

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

„Leonberger Heide, Teil 1 - Änderung im Bereich Kirschgärten“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Plangebiet und Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Leonberg, südlich der Stuttgarter Straße und westlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“.

Das Plangebiet im Bereich der Kirschgärten liegt innerhalb des im Jahr 1974 in Kraft getretenen Bebauungsplangebietes „Leonberger Heide, Teil 1“ und weist erhebliche wohnbauliche Nutzungspotenziale auf.

Um der naturräumlichen Situation, der Lage zwischen der Bestandswohnbebauung westlich des August-Lämmle-Weges und dem Naherholungsgebiet der Leonberger Heide, aber auch den aktuellen Nutzungsansprüchen und Wohnbedürfnissen in Leonberg gerecht zu werden, wurde eine planerische Neukonzeption des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Mit der Überarbeitung des Planungsrechts wurde nicht nur auf die sehr attraktive Wohnlage am Stadtrand reagiert. Es sollte auch das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung so zurückgestuft werden, dass sich die baulichen Eingriffe städtebaulich verträglich in das Landschaftsbild einfügen und eine harmonische wie offene Übergangszone von der Leonberger Heide zur Bestandsbebauung entsteht.

Die Größe des Plangebietes beträgt gerundet 1,61 ha und umfasst die Flurstücke 2869/4 und 2858. Die Flurstücke 2870/1, 2870/6 und 2870/7 liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan umfasst folgende Untersuchungsgliederung zur Berücksichtigung der Umweltbelange für die Bebauungsplanung:

Analyse und Bewertung

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst:

- die Funktion der Schutzgüter
- die Art des Bestands
- vorhandene Vorbelastungen
- Empfindlichkeiten und
- Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

Prüfung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Bauvorhabens
- Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens.

Maßnahmenplanung

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Ergebnis der Umweltprüfung

Als potentielle erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung
- der Verlust von Erholungsraum.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen unter anderem:

- die Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit für Fußgänger
- Beibehaltung des parkartigen Charakters der Fläche
- die Erhaltung von Einzelbäumen
- Neupflanzungen von Einzelbäumen sowie Gehölzen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Plätze
- Rückhaltung von unverschmutzten Dachwässern in Zisternen, Betriebswassernutzung.

Mit der Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in planungsrechtliche Festsetzungen reagiert der Bebauungsplan auf die zu erwartenden erheblichen und nicht erheblichen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Erholung verbleiben.

Eine Kompensation im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach § 19 BNatschG ist jedoch gemäß § 21 BNatschG nicht erforderlich, weil – wie im Bebauungsplan Kirschgärten der Fall - für den Geltungsbereich bereits Baurecht nach § 30 BauGB vorhanden war und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Der aktuelle Bebauungsplan reduziert sogar den Umfang der baulichen Dichte und setzt zusätzliche landschaftsplanerische Akzente.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorentwurfsplanung

Auf der Grundlage eines Planungskonzeptes als Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung wurde das formelle Bauleitplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung eingeleitet.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Bürgerschaft Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Planwerk gebeten worden.

Die vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne von § 1 (7) BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

Die dem Vorentwurf zugrunde liegende Planung wurde im weiteren Verfahren jedoch nicht weiterverfolgt. Die Anregungen der hierzu abgegebenen Stellungnahmen konnten im geänderten Konzept zur Entwurfsplanung teilweise bereits Berücksichtigung finden.

Entwurfsplanung

Dieses Konzept wurde, nach Aufforderung an Investoren, Bauträger und Projektentwickler vertiefende Planungsüberlegungen anzustellen, vom Gemeinderat ausgewählt und bildete die konzeptionell-planerische Grundlage des weiteren Verfahrens. Im neuen Planungskonzept konnte auf die Erschließungsanlagen in die Grundstückstiefe nach Osten, auf die Überplanung der Birkenallee und des weiteren Baumbestandes sowie auf die räumlichen Barrieren durch Häuserzeilen verzichtet werden. Das neue Planungskonzept verspricht eine dem Ort und der landschaftsräumlichen Prägung angemessene Baulandentwicklung.

Mit der Offenlage hatte die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf des neuen Plankonzeptes zu äußern.

Eingegangene Anregungen aus der Bürgerschaft

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Offenlage des Planentwurfs durchgeführt. Die vorgebrachte Anregungen wurden im Sinne von § 1 (7) BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind eine Vielzahl unterschiedlicher, in den Sachthemen jedoch inhaltlich vergleichbare Stellungnahmen eingegangen. Im Planungsverfahren wurden die gesamten Anregungen entsprechend § 1 (7) BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen:

- Die in einigen Stellungnahmen formulierte grundsätzliche Ablehnung einer Bebauung ist für das Verfahren der Bebauungsplanänderung nicht relevant: Für das Planungsgebiet besteht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan seit 1974 Baurecht; das Plangebiet ist darüber hinaus nach Abwägung aller Belange und einer Alternativenprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanung 2020 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Bebauungsplanänderung wurde nun eine maßvolle und verantwortliche Planung als Konkretisierung des Flächennutzungsplanes entwickelt.
- In Stellungnahmen wurde unter Hinweis auf den Landschaftscharakter, die ökologische Wertigkeit, den Flächenverbrauch sowie den Erhalt der Erholungsfunktion des Plangebietes mit seinem Wegenetz eine Reduzierung der Bebauungsdichte gefordert. Eine Reduzierung der Dichte sollte insbesondere durch Streichen von Baufronten und Einschränkung der Höhenentwicklung durch Reduzierung der Geschossigkeit und Senken der Höhenlage der Gebäude erzielt werden: An der Plankonzeption des Bebauungsplanentwurfes wurde festgehalten; das Bebauungs- und Freiflächenkonzept sieht eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vor. Zwischen den Häusern bleiben Durchblicke erhalten. Die Durchgrünung der Zwischenräume bewirkt eine Durchgängigkeit der Freiräume und damit eine Vernetzung der Landschaftsräume. Mit den getroffenen bauplanungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein ausgewogenes Maß der baulichen Nutzung sowie der Gelände- und Freiraumgestaltung sichergestellt.
- In weiteren Stellungnahmen wird durch die Versiegelung von Flächen im Plangebiet die Befürchtung von möglichen Bodenerosionen geäußert. Zum Bodenschutz wird ein geringerer Versiegelungsgrad durch Reduzierung der Überbauung gefordert: Das Bebauungsplanverfahren, aber auch die weitere Bauplanung wird bodengutachterlich begleitet. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind Maßnahmen festgesetzt.

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

- Weitere Stellungnahmen sehen die Umweltbelange nicht ausreichend berücksichtigt: In der Umweltprüfung wurden jedoch für alle Schutzgüter durch Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und deren Wechselwirkung Aussagen gemacht und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich vorgeschlagen, die in die Grünordnung des Bebauungsplans eingeflossen sind. Die Umweltbelange sind damit in der Planung ausreichend gewürdigt.
- In Stellungnahmen wird die Zerstörung des Naherholungsgebiets als nicht hinnehmbar und unverhältnismäßig angesehen. Darüber hinaus wird in Stellungnahmen die Berücksichtigung des Schutzguts Mensch im Umweltbericht als unzureichend kritisiert. Der Belang der Erholungsfunktion sei nicht angemessen gewürdigt: Das Schutzgut Mensch ist im Umweltbericht gleichwertig zu den anderen Schutzgütern ausgewogen behandelt, in seiner Wechselwirkung zu anderen Schutzgütern dargestellt und in die Abwägung eingeflossen. Die Erholungsfunktion des Parks wird im Gesamtzusammenhang gewürdigt. Die Kirschgärten umfassen ca. 10% des Gesamterholungsgebietes. Dieser Flächenanteil bleibt nicht erhalten, ist durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche und durch den bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 planungsrechtlich jedoch schon überplant.
- In weiteren Stellungnahmen wird der Erhalt des Baumbestandes angemahnt: Zum Erhalt des Baumbestandes im Randbereich des Geltungsbereichs und hier insbesondere zum Erhalt der Birkenallee wurden Festsetzungen als Pflanzbindungen formuliert und die Ausweisung des Bereichs als Grünfläche vorgenommen. Der Schutz kann mit Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) gewährleistet werden.
- Es wird angeregt, eine Verminderung von vorhandenen öffentlichen Stellplätzen zu vermeiden und im Gegensatz weitere Stellplätze für die Parkbesucher anzubieten. Durch das Bauvorhaben wird ein erhöhter privater Stellplatzdruck erwartet, der negative Auswirkungen auf die Bestandsgebiete nach sich ziehen würde: Die Gesamtzahl der öffentlichen Stellplätze am August-Lämmle-Weg kann weitgehend erhalten bleiben. Die durch den Bau der Tiefgaragenzufahrten entfallenden Stellplätze sollen im Zuge des erstmaligen Ausbaus an andere Stelle im Bereich des August-Lämmle-Weges ersetzt werden. Der Parkplatz im nördlichen Geltungsbereich wird erstmalig hergestellt. Eine Planänderung erfolgte nicht. Darüber hinaus wird für das Bauvorhaben im Geltungsbereich ein gegenüber der LBO erhöhter Nachweis für notwendige Stellplätze verlangt.
- Die Aufgabe des derzeitigen südlichen Parkwegzugangs wird in den Anregungen kritisiert; der Erhalt wird gefordert: Die wesentlichen Wegeverbindungen wurden in der Plankonzeption teilweise neu ausgewiesen; die räumlichen Bezüge bleiben jedoch erhalten und stellen damit weiterhin ein attraktives Wegenetz dar, das die Zugänglichkeit zu den Erholungsbereichen am ehemaligen Golfplatz gewährleistet.
- In Stellungnahmen wird angemerkt, dass die Ausweisungen des Bebauungsplanes den Kinderspielplatz tangieren und dessen Verlegung unverhältnismäßig erscheint: Mit der Umgestaltung des Kinderspielplatzes ergibt sich jedoch neben einer attraktiveren Gestaltung die Chance, die Belange des Lärmschutzes gegenüber der umliegenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Eingegangene Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage wurde den Fachplanungsträgern gemäß § 4 (2) BauGB die Möglichkeit gegeben, erneut Stellung zum Planwerk zu nehmen. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne des § 1 (7) BauGB abgewogen.

- Der Bitte um Eintragung eines Leitungsrechtes für eine bestehende Telekommunikationslinie der T-Com konnte nicht nachgekommen werden, da diese den Planungszielen erheblich entgegen stünde; hierfür wurde eine alternative Trasse vorgeschlagen.

- Von Seiten von Umwelt-, Naturschutz- und Interessensverbänden wurde zur Rücksicht auf den Landschaftscharakter, die ökologische Wertigkeit des Bestandes und die bestehenden Wegeverbindungen eine Reduzierung der Bebauungsdichte gefordert: Unter dem Hinweis (z.B.) auf die Flächenausweisungen und planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, die die angesprochenen Belange berücksichtigen und der Tatsache, dass gegenüber dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans 1974 die bauliche Dichte aus Rücksicht eben dieser Belange zurückgenommen wurde, wurde an der Konzeption des Bebauungsplanentwurfs festgehalten. Der erarbeitete Umweltbericht stellt hohe Anforderungen an den Grünordnungsplan, dessen Aussagen in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einfließen und damit einen ausgewogenen Ansatz zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Umsetzung der Planung darstellen. Die Wegeverbindungen wurden in der Plankonzeption teilweise neu ausgewiesen; die räumlichen Bezüge bleiben jedoch erhalten und stellen damit weiterhin ein attraktives Wegenetz dar, das die Zugänglichkeit zu den Erholungsbereichen am ehemaligen Golfplatz gewährleistet.
Die Anregungen zur Darstellung des Spielplatzes und zum Erhalt der Stellplätze für Besucher des Erholungsbereichs konnten, soweit innerhalb des Geltungsbereichs, berücksichtigt werden.

- Das Bau- und Umweltschutzamt des Landkreises Böblingen wies aus Sicht des Naturschutzes darauf hin, dass durch die Ausweisung von privaten Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet ein Konfliktpotenzial zur Landschaftsschutzgebietsverordnung besteht: Die im Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ liegende Grünfläche (siehe nordöstlicher Geltungsbereich) wurde daher als öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Pflanzgebot ausgewiesen.
Die Anregung zur Erstellung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm an der Stuttgarter Straße wurde ablehnend behandelt. In der Gesamtabwägung der begrenzten Wirksamkeit bei hohem ökonomischem Aufwand, des Konfliktpotenzials zum Landschaftsschutzgebiet und der stadt- und landschaftsräumlichen Defizite einer solchen Maßnahme, wurde an den passiven Lärmschutzmaßnahmen festgehalten, mit denen die Orientierungswerte an allen wesentlichen Punkten entsprechend der erstellten schalltechnischen Untersuchung eingehalten werden können.
Die Anregung bezüglich des Freizeitlärms findet im Zuge der erforderlichen Umgestaltung der Spielflächen Berücksichtigung.
Die Anregung zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wurde zur Kenntnis genommen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in ein oberirdisches Gewässer ist aufgrund der großen Entfernung eines geeigneten Vorfluters nicht mit vertretbarem Aufwand möglich; die Versickerung im Plangebiet ist aus Gründen des komplexen Schichtenaufbaus, zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes sowie der unterliegenden Bebauung nicht zu empfehlen. Im Bebauungsplan wur-

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

den daher Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken formuliert.

- Die Stadt Gerlingen mahnt in ihrer Stellungnahme an, weiterreichende Untersuchungen zu großräumlichen Auswirkungen auf das Ökosystem durch eine Bebauung im Plangebiet anzustellen: Die vorliegende Untersuchung, als Ergebnis eines, mit dem Landratsamt Böblingen abgestimmten Erfassungsmethodik, durchgeführten Gutachtens, wird für die Bewertung der Eingriffswirkungen aus der Bebauungsplanänderung als ausreichend angesehen.

Anderweitige Planungsalternativen

Standortalternativen

Das Gebiet östlich des August-Lämmle-Wegs war schon seit der Aufstellung des ersten Bebauungsplans 1974 für einen städtebaulichen Abschluss Leonbergs in Richtung Leonberger Heide vorgesehen. Die Lage im Anschluss an den August-Lämmle-Weg ermöglicht den Verzicht auf neue Erschließungsstraßen, insbesondere gegenüber einer Flächenentwicklung im Außenbereich.

Der Darstellung dieser Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ ging eine entsprechende Alternativenprüfung vorweg, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Planungsalternativen

Die vorliegende städtebauliche und landschaftliche Idee der Bebauung der Kirschgärten ist aus einem Investorenverfahren konkurrierender Planungsansätze hervorgegangen. Durch Konzentrierung der Nutzungen, Festlegung der Höhenabwicklung der Gebäude sowie ein Abrücken der Baukörper von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes erfolgte eine Optimierung der Planung.

Somit stellt die im aktuellen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung bereits eine Alternative zur ursprünglich mit dem Bebauungsplan von 1974 vorbereiteten und rechtskräftigen Bebauung dar. Im Vergleich zur damals geplanten Bebauung werden die Baukörper in ihrer Dimension deutlich kleiner und fügen sich besser in das Landschaftsbild ein. Ebenso wurden die Durchgängigkeit der Freiflächen und die Durchgrünung des Gebietes wesentlich verbessert.

Geissel/ 02.05.2007
Planungsamt Leonberg