarten	L/UA			7,1
Rötlesäcker	L/UA		4,3	5,9

Roto-Erweiterung	L/UA			2,3
Schelmenäcker	L			1,0
Friedrich-List-Str./Aicherweg	E			1,0
Erweiterung Leinfelder Weg	E			1,1
Stäudachstr./Heckenrosenstr.	E			0,2
GE-Ost	E			19,9
Erweiterung GE Sielminger Str.	S			0,4
<b>Summe</b>		<b>25,4</b>	<b>7,9</b>	<b>38,9</b>

Es besteht insgesamt ein Angebot von 38,9 ha an gewerblichen Bauflächen (Flächenpotentialen). Darin enthalten sind auch die 19,9 ha für den geplanten Gewerbepark Echterdingen-Ost, der als interkommunales Gewerbegebiet in Zusammenarbeit der Landeshauptstadt Stuttgart entwickelt werden soll. Diese Flächenpotentiale sind jedoch derzeit nicht verfügbar und werden auch zeitnah nicht zur Verfügung stehen. In dem Gebiet ist eine umfangreiche Bodenordnung erforderlich, die aufgrund der bestehenden komplexen Eigentumsverhältnisse entsprechend Zeit in Anspruch nehmen wird. Des Weiteren sind weitere Maßnahmen zu ergreifen (u.a. Verkehrsplanung, Ausgleichsflächen, sonstige Gutachten etc.). Aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels in Richtung Dienstleistungen werden in Leinfelden-Echterdingen auch zukünftig Flächennachfragen für Firmen aus unterschiedlichen Branchen bestehen, die sich in der Nähe des Flughafens Stuttgart und der Landesmesse ansiedeln wollen. Laut Statistischem Landesamt gibt es 22.100 Berufseinpender über die Gemeindegrenzen\* (\* Angaben vom Stat. Landesamt 2012) im Vergleich zu 10.587 Berufsauspendler über die Gemeindegrenzen\* (\* Angaben vom Stat. Landesamt 2012). Insgesamt gibt es 26.254 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsstandort Leinfelden-Echterdingen.

### 5.9 Fazit für die Neudarstellung von 0,6 ha gewerblicher Baufläche

Im bestehenden Gewerbegebiet Leinfelden haben die ortsansässigen Firmen gegenüber der Stadt ihr Interesse schon bekundet, am Firmensitz Erweiterungsmöglichkeiten zu erhalten. Es besteht seitens der Stadt Leinfelden-Echterdingen zusätzlich das Interesse, auch Neuansiedlungen für kleinere Gewerbetreibende/ Dienstleister in Ergänzung zum vorhandenen produzierenden Gewerbe vorzusehen, die in einem Mischgebiet angesiedelt werden könnten. Mit der geplanten Mischnutzung besteht nun die Möglichkeit, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten (kurze Wege) zu ermöglichen. Aus Sicht der Stadt Leinfelden-Echterdingen ist die Neudarstellung von 1,2 ha gemischter Baufläche notwendig, um den Bedarf im Gewerbegebiet Leinfelden an gewerblichen Flächen nachzukommen und gleichzeitig auch Flächen für Wohnnutzungen anzubieten, die sich in der Nähe der Arbeitsplätze befinden. Das Plangebiet „Schelmenäcker“ ist durch die vorhandene Bebauung, die Straßen und Schienen städtisch geprägt. Das bestehende städtebauliche Problem des undefinierten Abschlusses des Gewerbegebiets in Leinfelden kann nur an dieser Stelle durch vorgegebene Raumkanten (Bebauung) gelöst werden. Mit der Planung wird eine bauliche und landschaftliche Ausformung des Siedlungsrandes nach Süden und Osten mit einer abschließenden Ortsrandgestaltung geschaffen. Die im Entwurf des Bebauungsplanes „Schelmenäcker“ ausgewiesenen Gewerbeflächen werden aus Sicht der Wirtschaftsförderung dringend benötigt, schon allein um den Expansionsbedarf der sogar teilweise in dem Gewerbegebiet Leinfelden sitzenden Gewerbebetriebe abzuwehren und dem Risiko

einer Abwanderung der Unternehmen gegenzusteuern:

Ortsansässige Firma:

Erweiterungsbedarf für Büro und Produktion in einer Größenordnung von ca. 5.000 m<sup>2</sup>

Ortsansässige Firma:

Erweiterungsbedarf für Büro/ Lager- und Logistik, noch nicht definitiv quantifiziert (ca. 5.000 m<sup>2</sup>)

Ortsansässige Firma:

Erweiterungswunsch in eigenem Firmengebäude (jetzt Mietverhältnis), Größenordnung von ca. 3000 – 4.000 m<sup>2</sup>.

Ein großes Unternehmen mit Firmensitz in Leinfelden-Echterdingen:

Erweiterungswunsch in einem eigenen Firmengebäude (derzeit Mietverhältnis) in der Größenordnung von ca. 10.000 m<sup>2</sup> BGF, ca. 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Dies sind lediglich die Bedarfe, die auf Grund von aktiven Kontaktaufnahmen seitens des Unternehmens in Richtung Wirtschaftsförderung bereits bekannt sind. Gerade im Gewerbegebiet Leinfelden sitzen teilweise seit mehreren Jahrzehnten Unternehmen, die sich in den 70-er bzw. 80-er Jahren dort niedergelassen haben, mittlerweile überaus potent geworden sind und Expansionsflächen benötigen.

Gerade wenn die Firmen weitere Niederlassungen an dritten Standorten haben, wie dies bei bestimmten Firmen der Fall ist, muss die Stadt Leinfelden-Echterdingen als Standort des jeweiligen Mutterhauses besonders sensibel sein, damit von Seiten des Unternehmens keine Verlagerung der Firmenzentrale erfolgt, sofern ein anderer Standort flächentechnisch ein größeres Potenzial bietet.

Anbei eine Dokumentation der im Geschäftsjahr 2013 bei der Wirtschaftsförderung eingegangenen Nachfragen nach Gewerbeflächen. Die faktische Anzahl an Nachfragen ist vermutlich sehr viel höher. Im Bereich von Produktions- und Lagerflächen sind die Bedarfe des jeweiligen Unternehmens meistens sehr spezifisch, so dass sie nicht in jedes freie bzw. freiwerdende Bestandsgebäude passen. Außerdem sind diese Bestandsgebäude zu 98 % zu mieten. Gerade die oben genannten Unternehmen sind an einer langfristigen unternehmerischen Strategie und somit am Erwerb der Flächen und individuellen Nutzung interessiert.

Flächenart	<100 m <sup>2</sup>	>100 m <sup>2</sup>	>800 m <sup>2</sup>	Gesamtergebnis
Büro	3	4	6	13
Einzelhandel	5	1	6	12
Grundstücke		5	35	40
Lager/ Produktion/ Ausstellung			10	10
Sonderflächen (Kittas, Hotels)		4	5	9
Gesamtergebnis	8	14	62	84

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sind die im Bereich des o.g. Bebauungsplanes entworfenen Flächenpotenziale dringend erforderlich, um die Bestandsunternehmen am Standort halten zu können und sie zukunftsfähig zu machen. Für Leinfelden-Echterdingen geht es hierbei um die Sicherung von Arbeitsplätzen und natürlich auch Gewerbesteuereinnahmen.

Die MI-Flächen bieten Büro- und Praxisflächen für Dienstleistungsunternehmen. Auch hier gibt es im oberen Qualitätsbereich durchaus Nachfragen (z.B. Rechtsanwalts- und Steuerkanzleien). Weiterhin bietet der MI-Bereich attraktiven Wohnraum für Führungspersonen wie Fachkräfte dieser Unternehmen gleichermaßen.

### **5.10 Fazit für die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans FNP 2020**

Die Plausibilitätsprüfung zur Darstellung der Bauflächenbedarfsnachweise auf der Grundlage des Erlasses des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 hat eine negative Flächenbilanz ergeben. Die Besonderheiten, die Leinfelden-Echterdingen mit der Landesmesse, dem Flughafen und den sich dort neu ansiedelnden Firmen, dem zukünftig ICE-Fernbahnhof, der Bundesautobahn A 8, der B 27 und den S-Baulinien S2/ S3 und Stadtbahntrassen auszeichnen, bedingt eine rege Nachfrage an gewerblichen Flächen und gleichzeitig auch an Wohnungen. In Leinfelden-Echterdingen wurden in den letzten Jahren zahlreiche neue Wohngebäude, zum Teil auch Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet, die den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum aber nach wie vor nicht decken können. Die geplante Neuausweisung dient dazu, Flächen für Wohnraum und gewerbliche Flächen zeitnah zu schaffen, da Leinfelden-Echterdingen durch die von außen auferlegten Nutzungen einem besonderen Entwicklungsdruck ausgesetzt ist, den sie städtebaulich bewältigen muss.

## II. Umweltbericht

### 1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

Das Prinzip der "Abschichtung" wurde mit Art. 4 Abs. 3 der europäischen SUP-Richtlinie eingeführt und ist in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB in deutsches Recht übernommen worden. In der Umweltprüfung zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans werden die Grundzüge der möglichen Auswirkungen behandelt, da ein Großteil der Umweltwirkungen erst aufgrund von konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt und bewertet werden kann. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden die Umweltauswirkungen dann detailliert ermittelt.

Die Umweltprüfung erfolgt im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB. Sie bezieht sich wesentlich auf die Wirkungen der Planänderung als Ganzes, eine wesentliche Wirkung ist die Rahmensetzung für die Ausweisung künftiger Bauflächen. Die Inhalte des vorliegenden Umweltberichts folgen den Anforderungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### 1.1 Gebietsbrief im Bereich der „Schelmenäcker“

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2 a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13). Das Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt.

Misch- und Gewerbegebietsflächen



Baugebiet Schelmenäcker,  
Blick vom Gebietsrand nach Westen

Blick vom Zentrum nach Westen  
(Parkplatz, Jugendzentrum,  
Gewerbebrache und Anschluss an  
bestehendes Gewerbegebiet



Blick vom Zentrum nach Osten  
(Parkplatz, Anschluss an  
bestehendes Gewerbegebiet

Rechtsstand	
5,1 ha	Gewerbeflächen zur betrieblichen Erweiterung und Ergänzung der bestehender Betriebe im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten (G 2.3)
1,2 ha Gemischte Baufläche 0,7 ha Gemeinbedarfsfläche/ Freizeit 2,8 ha Verkehrsflächen	Neuausweisung  Erhöhung um Platzfläche westlich der Gemeinbedarfsfläche für Verlängerung U 5
0,6 ha Stadtbahntrasse	Innerhalb des Bebauungsplan auszuweisende Ausgleichsflächen (incl. öffentlicher Grünflächen)
3,3 ha Grünflächen	
Potentialfläche	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Entlastungsstraße Teil III“ (25-10) und „Brühlwiesen“ (25-6)
Potentialfläche	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Freizeit und Erholungsfläche ausgewiesen

Gesetzliche Vorgaben	
Regionalplan	Gewerbefläche, Randbereich der Grünzäsur, Trasse für Straßenverkehr (Neubau) sowie Trasse für Schienenverkehr (Neubau), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
Schutzgebiete	keine
Denkmalschutz	Nicht tangiert
Städtebau	
Lage zum Ort	Östlicher Ortsrand des Stadtteils Leinfelden, bisher teilbebaute Fläche
Maßnahme	Arrondierung und Schaffung von Flächen für die Verlängerung der U 5 nach Echterdingen
Fläche	Insgesamt 11,8 ha
Topographie und Ausrichtung	Östliche Ortslage, schwach geneigtes Gelände
Derzeitige Nutzung	Aufgelassener Gewerbebetrieb, Fest- bzw. Parkplatz, Jugendhaus, Vereinsheim, landwirtschaftliche Hofstelle, Wiesen, Ackerflächen
Höhe/Dichte	Höhe und Dichte orientieren sich am bestehenden Gewerbegebiet im Bereich Kohlhammerstraße.
Verkehr	
Erschließung	Die Erschließung des Gebiets wird über die Verlegung der bestehenden Max-Lang-Straße und geplanten direkten Anbindung an die Entlastungsstraße erfolgen
Anbindung an den ÖPNV	Geplante Haltestelle Markomannenstr. der U5 liegt direkt im Gebiet; S-Bahnhof Leinfelden, weitere Haltestelle der Stadtbahn und Busbahnhof in 500 m Entfernung
Umwelt Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts	
Naturräumliche Gliederung und Geologie	Innere Fildermulde (106) der Haupteinheit Filder mit Löß- und Verwitterungslehmen
Boden	Anthropogen überprägte Böden z.T. mit Grundwassereinfluss in westlichen Gebietsteil, im östlichen und südlichen Gebietsteil aus Tonsteinen des Schwarzen Jura hervorgegangene und zum Teil umgelagerte, oft Stauwassergeprägte, feinkörnige Böden (Parabraunerden)
Grundwasser/Oberflächengewässer	Innerhalb des Plangebiets liegt mit dem Erlenbrunnengraben ein verdoltes Gewässer II. Ordnung vor. Der Erlenbrunnen wird aus 2 Wassergräben (ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung) gebildet.

Klima/Luft	Bestehende Flächen: Gewerbeklimatope, unbebaute Flächen schwache Kaltluftentstehungsgebiete
Pflanzen und Tiefe	Wiesen und Streuobstwiesen mit hoher Bedeutung, Vorkommen geschützter Vogelarten in Heckenstrukturen trotz Siedlungsnähe,
Landschaftsbild/Erholung	Ortsrand geprägt durch Gewerbebauten, unmittelbarer Übergang zwischen Ackernutzung und Gewerbebetrieben, geringe landschaftsästhetische Bedeutung, verlärm
Schutzgebiete	Keine
Eingriffs-Konfliktschwerpunkte	
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung
Grundwasser	Teilweise Eingriff ins Grundwasser
Oberflächengewässer	Schwerwiegende Eingriffe sind zu erwarten und werden durch geeignete Maßnahmen, z.T. außerhalb des Plangebiets, kompensiert
Klima/Luft	Verlust von Wiesenflächen (potentielle Kaltluftentstehungsgebiete)
Pflanzen und Tiere	Teilverlust von Vogellebensräumen, Heckenstrukturen und Offenlandbiotopen
Umwelterheblichkeit (Gesamtbewertung)	Keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Restriktionen	
Nachbarschaft/Nahtstelle	Angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet und Schienenwege
Denkmalschutz	-----
Altlasten	Gewerbebrache 2.400 m <sup>2</sup> , (Abbruch und Dekontamination abfallrelevanter Bodenbelastungen geplant),
Erschließung	gesichert
Landwirtschaft	Teilflächen in Vorrangzone I sowie II
Landschaftsschutzgebiet	Kein Landschaftsschutzgebiet
Lärmbelastung	Fluglärm, Schienenlärm, Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm, Freizeitlärm Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete werden eingehalten, Mischgebiet benötigt Lärmschutzmaßnahmen
Sonstiges	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (südlicher Teilbereich)
Bewertung	
	Sehr gute Anbindung an ÖPNV, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, kurze Fahrwege zur Bundesautobahn 8 und Bundesstraße 27

Beitrag zur städtebaulichen Ordnung	Städtebaulich wie auch erschließungstechnisch sinnvolle Weiterentwicklung des bereits existierenden gewerblichen Entwicklungsschwerpunkts der Stadt Leinfelden-Echterdingen, Standortsicherung vorhandener Betriebe und Neuansiedlungen von Betrieben.
	Gute Anbindung an Außenbereich als auch an betriebsnahe Kurzzeiterholung.
Abschließende Gesamtbewertung (entsprechend Bewertungsschema zum FNP 2020)	(A) Bebauung aus fachlicher Sicht vertretbar; geringe Bedenken aus Umweltsicht (mit Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB)

## 1.2 Zusammenfassung der Auswirkungen der Auswirkungen für alle Schutzgüter

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zu dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13).

Eine Kurzfassung der Auswirkungen für die Schutzgüter ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Schelmenäcker/ Erweiterung Quartier I“ (25-13) entnommen.

### Schutzgut Mensch

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

Hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrslärms werden Lärmpegelbereiche II bis V eingetragen, in denen die entsprechenden Anforderungen der DIN 4109 an die Außenbauteile zu berücksichtigen sind.

Um die Richtwerte der TA Lärm bezüglich Gewerbelärm-Emissionen einzuhalten, wird eine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich des Schallschutzes bezüglich der geplanten Skateranlage wird die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt. Zusätzlich ist vorgesehen, die Nutzung auf die Zeit außerhalb von Ruhezeiten einzuschränken.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope

Durch die geplante Überbauung werden größtenteils Biotoptypen mit sehr geringer bis geringer Bedeutung zerstört, daneben sind aber auch Biotoptypen mittlerer bis hoher Bedeutung betroffen. Zusätzlich werden ca. 130 Bäume gefällt. Der Streuobstbestand südlich der Max-Lang-Straße sowie ein Teil der die Max-Lang-Straße (alt) begleitenden Bäume bleiben dagegen erhalten.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten umfangreichen Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden weite Teile des Plangebiets jedoch mittel- und langfristig aufgewertet.

### Schutzgut Boden

Durch Neuversiegelung kommt es in diesen Bereichen zum Verlust der Bodenfunktionen. Weitere Böden werden durch teilweise Versiegelung sowie durch Geländeauf- und -abtrag beeinträchtigt.

Durch Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Rückbau der alten Max-Lang-Straße und Abriss eines Hofgebäudes, Umwandlung von Acker in Grünland und Auenstandorte) kann die Leistungsfähigkeit nur teilweise wiederhergestellt werden.

Nach der Bilanzierung in Ökopunkten verbleibt ein Defizit von 26.000 Ökopunkten, das durch zwei Maßnahmen außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden muss.

#### Schutzgut Wasser

Das Regenwasser- und Freiraumkonzept sieht die dezentrale Retention auf den Baugrundstücken vor. Der Überlauf wird gesammelt und östlich des Kreisels der Nord-Süd-Straße in einen neu anzulegenden Bachlauf geleitet, der sich im nordöstlichen Gebietsteil mit dem Erlenbrunnen vereinigt. Dies bedeutet für den Erlenbrunnen im Plangebiet eine Verlagerung, aber gegenüber dem heutigen Ausbauzustand keine Veränderung. Aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der Böden ist die Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung zu vernachlässigen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Die Planung hat eine Ausweitung des Siedlungsklimas in den geplanten Gewerbeflächen zur Folge. Im Bereich der Freizeit- und Mischgebiete werden negative Effekte durch lockere Bebauung, Grünflächen und Dachbegrünung vermindert. Entlang der Bahnlinie – die einzige möglicherweise als Luftleitbahn fungierende Struktur im Gebiet – verbleibt eine breite Grünzone, die eine klimatische Ausgleichsfunktion für die neuen Siedlungsflächen übernehmen kann.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingt kommt es zunächst zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion.

Durch die Planung werden das Ortsbild und der Übergang zur freien Landschaft jedoch gestalterisch aufgewertet. Auch Erholungsräume werden neu geschaffen. Der Streuobstbestand als charakteristisches und gefährdetes Element der Kulturlandschaft bleibt erhalten und wird erheblich erweitert.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen am Erlenbrunnen werten ein wichtiges Landschaftselement auf und orientieren sich an den Empfehlungen des Landschaftsplans.

Leinfelden-Echterdingen, 15.08.2013/ 06.03.2014/ 26.08.2014  
(621.317/Koe/ Str/M/ MG/Go)

gez.  
Koemstedt  
Planungsamt