

Bebauungsplan

„Römer- / Leonberger Straße“

Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen



Übersicht

| | |
|---|----|
| 1. Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 3 |
| 3. Rechtsverhältnisse – Informelle Planungen | 4 |
| Flächennutzungsplan | |
| Bestehende Bebauungspläne | |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | |
| 4. Bestandssituation/-nutzungen | 5 |
| Städtebauliche Bestandssituation | |
| Erschließung | |
| 5. Planungskonzept | 5 |
| Städtebauliche Entwicklungskonzeption, Freiflächen und Vorzonen | |
| Nutzung und bauliche Dichte | |
| Verkehrliche Erschließung, Stellplätze | |
| Ver- und Entsorgung | |
| 6. Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| Art der baulichen Nutzung | |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| Bauweise und überbaubare Grundstückfläche | |
| Flächen für Stellplätze, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Verkehrsflächen | |
| Pflanzbindungen | |
| Pflanzgebote | |
| Abfluss, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | |
| Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz | |
| Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | |
| 7. Flächenbilanz | 14 |
| 8. Zusammenfassung des Umweltberichts | 14 |
| 9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Zusammenfassende Bewertung | 14 |
| 10. Durchführung, Kosten und Realisierung | 16 |
| 11. Fachgutachten | 16 |
| Zusammenfassung- Interpretation der Ergebnisse Schalltechnisches Gutachten | |

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtmitte in Leonberg entstand in den 70er Jahren aufgrund des „Zusammenwachsens“ der historischen Kernstadt mit der Ortslage Eltingen. Als Abbild der zeitlichen Epochen findet man eine sehr heterogene Bebauung mit einer unterschiedlichen Maßstäblichkeit und vielfältigen Nutzungen vor. In den letzten Jahren wurden teils durch private, teils durch städtische Maßnahmen das architektonische und städtebauliche Bild entscheidend verbessert und aufgewertet. Hierzu zählen u.a.:

- der Wegfall des Fußgängerstegs über die Leonberger Straße,
- die Erweiterung des LEO-Centers in Richtung Leonberger Straße mit einer aufwendigen Glasfassade,
- Neubau der Römergalerie mit einer Neugestaltung der Vorplatzbereiche entlang der Eltinger- und Römerstraße
- Umgestaltung des Vorbereiches an der Leonberger Straße / Brennerstraße südlich des Planbereichs.

Mit all den voran genannten Maßnahmen wurde diese innerstädtische Lage aufgewertet und der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Zentrum der Stadt sukzessive gestärkt.

Der Planbereich „Römer- / Leonberger Str.“ befindet sich in unmittelbarer Nähe der wichtigen Infrastrukturachsen im Zentrum Leonbergs. Er bildet einen Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung und ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan definiert, sodass Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind. Aufgrund des umgebenden, städtebaulich sehr heterogenen, Raumes ist die Einschätzung des sogenannten „Einfügens“ eines Bauvorhabens nur sehr schwer möglich. Das gilt auch für mögliche neue Nutzungen und Nutzungsänderungen im Bestand. Einzelne Änderungen könnten sogar die Zielsetzungen der zukünftigen Stadtentwicklung wesentlich erschweren bzw. entgegenstehen.

Um der räumlichen Situation, dem Einzelhandels- sowie Dienstleistungsstandort, der Wohnnutzung, aber auch den zukünftigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, ist die Erarbeitung einer planerischen Konzeption notwendig. Folglich hat der Gemeinderat der Stadt Leonberg am 25.10.2005 beschlossen, für den Geltungsbereich „Römer- / Leonberger Straße“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit der Erarbeitung des Planungsrechts wird nicht nur auf die sehr attraktive innerstädtische Lage reagiert, es sollen auch die zukünftigen städtebaulichen Zielvorstellungen, die Baumasse, die Nutzung des Gebiets sowie die Neugestaltung der Freibereiche definiert und planungsrechtlich gesichert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus städtebaulicher Sicht von öffentlichem Interesse.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet „Römer- / Leonberger Straße“ befindet sich direkt im Zentrum der Stadt Leonberg und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Römerstraße,
- im Osten durch die Leonberger Straße,
- im Süden durch die Brennerstraße und
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Robert-Koch-Straße.

Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Römer- / Leonberger Straße“

Die Größe des Plangebietes beträgt gerundet 0,62 ha und umfasst die Flurstücke 2423/2, 2425/1, 2425/2, 2424 und 200/14. Die Straßengrundstücke mit den Flurstücksnummern 2468/11, 200 und 3120 liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue räumliche Abgrenzung des Plangebietes ist im Abgrenzungsbereich zum Bebauungsplan dargestellt.

Die Größe des Geltungsbereichs wurde im Vergleich zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses im Norden und Osten leicht verändert und das Plangebiet vergrößert. Der Planbereich wurde auf den Ausbau der B295 Leonberger Straße angepasst und im nördlichen Teil öffentliche Grundstücksflächen in die Planung integriert.

3. Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Die mit Erlass vom 06.07.2006 genehmigte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leonberg weist gemäß § 5 Abs. 2 BauGB sowie §1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet eine gemischte Baufläche aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind folglich aus ihm entwickelt.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für den überwiegenden Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Lediglich die nördlichen, östlichen und südlichen Geh- und Verkehrsflächen sind in den Bebauungsplänen „Stadtmitte, Teil 1“, rechtskräftig seit 14.07.1972 und „Brennerstraße“, rechtskräftig seit 17.11.1970 erfasst. Der Bebauungsplan „Römer- / Leonberger Straße“ überdeckt Teile der Römer- / Brenner- und Leonberger Straße als Gehwegflächen. Diese Festsetzung wird in ihren Grundzügen mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1“ (1972)

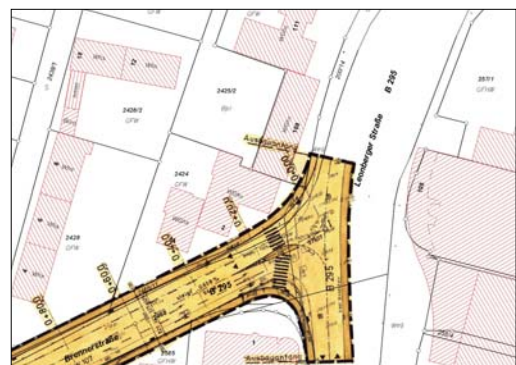


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brennerstraße“ (1970)

3.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart - Bad-Canstatt – Berg“

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart - Bad-Canstatt - Berg (Verordnung vom 11.06.2002).

In der Außenzone bestehen keine Beschränkungen für bauliche und andere Eingriffe. Eine Grundwasserentnahme aus dem Oberen Muschelkalk ist verboten, für eine vorübergehende Entnahme bestehen Obergrenzen.

4. Bestandssituation/-nutzungen

4.1 Städtebauliche Bestandssituation

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Kernstadt Leonberg. Es wird im Norden, Osten und Süden durch die wichtigen Verkehrs- und Infrastrukturachsen Römerstraße, Leonberger Straße und Brennerstraße (Zubringer zum Westanschluss) gerahmt.

An das Quartier schließt sich im Norden die Römergalerie als städtebauliche Dominante und Dienstleistungs- und Geschäftsstandort an. Das LEO-Center, das größte Einkaufszentrum Leonbergs, befindet sich östlich des Plangebietes. Vor allem die südliche und nordöstliche Nachbarschaft des Plangebietes wird von einer innenstadttypischen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen geprägt. Im westlichen Übergang zur Robert-Koch-Straße ist dagegen hauptsächlich die Wohnnutzung in drei- bis sechsgeschossige Wohngebäuden vorherrschend.

Das Quartier selbst ist durch Gebäude unterschiedlicher Höhe und Nutzung geprägt. Die Gebäude sind 3- bis 8-geschossig und besitzen Flachdächer. Die unteren Geschossebenen sind überwiegend mit Einzelhandel und Dienstleistungen belegt, in den oberen Geschossebenen befinden sich Wohnungen. Die Freiflächen und nicht überbauten Grundstücksflächen sind größtenteils mit Asphalt und Pflastersteinen versiegelt.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes bleibt bestehen und erfolgt auch weiterhin durch die Römerstraße, die Leonberger Straße und die Brennerstraße. Im Nordwesten und Südwesten des Areals – im Übergang zur Wohnbebauung Robert-Koch-Str. - sind die Zufahrten in die bestehenden Tiefgaragen und zu den rückwärtigen oberirdischen Stellflächen angeordnet.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliche Entwicklungskonzeption

Das Planungsgebiet ist sehr heterogen. Aus diesem Grund ist ein wesentliches Planungsziel die Ausbildung eines attraktiven und zukunftsfähigen innerstädtischen Zentrums. Hierfür ist eine städtebauliche Neuordnung mit mittel- bis langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten (Angebotsplanung) vorgesehen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden insbesondere Erweiterungsspielräume offen gelassen.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist die Entwicklung einheitlicher Raumkanten, Traufhöhen und Gebäudefluchten. Sie sollen klare räumliche Bezüge zum städtebaulichen Umfeld herstellen. Bauliche „Akzentuierungen“ werden demzufolge nur an städtebaulich wichtigen Punkten und Entwicklungsachsen zugelassen, sodass eine Verzahnung und harmonischer Übergang zu den Bestand entstehen kann. Um einer Quartiersbildung und städtebaulichen Vernetzung Rechnung zu tragen, ist eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke möglich. Gleichzeitig wird den Grundstücken Entwicklungsmöglichkeiten „in die Tiefe“ eingeräumt.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, werden die bestehenden Gebäude erstmalig planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Raumkanten sind durch die Stellung der Gebäude entlang der Straßenzüge definiert. Sie werden in den Bebauungsplan aufgenommen, weil sie für das gesamte Erscheinungsbild des Stadtzentrums von städtebaulicher Bedeutung sind. Gleichzeitig können mit diesen Festlegungen der öffentliche Raum vor den Gebäuden neu gestaltet werden. Eine geringfügige Überplanung der nördlichen Bestandsbebauung ist notwendig, um klarere stadträumliche Bezüge zur Römergalerie herzustellen.

Freiflächen und Vorzonen

Für ein attraktives und lebendiges Stadtzentrum gilt es die Qualitäten im öffentlichen Raum zu stärken und fortzuentwickeln. Platzsituationen und Freiflächen sind Ausdruck des urbanen Lebens, sie schaffen Aufenthaltsqualitäten, Standortvorteile und bilden einen wichtigen Zukunftsbaustein einer qualitätvollen Stadtgestaltung. Mit einer angemessenen Freiflächengestaltung wird die Attraktivität des Wohn- und Geschäftsumfelds deutlich verbessert.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, auch das Erscheinungsbild der Freiflächen zu einer attraktiven Zone für das öffentliche Leben weiterzuentwickeln und planungsrechtlich zu sichern. Nicht nur die Freiflächen und die ÖPNV-Haltestelle sollen neu gestaltet werden, sondern auch die Vorzonen vor den Gebäuden. Die Weiterführung der innerstädtischen, straßenbegleitenden Grünstrukturen mit Baumpflanzungen werden das gesamte städtische Umfeld auf und schaffen nachhaltige Aufenthaltsqualitäten.

5.2 Nutzung und bauliche Dichte

In der Stadtmitte Leonbergs soll die ausgewogene Mischung von Wohnen, dem Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur erhalten und fortentwickelt werden. Mit Hilfe einer klar definierten Angebotsbreite können neue innerstädtische Potenziale entstehen und den Einzelhandels- sowie Dienstleistungsstandort aufwerten.

Als Gebäudenutzungen sind im Planungsgebiet mischgebietstypische Nutzungen vorgesehen, die der besonders attraktiven Lage in der Innenstadt entgegenkommen. Dem städtebaulichen Konzept und den stadtentwicklungspolitischen Zielen entsprechend sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe allgemein zugelassen, um eine vielseitige innerstädtische Nutzungsmischung zu gewährleisten. Weiterhin sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Römer- / Leonberger Straße“

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe, die Güter oder Dienstleistungen sexuellen Charakters anbieten. Diese gebietsunverträglichen Nutzungen stehen einer Aufwertung der Innenstadtlage entgegen. Sie werden ausgeschlossen, um negative Strukturveränderungen im Quartier zu verhindern und Attraktivitätsverluste zu vermeiden (trading-down-Effekt). Sie sind mit der Funktion und der zukünftigen Nutzungsstruktur des Gebietes nicht zu unvereinbaren. Ebenso queren wichtige Wegebeziehungen zum Schulzentrum und den zentralen ÖPNV-Haltepunkten das Plangebiet.

Durch eine geschossweise Gliederung der allgemein mischgebietsverträglichen Vergnügungsstätten in die Untergeschosse, sollen Beeinträchtigungen mit der bestehenden Wohnnutzung verhindert werden. Zu diesem Zweck sind diese Vergnügungsstätten ausnahmsweise nur in den Untergeschossen zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

Bauliche Dichte / Kubaturen

Das Planungskonzept sieht jeweils absolute Gebäudehöhen vor. Es berücksichtigt die städtebaulichen Leitziele, das vorhandene Siedlungsgefüge und die Stadtstruktur. Für die unterschiedlichen zentrumsrelevanten Nutzungsansprüche in den hochwertigen Erdgeschosslagen und dem 1. Obergeschoss sind demzufolge auch angemessene Raumhöhen möglich.

Die stadtplanerische Konzeption sieht grundsätzlich eine durchgehende Mindesthöhe von 387,00 über NN vor. Zusätzlich wird eine maximale Traufhöhe mit OK 398,00m über NN definiert. Das entspricht maximal 6 oberirdischen Vollgeschossen. Diese planerische Festlegung begründet sich daher, dass einheitliche Gebäudehöhen die Platz- und Straßenräume städtebaulich angemessen fassen und trotz allem ein maßstabsgerechter Übergang zum Gebäudebestand Brennerstraße und den Wohngebäuden westlich des Plangebietes möglich ist.

Im Plangebiet sind in den städtebaulich exponierten Lagen des Knotenpunktes der Römerstraße / Leonberger Straße und im Platzbereich städtebauliche Betonungen möglich. Diese Festlegung begründet sich einerseits aufgrund der Lage im Stadtzentrum sowie der wichtigen Infrastrukturachse Römer- / Leonberger Straße. Des Weiteren soll es in diesem Quartier möglich sein eine angemessene städtebauliche Betonung gegenüber der Römergalerie zu realisieren, wobei die Maßstäblichkeit zum vorhandenen Umfeld nicht verloren geht. Aus diesem Grund ist die zulässige Gebäudehöhe im nördlichen Planungsgebiet teilweise mit OK 409,50m über NN festgelegt. Das entspricht maximal 10 oberirdischen Vollgeschossen am höchsten Punkt. Folglich tritt die städtebauliche Akzentuierung immer noch deutlich gegenüber der Römergalerie zurück. Für den westlichen Bereich des Grundstücks gelten die Festlegungen zur einheitlichen Trauflinie, sodass eine Verzahnung zum Gebäudebestand gewährleistet ist.

Um den zentralen „Platzbereich“ entlang der Leonberger Straße zu betonen und in südliche Richtung eine angemessene bauliche Abstufung im Quartier zu erzielen, ist für den Baukörper an der Platzaufweitung eine maximale Traufhöhe mit OK 402,00 m über NN festgelegt. Das entspricht grundsätzlich der bereits bestehenden Überhöhung im Baugebiet und lässt bauliche Erweiterungen bis auf maximal 8 oberirdische Vollgeschosse zu.

Um den mischgebietstypischen Nutzungen auch mittel- bis langfristig bauliche

Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Römer- / Leonberger Straße“

Entwicklungsspielflächen „in die Tiefe“ einzuräumen, wurde die Breite der Baufenster auf überwiegend 17,50 Meter festgelegt. Somit können zukunftsfähige Gebäudetypologien und Arbeits- / Dienstleistungsstrukturen verwirklicht werden. Das „Heranrücken“ an die westliche Wohnbebauung der Robert-Koch-Straße ist aber nur im begrenzten Umfang möglich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist es beabsichtigt der Gestaltung der Gebäude sowie des öffentlichen Raumes einen hohen Stellenwert einzuräumen. Dabei sind die Festlegungen des Bebauungsplanes an die Regelungen der Umgebungsbebauung orientiert. Ebenso soll die Gestaltung auch den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Somit helfen die einheitlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festlegungen, u.a. bzgl. der Dachform, den modernen Charakter des Quartiers zu unterstreichen und fortzuentwickeln.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bleibt bestehen und wird auch weiterhin durch die Römerstraße, die Leonberger Straße und die Brennerstraße gewährleistet. Im Nord- und Südwesten des Planungsgebiets - im Übergang zur Wohnbebauung Robert-Koch-Str. - sind die Zufahrten in die bestehenden Tiefgaragen und zu den oberirdischen Stellflächen angeordnet. Sie werden als Ein- / Ausfahrtsbereiche in die Planung integriert.

Das Grundstück Römerstraße 74 wurde bis vor einiger Zeit durch je eine Zufahrt von der Leonberger Straße und Römerstraße verkehrlich erschlossen. Im Zuge des Umbaus der Leonberger Straße sowie der Freiflächenneugestaltung sind Zu- bzw. Ausfahrten in der Leonberger Straße aus verkehrlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu vertreten. Aus diesem Grund erfolgt eine Bündelung der Zufahrten, um den Verkehrsfluss auf die angrenzenden Straßen zu sichern. Im Bebauungsplan wird gleichzeitig ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um mögliche Konflikte zwischen dem fließenden Verkehr sowie dem Fuß- und Radverkehr zu verhindern.

Mit dem Umbau der B 295 Leonberger Straße wurden zusätzliche Freiflächen entlang des Straßenzuges hinzugewonnen. Die Gehwegflächen werden zukünftig in der Form organisiert, dass ein circa 2 bis 3 Meter breiter Gehbereich entlang der Gebäudefront verläuft. In diesem Zusammenhang ist beabsichtigt den Radverkehr im Zweirichtungsverkehr auf der fahrbahnzugewandten Seite zu führen. Diese Verkehrsflächen werden mit Hilfe der Baumpflanzungen und den baulichen Anlagen optisch voneinander getrennt. Die Vorbereiche werden zukünftig als Mischverkehrsflächen ausgewiesen, sodass der gewünschte Charakter einer zentralen, innerstädtischen Zone entstehen kann. Diese Neuorganisation der Fuß- und Radwegebeziehungen verbessert nicht nur die Vernetzung innerhalb des Gebietes, sondern auch zu den Schul-, Gemeinbedarfs- und Handelseinrichtungen.

Stellplätze

Der öffentliche ruhende Verkehr wird auf den städtischen Flächen entlang der Brennerstraße und im nördlichen Bereich der Leonberger Straße untergebracht. Diese Stellplätze werden als Kurzzeitparkplätze ausgewiesen, um eine angemessene Frequentierung und Kundenaustausch zu gewährleisten. Die privaten Stellflächen befinden sich innerhalb der Tiefgaragen bzw. auf den rückwärtigen oberirdischen Stellflächen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Geltungsbereich ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme für Gas, Wasser und Strom angeschlossen. Die Abfallentsorgung ist aufgrund der Lage in der Kernstadt ausreichend gewährleistet.

Im Planbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen die im Zuge der Freiflächenneugestaltung umverlegt werden. Die notwendigen Schutzvorkehrungen und Abstände, die Lage der Baumstandorte sowie die erforderlichen baulichen Maßnahmen werden im Zuge der Freiflächenneugestaltung mit den Versorgungsträgern detailliert abgestimmt. Das selbe gilt für die Umplanung der technischen Infrastruktur, insbesondere für das Straßenbeleuchtungskonzept. Das betrifft das Bebauungsplanverfahren nicht unmittelbar.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI

Aufbauend auf den Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes, des Regionalplanes und dem Umfeld wird das Plangebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte zwischen den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe, die Güter oder Dienstleistungen sexuellen Charakters anbieten nicht zulässig. Sie werden ausgeschlossen, um negative Strukturveränderungen im Quartier zu verhindern und Attraktivitätsverluste zu vermeiden (trading-down-Effekt). Sie stehen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen (Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Senkung der Qualität des Warenangebotes, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes) und sind mit der künftigen Nutzungsstruktur, der Nähe zu den zentralen innerstädtischen Gemeinbedarfeinrichtungen sowie dem zentralen ÖPNV-Umsteigeplatz nicht zu unvereinbaren.

Mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise nur in den Untergeschossen zulässig, um Beeinträchtigungen mit der bestehenden Wohnnutzung zu verhindern. Die oft auftretenden Nutzungskonflikte werden somit planungsrechtlich nicht verschärft.

Die voran genannten Festlegungen dienen der gegliederte Nutzungsstruktur des Standortes und dem Schutz des vorhandenen Wohnens. Die attraktiven Erdgeschosszone und Lagen in den ersten Obergeschossen können nachhaltig aufgewertet werden. Die ausgewogene innerstädtische Nutzungsmischung bleibt gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die Mindesthöhe und die absolute Höhe der baulichen Anlagen, bezogen auf die Oberkante Gebäude über Normalnull (NN), definiert. Diese Festsetzungen werden getroffen, um die im städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgezeigten Planungsziele zu erreichen. Die Festlegungen zur Mindesthöhe, den maximal zulässigen Trauflinien sowie den Bereichen für bauliche Akzentuierungen sichern die beabsichtigte Höhenentwicklung. Aus städtebaulichen Gründen orientieren sich die zulässigen Höhen der Gebäude an dem vorhandenen Siedlungsbestand und dem vorhandenen Umfeld.

Grundflächenzahl

Im Mischgebiet MI wird die nach § 17 BauNVO als Obergrenze formulierte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche kann ausnahmsweise für Flächen des ruhenden Verkehrs sowie bauliche Anlagen, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, zugelassen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Um ein harmonisches städtebauliches Gesamterscheinungsbild im Zentrum der Stadt Leonberg zu erhalten und gleichzeitig die örtlichen Gegebenheiten sowie die Maßstäblichkeit des Umfelds zu berücksichtigen, wird die Gebäudehöhe als Mindestwert sowie maximaler Höchstwert festgelegt. Die Mindesthöhe orientiert sich mit 387,00 ü NN an einer 3-geschossigen Bebauung. Die maximale Höhe kann durch Dachaufbauten (Attika oder Dachbegrünungen) zusätzlich um 0,60 m überschritten werden. Notwendige technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über den festgesetzten Höhen zugelassen werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungskonzeption wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung zugelassen. Die Bauweise entspricht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der geschlossenen Bauweise, um die Straßen- und Platzräume baulich zu fassen. Die Bauweise gilt auch als geschlossen, wenn zwischen den Gebäuden ein überdachter Zugang, eine überdeckte Zufahrt oder ein Zwischenbau erstellt wird. Dadurch kann der städtebaulichen Intention und dem Grundcharakter des Quartier Rechnung getragen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Entlang der Straßenzüge wurden Baulinien festgesetzt, um die Innenstadtlage auch baulich angemessen zu fassen. Die wichtigen stadtbildprägenden Vorbereiche werden somit auch langfristig planungsrechtlich gesichert. Die Baufenster sind so ausgeformt, dass die städtebauliche Neuordnung des Gebietes und die zugrundegelegte Konzeption gestützt wird. Die Tiefe der Baufenster ist unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung mit durchschnittlich 17,5 Meter großzügig bemessen und gewährleistet langfristige Entwicklungsspielräume.

Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Römer- / Leonberger Straße“

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Entlang der stadtbildprägenden Verkehrsachsen wurden Baulinien festgesetzt, auf denen die Gebäude zu errichten sind. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich begründet ist und sich gestalterisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baulinien sowie Baugrenzen überschreiten und sind unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen. Eine Unterbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen kann zugelassen werden, wenn die erforderliche Tragfähigkeit sowie die Ausübung des festgesetzten Geh- und Fahrrecht gewährleistet ist. Die Ausübung des Leitungsrechts darf nicht beeinträchtigt werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der Baufenster zugelassen.

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bauliche Anlagen in Form von Wartehallen, Bänke, Infotafeln zulässig, soweit verkehrliche Gründe dies ermöglichen und die baulichen Anlagen städtebaulich vertretbar sind (§ 14 Abs.1 BauNVO).

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahmen zulässig. Das gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

6.4 Flächen für Stellplätze, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Stellplätze in den dafür vorgesehenen gekennzeichneten Flächen (Leonberger Straße / Brennerstraße) und in Tiefgaragen zugelassen. Tiefgaragen, oberirdische Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgelegten Baufenster zulässig. Für eine Errichtung von oberirdischen Garagen und Stellflächen sind die gesetzlichen Bestimmungen (u.a. Landesbauordnung) zu beachten.

In städtebaulich begründeten Fällen dürfen Tiefgaragen ausnahmsweise bis zu 1,00 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn ihre Garagendecke begrünt ist.

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Das Plangebiet wird durch die stark frequentierten Straßenzüge der Römerstraße, Leonberger Straße und Brennerstraße umgrenzt. Zur Bündelung der Zu- und Ausfahrten und zur räumlichen Fixierung werden in der Planzeichnung entsprechende Bereiche für die Ein- und Ausfahrten festgesetzt bzw. Teilabschnitte für Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Planerisch wird damit erreicht, dass die Zufahrten entlang der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen klar definiert sind und der innerstädtische Fuß- und Radverkehr sowie die ÖPNV-Haltestelle nicht behindert wird. Überflüssige Zufahrten werden vermieden und Verkehre gebündelt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Nordosten und Süden des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkierungsfläche festgesetzt. Diese Parkierungsfläche sichert einen Teil des Parkraumangebots sowohl für den Kunden- als auch für den Besucherverkehr in der Stadtmitte.

6.5 Pflanzbindungen

Gerade vor dem Hintergrund der Belange des Umweltschutzes sind zum Erhalt sowie zum Schutz von bestehenden Vegetationsbeständen und -strukturen sowohl Bindungen für Einzelbäume als auch für Gehölzstrukturen im Bereich des Ziergartens (Pfb 1) festgesetzt.

Zur dauerhaften Sicherung der Vegetationsstruktur im Plangebiet wird für den Fall eines unnatürlichen Abgangs oder eines altersbedingten Entfernens eine Nachpflanzfestsetzung für die planungsrechtlich gesicherten Pflanzbindungen getroffen, die einen gleichartigen Ersatz festsetzt, so dass das landschaftsplanerische Erscheinungsbild entsprechend den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes langfristig gewahrt bleibt. Die neuen Anpflanzstandorte können geringfügig vom festgesetzten Standort abweichen, wenn das landschaftsplanerische Gesamtziel erzielt wird.

6.6 Pflanzgebote

Durch Baumpflanzgebote an den stadtbildprägenden Straßenzügen und im öffentlichen Raum soll ein einheitliches Erscheinungsbild im Stadtquartier entstehen. Die gewählte Baumart ist standortverträglich und eignet sich im Besonderen für die Gestaltung von Straßenräumen.

Zur Entwicklung bzw. zur Sicherung von ökologischen und gestalterischen Qualitäten werden die im Grünordnungsplan dargestellten grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Pflanzgeboten in den Bebauungsplan übernommen.

Die Standorte der Baumpflanzungen können im Sinne der Gesamtkonzeption geringfügig von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen. Zur dauerhaften Sicherung der planerisch angestrebten Vegetationsstruktur im Plangebiet wird für den Fall eines unnatürlichen Abgangs oder eines altersbedingten Entfernens eine Nachpflanzfestsetzung für die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzgebote getroffen, die einen gleichartigen Ersatz festsetzt.

6.7 Abfluss, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Generell ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch eine ortsnahe Versickerung bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen (§ 45 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg). Die Versickerung sollte demzufolge möglichst naturnah durch die bewachsene und belebte Bodenzone geschehen.

Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Römer- / Leonberger Straße“

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Mischverfahren, d.h. der größte Teil des Niederschlagswassers wird mit dem Schmutzwasser entsorgt. Eine schadlose Ableitung ist über die vorhandenen Kanäle möglich.

Die Nachbargrundstücke sind durch die Versickerung nicht zu beeinträchtigen. Die einschlägigen Vorschriften und Regeln der Technik sind zu beachten.

Zisternen

Ergänzend sind im Plangebiet auch Zisternen zugelassen, die eine Rückhaltung und Verzögerung des Regenabflusses von unverschmutzten Dachflächenwasser ermöglichen.

Oberflächenbefestigung

Unter Berücksichtigung des Minimierungsgebotes gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Vermeidung und einem sachgerechten Umgang mit Abwässern wird für die Gestaltung der Oberflächenbefestigung der öffentlichen Fuß-/Radwege und der privaten Erschließungswege eine versickerungsfähige Gestaltung mit wasserdurchlässigen Belägen empfohlen.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz

Zur Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Schallschutz - ISIS (Stand: August 2006) durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass in diesem vorbelasteten Bereich die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) überschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen im innerstädtischen Bereich aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten nicht in Betracht. Demzufolge ist ein passiver Schutz vor dem Verkehrslärm zweckmäßig.

Bei der Bebauung sind somit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrseinwirkungen zu treffen. Auf die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – wird verwiesen.

Die nach dem schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung aufgeführt:

Die Randbebauung der Straßen (Leonberger-, Römer- und Brennerstraße) ist den Lärmpegelbereich IV und V zuzuordnen. Die rückwärtigen Seiten der Gebäude sind zum Teil in den ungünstigen Geschosslagen mindestens dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Ab Lärmpegelbereich III besteht bei Wohnnutzung und entsprechend ab Lärmpegelbereich IV bei Büronutzung die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109. Die Nachweispflicht erstreckt sich bei Wohnnutzungen und schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume - insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer - schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die erforderliche Nachweispflicht zu erbringen, dass die erforderlichen Schalldämmmaße auf Basis der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - eingehalten werden. Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2006 wird verwiesen.

6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung des öffentlichen Charakters der Vorbereiche entlang der Straßenzüge wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten Radfahrer festgesetzt. Mit dieser Festlegung wird der zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit den wichtigen Vorzonen auch planungsrechtlich angemessen gesichert.

Diese Flächen werden gleichzeitig mit einem Leitungsrecht belastet, um die Verlegung und Sicherung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitung zu ermöglichen. Die Ausübung des Rechts kann auf Dritte übertragen werden.

Die ausgewiesenen Flächen dürfen durch Garagen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden. Eine angemessene Tragfähigkeit der Geschossdecken sowie die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen muss gewährleistet sein.

7. Flächenbilanz

| | |
|--|--------------------|
| Baugebiet – Mischgebiet | ca. 0,50 ha |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | ca. 0,22 ha |
| nicht überbaubare Grundstücksfläche | ca. 0,28 ha |
| Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen | ca. 0,02 ha |
| Verkehrsflächen | ca. 0,10 ha |
| <hr/> | |
| Summe Plangebiet | ca. 0,62 ha |

8. Zusammenfassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Römer- / Leonberger Straße“ (siehe Anlage 6)

Mit der erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Gebiet Römer-/Leonberger Straße städtebaulich neu zu gestalten und als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort aufzuwerten und zu stärken.

Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut und hochgradig versiegelt. Mit der Neugestaltung der Freiflächen, die unter anderem die Fällung sämtlicher vorhandener Laubbäume vorsieht, ist zunächst ein wesentlicher Eingriff verbunden. Entsprechende Pflanzenqualität und Entwicklung vorausgesetzt, können jedoch die 11 neu gepflanzten Bäume nach schätzungsweise fünf bis acht Jahren ungefähr eine vergleichbare Bedeutung für das Kleinklima erlangen, wie der alte Bestand im derzeitigen Zustand. Langfristig ist, auch aufgrund der höheren Baumzahl, von einer verbesserten kleinklimatischen Situation und einer besseren Durchgrünung im Plangebiet auszugehen. Der durch die Baumfällungen verursachte Lebensraumverlust ist durch die Neupflanzungen der Tulpen- und Schnurbäume nicht vollständig auszugleichen.

Aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft können nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden. Um der Umweltprüfung gerecht zu werden, sind jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen dargestellt worden.

Der Umweltbericht ist entsprechend neu gewonnener Erkenntnisse fortzuschreiben.

9. Zusammenfassende Bewertung – Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und grünordnerischer Beitrag (siehe Anlage 7)

Im Plangebiet sind lediglich zwei Bereiche mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz auszumachen, die aus sieben Laubbäumen bestehende Baumreihe entlang der Leonberger Straße sowie die Gehölzgruppe hinter Gebäude Leonberger Straße 111. Ansonsten ist der Planbereich nahezu vollständig überbaut und hochgradig versiegelt. Aufgrund dessen besitzt das Gebiet bis auf die oben beschriebenen Bereiche aus siedlungsökologischer Sicht eine geringe bis sehr geringe Wertigkeit.

Der durch die Fällung von sieben Laubbäumen entstehende Eingriff ist bei entsprechender Größe und Pflege der 11 neu zu pflanzenden Bäume unter kleinklimatischen Gesichtspunkten in absehbarer Zeit auszugleichen. Durch die höhere Baumzahl ist sogar mit einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu rechnen. Die gepflanzten Bäume zählen zu den Exoten und haben daher eine geringere Bedeutung für die heimische Tierwelt als die vorhandenen Spitz-Ahorne. Der Verlust der kleinen Grünflächen entlang der Leonberger Straße ist aus oben genannten Gründen für das Potenzial Arten- und Biotopschutz ohne Wirkung.

Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen)

pfg1 (Einzelbäume): Pflanzung von fünf Tulpenbäumen entlang der Leonberger Straße. Der Stammumfang hat zum Zeitpunkt der Pflanzung – zwecks Erzielung eines einheitlichen optischen Bildes innerhalb des Straßenzuges – 30-35 cm (gemessen in 1m Höhe) zu betragen. Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten (DIN 18916, Deutsches Institut für Normung, 2002). Sie ist mit einer geeigneten Abdeckung des Wurzelraums, z.B. nach Kronimus, Bruderus oder Schwenk zu versehen, wobei die Belastung auf mindestens 1,5 t (PKW) ausgelegt sein soll. Die Pflanzenstandorte werden bei der Ausführungsplanung festgelegt.

pfg 2 (Einzelbäume): Pflanzung von jeweils drei Schnurbäumen entlang der Römer- und der Brennerstraße. Der Stammumfang hat zum Zeitpunkt der Pflanzung – zwecks Erzielung eines einheitlichen optischen Bildes innerhalb des Stadtquartiers – 40-45 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten (DIN 18916, Deutsches Institut für Normung, 2002). Sie ist mit einer geeigneten Abdeckung des Wurzelraums, z.B. nach Kronimus, Bruderus oder Schwenk zu versehen, wobei die Belastung auf mindestens 1,5 t (PKW) ausgelegt sein soll. Die Pflanzenstandorte werden bei der Ausführungsplanung festgelegt.

pfb 1 (Gehölzgruppe): Die im Bereich des Ziergartens hinter Gebäude Leonberger Straße 111 festgesetzte Gehölzgruppe ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Sträucher sind durch heimische Sträucher wie z.B. Roter Hartriegel,

Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Römer- / Leonberger Straße“

Gemeine Hundrose, Gewöhnliche Hasel, Liguster oder Schwarzer Holunder zu ersetzen.

pfb - Einzelbaum: Der im Bereich des Ziergartens hinter Gebäude Leonberger Straße 111 festgesetzte Baum, die Blutpflaume, ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum durch einen heimischen Laubbaum wie Winter-Linde, Vogelbeere, Spitz-Ahorn, oder Hainbuche zu ersetzen.

10. Durchführung, Kosten und Realisierung

Bodenordnung

Zur Umsetzung der Freiflächengestaltung werden teilweise auch gemeinschaftliche und private Grundstücksflächen überplant. Nur so kann ein einheitliches Gesamterscheinungsbild im Stadtzentrum erzielt werden. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen, weil sich dennoch ein Großteil der straßenbegleitenden Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Leonberg befinden.

Städtebauliche Verträge und Kosten

Zur Durchführung der Neugestaltungsplanung werden in enger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümern / Hausverwaltungen und der Stadt Leonberg „Städtebauliche Verträge“ gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die verfolgten städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen, die Regelungen zur Kostenbeteiligung und sonstigen Einzelheiten zu Gestaltungsfragen sind somit verbindlicher Bestandteil dieser städtebaulichen Verträge.

Realisierung

Die Baumaßnahmen zur Freiflächengestaltung sollen möglichst zeitnah und abschnittsweise ab 2008 realisiert werden. Ein Verkauf von Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen.

11. Fachgutachten

Im Folgenden werden die Kurz- bzw. Zusammenfassungen

- Schalltechnisches Gutachten, ISIS- Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom August 2006
- Umweltbericht „Römer- / Leonberger Straße“ nach § 2a BauGB, Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung, aufgestellt August 2006 und aktualisiert November 2007
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan „Römer- / Leonberger Straße“, Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung, aufgestellt August 2006 und aktualisiert November 2007

auszugsweise zitiert und der Begründung beigelegt.

11.1 Zusammenfassung – Interpretation der Ergebnisse Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Römerstraße, Leonberger Straße und Brennerstraße an den Baufenstern bzw. an der bestehenden Bebauung bestimmt und beurteilt.

Als Beurteilungsgrundlagen für die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wurde die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - herangezogen. Werden schalltechnische Anforderungen überschritten, so sind die Anforderungen an die Außenteile der Gebäude zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 auszuweisen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen im innerstädtischen Bereich aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten nicht in Betracht.

Der Plan 0622-01 - mit der Bestandsbebauung und den festgelegten Bezugspunkten – zeigt auf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (tags: 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) in allen Bezugspunkten und in allen Geschosslagen überschritten werden.

Aufgrund der innerstädtischen, zentralen Innenstadtlage kommen aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Angesichts der ermittelten Lärmbelastung wurden die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 ausgewiesen.

Der Randbebauung der Straßen (Leonberger-, Römer- und Brennerstraße) sind die Lärmpegelbereiche IV und V zuzuordnen. Ab Lärmpegelbereich III besteht bei Wohnnutzung und entsprechend ab Lärmpegelbereich IV bei Büronutzung die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm. Die rückwärtigen Seiten der Gebäude sind zum Teil in den ungünstigen Geschosslagen mindestens dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Aus den voran genannten Gründen erstreckt sich die Nachweispflicht bei Wohnnutzungen und schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume - insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer - schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die erforderliche Nachweispflicht zu erbringen, dass die erforderlichen Schalldämmmaße auf Basis der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - eingehalten werden. Auf das Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2006 wird verwiesen.

Anlage 7 zu DS 2008 Nr. P 40 ö

Bebauungsplan
„Römer- / Leonberger Straße“

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Übersicht

| | |
|---|-----------|
| 12. Örtliche Bauvorschriften | 19 |
| Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dach- und Fassadengestaltung, Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Werbeanlagen | |

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um das bauliche Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches hervorzuheben und an das städtebauliche Umfeld sowie den Charakter des Stadtzentrums anzupassen, werden bauordnungsrechtliche Aussagen zur Dachgestaltung (Dachform und –neigung) sowie zur äußeren Gestaltung (Fassadengestaltung, Farbigkeit, Außenwandmaterialien, Werbeanlagen, etc.) getroffen.

Die Festsetzungen entsprechen einerseits den städtebaulichen Absichten für das Plangebiet und schaffen zum anderen eine gestalterische Anbindung an die Bestandsbebauung. Sie definieren ein harmonisches, angemessenes Erscheinungsbild im städtebaulichen und architektonischen Sinne. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewählt. Im Rahmen der Festsetzungen verbleibt dem Eigentümer und Bauherren Spielraum zur Realisierung individueller Gestaltungsvorstellungen.

Dachform und Dachneigung

Zur Sicherung einer zeitgemäßen und modernen Gestaltungssprache werden nur Flachdächer und flach geneigte Dachflächen mit einer max. Neigung von 10° zugelassen. Mit dieser Festlegung ist eine ruhige, homogene Dachlandschaft und ein einheitliches Gesamterscheinungsbild im Zentrum der Stadt gesichert.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), wobei Garagen mit Flachdächern zu begrünen sind.

Fassadengestaltung

Gebäude und Fassaden prägen das Stadtbild. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Zentrum der Stadt Leonberg sollen klare Festlegungen zur Ausgestaltung der Gebäudefassaden getroffen werden.

Die Fassaden der Baukörper sind farblich einheitlich zu gestalten. Putzflächen sind in hellen Farbtönen der Farbgruppe weiß und grau auszuführen, um ein freundliches Gesamterscheinungsbild im Zentrums hervorzuheben. Oberflächen mit einem hohen Reflexionsgrad und die Verwendung spiegelnder oder polierter Materialien (verspiegeltes Glas, engobierter Spaltklinker, Faserzementplatten, etc.) sind als Außenwandflächen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können für Fassadenflächen, welche nur kleinflächig in Erscheinung treten, andere Materialien und Farben zugelassen werden, wenn sie sich gestalterisch in das Umfeld einfügen.

12.2 Freileitungen und Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Minimierung der Störwirkungen werden Reglementierungen für Freileitungen vorgenommen und Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Produktwerbung ist ausgeschlossen.

Prinzipiell ist Werbung zwar möglich, jedoch sind Regelungen zur Größe, Anzahl, Anbringung und Ausbildung von Werbeanlagen getroffen worden. Werbeanlagen mit

Begründung zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Römer- / Leonberger Straße“

grelle, wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtbänder oder Videoanlagen sind nicht zulässig, weil von ihnen oft Störwirkungen für den öffentlichen Raum ausgehen. Die Erstellung von Freileitungen ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht zulässig und entspricht nicht mehr dem Stand der Technik.

**Umweltbericht zum
Bebauungsplan „Römer- / Leonberger Straße“**

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Römer- / Leonberger Straße“

Umweltbericht nach § 2a BauBG

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt (§ 2a BauBG) werden. Auf den Umweltbericht kann in der Begründung zum Bauleitplanentwurf nicht verzichtet werden, da hier die Ergebnisse der Umweltprüfung dargelegt sind. Der Umweltbericht ist ein selbständiger Bestandteil der Begründung, der während des Verfahrens fortzuschreiben und mit Offenlegung des Bauleitplanentwurfs vorzulegen ist.

Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Das Plangebiet „Römer-/Leonberger Straße“ liegt im Zentrum von Leonberg und ist mit seinem Schwerpunkt der Einzelhandels- und Dienstleistungsversorgung seit den 1970er Jahren Teil der „neuen“ Stadtmitte Leonbergs. In den letzten Jahren wurde teils durch private, teils durch städtische Maßnahmen das architektonische und städtebauliche Bild vor allem in an das Plangebiet angrenzenden Bereichen entscheidend verändert, verbessert und aufgewertet wie beispielsweise durch den Wegfall des Stegs über die Leonberger Straße oder den Neubau der Römergalerie mit einer Neugestaltung der Vorplatzbereiche an der Eltinger- und Römerstraße.

Das Plangebiet wird bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund des umgebenden, städtebaulich sehr heterogenen Raumes ist die Beurteilung des Einfügens eines möglichen Vorhabens nur sehr schwer möglich. Das gilt auch für mögliche neue Nutzungen. Einzelne (gebietsunverträgliche) Nutzungen könnten den Zielsetzungen der weiteren Stadtentwicklung entgegenstehen.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan soll einer möglicherweise „negativen“ Entwicklung entgegengewirkt werden. Durch entsprechende Festsetzungen sollen die Einzelhandelsfunktion des Gebietes aufgewertet, gestärkt und die Freiflächen vor den Gebäuden neu gestaltet werden.

Darstellung der Fachziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche bereits weitestgehend überbaut. Aufgrund des extrem hohen Versiegelungsgrades besitzt der Planbereich eine deutlich eingeschränkte ökologische Funktion. Dementsprechend ist auch die Bedeutung für den Naturhaushalt sowie für den Arten- und Biotopschutz im jetzigen Zustand als gering bis sehr gering zu beurteilen. Diese Aussage deckt sich mit den Angaben aus der Stadtbiotopkartierung aus dem Jahr 1991 (Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Kindermann + Partner). Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Entsprechend des Landschaftsplans sind für das Gebiet keine Maßnahmen vorgesehen. (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“, 2006)

Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze wie z.B. FFH-Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG usw. gibt es im Gebiet keine.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Mensch

Die mit der Neugestaltung der Freiflächen verbundene Lärmbelastigung sind zeitlich begrenzt und als nicht erheblich zu beurteilen.

Nutzungsbedingte Lärmbelastigung ist durch die nahezu weitestgehende Überbauung des Plangebietes bereits jetzt vorhanden. Das erstellte Gutachten über die Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs kommt zum Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) an allen Bezugspunkten und in allen Geschosslagen tags und nachts überschritten werden (ISIS-Lärmgutachten, August 2006). Entsprechende planerische Vorkehrungen zur Verminderung der Lärmempfindungen sind im Bebauungsplan aufgeführt.

Pflanzen und Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume werden anhand ihrer internen Flächenqualität für den Arten- und Biotopschutz in Anlehnung an den Stuttgarter Biotopatlas in eine siebenstufige Wertetabelle eingeteilt.

| Wertstufe | Interne Flächenqualität für Arten- und Biotopschutz |
|-----------|---|
| 6 | herausragende, regionale Bedeutung |
| 5 | sehr hohe, lokale Bedeutung |
| 4 | hohe Bedeutung |
| 3 | mittlere Bedeutung |
| 2 | geringe Bedeutung |
| 1 | sehr geringe Bedeutung |
| 0 | negative Bedeutung, lebensfeindlich |

Bereiche, die aufgrund des Vorkommens seltener oder gefährdeter Arten eine Bewertung > 4 bzw. aufgrund ihrer Naturnähe und bestehenden Lebensraumvielfalt eine hohe bis herausragende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zeigen, konnten auf den untersuchten Grundstücken nicht festgestellt werden.

Eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat wegen einer eingeschränkt vorhandenen Natürlichkeit

- die Baumreihe entlang der Leonberger Straße
- die Gehölzgruppe mit der Blutpflaume hinter Gebäude Leonberger Straße 111

Den kleinen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) entlang der Leonberger Straße kommt ebenso wie der Zierrasenfläche mit der schmalen Ligusterhecke hinter Gebäude Leonberger Straße 111 eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu.

Überbaute und wasserundurchlässig befestigte Flächen wie Gehwege, Parkplätze und sonstige Freiflächen sind für das Potential Arten und Lebensräume bedeutungslos.

Boden

Auf Gipskeuper, dem Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Plangebiet, bilden sich Parabraunerden und Pelosole. Diese Böden sind im Allgemeinen durch eine mittlere Austauschkapazität, ein mittleres bis hohes Porenvolumen sowie eine mittlere bis geringe Wasserspeicherkapazität gekennzeichnet (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, 1994). Als Folge der starken Überbauung sind die Böden in ihrem natürlichen Aufbau gestört. Daher haben sie im Planbereich als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation eine geringe bis keine Bedeutung.

Aus der Altlastenerkundung (HISTE, Landratsamt Böblingen, 1998) sind keine Belastungen der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwässer vorhanden. Aufgrund der bestehenden, nahezu vollständigen Überbauung hat das Gebiet bezogen auf seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine geringe bis keine Bedeutung.

Der Planbereich liegt in der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.06.2002).

Einschränkungen für bauliche oder andere Eingriffe bestehen in der Außenzone keine.

Klima / Luft

Infolge der nahezu vollständigen Überbauung und der hochgradigen Versiegelung besitzt das Plangebiet keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung.

Luftschadstoffmessungen (Stickstoffdioxid, Ruß, Benzol) der UMEG (jetzt: LUBW) am „Neuköllner Platz“ aus den Jahren 2001/2002 ergaben, dass die Konzentrationswerte der 23. BImSchV sicher eingehalten bzw. unterschritten wurden. Seither fanden keine Messungen mehr statt.

Erholung und Stadtbild

Dem Plangebiet kommt aufgrund der nahezu vollständigen Überbauung und der hochgradigen Versiegelung keine Bedeutung für die Erholung und das Stadtbild zu.

Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzung durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte (Umweltbericht in der Bauleitplanung, SCHRÖDTER et. al, 2004). Derartige Güter kommen im Plangebiet nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Pflanzen, Tieren, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem nahezu vollständig überbautem Plangebiet nicht zu erwarten.

Prognose der Umweltentwicklung

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens sind zu beurteilen. Dabei sind folgende Kriterien besonders zu beachten:

- das Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
- die Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen
- die Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Bau- und anlagebedingte Belastungen

Die mit der Neugestaltung der Freiflächen verbundene Lärmbelästigung in den angrenzenden Gebäuden sind zeitlich begrenzt und als nicht erheblich zu beurteilen. Nutzungsbedingte Lärmbelästigung ist durch die nahezu weitestgehende Bebauung des Plangebietes bereits jetzt vorhanden.

Weitere Umweltauswirkungen und Belästigungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkungen

Mit der Planung ist im Gebiet keine nennenswerte Vergrößerung der ohnehin schon hochgradig versiegelten Fläche vorgesehen. Allerdings müssen zur Umsetzung des Bebauungsplans sieben größere Laubbäume entlang der Leonberger Straße gefällt werden, was einen wesentlichen Eingriff darstellt. Durch die beabsichtigte gestalterische (Neupflanzung von 11 Laubbäumen) und funktionale Aufwertung ist längerfristig jedoch von positiven Auswirkungen auf die Nutzungskriterien auszugehen. So ist davon auszugehen, dass sich die neuen Bäume entlang der Brenner-, Leonberger- und Römerstraße mit zunehmender Entwicklung positiv auf das Wohlfühl der dort wohnenden bzw. sich dort aufhaltenden Bürger/innen auswirken, zur Durchgrünung des Stadtteils und damit zu einer Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wasser

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.06.2002). Da in dieser Zone keine Einschränkungen für bauliche oder andere Eingriffe bestehen, ist von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet auszugehen.

Boden

Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut bzw. hochgradig versiegelt ist, ist mit weiteren negativen Auswirkungen nicht zu rechnen. Mit der Neugestaltung der Freiflächen entlang der Römer-, Leonberger- und Brennerstraße ist allerdings auch keine Entsiegelung verbunden, so dass der Versiegelungsgrad im Gebiet unverändert hoch bleibt.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend überbaut. Mit der Fällung der sieben Laubbäume sind erhebliche Auswirkungen, insbesondere unter kleinklimatischen Gesichtspunkten, verbunden. Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes ist die Neupflanzung von 11 Laubbäumen vorgesehen. Unter der Annahme, dass die jungen Bäume bei der Pflanzung eine vergleichbare Qualität wie seinerzeit die entlang der Römergalerie gepflanzten Bäume besitzen (Tulpenbaum: 30/35 cm Stammumfang, Schnurbaum: 40/45 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe) und sich ähnlich gut entwickeln, kann den 11 neuen Bäumen nach schätzungsweise fünf bis sieben Jahren eine vergleichbare kleinklimatische Bedeutung zugeschrieben werden, wie dem älteren Baumbestand im derzeitigen Zustand. Unter diesen Voraussetzungen ist zu erwarten, dass die neu gepflanzten Bäume in absehbarer Zeit, auch aufgrund der größeren Stückzahl, für eine verbesserte kleinklimatische Situation und eine bessere Durchgrünung im Plangebiet gegenüber dem jetzigen Zustand sorgen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

Um die mit der Neugestaltung verbundene Aufwertung des Plangebietes durchführen zu können, werden unter grünordnerischen Gesichtspunkten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

pfg1 (Einzelbäume): Pflanzung von fünf Tulpenbäumen entlang der Leonberger Straße. Der Stammumfang hat zum Zeitpunkt der Pflanzung – zwecks Erzielung eines einheitlichen optischen Bildes innerhalb des Straßenzuges – 30-35 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten (DIN 18916, Deutsches Institut für Normung, 2002). Sie ist mit einer geeigneten Abdeckung des Wurzelraums, z.B. nach Kronimus, Bruderus oder Schwenk zu versehen, wobei die Belastung auf mindestens 1,5 t (PKW) ausgelegt sein soll.

Die Pflanzenstandorte werden bei der Ausführungsplanung festgelegt.

pfg 2 (Einzelbäume): Pflanzung von jeweils drei Schnurbäumen entlang der Römer- und der Brennerstraße. Der Stammumfang hat zum Zeitpunkt der Pflanzung – zwecks Erzielung eines einheitlichen optischen Bildes innerhalb des Stadtquartiers – 40-45 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu betragen. Die Größe der Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten (DIN 18916, Deutsches Institut für Normung, 2002). Sie ist mit einer geeigneten Abdeckung des Wurzelraums, z.B. nach Kronimus, Bruderus oder Schwenk zu versehen, wobei die Belastung auf mindestens 1,5 t (PKW) ausgelegt sein soll.

Die Pflanzenstandorte werden bei der Ausführungsplanung festgelegt.

pfb 1 (Gehölzgruppe): Die im Bereich des Ziergartens hinter Gebäude Leonberger Straße 111 festgesetzte Gehölzgruppe ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Sträucher sind durch heimische Sträucher wie z.B. Roter Hartriegel, Gemeine Hundsrose, Gewöhnliche Hasel, Liguster oder Schwarzer Holunder zu ersetzen.

pfb - Einzelbaum: Der im Bereich des Ziergartens hinter Gebäude Leonberger Straße 111 festgesetzte Baum, die Blutpflaume, ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum durch einen heimischen Laubbaum wie Winter-Linde, Vogelbeere, Spitz-Ahorn, oder Hainbuche zu ersetzen.

Durch das geplante Vorhaben verbleiben aus fachlicher Sicht keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

Geprüfte Planungsalternativen

Planungsalternativen im Sinne von Standortalternativen bieten sich nicht an, da die Stadtmitte aufgewertet werden soll. Bleibt als Planungsalternative nur, im Gebiet keine Veränderungen durchzuführen. Doch werden dem Gebiet gerade mit dem geplanten Vorhaben positive Impulse verliehen. Das angestrebte optisch einheitliche Erscheinungsbild innerhalb der Stadtmitte und deren Aufwertung ist nur mit dem vorliegenden Planungsansatz zu verwirklichen.

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann.

Allgemeine Grundlagen (vgl. Literaturverzeichnis):

- Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7720 und Erläuterungen, 1994
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg, 1991
- Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens, Seitz et. al, 1993
- Flächendeckende Historische Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen im Landkreis Böblingen, Umweltschutzamt des Landkreises Böblingen, 1998
- Verordnung Heilquellenschutzgebiet Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg, 2002
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“, 2006

Gebietsspezifische Grundlagen:

Umweltverträglichkeitsprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (2006)

Aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft können nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden. Um der Umweltprüfung gerecht zu werden, sind jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen dargestellt worden.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörden geprüft und ihre Umsetzung überwacht.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Gebiet Römer-/Leonberger Straße städtebaulich neu zu gestalten und als Einzelhandelsstandort aufzuwerten und zu stärken.

Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut und hochgradig versiegelt. Mit der Neugestaltung der Freiflächen, die unter anderem die Fällung sämtlicher vorhandener Laubbäume vorsieht, ist zunächst ein wesentlicher Eingriff verbunden. Entsprechende Pflanzenqualität und Entwicklung vorausgesetzt, können jedoch die 11 neu gepflanzten Bäume nach schätzungsweise fünf bis acht Jahren ungefähr eine vergleichbare Bedeutung für das Kleinklima erlangen, wie der alte Bestand im derzeitigen Zustand. Langfristig ist, auch aufgrund der höheren Baumzahl, von einer verbesserten kleinklimatischen Situation und einer besseren Durchgrünung im Plangebiet auszugehen. Der durch die Baumfällungen verursachte Lebensraumverlust ist durch die Neupflanzungen der Tulpen- und Schnurbäume nicht vollständig auszugleichen.

Aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft können nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden. Um der Umweltprüfung gerecht zu werden, sind jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen dargestellt worden.

Der Umweltbericht ist entsprechend neu gewonnener Erkenntnisse fortzuschreiben.

Aufgestellt 11.09.2006 / aktualisiert 30.11.2007
Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung

Literaturverzeichnis

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Manfred Spinner (2006): Lärmschutz Römer-/Leonberger Straße, Riedlingen.

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (1994): Geologische Karte von Baden-Württemberg, 1:25 000, Blatt 7220 und Erläuterungen. Freiburg/Stuttgart.

Kindermann + Partner (1991): Biotopkartierung Leonberg, Stuttgart.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (1992): Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten. Untersuchungen zur Landschaftsplanung, Bd. 21, Karlsruhe.

Regierungspräsidium Stuttgart (2002): Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

Umweltschutzamt des Landkreises Böblingen (Hrsg.) (1998): Flächendeckende Historische Erhebung von altlastverdächtigen Flächen im Landkreis Böblingen.

Weller, F. (1990): Ökologische Standorteignungskarte für den Landbau in Baden-Württemberg. Hrsg.: Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stuttgart.