

Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen

Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05/02), Stadtteil Musberg



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, eigene Darstellung, Quelle Luftbild: Stadt Leinfelden-Echterdingen

Vorentwurf Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange

INHALT:

1.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Anlass und Ziel der Planung	4
2.2	Landes- und Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan	6
2.4	Landschaftsplan.....	6
2.5	Bisheriges Planrecht.....	7
2.6	Rechtsverfahren	7
3.	Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld	9
3.2	Eigentumsverhältnisse	9
3.3	Vorhandene Nutzung	9
3.4	Topografie.....	9
3.5	Verkehrerschließung, ÖPNV	10
3.6	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	10
3.7	Lärm	10
3.8	Besonnung	11
4.	Städtebauliche Konzeption – Plan und Erläuterung Vorhabenträger	12
4.1	Städtebau	12
4.2	Grün- und Freiflächenkonzept	12
4.3	Nutzungskonzept.....	13
4.4	Erschließung und Parkierung	13
4.5	Nachhaltigkeit / Energiekonzept	13
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	14
6.	Hinweise des Bebauungsplans.....	14
6.1	Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden.....	14
6.2	Geotechnik.....	14
6.3	Grundwasser	15
6.4	Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet	15
6.5	Starkregen - Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)	15
6.6	Bodenschutz.....	15
6.7	Erdmassenausgleich.....	15
6.8	Kampfmittelbelastung.....	16
6.9	Duldungspflichten.....	16
6.10	Niederschlagswasser	16
6.11	Flughafen Stuttgart – Bau- und Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen und Fluglärm...	17

6.12	Altlasten	17
6.13	Verordnung über das Verbot der Prostitution	18
6.14	Artenschutz	18
6.15	DIN-Normen und sonstige Vorschriften	18
7.	Gutachterliche Grundlagen zur Planung	19
8.	KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG	19
9.	Umweltbelange	19
9.1	Planungsanlass und Aufgabenstellung	19
9.2	Bestehendes Planrecht	20
9.3	Beschreibung der Umweltbelange	21

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Nördlich der Bunsenstraße“ im Stadtteil Musberg umfasst eine Fläche von ca. 6.356 m² (ca. 0,64 ha).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Leinfelden-Echterdingen: Grundstücke Flur-Nr. 269 (Bunsenstraße), 285 und 286.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: Grundstücke der Gemarkung Leinfelden-Echterdingen Flur-Nr. 255/4, 267/2, 268, 282, 282/3, 282/4, 283/1, 283/4, 283/30, 307 (Mohnstraße), 1046 (Filderstraße), 1046/1 und 1046/6.

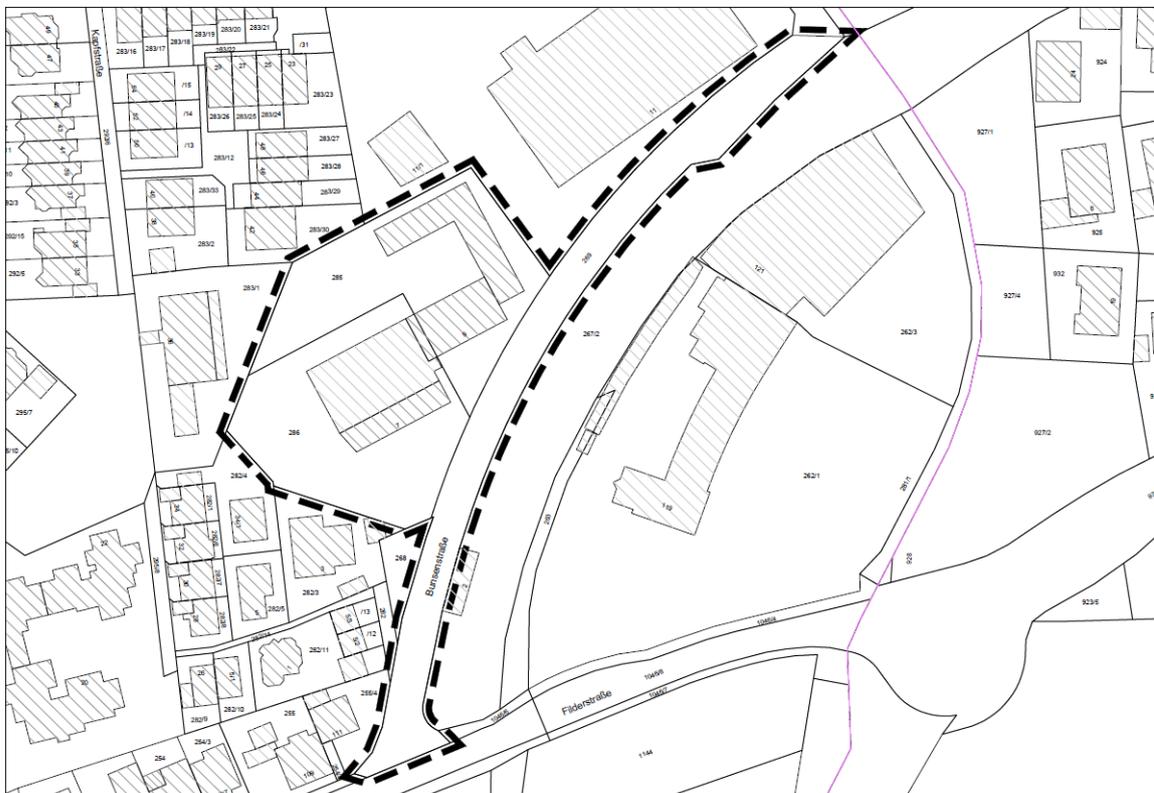


Abbildung 2: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss, eigene Darstellung, Stand 05.03.2024

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Gewerbegebiet zwischen den Stadtteilen Musberg und Leinfelden der Stadt Leinfelden-Echterdingen soll in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Zu diesem Zweck wurde im Winter 2022/2023 auf zwei Baufeldern mit zwei Bauherren (BPD Immobilienentwicklung GmbH und Strenger Bauen und Wohnen GmbH) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um ein städtebauliches Konzept für das Gebiet zu entwickeln. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan

bildet. Ein Baufeld der Mehrfachbeauftragung liegt westlich der Bunsenstraße und befindet sich im Eigentum der Firma Strenger, ein zweites Baufeld liegt zwischen der ehemaligen Bahntrasse, Filderstraße und einem Bachlauf und befindet sich im Eigentum der BPD.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ soll Planungsrecht für das Vorhaben der Fa. Strenger schaffen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Leinfelden-Echterdingen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 im Verdichtungsraum der Region Stuttgart an der Entwicklungsachse Stuttgart – Reutlingen/Tübingen.

Im Regionalplan der Region Stuttgart von 2009 ist Leinfelden-Echterdingen an der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.F. – Wendlingen – Kirchheim u. Teck und ist als Unterzentrum im Mittelbereich Stuttgart ausgewiesen. Zudem liegt Leinfelden-Echterdingen an der regional bedeutsamen Radverkehrsverbindung Böblingen – Oberaichen – Leinfelden-Echterdingen – Bernhausen – Sielmingen – Neuhausen – Denkendorf – Wendlingen – Kirchheim/Teck – Lenningen und der Verbindung Leinfelden – Stuttgart/Möhringen – Stuttgart/Degerloch – Stuttgart/Süd – Stuttgart/Mitte.

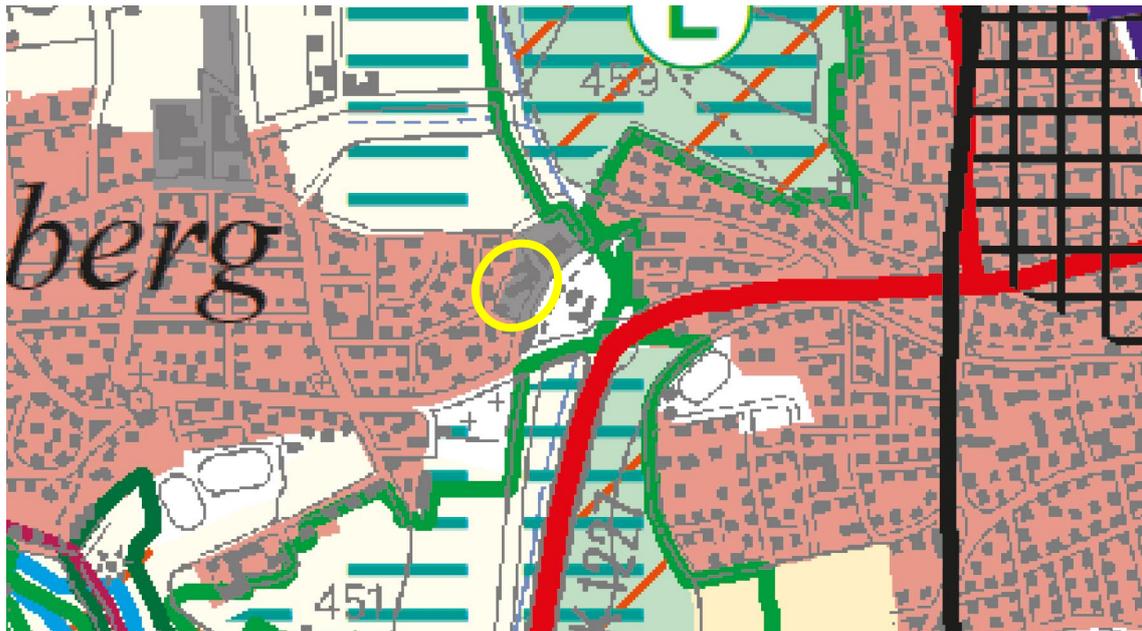


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 für die Region Stuttgart, Quelle Verband Region Stuttgart

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Stuttgart ist das Gebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Südlich und westlich angrenzend Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, nördlich angrenzend Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Östlich angrenzend Fläche ohne nähere Definition.

2.3 Flächennutzungsplan

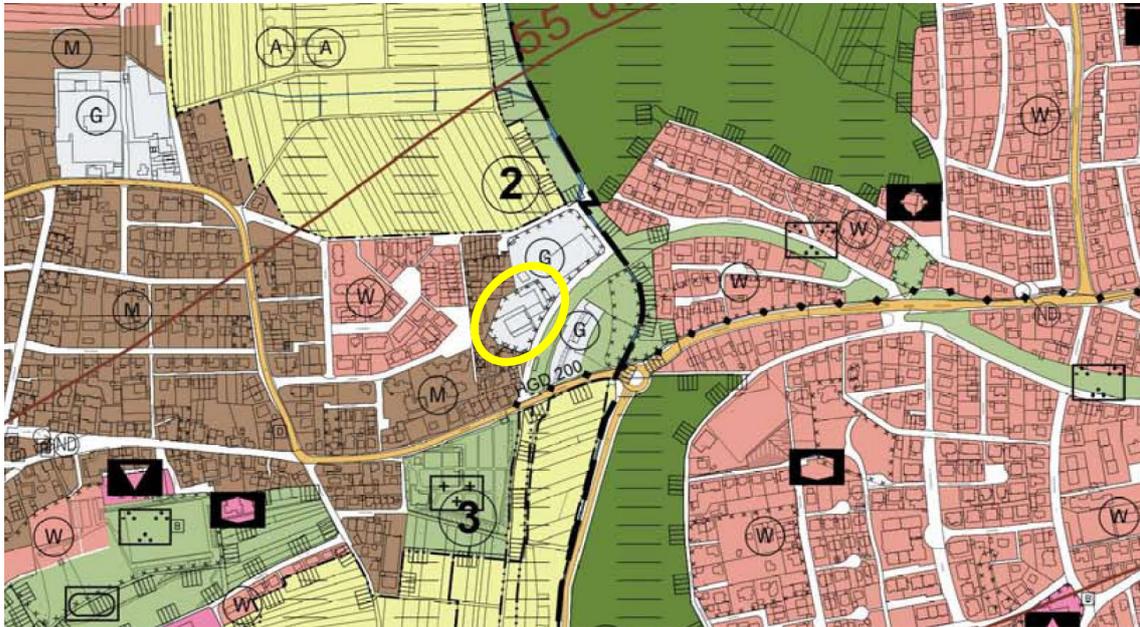


Abbildung 4: Auszug aus der Fortschreibung Flächennutzungsplan 2005-2020, Stadt Leinfelden-Echterdingen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem ist der Bereich als Fläche für Altablagerung und Altstandort gekennzeichnet.

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

2.4 Landschaftsplan

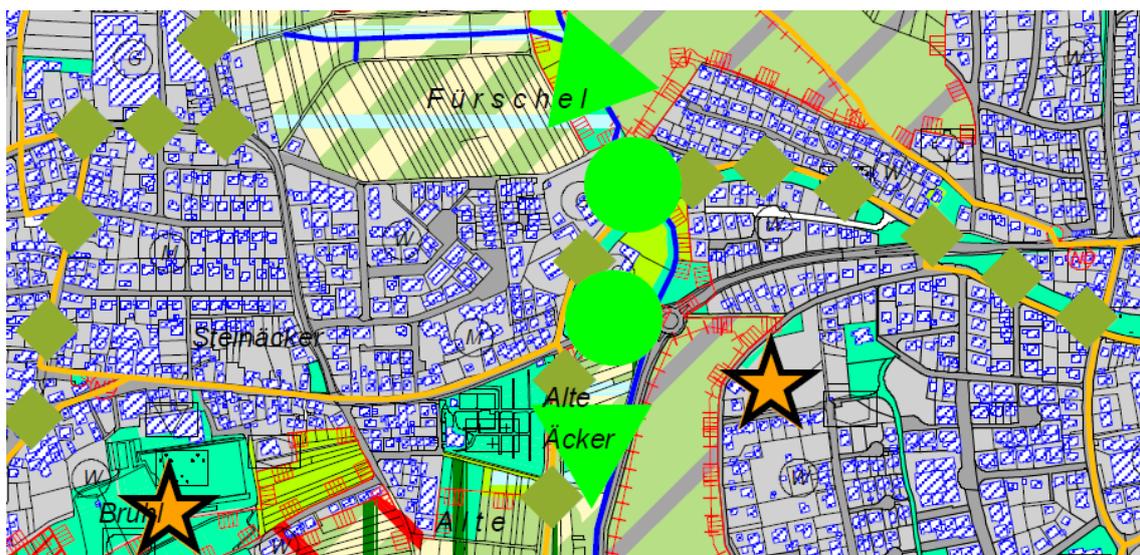
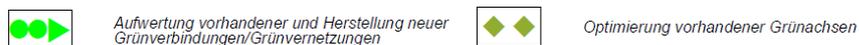


Abbildung 5: Auszug aus dem LUP Zielplan 2005 – 2020, Stadt Leinfelden-Echterdingen



Im Zielplan / Zielkonzept zum Landschafts- und Umweltplan (LUP) der Stadt Leinfelden-Echterdingen (Stand 09/2009) ist der Bereich des ehem. Bahndamms zum Erhalt bestehender Grünflächen gekennzeichnet. Die Grünbereiche und Waldflächen im Osten und Südosten sind als Flächen zur Entwicklung von Grünflächen und Grünzügen gekennzeichnet mit den oben dargestellten Zielen: Aufwertung und Herstellung neuer Grünverbindungen/Grünnetzungen sowie Optimierung vorhandener Grünachsen.

2.5 Bisheriges Planrecht

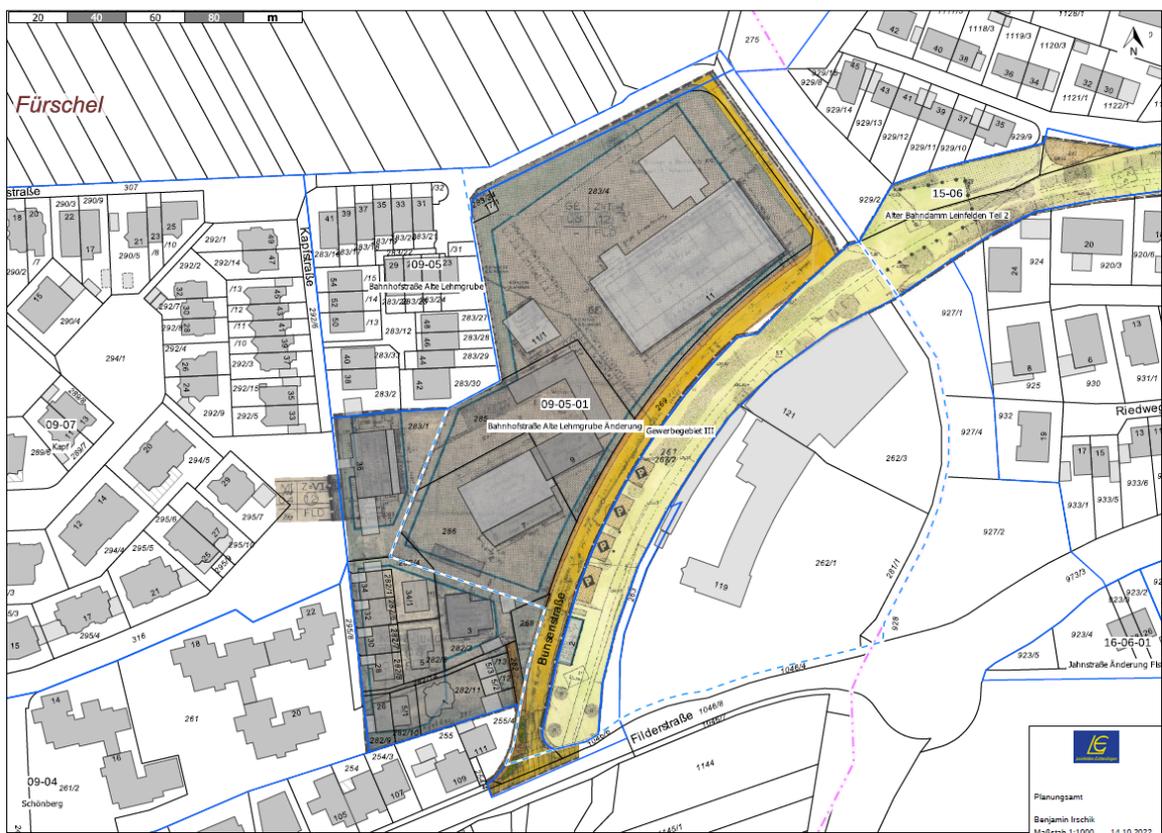


Abbildung 6: Übersicht bestehendes Planrecht, Stadt Leinfelden-Echterdingen

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofstraße - Alte Lehmgrube“ Änderung (09-05/01), in Kraft getreten am 16.11.1973

Der Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ ersetzt den Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich.

2.6 Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammen-

fassenden Erklärung nach § 10 a BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Zudem kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Es ist kein Parallelverfahren notwendig.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Solche Gebiete sind hier nicht vorhanden.

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen ist eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 bzw. 4 BauGB vorgesehen.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets / Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich in landschaftlich äußerst reizvoller Lage am Beginn des südlich gelegenen Siebenmühlentals zwischen den Stadtteilen Leinfeldern und Musberg. Nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen, ein Waldgebiet sowie das Areal mit Produktionsgebäude der Firma Antalis Verpackungen an. Östlich und westlich angrenzend befinden sich Wohngebiete mit Mehrfamiliengebäuden und Einzelhäusern. Westlich des Plangebiets schließt sich ein Wohngebiet im Stadtteil Musberg an, östlich trennt ein Bachlauf (Gewässer II. Ordnung) mit einem schmalen baumbestandenen Grünzug (Grünzug mit Gewässergraben) die Stadteile Musberg und Leinfeldern. Südwestlich neben dem oberen Ende des Landschaftsschutzgebiets Siebenmühlental ist der Friedhof von Musberg gelegen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die beiden Flurstücke Nr. 285 und 286 befinden sich im Eigentum der Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH.

Das Flurstück der Bunsenstraße (Fl. Nr. 269) befindet sich im Eigentum der Stadt Leinfeldern-Echterdingen.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Bunsenstraße, sowie zwei westlich davon liegende Flurstücke und grenzt an die ehemalige Bahntrasse. Auf der ehemaligen Bahntrasse verläuft heute ein überörtlicher Radweg.

Östlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnbebauung aus den 1970er Jahren. Entlang der Grundstücksgrenzen verläuft im Westen eine höhere Stützwand. Oberhalb davon befindet sich ein 8-geschossiges Wohnhochhaus. Nördlich grenzt das Areal der Firma Antalis Verpackungen mit Produktionsgebäude an.

Früher existierte im Plangebiet ein Ziegeleigelände mit See, die heutigen Gebäude wurden als Produktions- und Lagergebäude mit Wohn-, Fabrikations- und Büronutzungen für eine Weinbaugenossenschaft mit zwei Untergeschossen in den 1960er Jahren errichtet und in den 80er- und 90er Jahren umgebaut. Die Gebäude auf dem Gebiet der Firma Strenger werden aktuell als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

3.4 Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an eine bis zu ca. 10 m hohe Stützmauer. Von dort fällt im Osten das Niveau zur Bahntrasse hin leicht – von ca. 427m ü.NN auf ca. 426 m ü.NN ab.

3.5 Verkehrserschließung, ÖPNV

Durch die an der Filderstraße gelegene Bushaltestelle „Musberg Wanderweg“ ist das Gebiet gut mit dem ÖPNV zu erreichen (Linien 82, 86 und 814). Die nächstgelegenen S-Bahnstation (ca. 800 m) ist Leinfelden. Dort befindet sich auch die derzeitige Endhaltestelle der U5. An der ehemaligen Bahntrasse entlang führt der Fahrradweg in Richtung Waldenbuch und Leinfelden. Zu Fuß ist die Ortsmitte von Musberg in ungefähr 10 Minuten zu erreichen, die Ortsmitte von Leinfelden in ungefähr 15 Minuten.

Mit dem PKW ist das Gebiet gut erschlossen, die Ortsmitte von Leinfelden ist wenige Minuten entfernt, die Filderstraße verbindet die beiden Stadtteile. Die direkte Erschließung des Gebiets erfolgt von der Filderstraße aus über die Bunsenstraße. Vom Kreisverkehr zweigt die Straße ab durch das Siebenmühlental. Wenige Kilometer nördlich verläuft die Bundesautobahn A 8 mit den Anschlussstellen Leinfelden und Degerloch beziehungsweise der Kreuzung mit der B 27 von Stuttgart nach Reutlingen und Tübingen. Der Flughafen Stuttgart (STR) ist ca. 5 km entfernt.

3.6 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Schmutzwasserableitung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Kanäle in der Bunsenstraße und Filderstraße voll erschlossen. In der Bunsenstraße verläuft ein Mischwasserkanal, der in die Filderstraße mündet. Die Dimensionierung der bestehenden Kanäle ist ausreichend.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wassernetz in der Bunsenstraße.

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch das vorhandene Netz in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch das vorhandene Netz in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen.

3.7 Lärm

Der schalltechnische Kurzbericht von der SoundPLAN GmbH, Backnang, von Februar 2020 wurde für die Bewertung der Geräuschsituation von Verkehrs- und Gewerbelärm auf die Fläche der Fa. Haru (Bebauungsplangebiet „Südlich der Bunsenstraße“) erstellt.

In den Lärmkarten sind die zu erwartende Verkehrslärmeinwirkungen durch die Filderstraße, die Musberger Straße sowie die Kreisstraße K1227 die auf das Plangebiet „Südlich der Bunsenstraße“ dargestellt.

Die Auswirkungen auf des Plangebiet „Nördlich der Bunsenstraße“ muss im weiteren Verfahren ergänzend untersucht werden.

Bei den Karten zum Gewerbelärm sieht man, dass im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete auch für das Plangebiet „Nördlich der Bunsenstraße“ eingehalten werden. Aber auch dies wird im weiteren Gutachten ergänzend betrachtet.

3.8 Besonnung

In der Besonnungsstudie von Lohmeyer GmbH vom Februar 2024 wurden die Besonnungsverhältnisse an der umliegenden Bestandsbebauung und an der geplanten Bebauung südöstlich der Bunsenstraße analysiert und anhand der in der DIN EN 17037 genannten Qualitätsempfehlungen an die Besonnungsdauer bewertet.

Ergebnis

Im Hinblick auf die Empfehlungen an die Tageslichtqualität bestehen, abgesehen von den Abstandsregelungen der Bauordnungen, keine rechtlichen Festlegungen.

Die Ergebnisse der Verschattungssimulationsrechnungen für die angrenzende Bebauung zeigen, dass aufgrund des Verlaufs der Sonnenbahn am 21. März bessere Besonnungsverhältnisse vorherrschen als am 01. Februar.

Bei Realisierung der Planung treten am 21. März an der Kapfstraße 36 bis 48 und an der Bunsenstraße 11 planungsbedingte Reduktionen der Besonnungsdauer auf. Die Mindestempfehlung der DIN EN 17037, dass ein Wohnraum einer Wohnung mind. 1.5 h besont wird, kann im Planfall an der umliegenden Bestandsbebauung weiterhin eingehalten werden. An der Kapfstraße 42 bis 46 treten in Teilbereichen der Fassaden zwar Unterschreitungen der Mindestbesonnungsdauer auf. Anhand von Grundrissen ist jedoch abzuleiten, dass die Mindestanforderungen der DIN EN 17037 über mindestens 2 Wohnräume in jedem Gebäude weiterhin eingehalten wird.

Im Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplanes (östlich der Bunsenstraße) wird die Besonnungsdauer am 21. März durch den westlichen Teil der Planung reduziert. Dabei tritt keine erstmalige Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer auf.

4. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION – PLAN UND ERLÄUTERUNG VORHABENTRÄGER



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf, Baumschlager Eberle Architekten / Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Januar 2024 (Quelle: ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR)

4.1 Städtebau

Die Gestaltung der Häuser ist sehr kompakt und damit effizient geplant. Sie präsentieren sich als „Steine im Park“. Die präzise Höhendifferenzierung ermöglicht sowohl Dichte als auch einen Dialog zwischen den Gebäuden und ihrer Umgebung. Die beiden Gebäude nördlich der Bunsenstraße stehen im direkten Dialog mit dem angrenzenden Hochhaus und binden dieses in das Ensemble ein. Die bestehende Stützmauer wird zu einem begehbaren baubotanischen vertikalen Garten mit Kletterwand und Aussichtspunkt und somit optimal in das grüne Quartier integriert.

4.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Ausgesprochen grüne Freiräume sind ein wesentlicher Bestandteil der angestrebten Identität. Die Haupteinschließung nördlich der Bunsenstraße erfolgt gartenartig über eine spielerisch verwinkelte Wegestruktur, die sich kleinteilig gezielt aufweitet und verengt, um Erschließungs- und Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Hier sind z.B. Kinderspiel, sportliche

Aktivitäten und Urban Gardening angedacht. Sowohl entspanntes Flanieren als auch eine effiziente und schnelle Erschließung sind möglich.

Es wird möglichst wenig Fläche versiegelt, um das ohnehin hochwassergefährdete Gebiet bestmöglich zu entwässern. Notwendige Belagsflächen sind wasserdurchlässig.

Die hohe Stützmauer zum Nachbargrundstück wird zu einem begrünten, begehbaren vertikalen Gemeinschaftsgarten aufgewertet. Die Mauer wird zum städtebaulichen „Möbelstück“ und identitätsstiftenden Merkmal des neuen Quartiers.

4.3 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine soziale Durchmischung vor, die für alle Zielgruppen gleichermaßen attraktiv gestaltet ist. Die gewählten unterschiedlichen Typologien bieten ein Höchstmaß an Flexibilität hinsichtlich Funktion und Wohnungsgröße. Um einen hohen Vorfertigungsgrad zu erreichen, wurden die Grundrisse modular geplant. Die vorgestellten Balkone heben sich von der Kubatur ab und werden „Teil der Landschaft“. Durch die Setzung und Verschiebung der Typologien erhält jede Wohnung optimal ausgerichtete Frei- und Aufenthaltsräume, die überall gute Ausblicke garantieren.

Es entstehen vielfältige Wohnformen für zukünftige Nutzer, von Singles, Senioren, Paaren bis hin zu Familien, die allen Ziel- und Einkommensgruppen die gleichen Qualitäten bieten. In den Häusern wird eine Durchmischung der Nutzergruppen angestrebt, wobei ein Anteil von 40% geförderten Mietwohnungen vorgesehen ist.

4.4 Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Quartiers mit dem PKW erfolgt über die Bunsenstraße. Aufgrund der Topografie gibt es für das Baufeld eine eigene Tiefgarage, welche angrenzend an das nördliche Gebäude verortet ist.

Fahrradstellplätze befinden sich zum Teil in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge, am Radweg und unterirdisch in der Tiefgarage.

4.5 Nachhaltigkeit / Energiekonzept

Die beiden Gebäude werden in Holzhybridbauweise errichtet. Durch präzise Raum- und Fenstergrößen sowie tiefe Fensterlaibungen ist eine optimale natürliche Belichtung gewährleistet. Auf den Dächern der Gebäude werden neben einer extensiven Dachbegrünung Photovoltaikanlagen installiert, um die Niedrigenergiegebäude mit Strom zu versorgen. Die Belüftung der Wohnungen soll natürlich und nutzergesteuert erfolgen. Außerdem ist eine zentrale Regenwasserzisterne zur Aufbereitung von Grauwasser für die Toilettenspülung vorgesehen.

Auch das Stadtklima wird von der Neubebauung nachhaltig profitieren. Die Bebauung ermöglicht durch ihre Körnung, Ausrichtung und Lage eine Quer- und Längsdurchlüftung. Zahlreiche Baumpflanzungen, extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Wasserbecken sorgen für Verdunstungskühle und ein sich selbst regulierendes Freiflächenklima.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Werden zum Bebauungsplan-Entwurf ergänzt.

6. HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

Werden später in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

6.1 Meldepflicht von archäologischen Kulturdenkmalfunden

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DSchG diese einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Baurechtsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6.2 Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

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

Wird ergänzt, wenn Bodengutachten vorliegt.

6.3 Grundwasser

Eine dauerhafte, ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Für eine eventuell notwendige Grundwassernutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Esslingen - Untere Wasserbehörde - erforderlich.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist nicht zulässig. Das Landratsamt Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – ist deshalb frühzeitig an den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bauwerke, die ins Grundwasser einbinden, sind bis zu einem vom Landratsamt Esslingen (WBA) zu definierenden Bemessungswasserstand als wasserdichte und auftriebssichere Wanne auszubilden. Licht- oder Tiefhöfe sind bei entsprechenden Grundwasserständen in die Wannens zu integrieren.

6.4 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes und ebenfalls außerhalb des Risikogebiets für extreme Hochwasserereignisse.

6.5 Starkregen - Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Gegen wild abfließendes Oberflächenwasser (siehe Wassergesetz B.W. § 81) von umgebenden Grundstücken, z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden etc. hat sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge etc. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantungen o.ä. zu schützen.

6.6 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden / Mutterboden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten. Auf den Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch wird verwiesen

6.7 Erdmassenausgleich

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz) im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist, welches durch die zuständige Abfallrechtsbehörde geprüft wird. Grundsätzlich soll bei geplanten Bauvorhaben zu entsorgender Bodenaushub vermieden werden, indem die bei

der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen soweit möglich, vor Ort verwendet werden, z.B. zu Geländemodellierung und Rückverfüllung.

6.8 Kampfmittelbelastung

Wird ergänzt.

6.9 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

6.10 Niederschlagswasser

Vor Planung eines Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierzu geeignet sind.

Nach den rechtlichen Vorgaben und aus fachtechnischer Sicht ist unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit möglich, entweder (nach DWA Arbeitsblatt 138) zu versickern oder ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser gedrosselt (3 - 10 l/s ha nach Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) vorrangig in einen Vorfluter einzuleiten (§ 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Je neu befestigtem Quadratmeter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von 50 Litern zu schaffen. Für die bereits befestigten Flächen sind, sowohl vor Einleitung in ein Gewässer als auch in den öffentlichen Mischwasserkanal 30 Liter anzusetzen.

Es wird dringend empfohlen, Flachdächer zu begrünen. Neben dem Rückhalt von Niederschlagswasser generiert die Bepflanzung Verdunstungskühle, bindet Staub, schützt die Bedachung vor UV-Einstrahlung und dient als zusätzlicher Wärmeschutz.

Das über die Dachbegrünung geschaffene Retentionsvolumen kann entsprechend berücksichtigt werden.

Pkw-Stellplätze sind sickerfähig zu gestalten, sofern dies schadlos möglich ist. Straßenflächen und gewerbliche Anlieferungsbereiche (Hoffflächen) sind ans Mischwassernetz anzuschließen.

Die Einleitung in eine Oberflächengewässer erfordert ein Wasserrechtsverfahren. Es wird empfohlen, das Entwässerungskonzept frühzeitig mit dem WBA abzustimmen.

6.11 Flughafen Stuttgart – Bau- und Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen und Fluglärm

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des 6-km-Radiuses um den Flughafenbezugspunkt und somit im Bau und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Stuttgart. In diesem Bauschutzbereich ist die Errichtung von Luftfahrthindernissen grundsätzlich genehmigungspflichtig. Das Regierungspräsidium Stuttgart ist bei allen Baugenehmigungsverfahren gemäß § 12 Abs. 2 sowie § 18 a Luftfahrtverkehrsgesetz (LuftVG) zu beteiligen.

Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen und unterliegt somit den Bestimmungen des § 18a LuftVG. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Die Entscheidung gemäß § 18a LuftVG, ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört wird, wird vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald eine konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag/ Baugenehmigungsverfahren) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhabenplanungen sind dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes vorzulegen. Ebenso bedürfen Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen und andere Hebezeuge, die bei Durchführungen zum Einsatz kommen, einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart mindestens 4 Wochen vor den beabsichtigten Einsatz zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über Geländehöhe am Standort in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m ü. Grund und in m ü. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch vereinzelt mit Überflügen zu rechnen ist und daher die Nutzung von Freiflächen, aber auch die Aufenthaltsqualität in Wohnräumen bei geöffneten Fenstern als von Fluglärm beeinträchtigt wahrgenommen werden kann.

6.12 Altlasten

Für das Plangebiet befinden sich im Bodenschutz- und Altlastenkataster zwei Einträge.

1. Flächennummer 1099 „AS Wein EVG“

Die beiden Flurstücke Nr. 285 und 286 sind davon ganzheitlich betroffen.

Es handelt sich hier um einen Altstandort (MKW / aliphatische Kohlenwasserstoffe) mit dem Handlungsbedarf B (Belassen – Entsorgungsrelevant).

2. Flächennummer 1144 „AA Ziegelei Musberg, Auffüllung“

Es sind hier die beiden Flurstücke Nr. 285 und 286 des Geltungsbereichs und diverse angrenzende Flurstücke betroffen.

Es handelt sich hier um eine Altablagerung (anorganische Stoffe – Alkali-, Erdalkalimetallsalze, Cyanide) mit dem Handlungsbedarf B (Belassen – Entsorgungsrelevant).

Handlungsbedarf: B (Belassen – Entsorgungsrelevant).

Laut Ersterhebung wurden zwischen 1940 und 1965 auf dieser Fläche hauptsächlich Materialien aus der Ziegelei Musberg abgelagert. Die Mächtigkeit der Ablagerung wird auf 2 bis 5 m geschätzt.

Aufgrund der Ablagerung von Materialien aus der Ziegelei Musberg ist in der Hauptsache mit Ziegelbruch zu rechnen. Aus gutachterlicher Sicht besteht auf Beweinsniveau 1 für die Wirkungspfade Boden - Grundwasser und Boden - Mensch B Entsorgungsrelevanz. Es ist nicht mit erheblichen Schadstoffmengen zu rechnen, die eine Gefährdung des Grundwassers bedeuten würden.

6.13 Verordnung über das Verbot der Prostitution

Die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 1. Mai 2008 über das Verbot der Prostitution auf dem Gebiet der Stadt Leinfelden-Echterdingen ist zu beachten.

6.14 Artenschutz

Im Jahr 2022 erfolgte eine artenschutzfachliche Einschätzung. Auf dieser Basis erfolgte eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse und Fledermausquartierskontrolle durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung (Stand 05.02.2024). Die Übersichtsbegehung erfolgte im Oktober 2023. U.a. anhand der vorhandenen Biotopstrukturen wurde abgeprüft, ob Hinweise auf das Vorkommen von Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-RL und europäischen Vogelarten im Planungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung vorliegen.

Es konnte eine potenzielle Betroffenheit von Reptilien (Zauneidechse) festgestellt werden. Daher werden für das Jahr 2024 vertiefende Untersuchungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich. Zur Erfassung der Reptilien werden vier Begehungen ab April bis Juni / Juli sowie eine weitere Begehung im August (Reproduktionsnachweis) durchgeführt.

Zum jetzigen Zeitpunkt können bereits folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen benannt werden:

- Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02.
- Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02.
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Empfehlung zur Integration von Nistkästen und Fledermausquartieren in die Fassaden der Neubauten

Wird nach Abschluss der saP zum Entwurf ergänzt.

6.15 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN- und Rechtsvorschriften sind beim

Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die DIN- und Rechtsvorschriften können während der allgemeinen Sprechzeiten beim Planungsamt, Bernhäuser Straße 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen, eingesehen werden.

7. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

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

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 05.02.2024
- Schalltechnischer Kurzbericht „Filderstraße“, SoundPLAN GmbH, 10.02.2020
- Besonnungsstudie „Quartier Bunsenstraße“(30448-23-09), Lohmeyer GmbH, Februar 2024

Weitere Gutachten werden im Zuge des Verfahrens noch ergänzt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Schalltechnische Untersuchung
- Bodengutachten

8. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und teilweise bebaut.

Das Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers, es entstehen keine Ausgaben für die Stadt Leinfelden-Echterdingen. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Kosten, z.B. für Gutachten und Untersuchungen.

Sämtliche Verfahrenskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

9. UMWELTBELANGE

9.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Da für den Geltungsbereich bereits Planungsrecht durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan (siehe Kap. 2.4) besteht, ist nicht der Status quo Grundlage für die verbalargumentative Bewertung, sondern das bestehende Planungsrecht. In die Abwägung ist

daher nur einzustellen, was über das bereits vorhandene Planungsrecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgeht.

Es erfolgt zunächst eine kurze Beschreibung des Plangebiets sowie der angrenzenden Nutzungen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden zusammengefasst dargestellt. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbalargumentativ durchgeführt. Die Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LFU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe, Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW und das Informationssystem des LGRBs.

Im weiteren Verfahren wird eine Ortsbegehung mit Aufnahme der Biotoptypen durchgeführt.

9.2 Bestehendes Planrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es zwei rechtskräftige Bebauungspläne mit folgenden Festsetzungen:

- Bahnhofstraße Alte Lehmgrube Änderung, 09-05/01, in Kraft getreten am 16.11.1973
 - Straßenverkehrsfläche (Bunsenstraße)
 - Öffentliche Stellplätze
 - Verkehrsgrün
 - 3 Bäume
 - GE mit GRZ 0,8



Abbildung 8: Bahnhofstraße Alte Lehmgrube Änderung, 09-05/01, in Kraft getreten am 16.11.1973 mit neuem Geltungsbereich (ohne Maßstab), eigene Darstellung

9.3 Beschreibung der Umweltbelange

9.3.1 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen gehört zur Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ (Nr.10). Der östliche Teil von Musberg und somit auch das Plangebiet gehören noch zum Naturraum „Filder“ (Nr. 106). Weiter westlich beginnt der Übergang in den Naturraum „Schönbuch und Glemswald“ (Nr.104).

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Musberg, nördlich der Bunsenstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6.356 m² (ca. 0,64 ha). Das Plangebiet befindet sich östlich einer Wohnbebauung aus den 1970er Jahren. Entlang der Grundstücksgrenzen verläuft im Westen eine höhere Stützwand. Die heutigen Gebäude wurden als Produktions- und Lagergebäude mit Wohn-, Fabrikations- und Büronutzungen in den 1960er Jahren errichtet und in den 80er- und 90er Jahren umgebaut und werden derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Östlich und westlich angrenzend befinden sich Wohngebiete mit Mehrfamiliengebäuden und Einzelhäusern

9.3.2 Schutzgut Boden

Geologischer Untergrund

Holozäne Abschwemmmassen und Löwensteinformation (Stubensandstein)

Boden/Bodennutzung

Böden des Innenbereichs mit entsprechenden Vorbelastungen durch Versiegelung und Überbauung (ca. 80%)

Altlasten

Altstandort (MKW / aliphatische Kohlenwasserstoffe), Flächennr. 1099 „AS Wein EVG“, Flurstücke Nr. 285 und

286 ganzheitlich betroffen, Handlungsbedarf B (Belassen – Entsorgungsrelevant)

Altablagerung (anorganische Stoffe – Alkali-, Erdalkalimetallsalze, Cyanide), Flächenr. 1144 „AA Ziegelei Musberg, Auffüllung“, Flurstücke Nr. 285 und 286 und diverse angrenzende Flurstücke, Handlungsbedarf B (Belassen – Entsorgungsrelevant). Ablagerungen aus der Ziegelei Musberg zwischen 1940 und 1965. Es ist nicht mit erheblichen Schadstoffmengen zu rechnen, die eine Gefährdung des Grundwassers bedeuten würden.

Kampfmittel

Zu Kampfmitteln liegen zum jetzigen Zeitpunkt für diesen Bereich keine Aussagen vor.

Bestandsbewertung

Böden des Innenbereichs mit entsprechenden Vorbelastungen
Bestehende Versiegelung: ca. 5.000 m² (ca. 80% des Geltungsbereichs)

9.3.3 Schutzgut Fläche

Flächennutzung

Innerörtliche Baufläche, bislang gewerbliche Nutzung ohne Fortführung, Erfordernis der Nachnutzung

Bestandsbewertung

hohe Standorteignung für bauliche Entwicklung Siedlungsbereich im Sinne der Nachverdichtung

9.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Keine

Grundwasser

Hydrogeologischen Einheit „Oberkeuper und oberer Mittelkeuper“ (GWL/GWG) mit geringer bis mittlerer Wertigkeit im Bereich der unversiegelten Fläche,

Schutzgebiete

Lage außerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten.

Hochwasser

Keine Hochwassergefährdung, Plangebiet außerhalb HQ10-100 sowie außerhalb HQ extrem;
Gefährdung von Überschwemmungen bei Strakregenerenissen

Bestandsbewertung

Vorbelastung durch bestehende Versiegelung (ca. 80%), unversiegelte Fläche im Bereich privater Grünfläche, Schutzgut von geringer Bedeutung

9.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Durchschnittliche Jahrestemperatur: 8-9°C.

Durchschnittlicher Jahresniederschlag: rund 700-800 mm/a.

Begrünte, unbebaute Flächen dienen innerhalb der Siedlung der Kalt- und Frischluftproduktion (kleinräumig)

Bestandsbewertung Vorbelastung durch hohen Anteil an versiegelten Flächen (ca. 80%), Schutzgut von geringer Bedeutung, aber hoher Empfindlichkeit gegenüber Verschlechterungen

9.3.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgebiete Keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Ca. 100 m weiter im Osten und Süden liegt das Landschaftsschutzgebiet "Glemswald" (Nr. 1.16.091)

Bestandsbeschreibung Das Gebiet ist durch ein Bürokomplex bebaut. Weiter befinden sich Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken. Um das Gebäude befinden sich wenige Grünflächen mit Ziergehölzen (häufig Kiefern, Eibe, Efeu etc.) und einigen Bäumen (z.T. starker unsachgemäßer Rückschnitt). Entlang der Bunsenstraße im Süden und Osten ist die Bestandsbebauung relativ stark eingegrünt. Es handelt sich aber um Flächen, die dem Biotoptyp „Garten“ zugeordnet werden können. Es sind keine höherwertigen Biotope vorhanden.

Baumschutzsatzung Keine

Bestandsbewertung Keine höherwertigen Biotoptypen, keine Schutzgebiete betroffen, Schutzgut von geringer Bedeutung

9.3.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Lage innerhalb des bebauten Siedlungskörpers. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an eine bis zu ca. 10 m hohe Stützmauer, oberhalb der ein achtgeschossiges Wohnhochhaus platziert ist. Von dort fällt im Osten das Niveau zur Bahntrasse hin leicht ab. Im Süden begrenzt die Bunsenstraße sowie optisch v.a. die Bahntrasse mit ihrem Baumbestand das Plangebiet.

Bestandsbewertung Schutzgut von geringer Bedeutung

9.3.8 Schutzgut Mensch

Innerörtliche Fläche, keine Bedeutung als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld, keine Wegeverbindung durch oder um die Fläche.

Der schalltechnische Kurzbericht von der SoundPLAN GmbH, Backnang, von Februar 2020 kommt zu folgendem Ergebnis: Ganz im Süden des Plangebiets treten Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) auf, die ausschließlich durch Straßenverkehrslärm der Filderstraße bedingt sind. Diese Pegel verringern sich, je weiter man sich nach Norden von der Filderstraße entfernt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird tags und nachts überschritten. Im Tages- und Nachtzeitraum werden hingegen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

<u>Bestandsbewertung</u>	Bedeutung als innerörtliche Entwicklungsmöglichkeit, Schutzgut von geringer Bedeutung
--------------------------	---

9.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<u>Sachgüter</u>	Gebäude, Flüchtlingsunterkunft
------------------	--------------------------------

<u>Kulturgüter</u>	keine vorhanden
--------------------	-----------------

<u>Bestandsbewertung</u>	keine Betroffenheit
--------------------------	---------------------

Hinweis:

Auswirkungen der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen / Eingriffsbewertung und Fazit werden zu den jeweiligen Schutzgütern im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:
Esslingen, den 08.05.2024

Koordination:

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Planungsamt
Stadt Leinfelden-Echterdingen

gez. Pollich

gez. Schwarz

NICOLAS POLLICH, Geschäftsführer

PHILIPP SCHWARZ, Amtsleiter