

# Stadt Leonberg

## Bebauungsplan 02.02/5-1 „Blosenbergl“

1. Änderung Bebauungsplan  
02.02/5 „Blosenbergl/Hainbuchenweg“

## Begründung zum Bebauungsplan

Stand 17.07.2008

### Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff  
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39  
fax (0711) 487 469

e-mail: [info@buff-netzwerk.de](mailto:info@buff-netzwerk.de) | [info@sippel-netzwerk.de](mailto:info@sippel-netzwerk.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>Seite 02</b>
<b>2</b>	<b>Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes</b>	<b>Seite 02</b>
<b>3</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse und Informelle Planungsvorgaben</b> <i>- Regional-, Flächennutzungs-, Bauungs-, Landschaftsplanung, Landschaftsschutzgebiet, § 32-Biotop, Engelberg-Basistunnel</i>	<b>Seite 03</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation/-nutzungen</b>	<b>Seite 04</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept/Nachverdichtungspotenzial</b> <i>- Städtebauliche Zielsetzungen, Städtebauliche Struktur und Gebäudetypologie, Verkehrliche Anbindung und Erschließung</i>	<b>Seite 05</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>Seite 06</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 06
6.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 07
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Seite 08
6.4	Stellung der baulichen Anlagen	Seite 10
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	Seite 10
6.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Seite 10
6.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Seite 10
6.8	Verkehrsflächen	Seite 11
6.9	Flächen für Versorgungsanlagen	Seite 12
6.10	Grünflächen	Seite 12
6.11	Umweltschützende Belange - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 12
6.12	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	Seite 13
6.13	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen	Seite 14
6.14	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Seite 15
6.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	Seite 16
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>Seite 16</b>
<b>8</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>Seite 17</b>
<b>9</b>	<b>Durchführung</b>	<b>Seite 17</b>
<b>10</b>	<b>Fachgutachten</b>	<b>Seite 18</b>

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Mittelpunkt der Entwicklung des Plangebiets „Blosenberg“ steht die städtebauliche Zielsetzung, einen attraktiven, innerstädtischen Wohnstandort zu schaffen. Gleichzeitig soll die starke Nachfrage an Wohnraum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb des Stadtgebiets gedeckt werden. Die Fläche am Blosenberg ist aufgrund der guten Erschließungssituation und ihrer Nähe zu den örtlichen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen besonders für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet.

Die Fläche ist zu großen Teilen im Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Wohnbaufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan 02.02-5/1 „Blosenberg“ - 1. Änderung des Bebauungsplans „Blosenberg/Hainbuchenweg“ werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen.

Mit der Flächenbereitstellung trägt der Bebauungsplan dem starken qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarf in der Kernstadt Rechnung. Durch die Ausweisung verschiedener Gebäudetypologien soll ein adäquates Angebot für unterschiedliche Zielgruppen realisiert werden.

Aus siedlungsstruktureller Sicht besteht die Möglichkeit, einen Siedlungsrand entlang der alten Autobahntrasse auszubilden und die bestehende Siedlungsstruktur am Standort Blosenberg zu arrondieren. Darüber hinaus bietet sich durch die unmittelbare Nähe zur alten Autobahntrasse die Chance, den Siedlungskörper eng mit den vorhandenen Grün- und Freiräumen zu vernetzen.

## **2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Leonberger Kernstadt mit den zentralen Versorgungseinrichtungen in der Verlängerung der Blosenbergstraße. Unmittelbar im Anschluss befindet sich nördlich das Mahnmal „Blosenberg“. Im Westen beschreibt die Alte Autobahntrasse die Grenze des Plangebietes. Neben der Blosenbergstraße im Süden ist das Plangebiet im Nordwesten über den Ligusterweg angebunden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche sowie den siedlungsstrukturellen Anschluss zum östlichen Abschnitt der Blosenbergstraße in Form des bestehenden Spielplatzes und der Wendeanlage.

Das Plangebiet „Blosenberg“ umfasst die Flurstücke 2758/1, 2758/2, 2759, 2759/1, 2759/2, 2756/3 sowie Teile des Flurstücks 2758. Alle Flurstücke sind im städtischen Eigentum.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,88 ha.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse und informelle Planungsvorgaben**

#### Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Stuttgart trifft keine regionalplanerischen Aussagen, die sich konkret auf das Plangebiet beziehen. In der Raumnutzungskarte ist im Bereich des Plangebietes nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet übernommen (siehe auch Absatz Landschaftsschutzgebiet).

#### Flächennutzungsplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Leonberg ist das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die südliche Teilfläche ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz gekennzeichnet. Im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Freiflächengestaltung der Alten Autobahntrasse (Rahmenplan) wird bei der Entwurfsplanung als Ausgleich für den wegfallenden Spielplatz ein entsprechend neuer Standort im unmittelbaren Umfeld bestimmt.

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich noch im Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ (siehe auch Absatz Landschaftsschutzgebiet). Des Weiteren sind nachrichtlich nördlich und südlich des Plangebietes zwei Biotop gemäß § 32 NatSchG dargestellt. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde jedoch ein Antrag der Stadt Leonberg, das südlich angrenzende Biotop Nr. 7220-115-2882 aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit aus der Biotoptypenkartierung zu streichen, zur Aufhebung des Schutzstatus nach § 32 NatSchG gestellt.

Dieser wurde durch die untere Naturschutzbehörde positiv beschieden, so dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme des Biotops erforderlich ist.

#### Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan 02.02-5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“ setzt für das Plangebiet im Wesentlichen eine öffentliche Grünanlage fest, in der Gebüschgruppen und Fußwege zulässig sind. Der vorhandene Kinderspielplatz ist dort ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Ergänzend sind im Bebauungsplan das östliche Ende der Blosenbergstraße, die Weiterführung der Blosenbergstraße nach Norden als Fußweg sowie die fußläufige Anbindung an den Ligusterweg im Norden als Verkehrsflächen festgesetzt und somit die öffentliche Erschließung des Gebietes gesichert.

Für eine Wohnbauflächenentwicklung im Bereich des Plangebietes ist folglich eine Änderung des Bebauungsplans 02.02-5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“ erforderlich. Mit der Aufnahme als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan 2020 wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung für eine Änderung des Bebauungsplans geschaffen.

#### Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan 2020 wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens FNP 2020 gleichermaßen fortgeschrieben. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Fläche, Grünland dargestellt.

Unter Hinweis für die Grünordnung wird das Plangebiet im Landschaftsplan in die Wertstufe 3 von fünf Wertstufen eingeordnet. Dabei werden aus landschaftsplanerischer Sicht bei einer siedlungsstrukturellen Entwicklung erhebliche Konflikte erwartet und die Eingriffe mit hohem Aufwand als kompensierbar eingestuft. Entsprechend wird eine hohe Anforderung an den Grünordnungsplan formuliert.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt bis auf einen kleinen Bereich im Nordwesten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Leonberg“ (Verordnung vom 23.04.1987).

Mit Schreiben des Landratsamtes Böblingen vom 07.11.2007 wird entsprechend dem Antrag der Stadt Leonberg auf Befreiung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ eine Befreiung nach § 79 Naturschutzgesetz in Aussicht gestellt. Somit kann in eine Befreiungslage hineingeplant werden. Aufgrund des geringfügigen Eingriffs in das Schutzgebiet, kann die Befreiung nach § 79 Naturschutzgesetz erfolgen, ohne dass das Landschaftsschutzgebiet hierzu neu abgegrenzt werden muss.

Die Stadt Leonberg hat dafür Sorge zu tragen, dass die notwendige Befreiung für jedes einzelne Bauvorhaben im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beim Landratsamt Böblingen in seiner Funktion als untere Naturschutzbehörde beantragt wird.

#### Besonders geschützte Lebensräume nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das gemäß § 32 NatSchG geschützte Biotop Nr. 7220-115-2883. Hierbei handelt es sich um eine niedrige, breite, zum Teil etwas gebüschartige Hecke an einer flachen, südausgerichteten Böschung (siehe auch Absatz Flächennutzungsplan und Umweltbericht, eigenständiger Teil der Begründung).

#### Überbauung des Engelberg-Basistunnels

Im östlichen Abschnitt überdeckt das Plangebiet parallel zur Geltungsbereichsgrenze die westliche Tunnelröhre des „Engelberg-Basistunnels“. Aufgrund der räumlichen Situation, der Flächenabgrenzung und der damit verbundenen städtebaulichen Konzeption wird eine teilweise Überbauung dieser erforderlich.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Antrag zur Überbauung sowohl aus rechtlicher als auch statischer Sicht beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt.

## **4 Bestandssituation/-nutzungen**

Das Plangebiet wird derzeit als Stilllegungsfläche oder als sogenanntes Ackergras durch einen Pächter genutzt. Außer den öffentlichen Erschließungsflächen befinden sich keine baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet „Blosenberg“ ist insbesondere durch seine Lagegunst und die nach Süden zur Blosenbergstraße hin abfallende Topographie gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine exponierte Hanglage, die innerhalb des Plangebietes einen Höhenunterschied von ca. 7,0m aufweist. Das nähere städtebauliche Umfeld im Süden und Westen ist überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Südlich der Blosenbergstraße schließt die „Schweden-Siedlung“ mit ihrer homogenen, im Wesentlichen durch Reihenhäuser geprägte städtebauliche Struktur an.

Das Plangebiet wird heute verkehrlich über die Blosenbergstraße und im Nordwesten insbesondere für Fußgänger und Radfahrer über den Ligusterweg erschlossen. Eine Erschließung mehrerer Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr über den Ligusterweg wird jedoch aufgrund der vorhandenen Straßenbreite und erforderlichen Kurvenradien (Schleppkurven) als stark eingeschränkt eingestuft.

## 5 Planungskonzept

Mit der baulichen Entwicklung des Plangebietes „Blosenberg“ werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verbunden:

- Bereitstellen unterschiedlicher Gebäudetypologien im Ein- und Zweifamilienhausbau
- Ermöglichen differenzierter Grundstücksgrößen/-angebote
- Reagieren auf die bestehende Bauungsstruktur südlich des Plangebietes
- Ausbilden einer baulich-räumlichen Kante im Norden zum Biotop und Bolzplatz
- Nutzen der Erschließungsflächen als Aufenthaltsflächen
- Fördern eines qualitativ hochwertigen Wohnumfelds
- Offenhalten einer möglichen siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung des Standorts
- Anbinden des Standortes an das übergeordnete Freiraumnetz

Das städtebaulich zugrunde gelegte Konzept wird gegliedert nach Struktur/Gebäudetypologien und Anbindung/Erschließung nachstehend erläutert.

### Städtebauliche Struktur und Gebäudetypologie

- Bauliche Randausbildung im Norden zum Mahnmal und § 32-Biotop durch Reihenhäuser (breiter Reihenhaustyp)
- breiter Reihenhaustyp reagiert auf die Lärmproblematik des nördlich liegenden Bolzplatzes und fungiert gleichsam als räumlicher Puffer zum Biotop (Abschirmung)
- Siedlungsrand im Osten zur Alten Autobahntrasse wird durch private Grün-/Freiflächen (Einfriedigungen) der dargestellten freistehenden Einfamilienhäuser geprägt
- Freistehende Einfamilienhäuser (klassische Typologie) südlich der inneren Erschließung vermitteln zum angrenzenden Siedlungsbestand
- Optional auch Doppelhäuser durch veränderte Parzellierung
- Baulicher Abschluss im Bereich der südlichen Wendeanlage mittels freistehender Einfamilienhäuser
- Platzbereiche fungieren gleichermaßen als Wendeanlagen
- Stellplätze auf der eigener Parzelle

### Verkehrliche Anbindung/Erschließung

- Anbindung des Plangebietes erfolgt überwiegend über die im Vergleich zum Bestand nach Norden verschobene Wendeanlage der Blosenbergstraße
- Anbindung des nordwestlichen Grundstückes erfolgt über den Ligusterweg
- Straßenquerschnitt im Plangebiet beträgt 5,5m (Verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehr)
- Öffentliche Parkplätze im Bereich der beiden Wendeanlagen (Platzbereiche)
- Gelenk/Aufweitung in der Quartiersmitte als ergänzende öffentliche Platzfläche
- Verknüpfung des Plangebietes mit der Alten Autobahntrasse über zwei Fuß-/Radwege, gleichzeitig Vernetzung in Richtung Beuthener/Hirschberger Strasse mit dem Ramtel
- Option einer verkehrliche Anbindung für spätere Siedlungserweiterung in Richtung Osten
- Wendeanlage/Platzbereich im Norden bindet Mahnmal und Fußweg zum Ligusterweg an

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet „Blosenberg“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 02.02/5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“. Es grenzt dabei südlich und westlich an die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Wohnbauflächen an, in dem die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen sind.

Die für den Bebauungsplan Nr. 02.02/5-1 „Blosenberg“ – 1. Änderung Bebauungsplan „Blosen-berg/Hainbuchenweg“ getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen sind vor diesem Hintergrund zu betrachten. Grundsätzlich wird mit der 1. Änderung die Wohnbaufläche des bislang festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sinnvoll erweitert bzw. ergänzt. Aufgrund

- der sensiblen, unmittelbar randlichen Lage zum Freiraum der Alten Autobahntrasse und dem Mahnmal Blosenberg im Norden,
- des besonderen, sehr eigenen Flächenzuschnitts,
- den damit verbundenen Anforderungen an die städtebauliche Entwicklungs- und Erschließungskonzeption in Verlängerung der Blosenbergstraße sowie
- der eingeschränkten Erschließungsoption über den Ligusterweg werden

im Gegensatz zum Nutzungskatalog des Bestandsbebauungsplans die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe als allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO stützt das Ziel, ruhige und störungsarme Wohnbereiche zu schaffen, sowie die wünschenswerte Nutzungsmischung im Allgemeinen Wohngebiet auf geeignete Standorte innerhalb des Gesamt-Bebauungsplans „Blosenberg/Hainbuchenweg“ zu lenken. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der sensiblen Lage des Plangebietes, das im Übergangsbereich zwischen dem Naherholungsraum der Alten Autobahntrasse und dem bestehenden Siedlungsgefüge die Schnittstelle bzw. das Bindeglied darstellt.

Zur Wahrung des Gebietescharakters eines Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 (2) Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke weiterhin allgemein und die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsstätten gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, soweit durch die genannten Nutzungen Ruhe und Störungsarmut für die Wohnfunktion des Gebiets gewährleistet ist. Vor dem Hintergrund einer im Allgemeinen Wohngebiet verträglichen Nutzungsmischung sind ergänzend Räume für freie Berufe allgemein zulässig.

Um jedoch der siedlungs- und erschließungsstrukturellen Situation des Plangebietes Rechnung zu tragen (u.a. Standort verträgliche Integration, Sackgasse), werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Da es sich beim Bebauungsplan 02.02/5-1 „Blosenberg“ - 1. Änderung Bebauungsplan „Blosen-berg/Hainbuchenweg“ lediglich um einen kleinen Teilbereich der

als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Gesamtfläche des Bestandsbebauungsplanes handelt, wird in der Gesamtbetrachtung der Charakter des Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO gewahrt, zumal in den anderen Bereichen keine im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

#### Nebenanlagen

Um im unmittelbaren Anschluss des Siedlungskörpers an den Landschafts- und Naherholungsraum Alte Autobahntrasse visuelle Beeinträchtigungen und Störwirkungen insbesondere durch bauliche Anlagen in Form von Gartenhäusern und Geräteschuppen zu vermeiden, werden entlang des östlichen Siedlungsrandes in einem 2,5m breiten Streifen die allgemein zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Gleichsam ist dieser Bereich durch Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe unter 6.14 'Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern', flächiges Pflanzgebot PfG und 6.7 'Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind').

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Größe der Grundflächenzahl - GRZ

Für die Baufenster 01 bis 03 wird die Grundflächenzahl gemäß den Obergrenzen nach § 17 BauNVO mit 0,4 als Höchstmaß für ein Allgemeines Wohngebiet bestimmt. So wird gewährleistet, dass in diesen Bereichen die durch die Baufenster umrissene bauliche Nutzungsoption auch auf den kleinen Grundstückseinheiten realisiert werden kann.

Unter Wahrung der planerischen Flexibilität des durchgängigen Baufensters 04 (Grundstücksparzellierung und Lage der Gebäude) wird zur Sicherung einer der räumlichen Situation angemessenen städtebaulichen Siedlungsstruktur (Gebäudekubatur, einheitliches Siedlungsbild) die GRZ mit 0,3 festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzung, dass alle privaten Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, werden keine abweichenden Bestimmungen zum § 19 (4) getroffen. Folglich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,45 zulässig.

#### Höhe der baulichen Anlagen/Höhenbegrenzung - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gleichermaßen durch die Festsetzung der Wandhöhe (WH) und der Gebäudeoberkante (OK) bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die festgesetzten Höhen gelten als Höchstmaß und stellen somit eine maximale Ausnutzung des Maßes der Nutzung in der dritten Dimension dar. Die festgesetzten Höhenmaße greifen die Topographie im Plangebiet auf und orientieren sich am Gebäudebestand der näheren Umgebung. Mit den Festsetzungen werden im Grundsatz zwei unterschiedliche Gebäudetypen definiert:

Zum einen ein zweigeschossiger Gebäudetyp, mit einem Pult- oder Flachdach. Mit der maximal festgesetzten WH von 5,5m lassen sich zwei Vollgeschosse realisieren. Dieser Gebäudetyp bildet entsprechend der städtebaulichen Konzeption die äußeren Ränder im Norden und Osten aus. Insbesondere gegenüber dem nördlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden § 32-Biotop und dem sich daran anschließenden Bolzplatz sichert die getroffene Höhenfestsetzung in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise (Reihenhäuser) die gewünschte Abschirmfunktion in beide Richtungen.



Am nördlichen und östlichen Siedlungsrand (Baufenster 01 und 02) wird aufgrund der festgesetzten überbaubaren Fläche (größtmöglichen Bautiefe/-breite von 8,0m) in Verbindung mit der Ausrichtung des Hauptgebäudekörpers und der Dachform (PD/FD) eine maximale Gebäudehöhe von ca. 7,0m erreicht.

Aufgrund der größeren Baufenstertiefe wird für das Baufenster 03 zusätzlich zur Bestimmung des Maßes eine maximale Gebäudehöhe von 7,5m festgesetzt (HB<sub>2</sub>). Die Höhenbegrenzung vermittelt somit zwischen den Gebäudehöhen von den Baufenstern 01/02 und 04 (siehe auch jeweils Systemschnitt Planzeichnung).

Mit den getroffenen Festsetzungen wird das Maß der Nutzung ausreichend städtebaulich bestimmt. Entsprechend wird für die genannten Bereiche (Baufenster 01 und 02) bei der Höhenfestsetzung auf die Bestimmung einer maximalen Gebäudehöhe (OK) verzichtet und lediglich eine Höhenbeschränkung HB<sub>1</sub> der Wandhöhe WH mit maximal 5,5m festgesetzt.

Der zweite Gebäudetyp (Baufenster 04), der sich zur bestehenden Bebauung im Süden des Plangebietes orientiert, ermöglicht über die Höhenfestsetzung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 4,0m eine eingeschossige Bebauung mit einem ausreichend bemessenen Kniestock. In Verbindung mit der maximal festgesetzten Gebäudehöhe (OK) von 8,0m wird die Höhenentwicklung nach oben begrenzt und somit ein unmaßstäbliches „Ausreizen“ des Dachgeschosses vermieden (Höhenbeschränkung HB<sub>3</sub>: max. WH 5,5m und max. OK 8,0m).

Die Höhenlage der Gebäude wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt. Um der jeweiligen örtlichen bzw. gebäudebezogenen Situation Rechnung zu tragen, sind Abweichungen von der ermittelten EFH bis zu einer Höhe von +/- 0,3m zulässig.

Die EFH ist in Bezug auf die Höhenlage der Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln, die der Erschließung des Gebäudes dient, sofern sie nicht durch Planeintrag dargestellt. Hierzu zählt auch der von der Erschließungsstraße im Norden Richtung Ligusterweg weiterführende selbständige Fuß- und Radweg.

Zur Sicherung eines harmonischen städtebaulichen Erscheinungsbildes, werden die zur Ermittlung anzusetzenden Erschließungsflächen in ihrer räumlichen Zuordnung bzw. Lage zu den Gebäuden bestimmt (Norden, Westen). Damit wird das Ziel verfolgt, der topographischen Situation Rechnung zu tragen und gleichermaßen den Bodenaushub bzw. -abtrag im Plangebiet so gering wie möglich zu halten.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Unter der Maßgabe, einen attraktiven Standort zu entwickeln, der unterschiedliche Angebote an Wohn-/ Gebäudetypologien bereit stellt und sich gleichermaßen in die angrenzenden Siedlungsstrukturen einfügt, werden im Plangebiet räumlich differenzierte Festsetzungen zur Bauweise getroffen (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen).

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, mittels einer kompakten Bebauung im Norden das angrenzende Biotop abzuschirmen und gleichermaßen auf die Emissionen, ausgehend vom ebenfalls nördlich liegenden Bolzplatz, zu reagieren, wird im Norden des Plangebietes eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Hausgruppen (H) zulässig sind (Baufenster 01).

Am östlichen Siedlungsrand (Baufenster 02 und 03) wird auf räumliche Situation (Randlage) reagiert und eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser (E) zulässig sind. Zur Optimierung der Grundstücksnutzung, insbesondere der privaten Feiflächen, kann an die nördliche (Baufenster 02) bzw. an die östliche Grundstücksgrenze (Baufenster 03) angebaut werden. In Verbindung mit den dargestellten Baufenstern wird die städtebauliche Zielsetzung gesichert, eine zur Alten Autobahntrasse offene, durchlässige Wohnbebauung zu entwickeln, die eine visuell, freiraumbezogene Vernetzung des Plangebietes mit dem angrenzenden Freiraum ermöglicht.

In Reaktion auf das durchgängige Baufenster 04 wird für diesen Teilbereich des Plangebietes eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele werden unterstützend zur Bauweise die Hauptgebäude-richtung und eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäusern, auf eine Wohneinheit bei Hausgruppen festgesetzt (siehe unter 6.4 'Stellung der baulichen Anlagen' und 6.6 'Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden').

#### Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über die Darstellung von Baufenstern mittels Baugrenzen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für den Bereich im Anschluss an den Siedlungsbestand im Süden ein zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen. Zum einen wird somit eine weitgehend flexible Grundstücksgliederung/Parzellierung ermöglicht und zum anderen auf dem Baugrundstück eine größtmögliche Entwicklungsoption hinsichtlich der Lage des Gebäudes sichergestellt.

Mit Ausnahme der beiden Baufenster 01 im Bereich der festgesetzten Hausgruppen (Tiefe 8,0m) weisen die Baufenster eine Tiefe von 12,0m auf. Die Baufenster sind innerhalb der einzelnen Baufelder so angeordnet, dass sie einen Mindestabstand von 2,0m zum öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Im Bereich der Hausgruppen sind aufgrund der Südorientierung der privaten Gärten und der Unterbringung der Stellplätze die Baufenster von der Erschließungsstraße bis auf 2,5m an die festgesetzte Grünfläche am Nordrand zurückversetzt.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Um im unmittelbaren Anschluss des Planungsgebietes an den Landschafts- und Naherholungsraum Alte Autobahntrasse visuelle Beeinträchtigungen und Störwirkungen insbesondere durch bauliche Anlagen in Form von Gartenhäusern und Geräteschuppen zu vermeiden, werden gemäß § 14 BauNVO entlang des östlichen Siedlungsrandes in einem 2,5m breiten Streifen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen sind im unmittelbaren Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen zu den Nebenanlagen sehen. Gleichsam ist dieser Bereich durch Strauchpflanzungen einzugrün (siehe unter 6.14 'Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern', flächiges Pflanzgebot PFG und 6.7 'Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind').

#### **6.4 Stellung der baulichen Anlagen**

##### Richtung der Hauptgebäudekörper (Firstlinie)

Zur Sicherung der städtebaulichen und freirauplanerischen Konzeption sowie zur weiteren Ausformung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird die Stellung/ Ausrichtung des Hauptgebäudekörpers festgesetzt.

Während an den Rändern im Norden parallel zum angrenzenden § 32-Biotop, im Osten senkrecht zum Freiraum (Durchlässigkeit) die Ausrichtung der Firstlinie eindeutig bestimmt wird, so ist für die Gebäude im Übergang zum südlich angrenzenden Siedlungsbestand eine Ausrichtung der Hauptgebäudekörper optional parallel oder senkrecht zur Erschließung zulässig. Somit wird sichergestellt, dass die Gebäudeausrichtung an der Straßenführung orientiert.

#### **6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

##### Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Unterbringung der Stellplätze in Garagen und Carports und zur Freihaltung einzelner Grundstücks-/Gartenbereiche von einer baulichen Nutzung im Plangebiet sind diese nur innerhalb der Baufenster und den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zulässig.

Um jedoch bei einem auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöhten Stellplatznachweis eine weitgehende Flexibilität bei der Anordnung der Stellplätze zu erhalten, sind diese im Plangebiet allgemein zulässig (siehe unter 7.4 'Zahl der notwendigen Stellplätze' - bauordnungsrechtliche Festsetzung).

#### **6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

##### Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten

Zur Vermeidung einer bezogen auf die siedlungsstrukturelle Lage unverhältnismäßigen Dichte/ Ausnutzung der Wohngebäude im Plangebiet wird ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäuser und auf eine Wohneinheit bei Hausgruppen je Gebäudeeinheit beschränkt. Dabei soll im Wesentlichen mit der maximal zulässigen zweiten Wohneinheit je Wohngebäude die Möglichkeit für die Unterbringung einer Einliegerwohnung eröffnet werden.

Die Beschränkung Zahl der Wohnungen bei Einzel- und Doppelhäusern wird aber auch vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen Situation (Größe und Zuschnitt des Plangebietes bzw. der Baufelder) und der nachzuweisenden Stellplatzanzahl von zwei Stellplätzen je Wohneinheit getroffen (siehe unter 7.4 'Zahl der notwendigen Stellplätze' - bauordnungsrechtliche Festsetzung).

#### **6.7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

##### Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Zur Sicherung einer Randeingrünung und angemessenen landschaftsplanerischen Einbindung des Plangebietes im Übergang zum Freiraum der Alten Autobahntrasse sowie zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und Störwirkungen insbesondere durch bauliche Anlagen in Form von Gartenhäusern und Geräteschuppen wird im Bereich der „Übergangszone“ ein 2,5m breiter

Streifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Gleichsam ist dieser Bereich durch Strauchpflanzungen einzugrünen (siehe unter 6.1 'Nebenanlagen', 6.3 'Nicht überbaubare Grundstücksfläche' und 6.14 'Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern', flächiges Pflanzgebot PfG).

## 6.8 Verkehrsflächen

### Straßenverkehrsflächen

Mit der dargestellten Straßenverkehrsfläche im Südwesten wird der Anschluss des Plangebietes über die Blosenbergstraße an das örtliche/überörtliche Straßennetz sichergestellt (im Westlichen im Bereich der bestehenden Wendeanlage mit den öffentlichen Parkplätzen).

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ergänzend zur Straßenverkehrsfläche werden die übrigen Verkehrsflächen im Plangebiet als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Angrenzend an die Straßenverkehrsfläche im Südwesten wird die neue, nach Norden versetzte Wendeanlage als Mischverkehrsfläche festgesetzt, an die unmittelbar eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkierungsfläche grenzt.

Zur Verbesserung der Erschließungssituation im Bereich des Ligusterweges im Nordwesten wird ein schmaler Streifen ebenfalls als Mischverkehrsfläche festgesetzt, so dass in diesem Bereich ein Straßenquerschnitt von 5,5m erreicht wird (Ausweichstelle für Begegnungsverkehre und Verbesserung der Zufahrt zum westlich angrenzenden Grundstück).

Mit dem Ziel einer höhengleichen Gestaltung des Straßenraums wird im Anschluss an die neue Wendeanlage die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Straßenquerschnitt 5,5m, Schrittgeschwindigkeit) festgesetzt. Zur Sicherung eines ausreichenden Angebotes an Besucherstellplätzen wird südlich des Mahnmals im Bereich der zweiten Wendeanlage eine weitere Fläche für öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für Pkw führt über die im Norden dargestellte Wendeanlage hinaus. Sie endet dort, wo sich der Straßenquerschnitt von 5,5m auf 2,5m reduziert. Die Weiterführung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg bindet den Ligusterweg im Westen an.

Aufgrund der Erschließungssituation ist eine solche Reduzierung des Straßenquerschnitts im Osten des Plangebiets (Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen auf den privaten Grundstücken) nicht möglich. Gleichsam ist im Rahmen der Oberflächengestaltung in Verbindung mit der Freiflächengestaltung auf der Alten Autobahntrasse eine entsprechende Lösung zu finden, die ein unvermitteltes Enden der Erschließungsfläche am Siedlungsrand visuell in diesem Bereich vermeidet.

Die Unterscheidung der einzelnen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung erfolgt über eine entsprechende verkehrsrechtliche Widmung.

### Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünfläche im Anschluss an die öffentlichen Parkplätze im Bereich der südlichen Wendeanlage ist Bestandteil der unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen, dokumentiert aber durch ihre separate Darstellung eine planerische Entwicklungsabsicht.

Sie dient aufgrund der Topographie dem Höhenausgleich zwischen der Erschließungsfläche und der nördlich daran anschließenden Grundstücksfläche. Gleichzeitig bindet sie die für die Versorgung des Gebietes erforderliche Umspannstation räumlich und freiraumplanerisch ein.

## **6.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

### Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der elektrischen Erschließung des Plangebietes wird innerhalb der als Verkehrsgrünfläche festgesetzten Fläche im Anschluss an die südliche Wendeanlage ein Standort für einen Stationsplatz in Form einer zweckbestimmten Versorgungsfläche (4,0m x 6,0m) festgesetzt.

## **6.10 Grünflächen**

### Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche

Die mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche 'Randeingrünung/Wiesenfläche' festgesetzte Fläche im Nordwesten des Plangebietes erweitert das freiraumplanerische Vorfeld/Umfeld des nördlich angrenzenden Mahnmals bis an die neue Führung des Fuß-/ Radweges mit Anschluss an den Ligusterweg.

## **6.11 Umweltschützende Belange - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen tragen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot des §1a BauGB Rechnung:

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Heckenstruktur (§ 32 Biotop NatSchG) - Grünfläche

Mit der Ausweisung der Maßnahmenflächen M wird das Ziel verfolgt, die im Norden unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Heckenstruktur (§ 32-Biotop) von der angrenzenden Wohnbebauung (private Gartenflächen) räumlich abzusetzen. Zum anderen wird mit der festgesetzten Maßnahme 'Ausbildung einer Saumstruktur' die vorhandene Heckenstruktur landschaftsökologisch weiterentwickelt und das Pflegeziel (eine Mahd pro Jahr) bestimmt.

Zur Absicherung der qualitativen Zielsetzung der festgesetzten Maßnahme werden Ablagerungen und sonstige Nutzungen im Bereich der Maßnahmenfläche ausgeschlossen.

### Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Minimierung der Störwirkungen auf das Landschaftsbild wird eine gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Darüber hinaus wird zur Minimierung unnötiger Eingriffe in das natürliche Gelände (Schutzgut Boden) die Festsetzung getroffen, dass nur die zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendigen Eingriffe zulässig sind.

### Oberflächenbefestigung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads durch bauliche Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen und zur Sicherung eines gedrosselten Wasserablaufs werden für die Oberflächengestaltung der öffentlichen und privaten Fuß- und Radwege, der öffentlichen Parkieranlagen sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen auf dem Grundstück, der Stellplätze und deren Zufahrten sowie für die Zufahrten zu den Garagen und Carports wasserdurchlässige Belagsmaterialien festgesetzt.

### Zisternen

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses von unverschmutzten Dachflächenwassern sowie von abflusswirksamen Hof- und Zugangsflächen werden im Plangebiet Zisternen mit gedrosseltem Ablauf festgesetzt. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung der Zisternen erfolgt innerhalb des Plangebietes im Trennsystem. Im Bereich der südlichen Wendeanlage wird dieser vor Einleitung in den Mischwasserkanal in der Blosenbergstraße unterirdisch in einem Zwischenspeicher aufgefangen bzw. gepuffert. Gleichermaßen wird das abfließende Regenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen in den Sunterirdischen Zwischenspeicher eingeleitet. Lediglich das nordwestliche Grundstück wird direkt an den Mischwasserkanal des Ligusterweges angeschlossen.

### Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB

Die Eingriffe des Bebauungsplanes 02.02/5-1 „Blosenberg“ im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 02.02/5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“ erfordern durch die 1. Änderung im Plangebiet gemäß § 1a BauGB einen Ausgleich, da mit den vorhandenen Festsetzungen eine Zulässigkeit von baulichen Eingriffen bislang nicht gegeben ist. Die Ausgleichsmaßnahmen können nur zu Teilen plangebietsintern ausgeglichen werden.

Dem Plangebiet des Bebauungsplans werden demnach als externe Ausgleichsmaßnahmen die im Bereich des Freiraums der Alten Autobahntrasse zu pflanzenden Solitärgehölze zugeordnet. Diese sollen entsprechend der Rahmenplanung den Freiraum strukturieren und landschaftsökologisch wie landschaftsästhetisch aufwerten. Die Durchführung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der alten Autobahntrasse erfolgt durch die Stadt Leonberg in Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken.

Im Kapitel 9. 'Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung' und im Besonderen im Umweltbericht mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag wird auf die erforderlichen Ausgleichsquantitäten näher eingegangen.

## **6.12 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

### Leitungsrecht

Zur Gewährleistung jederzeit zugänglicher Leitungseinrichtungen wird zugunsten der Stadt Leonberg für die von Nordwesten in das Plangebiet hineinlaufende Frischwasserleitung bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ein Leitungsrecht festgesetzt. Entsprechend werden Nebenanlagen im Bereich der Leitungsrechte ausgeschlossen.

Um künftig weitere Leitungen im Bereich der dargestellten Flächen einbringen zu können, wird das Leistungsrecht allgemein für Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen bestimmt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind demnach gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Insofern die Stadt Leonberg nicht selbst Leitungsträger ist, können die Leitungsrechte an externe Ver- und Entsorgungsträger (Dritte) übertragen werden.

Da die mit Leitungsrecht belegten Flächen unmittelbar an die öffentlich zugänglichen Flächen der Alten Autobahntrasse angrenzen, wurde die Breite des Streifen (1,5m) auf die Hälfte der sonst üblicherweise erforderlichen 3,0m festgesetzt. Sollte langfristig eine Weiterentwicklung am Standort in Richtung Osten erfolgen, so ist ein entsprechend breiter Streifen im Bereich der Alten Autobahntrasse zur Sicherstellung der Zugänglichkeit der Leitungseinrichtungen mit Leitungsrechten zu belasten.

### **6.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### Geräuscheinwirkungen aufgrund des Bolzplatzes

Nördlich der geplanten Wohnbebauung ist ein Bolzplatz mit 2 Spielfeldern vorhanden, dessen Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiet durch die Kurz und Fischer GmbH untersucht und bewertet wurden.

Es ist davon auszugehen, dass dieser Bolzplatz nicht nur überwiegend das angrenzende Wohngebiet ergänzt. Deshalb wurden die Geräuscheinwirkungen des Bolzplatzes an der geplanten Wohnbebauung gemäß den Auslegungshinweisen zur TA Lärm des Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden Württemberg 1999 nach den Vorgaben der 18. BImSchV - Sportanlagenlärm-schutzverordnung aus dem Jahr 1991 berechnet und beurteilt.

Bei den Berechnungen wurden die in der polizeilichen Umweltschutzverordnung zugelassen Spielzeiten für Spielplätze und ähnliche Einrichtungen von 8.00 – 12.30 Uhr und 14.30 – 21.00 Uhr berücksichtigt.

Die Berechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass bei der maximalen Annahme eines durchgehenden Spielbetriebs auf den beiden Plätzen innerhalb der o.g. zugelassen Spielzeiten an der geplanten Reihenhausbebauung deutliche Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von 50 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 55 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten auftreten.

An den geplanten Einzelhäusern im westlichen Teil des Plangebiets werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der geplanten Reihenhausbebauung im Tagzeitraum wurden Schallschutzmaßnahmen geprüft, um die geplante Wohnbebauung ausreichend vor den Geräuscheinwirkungen des Bolzplatzes zu schützen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang des Bolzplatzes sind in der vorliegenden räumlichen Situation (Biotop) nicht möglich.

Aus diesem Grund soll für die Reihenhausbebauung eine Grundrissorientierung in der Art planungsrechtlich festgesetzt werden, dass Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohnzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht an den in der Plandarstellung gekennzeichneten Fassaden vorgesehen werden dürfen. Fenster von Aufenthaltsräumen können auch an diesen Fassaden zugelassen werden, wenn es sich bei dem betreffenden Aufenthaltsraum um ausschließlich zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume wie Elternschlafzimmer handelt oder die Fenster nicht zu Belüftungszwecken sondern ausschließlich der Belichtung dienen werden. Die Ausbildung der Außenbauteile möglicher Aufenthaltsräume an den Nordfassaden der Reihenhausbebauung sollte entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – nach Lärmpegelbereich III erfolgen und ist im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. An allen weiteren Fassaden sind keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nachweislich. Die Anforderungen der DIN 4109 sind einzuhalten.

#### Geräuscheinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrslärms der Autobahnen A8 und A 81

Für eine Einschätzung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms der A 8 und A 81 wurden die von der LUBW veröffentlichten Ergebnisse der Lärmkartierung für das Jahr 2007 zugrunde gelegt.

Demnach liegen im Bereich des Plangebiets Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr von maximal 53 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht vor. Somit ist davon auszugehen, dass die zur Beurteilung herangezogenen maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise durch eine entsprechende Ausbildung der Außenbauteile, werden nicht erforderlich. Die ohnehin erforderlichen Anforderungen der Außenbauteile an den Wärmeschutz stellen einen ausreichenden Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms sicher.

## **6.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

### Allgemeines Pflanzgebot

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sowie zur Bewahrung strukturreicher privater Gärten-/Grünflächen ist innerhalb des Plangebietes je erstelltem Gebäude mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Um eine zu starke Nutzungseinschränkung auf den Grundstücken zu vermeiden, können sowohl durch ein Einzelpflanzgebot festgesetzte als auch vorhandene und durch Pflanzbindung gesicherte Einzelbäume auf das Allgemeine Pflanzgebot angerechnet werden. Die in den textlichen Festsetzungen im Abschnitt B Hinweise Kapitel 11 aufgeführte Artenverwendungsliste gibt hierfür entsprechende Pflanzempfehlungen.

### Einzelpflanzgebot (Bäume)

Die im Plangebiet festgesetzten Einzelbäume dienen der städtebaulichen Gliederung und einer räumlich-visuellen Differenzierung der öffentlichen Verkehrsflächen. Sie werden auf das Allgemeine Pflanzgebot angerechnet, da sie gleichermaßen eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sichern und zur Entwicklung strukturreicher Grünflächen beitragen. Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten wird eine Abweichung von den festgesetzten Standorten bis zu 2,0m zugelassen. Bei den Einzelpflanzgeboten sind standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der in den textlichen Festsetzungen im Abschnitt B Hinweise Kapitel 11 aufgeführte Artenverwendungsliste zu verwenden.



#### Flächiges Pflanzgebot PfG (Eingrünung Siedlungsrand)

Zur Sicherung einer ausreichenden und dauerhaften Randeingrünung (Hecke) des Plangebietes im Übergang zum Freiraum der Alten Autobahntrasse wird ein 2,5m breiter Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Flächiges Pflanzgebot PfG festgesetzt. Dieser Streifen ist zu einem Mindestanteil von 50% der Flächen mit heimisch-standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Die in den textlichen Festsetzungen im Abschnitt B Hinweise Kapitel 11 aufgeführte Artenverwendungsliste gibt hierfür entsprechende Pflanzempfehlungen. Gleichzeitig sind die Flächen des flächigen Pflanzgebotes PfG von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe unter 6.1 'Nebenanlagen', 6.3 'Nicht überbaubare Grundstücksfläche' und 6.7 'Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind').

### **6.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

#### Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes können durch die Anlage bzw. Erstellung der festgesetzten Verkehrsflächen Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Stützmauern zwischen den Grundstücken und den Straßen und Fuß-/Radwegen erforderlich werden. Entsprechend wird zum Ausgleich auftretender Höhenunterschiede generell ein die Verkehrsflächen begleitender 2,0m breiter Streifen für notwendige Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Ausschließlich im Bereich der südlichen Wendeanlage, angrenzend an die öffentlichen Parkierungsflächen, ist in der Planzeichnung eine entsprechende Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie eine Stützmauer zum westlich angrenzenden Bestand festgesetzt. Gleichzeitig ist diese Fläche als Verkehrsgrünfläche festgesetzt und nimmt die geplante Umspannstation (Versorgungsfläche) auf. Das Ausgleichen der Höhenunterschiede zwischen der Wendeanlage mit den Parkierungsflächen und den nördlich befindlichen Grundstücksflächen soll so erfolgen, dass die Umspannstation als bauliche Anlage davon unberührt bleibt.

## **7 Flächenbilanz**

<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>ca. 6.300qm</b>	<b>71,3%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>ca. 2.210qm</b>	<b>25,0%</b>
<i>davon Verkehrsflächen (Anschluss Blosenbergstraße)</i>	<i>ca. 330qm</i>	<i>(3,7%)</i>
<i>davon Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>ca. 1.880qm</i>	<i>(21,3%)</i>
<b>Grünflächen</b>	<b>ca. 330qm</b>	<b>3,7%</b>
<i>davon öffentliche Grünfläche</i>	<i>ca. 140qm</i>	<i>(1,6%)</i>
<i>davon Maßnahmenfläche</i>	<i>ca. 190qm</i>	<i>(2,1%)</i>
<hr/> <b>Summe Plangebiet gesamt</b>	<hr/> <b>ca. 8.840qm</b>	<hr/> <b>100%</b>

## 8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichts mit grünordnerischem Fachbeitrag. Folglich wird auf eine ausführliche Darstellung der Inhalte an dieser Stelle verzichtet. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt anhand des aktuell vorliegenden Bewertungsschlüssels der LUBW („Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Karlsruhe, Stand August 2005).

### Rechtliche Voraussetzungen

Entsprechend §1a (3) BauGB ist ein Ausgleich für durch die Bebauung entstehenden Eingriffswirkungen im Rahmen von Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein Ausgleich ist im vorliegenden Fall grundsätzlich erforderlich, da im rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan 02.02/5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“ im Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist und eine Zulässigkeit von baulichen Eingriffen bislang nicht gegeben ist. Da im Wesentlichen die getroffenen Festsetzungen für die Flurstücke 2758/1, 2758/2 und 2759 („Grünanlage 2 - Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grünanlage, es dürfen Gebüschgruppen und Fußwege angelegt werden“) bislang nicht umgesetzt wurden, wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung eine Bilanzierung anhand des faktischen Status-Quo-Zustands durchgeführt.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung der Bestandssituation zeigt, dass nach Aufsiedlung des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes 02.02/5-1 „Blosenberg“ ein nachhaltiges Kompensationsdefizit von rund 56.000 Wertpunkten verbleibt, das plangebietsintern nicht kompensiert werden kann. Rein rechnerisch können somit knapp 35% des Ausgangswertes einem plangebietsinternen Ausgleich zugeführt werden. Aus diesem Grund werden dem Plangebiet ergänzend externe Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzen von 87 Solitärgehölzen sowie eines linearen Heckenzugs mit einer Länge von 20m und einer angestrebten Breite von 7m) im Zusammenhang mit der Gestaltung des Freiraums der Alten Autobahntrasse zugeordnet (vgl. Umweltbericht, der als separate Anlage der Begründung beigefügt ist).

In der Summe wird quantitativ über die externe Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um 54.300 Wertpunkte und mithin eine rechnerische Vollkompensation erreicht.

## 9 Durchführung und Realisierung

### Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind für die Realisierung und Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzung nicht erforderlich.

### Realisierung

Die Stadt Leonberg strebt nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes 02.02/5-1 „Blosenberg“ - 1. Änderung Bebauungsplan 02.02/5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“ eine zeitnahe Entwicklung des Plangebietes an.

## 10 Fachgutachten

### Umweltbericht

Für die fach- und sachgerechte Aufstellung des Bebauungsplanes 02.02/5-1 „Blosenberg“ - 1. Änderung des Bebauungsplanes 02.02/5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“ wurde ein Umweltbericht mit grünordnerischem Fachbeitrag erstellt. Dieser ist der Begründung als separate Anlage beigefügt.

### Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde von Seiten der Gruppe für Ökologische Gutachten (GOEG - Detzel & Matthäus), Stuttgart eine fachliche Stellungnahme erarbeitet. Aufbauend auf der Bestandsanalyse wurde eine Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Hinblick auf sich daraus ergebende Rechtsfolgen im Sinne entstehender Verbotsstatbestände des § 42 BNatSchG durchgeführt und eine Abschätzung der planerischen und genehmigungsrelevanten Konsequenzen vorgenommen. Die Ergebnisse der fachlichen Stellungnahme wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

### Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren (Klimaökologie)

Die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme sind in den Umweltbericht eingebunden. Im Folgenden werden auszugsweise die Ergebnisse des Gutachtens kurz dargelegt:

„Die derzeitigen Freiflächen fungieren aus klimaökologischer Sicht als Ventilationsbahn und begünstigen die Belüftung bzw. Durchlüftung der angrenzenden Bebauung. Zudem entwickelt sich über den Wiesen an Strahlungstagen örtliche Kaltluft, die dem Gefälle folgend nach Süden in die angrenzende Bebauung bzw. in Richtung des Grünzugs „ehem. Autobahntrasse“ abfließt. Im Zuge der Stellungnahme werden die lokalklimatischen Verhältnisse am Standort detailliert beschrieben und die klimatischen Folgeerscheinungen der potenziellen Bebauung aufgezeigt.“  
„Der vorliegende B-Planentwurf trägt den klimaökologischen Erfordernissen bereits Rechnung. Zwar geht ein Teil der klimaökologisch positiv wirksamen Wiesenflächen am Blosenberg verloren, die Beschränkung der GRZ auf 0.3 bzw. 0.4 lässt jedoch die Anlage von Hausgärten und begrünten Gebäudeabstandsflächen zu, die ebenfalls den klimaökologischen Ausgleichsflächen zugeordnet werden können. Die verbleibende thermische Zusatzbelastung ist daher gering. Auch hinsichtlich des bodennahen Ventilationsgeschehens ergeben sich gegenüber dem vorliegenden B-Planentwurf keine wesentlichen Vorbehalte.“  
Insgesamt lassen die zur Beurteilung des B-Planentwurfs durchgeführten Untersuchungen keine klimaökologisch negativen Auswirkungen erwarten, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer zukünftigen Wohnbebauung entgegenstehen.“

### Schalltechnische Untersuchung

Zur Berücksichtigung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der nördlich des Plangebietes befindlichen Bolzplätze und des Straßenlärms der Autobahnen A8 und A81 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Fischer und Kurz GmbH). Aufbauend auf Ergebnis wurden für die planungsrechtlichen Festsetzungen durch die Gutachter empfohlen, die in den Bebauungsplan eingeflossen sind (siehe Zusammenfassung der Untersuchung unter 6.13 'Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen').

Die Geräuscheinwirkungen des Bolzplatzes an der geplanten Wohnbebauung wurden gemäß den Auslegungshinweisen zur TA Lärm des Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden Württemberg 1999 nach den Vorgaben der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung aus dem Jahr 1991 berechnet und beurteilt. Dabei wurden die polizeilichen Umweltschutzverordnung der Stadt Leonberg berücksichtigt.

### Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten

Nachfolgend werden die im Gutachten dargelegten Hinweise zur Bebauung dargestellt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind gleichermaßen in den Umweltbericht eingebunden:

#### - Gründung von Gebäuden

Nach dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind Einzel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die bindigen Böden (Gipskeuper, stark verwittert) stellen einen tragfähigen, aber kompressiblen Baugrund dar. Die Zusammendrückbarkeit bindiger Böden ist allgemein umso größer je höher der natürliche Wassergehalt (wn) bzw. je geringer die Konsistenzzahl (Ic) des Bodens ist. Aufgrund der vorwiegend halbfesten Konsistenz sind diese Böden zur Abtragung kleinerer und mittlerer Gebäudelasten geeignet.

Die halbfesten bis festen Schlufftonsteine des Gipskeupers (Gipskeuper, verwittert) stellen einen besser tragfähigen Untergrund dar, wobei sich die Tragfähigkeitseigenschaften mit zunehmender Tiefe und abnehmendem Verwitterungsgrad verbessern.

Grundsätzlich wären daher normale Flachgründungen über Einzel- und Streifenfundamente möglich. Im vorliegenden Fall raten wir jedoch hiervon ab. Aufgrund der vorliegenden Auslaugungsproblematik und der Lage oberhalb bzw. im Einflussbereich der westlichen Tunnelöhre des Engelbergbasistunnels sollten großflächige, möglichst steife Gründungen (bewehrte Fundamentrost oder Platten) verwendet werden, um auch Hohlräume in gewissem Umfang überbrücken zu können. Abhängig von der Größe des Gebäudes lassen sich hiermit Hohlräume in der Größenordnung von ca. 2 . 5 m überbrücken.

Wir empfehlen daher die Ausführung von Plattengründungen. Bei einer derartigen Lösung muss grundsätzlich eine Aussteifung der Bauwerke angestrebt werden, um die Ausbildung einer Setzungsmulde zu verhindern und ein gleichmäßiges Setzungsverhalten zu erzwingen. Das Untergeschoss sollte daher als biegesteifer Kasten in Stahlbeton ausgebildet werden.

Die Berechnung der zusammenhängenden Gründungsplatte erfolgt am zweckmäßigsten nach einem verformungsabhängigen Verfahren (Steife- oder Bettungsmodulverfahren). Um die Verformungen der Bodenplatte zu reduzieren, ist unter der bewehrten Gründungsplatte eine ca. 40 cm dicke Tragschicht aus verdichtetem, körnigem Material anzuordnen.

Um mögliche Verformungen des Untergrundes auszugleichen und die Belastbarkeit der Tragschicht zu erhöhen, empfiehlt es sich, an der Unterkante der Tragschicht ein Geogitter (z.B. Secucrid 40/40 Q 1 der Fa. Naue) zu verlegen. Geogitter sind hochzugfeste, monolytisch gestreckte Polymergitter, die speziell für das Bewehren von Böden ungünstiger Tragfähigkeitseigenschaften entwickelt wurden. Durch die hohe Boden-Gitter-Verzahnung mit dem Schüttmaterial wird eine gleichmäßige Verteilung der Kräfte bewirkt.

Das günstigste Tragverhalten ergibt sich mit einem einheitlichen Brechkorngemisch der Abstufung 0/45 (= Schottertragschichtmaterialien nach ZTV SoB-StB 04). Zur Gewährleistung der notwendigen Kapillarbrechung empfehlen wir jedoch einen zweischichtigen Aufbau, bei dem für die obersten 20 cm Schottertragschichtmaterial der Abstufung 2/45, d.h. ohne Sandanteil, verwendet wird.

Längs der äußeren Gebäuderänder ist die Tragschicht mit einem Überstand von 40 cm auszuführen, damit die Lastausbreitung, die unter ca. 45° erfolgt, einheitlich innerhalb der Tragschicht stattfindet und auch eine ausreichende Tragfähigkeit in den Gebäuderandbereichen gewährleistet ist.

Für sämtliche Erdarbeiten gelten die einschlägigen Richtlinien des Erdbaus (ZTVE-StB 94 ZTVTStB 95 und ZTV SoB-StB 04). Das Tragschichtmaterial muss mit einer Proctordichte von 98 % eingebaut werden.

Es empfiehlt sich, auf der Oberfläche der Tragschicht eine Magerbetonschicht aufzubringen. Diese steigert die Tragfähigkeit und bietet einen gewissen Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser während der Bauzeit. Außerdem lässt sich dann die Bewehrung der Bodenplatte besser verlegen.

Da bei den durchgeführten Erkundungsmaßnahmen die Aufschlüsse relativ weit auseinanderliegen, empfehlen wir, nach Aushub der Baugrube, zur Erkundung möglicher Auflockerungen bzw. Hohlraumbildungen ein Geophysikalisches Büro hinzuzuziehen und Georadar-Untersuchungen vornehmen zu lassen. Hierdurch lassen sich mögliche Hohlraumbildungen bzw. Auflockerungen im direkten Gründungsbereich besser beurteilen.

#### - Bauschäden durch den Tunnelbau, Setzungsprognosen, abschließende Beurteilung

Wie bereits beschrieben, grenzt das geplante Baugebiet an die Westseite der Trasse des Engbergbasistunnels, wobei die südöstliche Gebäudereihe direkt über der westlichen Tunnelröhre liegt. Die Überdeckung beträgt hier ca. 27 m. Der Durchschlag der Weströhre erfolgte im September 1997. Beim Bau der Röhre traten auch an der Geländeoberfläche starke Setzungen auf, die zu erheblichen Schäden an Gebäuden am Carl.Sonnenschein-Weg (ca. Tunnelmeter 1555 -1570) geführt haben, wobei die Gebäude Carl-Sonnenschein-Weg 4 und 7 abgebrochen und wieder aufgebaut wurden.

Nach den hier durchgeführten Messungen an den Gebäuden C-S-Weg 4 und 7 sind im Jahr 1998 nur noch minimale Setzungen aufgetreten. Nach mündl. Mitteilung des Hauseigentümers von Gebäude Nr. 4, Herrn Gohl sind auch in den anschließenden Jahren (insgesamt wurde demnach über einen Zeitraum von 5 Jahren gemessen) keine bzw. nur ganz minimale Setzungen (Größenordnung der Messgenauigkeit) gemessen worden. Nach Aussage der BUNG, Beratende Ingenieure GmbH (20.10.1998, Ergänzung 09.07.1999) hat sich bei den Häusern 4, 6

und 8 ein Stillstand der Setzungen ergeben. Langfristig lassen sich die aus den Nachwirkungen des Bauvorgangs resultierenden Setzungen auf max. 5 mm eingrenzen.

Hierbei nicht berücksichtigt sind jedoch Verformungen, die aus den andauernden Auslaugungsprozessen resultieren. Dies betrifft jedoch nicht nur die Häuser am Carl- Sonnenschein-Weg bzw. im geplanten Baugebiet, sondern im gesamten Hangbereich, wo die Grundgips-schichten entsprechenden Auslaugungsprozessen unterworfen sind.

Im vorliegenden Fall verbleibt diesbezüglich eine gewisse Unsicherheit, inwieweit sich durch das Tunnelbauwerk Veränderungen der Grundwasserverhältnisse (Stau- oder Dränagewirkungen) ergeben, die einen negativen Einfluss auf diese Auslaugungsprozesse (rinnenartige Auslaugungsfront) ausüben.

Wir empfehlen daher, die in Abschnitt 8.1 beschriebenen Maßnahmen auszuführen, die als eine Art .Teilsicherung. aufzufassen sind, wie sie z.B. in Bergbaugebieten durchgeführt werden. Eine vollständige Sicherheit ist, wenn überhaupt, nur mit sehr großem Aufwand zu erzielen.

#### - Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Bei Bauwerken, die ins Gelände einschneiden, müssen aus bautechnischer Sicht entsprechende Dränierungsmaßnahmen nach DIN 4095 (Ringdränage mit rückstaufreier Ableitung, Filterschicht usw.) und Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18 195 Teil 4 (Abdichtungen gegen Bodenfeuchte) vorgesehen werden.

Sofern keine Dränierung zulässig ist, müssen ins Gelände einschneidende Gebäude als wasser-dichte und auftriebsichere Wannen konzipiert werden.

Wir empfehlen die Maßnahmen zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung frühzeitig mit den fachtechnischen Behörden abzustimmen.

#### - Baugrubengestaltung und Befahrbarkeit

Bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen ist damit zu rechnen, dass bei einer Durchfeuchtung durch Niederschlags- oder Sickerwasser eine rasche Aufweichung der Baugrubensohlen erfolgt. Sie sind dann ohne besondere Maßnahmen (Baggermatratzen, Stabilisierung mit Grobschotter) nur schwer befahrbar. Es empfiehlt sich deshalb, den Aushub mit einem Tieflöffelbagger von oben her vorzunehmen bzw. Maßnahmen zur Stabilisierung vorzusehen.

Reichen die Platzverhältnisse zur Anlage freier Böschungen aus und sind die Baugruben nicht tiefer als 5 m, können die Böschungen unter Beachtung der Richtlinien der DIN 4124 mit den in Abschnitt 6.2 angegebenen Neigungen angelegt werden.

Bei nicht ausreichenden Platzverhältnissen sind Verbaumaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist in erster Linie an rückverankerte Trägerbohlwände (sog. Berliner Verbau) zu denken.

Stuttgart,  
erstmalig aufgestellt am 18.09.2007  
zuletzt geändert am 30.06.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit  
Dipl.-Ing. Thomas Sippel

# **Stadt Leonberg**

## **Bebauungsplan 02.02/5-1 „Blosenberg“**

1. Änderung Bebauungsplan  
02.02/5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“

### **Anlage Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag**

Stand 17.07.2008

#### **Netzwerk für Planung und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Timo Buff  
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39  
fax (0711) 487 469

e-mail: [info@buff-netzwerk.de](mailto:info@buff-netzwerk.de) | [info@sippel-netzwerk.de](mailto:info@sippel-netzwerk.de)

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen, Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden (Punkt 1a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)**

#### **Ziel des Bebauungsplanverfahrens:**

Im Mittelpunkt der Entwicklung des Plangebiets „Blosenberg“ steht die Zielsetzung, einen attraktiven, innerstädtischen Wohnstandort zu schaffen. Gleichzeitig soll die starke Nachfrage an Wohnraum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb des Stadtgebiets gedeckt werden. Mit der neuen Flächenbereitstellung trägt der Bebauungsplan dem starken qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarf in der Kernstadt Rechnung.

Durch die Integration unterschiedlicher Gebäudetypologien soll eine größere Vielfalt an Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen realisiert werden.

Die Fläche am Blosenberg ist aufgrund der guten Erschließungssituation und ihrer Nähe zu den örtlichen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen besonders für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet.

Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den planerischen Überlegungen der Stadtentwicklungsplanung (mit begleitender Landschaftsplanung) und dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Leonberg.

#### **Getroffene Festsetzungen:**

Innerhalb des Bebauungsplans wird für die Wohnbauflächen entsprechend der Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans beziehen sich auf Art und Maß der baulichen Nutzung, auf planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Lage, Form und Gestalt der Bebauung und auf Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freibereiche. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Regelungen zur Erschließung getroffen. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Einbindung des Standortes in den umgebenden Landschaftsraum, zur Sicherung von angrenzenden Landschaftselementen und zum Kontext zur Entwicklung des Freiraums der Alten Autobahntrasse.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden vollinhaltlich entsprechend der grünordnerischen Empfehlungen in den Bebauungsplan überführt und sind in diesen integriert.

#### **Standort:**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Leonberger Kernstadt mit den zentralen Versorgungseinrichtungen in der Verlängerung der Blosenbergstraße in unmittelbarer Nähe zum Mahnmahl am Blosenberg sowie der alten Autobahntrasse. Das Plangebiet ist im Nordwesten auch über den Lügusterweg angebunden.



Der räumliche Geltungsbereich umfasst neben der im FNP dargestellten Wohnbaufläche auch den Anschluss zur Blosenbergstraße sowie den angrenzenden Spielplatz.  
Im Rahmen der Flächenentwicklung sollte die Möglichkeit zur Neuordnung des Bereichs in Verbindung mit der Gestaltung der alten Autobahntrasse genutzt werden.

Das Plangebiet „Blosenberg“ umfasst die Flurstücke 2758/1, 2758/2, 2759, 2759/1, 2759/2, 2756/3 sowie Teile des Flurstücks 2758. Alle Flurstücke sind im städtischen Eigentum.

Die Plangebietgröße beträgt 0,88 ha.

## **1.2 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen – Ziele des Umweltschutzes – Umweltbelange (Punkt 1b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)**

### **Regionalplan Region Stuttgart**

Der Regionalplan Region Stuttgart vom 22.08.1997 trifft keine regionalplanerischen Aussagen, die sich konkret auf das Plangebiet beziehen. In der Raumnutzungskarte ist im Bereich des Plangebietes nachrichtlich ein Landschaftsschutzgebiet übernommen (siehe unten).

### **Landschaftsrahmenplanung**

Im Landschaftsrahmenplan für den Verband Region Stuttgart, Stand 1995 ist das Plangebiet in der Landschaftsfunktionenkarte als Siedlungsbereich in Überlagerung eines Bereichs mit sehr hoher Bedeutung für Klima und Luftreinhaltung dargestellt.  
Im Plan „Maßnahmenempfehlungen“ ist das Plangebiet als Teil des Freiraums der Alten Autobahntrasse als Bereich zur Sicherung von Naturschutzfunktionen und extensiver Erholung dargestellt.

### **Flächennutzungsplanung 2020 der Stadt Leonberg**

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg ist das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die südliche Teilfläche ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz gekennzeichnet, für diesen Teilbereich wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt; im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Freiflächengestaltung der Alten Autobahntrasse wird bei der Entwurfsplanung als Ausgleich für den wegfallenden Spielplatz ein entsprechend neuer Standort bestimmt.  
Ein Großteil des Plangebiets befindet sich entsprechend der Plandarstellung noch im Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ (siehe unten).

Des Weiteren sind nachrichtlich nördlich und südlich des Plangebietes zwei Biotop gemäß § 32 NatSchG dargestellt.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde ein Antrag der Stadt Leonberg, das südlich angrenzende Biotop Nr. 7220-115-2882 aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit aus der Biotoptypenkartierung zu streichen, zur Aufhebung des Schutzstatus nach § 32 NatSchG gestellt. Dieser wurde durch die untere Naturschutzbehörde positiv beschieden, so dass eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme des Biotops erforderlich ist (§ 32 Biotop s.u.)

## **Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan Blosenberg / Hainbuchenweg**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 02.02-5 „Blosenberg/ Hainbuchenweg“ setzt im Wesentlichen für das Plangebiet eine öffentliche Grünfläche fest, die als Grünanlage dient, innerhalb derer Gebüschgruppen und Fußwege zulässig sind. Im südlichen Abschnitt ist darüber hinaus ein Kinderspielplatz planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend ist das östliche Ende der Blosenbergstraße, die Weiterführung der Blosenbergstraße nach Norden als Fußweg und die fußläufige Anbindung an den Ligusterweg im Norden als Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Die öffentliche Verkehrserschließung des Gebiets ist über die Blosenbergstraße bzw. den Ligusterweg gesichert.

Für eine Wohnbauflächenentwicklung ist eine Änderung des Bebauungsplans „Blosenberg/ Hainbuchenweg“ im Bereich des Plangebietes erforderlich. Mit der Aufnahme als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan 2020 wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung für eine Änderung des Bebauungsplans geschaffen.

## **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan 2020 wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens FNP 2020 fortgeschrieben. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche, Grünland dargestellt.

Unter Hinweise für die Grünordnung wird das Plangebiet im Landschaftsplan in die Wertstufe 3 von fünf Wertstufen eingeordnet. Dabei werden aus landschaftsplanerischer Sicht erhebliche Konflikte erwartet. Der Eingriff ist mit hohem Aufwand kompensierbar. Daraus wird eine hohe Anforderung an den Grünordnungsplan abgeleitet.

## **Vorhandensein von Schutzgebietskategorien nach FFH- / Vogelschutzstatus**

Innerhalb des Geltungsbereichs und auch im angrenzenden räumlichen Umfeld des Plangebietes existieren keine europäischen Schutzgebiete nach FFH- / Vogelschutzstatus (Stand Gebietsmeldung Januar 2005).

## **Vorhandensein von Schutzgebieten nach BNatSchG / NatSchG**

Innerhalb des Geltungsbereichs und auch im direkt angrenzenden räumlichen Umfeld des Plangebietes existieren keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich folgendes nach § 32 NatSchG geschützte Biotop:

- 7220-115-2883 („Hecke am Südwestrand von Leonberg“)



Abb.: Heckenzug (§ 32-Biotop) zwischen Plangebiet und dem angrenzenden Bolzplatz

Das Plangebiet liegt zudem bis auf einen kleinen Bereich im Nordwesten innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Leonberg (Verordnung vom 23.04.1987). Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie mit Schreiben vom 07.11.2007 wurde von Seiten des Landratsamts Böblingen – Bau- und Umweltschutzamt nach § 79 Naturschutzgesetz und § 8 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ vom 23.04.1987 eine Befreiung der Fläche in Aussicht gestellt. Somit kann eine Befreiungslage hineingeplant werden. Aufgrund des geringfügigen Eingriffs in das Schutzgebiet, kann die Befreiung nach § 79 Naturschutzgesetz erfolgen, ohne dass das Landschaftsschutzgebiet hierzu neu abgegrenzt werden muss.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Geotope.

### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **Denkmalschutzrechtliche Aspekte**

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

### **Rahmenplanung Alte Autobahntrasse**

Im Rahmen einer informellen Rahmenplanung wurde für den Freiraum der Alten Autobahntrasse eine Konzeption erstellt, innerhalb derer die langfristige freiraumplanerische und städtebauliche Entwicklung innerhalb und angrenzend an den Freiraum der Alten Autobahntrasse vom Tunnelmund des alten Autobahntunnels bis zur Breslauer Strasse aufgezeigt wurde. Für das Plangebiet des Bebauungsplans ist innerhalb der Rahmenplanung eine Bebauung vorgesehen, der Freibereich nördlich des Plangebietes im Umfeld des Mahnmals soll als zentrales Freiraumelement im mittleren Trassenabschnitt entwickelt werden.

### **Vorgelagerte Planungen / Gutachten**

Folgende Planungen / Gutachten wurden begleitend zu dem Bebauungsplanverfahren erstellt:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Blosenberg in Leonberg, Gruppe für Ökologische Gutachten (GOEG – Detzel & Matthäus), Stuttgart 10.2007
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren – Ökoplana Klimatologie.Lufthygiene.Umweltplanung, Mannheim, 27.05.2008
- Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten, Büro Gerweck/Potthoff, Tübingen, 24.06.2008

Auf die genannten Gutachten und Planungen wird im vorliegenden Umweltbericht Bezug genommen bzw. es werden deren Inhalte auszugsweise wiedergegeben.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Punkt 2 Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)**

### **2.1 Schutzgut bezogene Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Punkt 2a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)**

#### **2.1.1 Allgemeine natürliche Grundlagen / Gebietsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Leonberg am Rande des Freiraums des alten Verlaufs der Bundesautobahn A 81 südlich des Standortes des Mahnmals und grenzt als Fuge zum Mahnmal nördlich an die Bestandswohnbebauung an.

##### **Naturraum / Landschaftsraum**

Die Stadt Leonberg liegt im Übergang des Naturraums „Schönbuch und Glemswald“ im Schwäbischen Keuper-Lias-Land im Süden zu dem Naturraum „Neckarbecken“ der Neckar-Tauber-Gäuplatten im nördlichen Teil des Stadtgebietes.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Siedlungslandschaft der Leonberger Kernstadt und ist in seiner Lage dem unteren Keupertrauf zuzuordnen.

##### **Topografie**

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von ca. 413 bis ca. 420 m ü.NN. und fällt vom Hochpunkt im Umfeld des Mahnmals nach Südosten in Richtung des Freiraums der Alten Autobahntrasse ab. Des Weiteren fällt das Gebiet vom Mahnmal aus auch in Richtung Westen in Richtung Ligusterweg ab.

##### **Potenziell natürliche Vegetation**

Nach Müller et. al. würden im Plangebiet am unteren Rand des Keuperberglandes als Buchenwälder ein Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald mit Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald, reicher Hainsimsenbuchenwald vorkommen.

#### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Das geplante Baugebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Leonberg auf dem Südhang des Höhenrückens des Blosenbergs. Nach Südwesten grenzt das geplante Baugebiet an die bestehende Bebauung entlang der Blosenbergstraße. Der natürliche Untergrund wird auf dem nach Süden einfallenden Wiesengelände von den Schichten des Gipskeupers (km 1; Mittlerer Gipshorizont, Dunkelrote Mergel, Grundgipsschichten) aufgebaut. Nördlich des Baugebietes verläuft die sog. Engelbergverwerfung, an der die Schichten des Gipskeupers direkt an die Schichten des Stubensandsteins (km 4s) grenzen.

Im Rahmen der im Zuge des ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachtens vorgenommenen Schürflgruben und Bohrungen fand sich zuoberst ein 0,1 m - 0,3 m dicker humoser Oberboden aus tonigem, humosem, z.T. durchwurzeltel Schluff. Hierunter folgten – mit Ausnahme der Schürflgrube SG 1 - die Schichten des Gipskeupers. Diese waren in den oberen Schichtabschnitten zu bindigen, tonigen, z.T. schichtigen Schluffböden aufgewittert, in die bereichsweise in unterschiedlichem Ausmaß Tonsteinstücke sowie z.T. Gipsauslaugungsreste (GAR) eingelagert waren. Die Konsistenz dieser, in den Schichtprofilen mit "Gipskeuper, stark verwittert" bezeichneten Böden, war überwiegend steif bis halbfest.

In der Schürflgrube SG 1 wurden über den bindig aufgewitterten Schichten des Gipskeupers unter dem Oberboden noch künstliche Auffüllungen angetroffen, die aus tonigen, z.T. kiesigsteinigen Schluffböden mit z.T. blockigen Einlagerungen und Fremdbestandteilen (Stahl- und Kabelreste) bestanden.

Zur Tiefe gingen diese Schichten des Gipskeupers in schichtige und kleinstückige bis stückige Schlufftonsteine mit einzelnen bindigen Zwischenlagen über, in die in unterschiedlichen Niveaus Gipsauslaugungsreste sowie Residualschlufflagen eingeschaltet waren. Die Konsistenz dieser, in den Schichtprofilen mit "Gipskeuper, verwittert" bezeichneten Schichten war meist halbfest bis fest, in den Schürflgruben SG 3, SG 4 und SG 5 wurden aber auch feste bis harte Schichten angetroffen.

In geologischer Hinsicht sind diese Schichten dem Schichtkomplex des **Mittleren Gipshorizontes** zuzuordnen. Dieser besteht aus einer Folge von geschichteten Ton- und Schlufftonsteinen, in die unregelmäßig, vor allem im unteren und mittleren Teil Gipslagen eingeschaltet sind. Die Schichten des Mittleren Gipshorizontes sind hier weitgehend ausgelaugt. Durch die Auslaugung bilden sich Hohlräume, die im Lauf der Zeit durch nachbrechende Schichten verfüllt werden. Da die Gipsschichten nicht als geschlossene Folge, wie in den Grundgipsschichten auftritt, sondern in geringmächtigen Lagen, Bänken oder Knollen, sind die durch die Auslaugung verursachten Lagerungsstörungen im allgemeinen untergeordnet und räumlich begrenzt. Zur Tiefe hin folgt der sog. **Bochinger Horizont**, der als kompakteres Schichtpaket auf den Schichten des z.T. ausgelaugten Grundgipses auflagert. Aufgrund der relativ mächtigen Gipskomplexe in den hierunter folgenden **Grundgipsschichten** ergeben sich durch die Auslaugungsvorgänge auch relativ große Volumenverluste. Nach den Feststellungen beim Bau des Engelbergbasistunnels betrug der Höhenunterschied des Gipsspiegels (= Auslaugungsfront) im Bereich der Weströhre (Tunnelmeter 1550) etwa 10 m und der durch die Auslaugung bedingte höhenmäßige Versatz der Grenze Bochinger Horizont/Grundgipsschichten ca. 5 m.

Die Auslaugungsfront hat demnach im Bereich ab TM 1500 die Form einer Rinne, die beide Tunnelröhren quert und deren Ursache und weiterer Verlauf nicht bekannt sind. Für diese Rinne wird vermehrte Wasserführung (an den Tiefpunkten durch die geologische Aufnahme nachgewiesen) und weitere schnellere Auslaugung vermutet (BUNG, 1998).

(obige Darstellung: Auszug aus ingenieurgeologisch-bodenmechanischem Gutachten, Büro Gerweck/Potthoff, Tübingen)

Dem Boden im Bereich des Planungsgebietes (Flurstücke 2758 und 2759 - Kategorisierung entsprechend Reichsbodenschätzung: T 5 V, 28-40) kommen gemäß Heft 31 des Umweltministeriums Baden-Württemberg folgende Bedeutungen zu:

- Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen: Stufe 2
- Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation: Stufe 3
- Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt: Stufe 2
- Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe: Stufe 4

Insgesamt weist der Boden im Planungsgebiet damit eine **hohe Bedeutung / Sensibilität** für den Bodenschutz auf und ist gegenüber dem geplanten Vorhaben und gegenüber Bautätigkeiten (Verdichtung, Befahrung etc.) **als hoch empfindlich** einzustufen.

Vorbelastungen:

Inwieweit Teile der originären Bodenstrukturen durch die Rekultivierungsmaßnahmen auf der angrenzenden Trasse der Alten Autobahn beeinflusst wurden, kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingeschätzt werden. Fest steht jedoch, dass im Rahmen des ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachtens in der Schürfgrube SG1 künstliche Auffüllungen angetroffen wurden, die aus tonigen, z.T. kiesig-steinigen Schluffböden mit z.T. blockigen Einlagerungen und Fremdbestandteilen (Stahl- und Kabelreste) bestanden.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### **Vorhandene Gewässer im Plangebiet**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **Grundwasser**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart-Bad Cannstatt-Berg.

Datengrundlagen zu Grundwasserständen und Vorbelastungen des Grundwasserkörpers liegen nicht vor. Während der Schichtaufnahme am 18.06.2008 im Rahmen des ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachtens, Büro Gerweck/Potthoff, Tübingen wurden in den Schürfgruben bis zu den jeweiligen Endtiefen keine direkten Wasserzutritte festgestellt. Auch in den Bohrungen wurde bis zur jeweiligen Endtiefe von 15 m kein Wasser angetroffen.

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt demnach nach Aussagen der Gutachter unterhalb der Bohrendtiefen in den ausgelaugten Grundgipsschichten. Beim Bau der Tunnelröhre lag der Wasserandrang bei ca. 6 – 7 l/s, im Bereich der Engelbergverwerfung bis zu 25 l/s. Unabhängig hiervon muss nach Einschätzung der Gutachter in den für eine Bebauung relevanten Tiefenbereichen abhängig von Jahreszeit und Witterungsverlauf, mit einer gelegentlichen Sickerwasserführung gerechnet werden.

Die anstehenden Schichten sind nach Einschätzung der Gutachter für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht bzw. nur bedingt geeignet. Aufgrund der generellen Problematik (Auslaugung und Hohlraumbildung, Auflockerung des Untergrunds) raten wir von einer Versickerungslösung im vorliegenden Fall grundsätzlich ab.

#### 2.1.4 Schutzgut Klima

Die Bestandsbewertung zum Schutzgut Klima wird im folgenden als Auszug aus Gutachten des Büros Ökoplane (Klimatologie.Lufthygien.Umweltplanung) widergegeben:

„Das Stadtgebiet von Leonberg befindet sich im Klimabezirk „Oberes Neckarland“, das dem warm-gemäßigten Regenklimate der mittleren Breiten angehört. Die Jahremitteltemperatur beträgt im mehrjährigen Mittel ca. 9°C. Die mittleren Julitemperaturen erreichen Werte um ca. 18°C, die mittleren Januartemperaturen 0°C. Laut bioklimatischer Bewertung des Deutschen Wetterdienstes<sup>3</sup> ist in Leonberg mit gelegentlicher Wärmebelastung und gelegentlichem Kältereiz zu rechnen.

Die Jahressumme des Niederschlags liegt im Raum Leonberg bei ca. 650 mm, wobei die Monate Mai, Juni und Juli die größten Niederschlagshöhen aufweisen. In diesen Monaten kommt es durch die hohe Einstrahlungsintensität und die daraus folgende Konvektion mit Wolkenbildung verstärkt zu Schauern und Gewittern.

#### Strömungsgeschehen und Ventilation

Kenntnisse über das ortsspezifische Strömungsgeschehen sind zur Beurteilung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation notwendig, da neben den thermischen Verhältnissen vor allem die bodennahe Ventilation die Auftretenshäufigkeit u.a. von Schwüle und erhöhten Immissionsbelastungen mitbestimmt.

Wie die Ergebnisse vorliegender Klimamessungen in Leonberg zeigen, wird das Strömungsgeschehen im Planungsgebiet und in dessen Umfeld vorwiegend durch

- die Leitlinienwirkung des Reliefs (Bockberg, Blosenberg),
- und die örtliche Flächennutzung geprägt.

Im Planungsgebiet und in dessen Umfeld herrschen Winde aus südwestlichen und nordöstlichen Richtungen vor, wobei im Jahresmittel mittlere Windgeschwindigkeiten von ca. 3.0 m/s (Station Engelberg, 453 m ü. NN) zu erwarten sind.

Die Häufigkeitsverteilungen der Windrichtungen und der mittleren Windgeschwindigkeiten für die Stationen *Engelberg*, *Feuerwehr* und *Luftmessstation Leonberg* dokumentieren, dass höhere Windgeschwindigkeiten, die eine intensive Be- und Durchlüftung des Planungsgebietes gewährleisten, vor allem bei vorherrschenden Süd- bis Südwestwinden zu erwarten sind. Dies wird auch durch berechnete Windrosen der LUBW dokumentiert.



Die vorliegenden Windmessungen in Leonberg zeigen zudem, dass mittlere Windgeschwindigkeiten über 3.0 m/s, die eine intensive bodennahe Durchlüftung ermöglichen, vorwiegend in den Wintermonaten bzw. in den Übergangsjahreszeiten auftreten. Im Sommer schwächt sich die Intensität der bodennahen Ventilation deutlich ab, was zusammen mit hohen Lufttemperaturen (Sommertage mit Lufttemperaturen  $\geq 25^{\circ}\text{C}$ ) vermehrt zu bioklimatischen Belastungen führt. Bei derartigen bioklimatischen Belastungswetterlagen wird das Ventilationsgeschehen zunehmend durch lokal und regional angelegte Luftströmungen bestimmt.

Markanteste Erscheinung ist dabei der tagesperiodische Wechsel der Windrichtung, der vor allem an Tagen mit erhöhtem Strahlungseinfluss (ca. 30% der Tage im Jahr) zu beobachten ist und auch im Bebauungsplangebiet Nr. 02.02/5-1 das bodennahe Ventilationsgeschehen mitbestimmt.

An sommerlichen Strahlungstagen herrschen an den nahe gelegenen Stationsstandorten *Engelberg* und *Feuerwehr* häufig nordöstliche Winde vor. Infolge der kuppennahen Lage des Planungsgebietes ist mit recht günstigen Luftaustauschbedingungen zu rechnen ( $\rightarrow$  mittlere Windgeschwindigkeiten zwischen 2.5 um 3.0 m/s).

Das Planungsgebiet fungiert dabei als Ventilationsfläche mit geringer Oberflächenrauigkeit. Die hieraus resultierenden Belüftungseffekte bewirken nicht nur eine Minderung der bioklimatischen Belastung an warmen Sommertagen, sondern unterbinden auch die verstärkte Akkumulation von Luftschadstoffen. Im Laufe der Nacht kommt es an den Stationen *Engelberg* und *Feuerwehr* zu einer markanten Winddrehung zu vermehrt südlichen bis südwestlichen Richtungen, die auf regional angelegte Ausgleichsströmungen zwischen Oberem Gäu und Strohgäu/ Neckarbecken zurückzuführen ist. Die Kaltluftbewegungen entlang des Glemstals (Glemstalabwind), die die Station *Riedwiesen* aufzeichnet, werden im Planungsgebiet am Blosenberg nicht mehr wirksam.

Die im Bereich Blosenberg entstehende bodennahe Kaltluft induziert aufgrund des eng begrenzten Kaltlufteinzugsgebietes nur schwache, geringmächtige Kaltluftbewegungen (vertikale Mächtigkeit  $< 5$  m) in südliche bis südwestliche Richtungen, deren abkühlende Wirkung im Wesentlichen auf die unmittelbar angrenzende Bebauung (Blosenbergstraße, Carl-Sonnenschein-Weg) begrenzt bleibt. Intensive Belüftungseffekte durch lokale Kaltluftabflüsse sind nicht zu erwarten.

### **Thermische Situation bei klimaökologisch relevanten Wetterlagen**

Das Verhalten der Lufttemperatur in Abhängigkeit von Relief, Flächennutzung und Strömungsgeschehen ist ein Indiz für die Funktion des horizontalen und vertikalen Luftaustausches. An hochdruckbeeinflussten Strahlungstagen (im langjährigen Mittel ca. 30% der Tage im Jahr) ergeben sich im Untersuchungsraum lokalklimatische Differenzierungen.

Bereits vor Sonnenuntergang setzt die Abkühlung ein und ist allgemein in der ersten Nachthälfte am stärksten. Die thermische Situation wird dabei vermehrt durch die Lage (z.B. Tallage, Hang- oder Kuppenlage), die Flächennutzung und durch die innerhalb der Bebauung graduell unterschiedlich wirksamen lokal angelegten Kaltluftbewegungen der Täler und Hänge beeinflusst. Wie die Klimauntersuchungen in Leonberg zeigen, kühlen die Oberflächen in den Nachtstunden aufgrund fortdauernder Ausstrahlung und fehlender Einstrahlung zunehmend ab und demzufolge die darüber liegenden Luftschichten. Intensive Abkühlung erfolgt im Bereich vegetationsbedeckter Flächen in relativen Tieflagen (z.B. Glemstal/Riedwiesen, Schopfloch), während auf den Hochflächen (z.B. Bockberg, Blosenberg) höhere Lufttemperaturen zu erwarten sind.

Die örtlich entstehende Kaltluft fließt dem Gefälle folgend rasch ab, wodurch die wärmere großwetterlagenbedingten Höhenströmung bzw. Regionalströmung immer wieder bodennah durchgreifen kann. Dieses Phänomen ist in der Klimatologie auch unter dem Schlagwort „warme Hangzone“ bekannt.

Werden vegetationsbedeckte Freiflächen bebaut, so ändert sich die Strahlungsbilanz der Oberflächen und damit auch das thermische Geschehen. Im Allgemeinen sind Temperaturanomalien (vom Mittel abweichendes Temperaturverhalten) an bestimmte Flächennutzungsstrukturen gebunden, die mit ihrem spezifischen thermischen Verhalten den Wärmegehalt der unteren Luftmassen ändern.

Eine entscheidende Bedeutung kommt auch der Größe einer Fläche mit einem ihr eigenen Oberflächentemperaturverhalten zu. Ausgedehnte Areale mit hohen Oberflächentemperaturen besitzen einen entsprechend stärkeren Einfluss auf das Lokalklima als punkthafte „Wärmequellen“. Das Umfeld des Planungsgebietes wird von locker durchgrünter Wohnbebauung geprägt. Bei Wohngebieten (z.B. am Blosenberg) hängt das thermische Erscheinungsbild stark von der Dichte, Höhe und Anordnung der Häuser, von der Durchgrünung und von der Lage des Gebietes ab (Kuppe oder Tal, Stadtzentrum oder Bebauungsrand). Das thermische Spektrum reicht von nur geringen Unterschieden zum Freiland bis hin zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“. In Anbetracht der internen Grünflächen (Hausgärten), der Lage am Übergang zur Freizone „Blosenberg/Grünzug der ehem. Autobahntrasse A 81“ sowie der strömungsgünstigen Hang-/Kuppensituation bleibt die nächtliche Überwärmung der bodennahen Luftschichten im bestehenden Wohngebiet am Blosenberg begrenzt. Wie die Thermalbildaufnahme zeigt, werden am Blosenberg innerhalb der Bebauung

Oberflächentemperaturen von ca. 15 – 17°C gemessen. Über den Wiesenflächen des Blosensbergs sinken die Temperaturen in den Nachtstunden sogar auf Werte von ca. 12 – 14°C. Derartige Oberflächentemperaturen sind auch über dem Grünzug der ehem. Autobahntrasse A 81 zu erwarten.

Flächenhaft hohe Oberflächentemperaturen über 20°C, wie sie bspw. im Gewerbegebiet Hertich oder im Stadtzentrum von Leonberg (Neuköllner Platz) anzutreffen sind, treten am Blosenberg nicht auf. Dies unterstreicht die thermische Gunstlage des Wohn- und Planungsgebietes am Blosenberg.“

## 2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird als angesäte Fläche in der Bestandsnutzung als Stilllegungsfläche durch einen Pächter genutzt. Das Plangebiet wird in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope vorrangig durch den nördlich angrenzenden Heckenzug und die Gehölze im Umfeld des Kinderspielplatzstandortes am Ende der Blosenbergstraße geprägt.



Abb.: Kinderspielplatzstandort am Südrand und nördlich angrenzenden Bolzplatz

Der nördlich angrenzende, außerhalb des Plangebietes liegende Heckenzug präsentiert sich als eine Schlehenhecke, in die einzelne Obstgehölze eingelagert sind, wobei hier in den letzten Jahren gegenüber älteren Luftbildkartierungen deutlich eingegriffen wurde. Der Heckenzug besitzt einen linearen gebüschartigen Charakter, vorgelagerte Saumstrukturen fehlen aufgrund der Randnutzungen weitestgehend. Der Heckenzug wird hierbei beeinflusst durch die nördlich angrenzende Bolzplatznutzung (Mahd reicht bis unmittelbar an den Heckenzug, Beeinflussung durch Ballspiel und Kinderspiel, Grillnutzung), durch einen südlich verlaufenden und durch Spaziergänger und Hundebesitzer gut frequentierten Feldweg und durch einzelne informelle Wegeverbindungen innerhalb des Heckenzugs selbst. Die Hecke wird geprägt durch Schlehe (*Prunus spinosa* agg.), Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Rose (*Rosa canina* agg.) sowie wenigen eingelagerten Obstgehölzen.



Abb.: Heckenzug (§ 32-Biotop) nördlich des Plangebietes angrenzend an den Bolzplatz

Die Gehölze im Umfeld des Kinderspielplatzstandortes bestehen aus mehreren älteren Linden, Hainbuchen und Ahornen sowie Ziergehölzen im Umfeld der Kinderspielgeräte und zum Randbereich des Freiraums der Alten Autobahntrasse. Als Wert gebend sind hier insbesondere die älteren Linden am Nordrand des Kinderspielplatzes anzusehen.

An der Böschungskante zwischen der Wendeplatte und dem Flurstück 2758/1 existiert ein weiteres kleinräumiges Feldgehölz, welches aus Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa agg.*) besteht und den Feldweg bzw. die Böschungskante begleitet.

Zum Ligusterweg hin existieren am Westrand des Plangebietes zwei jüngere Walnüsse in der Böschungskante.

Als grundsätzlich für den Lebensraum Wert gebend sind innerhalb des Plangebietes im Schutzgut Arten und Biotope trotz der bereits vorhandenen Randstörungen der Heckenzug nördlich des Plangebietes und die älteren Gehölze am Nordrand des Kinderspielplatzstandortes anzusehen.

Im Umfeld des Plangebietes liegen südlich angrenzend weitere lineare Heckenzüge, die den Randbereich zwischen der Siedlungslage und der ehemaligen Autobahntrasse markieren und vorwiegend aus Robinienaufwuchs bestehen. Nördlich grenzt an das Plangebiet ein älterer Gehölzbestand im Umfeld des Mahnmals an.

### **Artenschutzrechtliches Potenzial im Plangebiet (§ 42 BNatSchG)**

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde von Seiten der Gruppe für Ökologische Gutachten (GOEG), Stuttgart eine fachliche Stellungnahme erarbeitet und eine Überprüfung auf Habitatpotenziale bzw. mögliche Vorkommen besonders /streng geschützter Arten vorgenommen. Folgende Ergebnisse lassen sich als Auszug aus dem vorgenannten Gutachten darstellen:

#### **Habitatpotenzial/Artenvorkommen**

„Im Ergebnis zeigen die vorhandenen Biotopstrukturen Gehölzbiotope unterschiedlicher Ausprägung sowie Saum- und Grünlandstrukturen. Bei den Gehölzbiotopen handelt es sich im Wesentlichen um Baum- und Strauchgruppen sowie um Strauchhecken, die vereinzelt als Überhälter höhere Bäume aufweisen. Angrenzend an die Heckenzüge finden sich Grünlandflächen mittlerer Ausprägung.

Wenngleich das Plangebiet als Baulücke eine Innerortslage aufweist, sind Vorkommen von geschützten Arten nicht grundsätzlich auszuschließen. So sind für den vorliegenden Fall Vorkommen von mehreren Vogelarten anzunehmen und auch für geschützte Säugetiere und Insekten (v.a. Falter und Käfer) finden sich geeignete Habitate.

Beispielsweise kann davon ausgegangen werden, dass Amsel, Grünfink, Grasmücken und Rotkehlchen im Gebiet Nistmöglichkeiten finden und Brutreviere ausbilden. Ebenso ist damit zu rechnen, dass geschützte Säugetiere wie z.B. der Igel die Hecke als Lebensraum bzw. Zufluchtstätte nutzen und besonders geschützte Käfer- und Falterarten die Gehölz-, Wiesen- und Saumbiotope des Gebietes besiedeln.

Vorkommen weiterer (insbesondere streng geschützter) Arten wie z.B. Zauneidechse und Fledermäuse, die aufgrund ihrer weiten Verbreitung vglw. häufig nachgewiesen werden, sind mangels geeigneter Habitats nicht zu erwarten. Auch mit Vorkommen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Vogelarten ist nicht zu rechnen. Das Fehlen geeigneter Niststätten lässt eine Besiedlung des Gebietes durch solche Arten weitgehend ausschließen.

Insgesamt ist zu erwarten, dass es sich bei den hier vorkommenden Arten ausschließlich um weit verbreitete und wenig störungsempfindliche Arten handelt, die als Kulturfolger zu betrachten und in den meisten Fällen keiner Bestandsgefährdung ausgesetzt sind.“

### 2.1.6 Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Umfeld des Plangebietes vorrangig durch den rekultivierten Freiraum der Alten Autobahntrasse geprägt, der sich linear entlang des ehemaligen Trassenverlaufs als grüne Fuge durch das Stadtgebiet zieht. Vom Plangebiet aus bestehen Blickbeziehungen hangaufwärts in Richtung Bockberg, hangabwärts in Richtung Glemstal und auf den angrenzenden Trassenverlauf. Das Plangebiet selbst bildet zwischen dem Standort des Mahnmals und der Bebauung nördlich der Blosenbergstraße eine Fuge aus, im Gegensatz zu der offenen Plateaufläche am Standort Mahmal / Bolzplatz ist das Plangebiet aufgrund seiner Topografie jedoch von der Autobahntrasse aus nur eingeschränkt einsehbar.



Abb.: Das Plangebiet von Westen, vom Ligusterweg aus, Eingangssituation Mahmal

### 2.1.7 Mensch / Erholung

Nach der Rekultivierung der Alten Autobahntrasse besitzt das Plangebiet, aber vorrangig der eigentliche Trassenverlauf eine neue Bedeutung als innerstädtischer Freiraum für die siedlungsnaher Erholungsnutzung. Das Plangebiet selbst ist im heutigen Zustand vom dem randlich zur Trasse verlaufenden Feldweg und von einer informellen Wegebeziehung am Südrand des Heckenzugs und weiter von der Zuwegung zum Mahmal aus erlebbar.

Mit der Rahmenplanung für die Alte Autobahntrasse wurde eine Gesamtkonzeption erarbeitet, im Rahmen derer der Trassenverlauf weitestgehend für die Erholungsnutzung als erlebbarer und nutzbarer Freiraum definiert wurde und das im Randbereich der Trasse liegende Plangebiet analog dem Flächennutzungsplan bereits für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist. Insofern existiert für die siedlungsnaher Erholungsnutzung eine langfristige Gesamtkonzeption, die die Aspekte der Freiraumnutzung und Feiraumerlebbbarkeit durch eine Gestaltung und Nutzbarmachung der Autobahntrasse berücksichtigt.

Als Naherholungseinrichtung existiert innerhalb des Plangebietes ein Kinderspielplatzstandort (wird verlegt auf den Freiraum der Alten Autobahntrasse) sowie nördlich des Plangebietes und des angrenzenden Heckenzuges ein Bolzplatz, vom dem gleichzeitig eine Lärmeinwirkung auch auf das Plangebiet ausgeht.

#### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Standort des Mahnmals (Gedenkstätte für die Opfer des SS-Arbeitslagers Leonberg), der vom Ligusterweg aus zugänglich ist.

Sachgüter existieren innerhalb des Plangebietes mit dem Standort des Kinderspielplatzes, welcher im Zuge der Bebauungsplanumsetzung auf die Trasse der Alten Autobahn verlagert werden soll.

### **2.1.9 Zusammenfassende Darstellung von Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter – Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

#### **Bereiche und Elemente mit Funktionen von besonderer Bedeutung**

- **Schutzgut Boden**  
Böden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen (Überbauung / Verdichtung)
- **Schutzgut Arten und Biotope**  
Vorhandener, an das Plangebiet nördlich angrenzender Heckenzug, absehbare Erheblichkeit im Hinblick (Verbotstatbestand nach § 42 (1) Nr.1 BNatSchG) bei besonders geschützten Säugetier- und Insektenarten  
Bestandsgehölze im Umfeld des Kinderspielplatzes

#### **Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung**

- **Schutzgut Landschaftsbild**  
Angrenzen an Freiraum der Alten Autobahntrasse
- **Schutzgut Klima**  
Kaltluftentstehung und Abfluss in Richtung der Alten Autobahntrasse
- **Schutzgut Wasser**  
Lage innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart-Bad Cannstatt-Berg, ungestörte Bodenstrukturen mit entsprechender Filter- und Pufferwirkung
- **Schutzgut Mensch / Erholung**  
Freiraum innerhalb der Bestandssiedlungsstruktur, vorhandene Wegeverbindungen
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**  
Angrenzender Mahnmalstandort, Standort des Kinderspielplatzes

### **2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturlandhaushaltes, die Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wesentliche Wechselwirkungen sind in Bezug auf das Plangebiet durch die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden zu konstatieren, da hierdurch in der Konsequenz ein Totalverlust der abiotischen Potenziale herbeigeführt wird. Hier sind Wechselwirkungen in einer nachfolgend geringeren Speicherung von Oberflächenwasser und einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und in Wechselwirkung auf das Retentionsvolumen und damit eine ausgeprägte Wechselwirkung zum Schutzgut Wasser zu sehen.

Weitere Wechselwirkungen bestehen beispielsweise in der durch die geplante Aufsiedlung begründeten Veränderung des Landschaftsbilds und der Attraktivität des Siedlungsrandbereichs im erholungsbezogenen Aspekt (Kontext Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch / Erholung). Die beiliegende Darstellung gibt einen Überblick über die grundsätzlichen Wechselwirkungen und Beziehungen zwischen den Schutzgütern untereinander.



Übersicht über positive und negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Funktion / Wirkungsweise	Schutzgut Mensch / Erholung auf:	Schutzgut Arten und Biotope auf:	Schutzgut Boden auf:	Schutzgut Wasser auf:	Schutzgut Klima auf:	Schutzgut Landschaftsbild auf:	Schutzgut Kultur und Sachgüter auf:
Schutzgut Mensch		Nahrungsgrundlage Erholungsfunktion	Nahrungsgrundlage Ertragspotenzial	Ressourcenfunktion	Wohnqualität, Lebensraumfunktion	Beitrag zur visuellen Erlebbarkeit, Erholungsfunktion	-----
Schutzgut Arten und Biotope	Verlust Lebensraum, Störeinwirkung durch Erholungsnutzung, Emissionen		Lebensraumfunktion, Nahrungsgrundlage	Ressourcenfunktion	Lebensraumfunktion	----	-----
Schutzgut Boden	Versiegelung, Abgrabung, Überbauung, Stoffeinträge	Erosionsschutz, Bodenbildung		Bodenbildung, Erosionswirkung	Beitrag zur Bodenbildung	-----	-----
Schutzgut Wasser	Versiegelung, Reduzierung Grundwasserneubildung, erhöhter Wasserabfluss	Reinigung / Speicherung durch Vegetation	Filter- und Speicherfunktion des Schutzguts Boden		Niederschläge als Beitrag zur Grundwasserneubildung	-----	-----
Schutzgut Klima	Abstrahlereffekte durch Überbauung, Emissionen aus Nutzung	Erhöhung Kaltluftentstehung, Verbesserung kleinklimatische Melioration, Bindung von Schadstoffen	Beeinflussung des Mikroklimas, Verdunstungsfunktion	Verdunstungs- und Filterfunktion		-----	-----
Schutzgut Landschaftsbild	Veränderung Charakter durch Überbauung und Nutzungsänderung	Beitrag zur Strukturvielfalt und zur Einbindung in den Landschaftsraum	Grundlage des Landschaftsbilds durch Relief-form	Beeinflussung der Geländeform, Erhöhung der Strukturvielfalt	Beeinflussung Vegetation – Beitrag zur Strukturvielfalt		-----
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	-----	-----	-----	-----	-----	-----	

## **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands (Punkt 2b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Schutzgut bezogen sind die folgenden Eingriffswirkungen zu konstatieren:

#### **Schutzgut Boden**

Im Zuge der Baumaßnahmen und der begleitenden Erschließungsmaßnahmen werden große Teile des Plangebietes überbaut bzw. mit voll-/ teilversiegelnden Oberflächenbelägen belegt. Dies führt in der Konsequenz zu nicht wiederherstellbaren Totalverlusten in Bezug auf die vorhandenen, Wert gebenden Bodenfunktionen.

Unter Annahme einer Vollausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4, und einer nach § 19 (4) BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ bis zu 50 vom Hundert und einer Vollausnutzung der Maßgaben zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen kann innerhalb des Plangebietes eine Gesamtfläche von bis zu ca. 5.640 qm voll- bzw. teilversiegelt werden. Da plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen den Totalverlust der Bodenfunktionen nicht ausgleichen können, verbleibt ein nachhaltiger erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden (vgl. auch Eingriffsbilanz in das Schutzgut Boden unten).

#### **Schutzgut Wasser**

Durch die geplanten Bauvorhaben und die zugeordneten versiegelten Flächen und die daraus resultierende erweiterte Abführung des Oberflächenwassers sind aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenstrukturen nur geringfügige Reduzierungen in der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Baumaßnahmen bei Einhaltung der geltenden Vorschriften und Richtlinien und aufgrund der Aufsiedlung eines durch vorwiegende Wohnnutzung geprägten Standortes nicht zu erwarten. Im Zuge der Bauphase wie auch des nachfolgenden Betriebs erhöht sich jedoch gegenüber dem heutigen Zustand grundsätzlich die Gefahr von Havarien, welche zu Grundwasserbelastungen führen können.

#### **Schutzgut Klima**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im Folgenden als Einschätzung aus dem Gutachten des Büros Ökoplana (Klimatologie:Lufthygiene.Umweltplanung) wiedergegeben:

„Aus Sicht der Klimaökologie ist für das Planungsgebiet am Blosenberg von Bedeutung, dass die künftige Bebauung derart konzipiert ist, dass verbleibende Freiflächen/Abstandsflächen die Möglichkeit bieten, klimatisch günstige Verhältnisse zu sichern.“

Wie sich aus vorliegenden Klimamessungen in Leonberg entnehmen lässt, stellt sich die klimaökologische Situation im Planungsgebiet und in dessen Umfeld derzeit recht günstig dar. Durch die Lage am Oberhang ist der Bereich ganztags intensiv ventilert. Neigung zu Luftstagnation, die häufig im Glemstal zu beobachten ist, tritt nur selten auf.

Auch hinsichtlich der thermischen Umgebungsbedingungen zeigt sich der betrachtete Raum begünstigt. Die Wiesen am Blosenberg und auf der ehemaligen Autobahntrasse A 81 sowie die Hausgärten tragen örtlich zur nächtlichen Kaltluftbildung bei, so dass an heißen Sommertagen die thermische Belastung nach Sonnenuntergang verhältnismäßig rasch zurückgeht. Der vorliegende B-Planentwurf trägt den klimaökologischen Erfordernissen bereits Rechnung. Zwar geht ein Teil der klimaökologisch positiv wirksamen Wiesenflächen am Blosenberg verloren, die Beschränkung der GRZ auf 0.3 bzw. 0.4 lässt jedoch die Anlage von Hausgärten und begrünten Gebäudeabstandsflächen zu, die ebenfalls den klimaökologischen Ausgleichsflächen zugeordnet werden können. Die verbleibende thermische Zusatzbelastung ist daher gering. Das thermische Niveau entspricht noch den bestehenden Verhältnissen in der umliegenden Bebauung (z.B. zwischen Blosenbergstraße und Keltenstraße). Durch Grünberankung der vorgesehenen Carports und extensive Begrünung der Garagendächer können zusätzliche thermische Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden.

Die klimaökologische Ausgleichsfunktion der verbleibenden Grünflächen (Blosenberg, Grünzug der ehem. Autobahntrasse A 81) bleibt gesichert. Auch hinsichtlich des bodennahen Ventilationsgeschehens ergeben sich gegenüber dem vorliegenden B-Planentwurf keine wesentlichen Vorbehalte.

Wie die schematisierte Darstellung möglicher Belüftungseffekte im Planungsgebiet verdeutlicht, sichern die vorgegebenen Gebäudeabstandsflächen bei max. Gebäudehöhen bis 8.0 m weiterhin günstige Strömungsverhältnisse. Die Baukörper der Teilbereiche 01 – 03 sind allseits umströmbar, so dass auch im Lee der Neubebauung keine erhöhte Luftstagnation zu erwarten ist. Garagen und Carports bilden dabei kein gravierendes Strömungshindernis. Im Teilbereich 04 ist durch die Festlegung „Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung“ ebenfalls mit keinem langgestreckten geschlossenen Gebäuderiegel zu rechnen, so dass sich für die bestehende Bebauung an der Blosenbergstraße bei Berücksichtigung ausreichend großer Gebäudeabstandsflächen (min. 5 m) keine markante Abschwächung der örtlichen Belüftung ergibt. Insgesamt lassen die zur Beurteilung des B-Planentwurfs durchgeführten Untersuchungen keine klimaökologisch negativen Auswirkungen erwarten, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer zukünftigen Wohnbebauung entgegenstehen.“

### **Schutzgut Arten- und Biotope**

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind einerseits durch die notwendigen unmittelbaren Eingriffe in die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen und die vorhandenen Gehölze (Gehölze im Umfeld des Kinderspielplatzes, Feldgehölz am Ende der Blosenbergstraße, einzelne Gehölze südlich des Mahnmalstandortes) zu erwarten. Zum anderen ergeben sich durch die Aufsiedlungen Veränderungen im Lebensraum angrenzender Bereiche (übergreifender Freiraum der Alten Autobahntrasse).

Die Inanspruchnahme der Bestandsgehölze im Umfeld des Kinderspielplatzstandortes und an der Böschungskante zum Flurstück 2758/1 stellen einen erhebliche Eingriff im Schutzgut Arten und Biotope dar, wobei jedoch die faunistische Wertigkeit aufgrund der Störeinträchtigungen der Bestandsnutzung als eingeschränkt einzuschätzen ist.

Wenn auch aus vegetationskundlicher Sicht die heute sehr intensiv genutzten Ackerflächen nur von untergeordneter Bedeutung sind, so ist dennoch auch deren Inanspruchnahme im Zuge der gewerblichen Entwicklung als Eingriff anzusprechen, da über die Aufsiedlung im faunistischen Aspekt Brut-, Nahrungs- und Jagdhabitats entfallen und ein Entwicklungspotenzial für Aufwertungen verloren ginge.

Eingriffswirkungen ergeben sich zudem durch die Veränderung des südlichen Umfelds der nach § 32 NatSchG geschützten Bestandshecke am Nordrand des Plangebietes durch die Vorlagerung von Baukörpern, wenngleich hier über Minimierungsmaßnahmen eine geringfügige Pufferzone zur Entwicklung eines Saumbereiches vorgelagert werden kann.

#### **Auswirkungen auf das artenschutzrechtliche Potenzial im Plangebiet (§42 BNatSchG)**

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde von Seiten der Gruppe für Ökologische Gutachten (GOEG), Stuttgart eine fachliche Stellungnahme erarbeitet. In diesem Zuge wurde aufbauend auf der Bestandsanalyse eine Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen im Hinblick auf sich daraus ergebende Rechtsfolgen i.S. entstehender Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG durchgeführt und eine Darstellung der planerischen und genehmigungsrelevanten Konsequenzen vorgenommen. Folgende Ergebnisse lassen sich als Auszug aus dem vorgenannten Gutachten darstellen:

## **Planerische Konsequenzen**

„Setzt man voraus, dass die Ausführung der Baumaßnahmen – bezogen auf die Beseitigung der Gehölze – außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet, kann das Auslösen eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands (§ 42 Abs. 1 (1 und 3) BNatSchG) für Vögel weitgehend ausgeschlossen werden. Ursächlich für diese Einschätzung ist, dass eine unmittelbare Beseitigung größerer Gehölze weitgehend unterbleibt und die für den Standort prognostizierten Arten vergleichsweise störungsunempfindlich sind. Zudem wird davon ausgegangen, dass es sich bei den entsprechend der Habitataignung erwarteten Vogelarten nur um solche handelt, die alljährlich neue Nester bauen und für die die Zerstörung eines alten Nestes nicht den Verlust der Lebensstätte verursacht.

Hinsichtlich darüber hinaus zu erwartender Vorkommen von besonders geschützten Säugetier- und Insektenarten ist davon auszugehen, dass durch die Überbauung der Grünlandstandorte Lebensstätten zerstört werden, was den Verbotstatbestand von § 42 Abs. 1 (1) BNatSchG auslöst.

Zur Überwindung dieser Verbote kann auf die Ausnahmeregelungen nach § 43 BNatSchG zurückgegriffen werden, die voraussetzt, dass eine angemessene Kompensation der Beeinträchtigungen dieser Arten im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt und damit der Erhaltungszustand der Populationen der Arten gesichert wird“ (vgl. in diesem Zusammenhang: Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Zuordnung externer Maßnahmen Kapitel 2.4 – untenstehend).

## **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird sich durch die Aufsiedlung des Plangebietes innerhalb des Plangebietes nachhaltig verändern, wobei jedoch auf Basis der Rahmenplanung für Alte Autobahntrasse die vorgesehene Gesamtentwicklung und auch Sicherung des angrenzenden Freiraums im Blick zu halten ist. Vor diesem Hintergrund verändert sich zwar das Landschaftsbild durch die Aufsiedlung des 0,88 ha großen Wohngebietes, der Gesamtcharakter des durchlaufenden Freiraums der Alten Autobahntrasse wie auch der „grünen Tasche“ des Anschlusses Blosenberg/ Mahnmal an die Trasse wird jedoch visuell erhalten bleiben.

## **Schutzgut Mensch /Erholung**

Im Schutzgut Mensch / Erholung sind durch die geplante und im Rahmenplan vorgesehene Gestaltung, Nutzbarmachung und freiraumplanerische Attraktivierung des umliegenden Freiraums der Alten Autobahntrasse wie auch durch die Sicherung und Verbesserung der fußläufigen Wegbeziehungen (Verbindung Alte Autobahntrasse – Mahnmal – Ligusterweg und Verbindung zur Blosenbergstraße/ Carl-Sonnenschein-Weg) innerhalb des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen abzusehen. Auch der Standort des Kinderspielplatzes wird unmittelbar angrenzend an das Plangebiet auf der Trasse der Alten Autobahn wiederhergestellt und bleibt in seinem Standort in fußläufiger Erreichbarkeit zu den angrenzenden Wohngebieten erhalten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kulturgüter (hier angrenzendes Mahnmal) sind nur sehr untergeordnet zu sehen, da das Mahnmal in seiner freiraumplanerischen Gestaltung mit Eingang von Süden vom Ligerweg durch Gehölze abgeschottet gelegen ist, die Wohnbebauung nicht unmittelbar angrenzt, über die Erschließung des Plangebietes im südlichen Vorfeld ein angemessenes Vorfeld geschaffen wird und die Wegeverbindungen und Erreichbarkeit von Osten verbessert wird.

Der vorhandene Kinderspielplatz als Sachgut wird im Zusammenhang mit der Gestaltung der Alten Autobahntrasse verlagert, neu gestaltet und in seiner Ausstattung attraktiviert. Auch hier ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

#### **2.2.2 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ist zwar zunächst im landwirtschaftlichen Nutzungsaspekt zu sehen, vor dem Hintergrund der Lage innerhalb der Siedlungsstruktur, der damit verbundenen Erreichbarkeit und der Randeinwirkungen durch die Erholungsnutzung ist jedoch eine ökonomische Bewirtschaftung als schwierig anzusehen. Insofern ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung als problematisch anzusehen, möglich wäre auch eine Entwicklung als innerstädtische Grünfläche. Festzustellen ist jedoch, dass bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand sich absehbar nicht verschlechtern würde.

### **2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (Punkt 2c Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)**

#### **Schutzgut bezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit dem jeweiligen Schutzgutbezug vorgenommen:

- Ausschluss von Tankstellen als Vermeidungsaspekt zur Einschränkung einer Havariegefahr (Schutzgut Boden, Wasser)
- Definition einer maximalen Höhenentwicklung (WH/OK max.) zur Einbindung der geplanten Bebauung in das umliegende Siedlungsbild (Schutzgüter Landschafts- und Siedlungsbild)
- Räumliche Begrenzung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baugrenzen (Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Biotope)
- Freihalten der Randzone zur Autobahntrasse von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen zur gestalterischen Einbindung des Baugebietes in der Randzone (Schutzgut Siedlungs- / Landschaftsbild)
- Begrenzung von Garagen und Carports auf überbaubare Grundstücksflächen und dafür festgesetzte Flächen zur Steuerung der Parkieranlagen, Ausschluss von Tiefgaragen zur Minimierung der Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden (Schutzgüter Boden, Wasser)
- Vorlagerung einer durchlaufenden Gebäudezeile (Hausgruppen vor dem Heckenzug zur Minimierung der Störeinwirkungen (Südausrichtung der Wohnbebauung – Schutzgut Arten und Biotope) und zur Minimierung der Lärmeinwirkungen von der Bolzplatznutzung auf den Wohnstandort (Schutzgut Mensch)
- Vorlagerung einer Entwicklungsfläche vor die nördlich angrenzende Bestandshecke zur Ausbildung eines Saumbereichs und als Pufferzone zum angrenzenden Fußweg und den Gebäudekörpern (Schutzgut Arten und Biotope)
- Einzelpflanzgebote entlang öffentlicher Verkehrsflächen: Maßgabe zur Pflanzung von solitären Gehölzen zur visuellen Gliederung der Erschließungsflächen (Schutzgut Landschaftsbild, Arten und Biotope, Klima, Boden)
- Allgemeine Pflanzgebote im Bereich der Grundstücke in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zur Absicherung einer Mindestdurchgrünung innerhalb der privaten Grundstücks-/Gartenflächen (Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Arten und Biotope)
- Maßgabe zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes auf den privaten Gartenflächen (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope)
- Maßgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen / Materialien im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten zur Minimierung der Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima.
- Maßgaben zur Verwendung von beschichteten Metalleindeckungen bei Dachflächen zur Vermeidung von Auswaschungen von Schadstoffen in das abzuführende Regenwasser (Schutzgut Wasser)
- Maßgabe zur Anlage von Zisternen zur Nutzung des anfallenden Regenwassers (Schutzgut Wasser)

- Festsetzungen von Dachbegrünung bei Flach- und Pultdächern zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Vermeidung von Abstrahleffekten und zur kleinräumigen Pufferung des Regenwasserabflusses (Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Landschaftsbild)
- Ausschluss von glänzenden oder grellen Materialien zur Dacheindeckung zur Vermeidung von visuellen Fernwirkungen (Schutzgüter Landschaftsbild, Erholung)
- Ausschluss von glänzenden oder grellen Materialien zur Fassadengestaltung zur Vermeidung von visuellen Fernwirkungen (Schutzgüter Landschaftsbild, Erholung)
- Maßgaben zur Unzulässigkeit von Werbeanlagen zur Vermeidung von visuell nachteiligen Wirkungen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Maßgaben zur Höhe und zur Gestaltung von Einfriedigungen zur Sicherung einer Mindesttransparenz der privaten Freiflächen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Maßgaben zur Ausführung des Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz als Kabelnetz zur Vermeidung von visuellen Fernwirkungen (Schutzgut Landschaftsbild).

### **Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes wurden folgende plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen:

- Maßgabe zur Bepflanzung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen am Siedlungsrand (Schutzgut Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima)



## 2.4 Ergebnisse der Eingriffsregelung

Entsprechend § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich für durch die Bebauung entstehende Eingriffswirkungen im Rahmen von Bebauungsplanänderungen nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall ist die bislang im rechtskräftigen Bestandsbebauungsplan vorgesehene Nutzung eine öffentliche Grünfläche, hier entsprechend des Bestandsbebauungsplans

- für die Flst. 2758/1 und 2759 eine „Grünanlage 2 – Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grünanlage, es dürfen Gebüschgruppen und Fußwege angelegt werden“
- für das Flst. 2756/3 eine „Grünanlage 3 – Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Grünanlage und Kinderspielplatz mit Gebüsch- und Baumpflanzungen sowie Wegeflächen“

Ein Ausgleich ist grundsätzlich erforderlich, da mit den vorhandenen Festsetzungen eine Zulässigkeit von baulichen Eingriffen bislang nicht gegeben ist.

Da im Falle der „Grünanlage 2“ die Festsetzung bislang nicht ausformuliert wurde und sich die Fläche derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt, wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung eine Bilanzierung anhand des faktischen Status-Quo-Zustands durchgeführt:

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte anhand des aktuell vorliegenden Bewertungsschlüssels der LUBW ( „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Karlsruhe, Stand August 2005):

### Quantitative Bewertung der Bestandssituation:

Die Bestandssituation setzt sich in Bezug auf die quantitative Eingriffsbilanzierung aus folgenden Kategorien zusammen:

- Die landwirtschaftlich genutzte Stilllegungsfläche wird als Wirtschaftswiese mittlerer Standorte (Code 33.41) in Form einer artenarmen Ausbildung (Faktor 0,8x) in die Bilanz eingestellt.
- Die den südlichen Spielplatzstandort umgebenden und zur Autobahntrasse abgrenzenden Bestandsgehölze sowie das Gehölz an dem Höhenversprung entlang der Feldwegeverbindung werden als Feldhecke mittlerer Standorte (Code 41.22/41.20) angesetzt. Auch hier erfolgt aufgrund der Störeinträge durch die vorhandene Spielplatznutzung ein Abschlag von Faktor 0,8x.
- Die nördlich des Spielplatzstandorts existierenden Wert gebenden Solitärgehölze (Linden, Buchen) werden als Baumgruppen auf mittelwertigen Standorten (Code 45.10 - 45.30b) angerechnet.
- Der Spielplatzstandort selbst wird als „kleine Grünfläche“ (Code 60.50) charakterisiert.
- Die Wegeverbindung südlich der Schleenhecke wird als Grasweg (Code 60.25) angesetzt.

- Die aus der Blosenbergstraße nach Norden herausführende Feldwegeverbindung wird als Weg mit wassergebundener Decke (Code 60.23) in die Bilanz eingestellt.
- Die Straßenflächen der Blosenbergstraße und der Wendeanlage gehen als voll versiegelte Flächen (Code 60.21) in die Bilanz ein.
- Die außerhalb zusammenhängender Biotoptypen (bspw. Heckenzug) liegenden Einzelgehölze werden als Einzelbäume auf mittleren Standorten angesetzt und entsprechend der Bilanzierungssystematik anhand ihres Stammumfanges bilanziert.

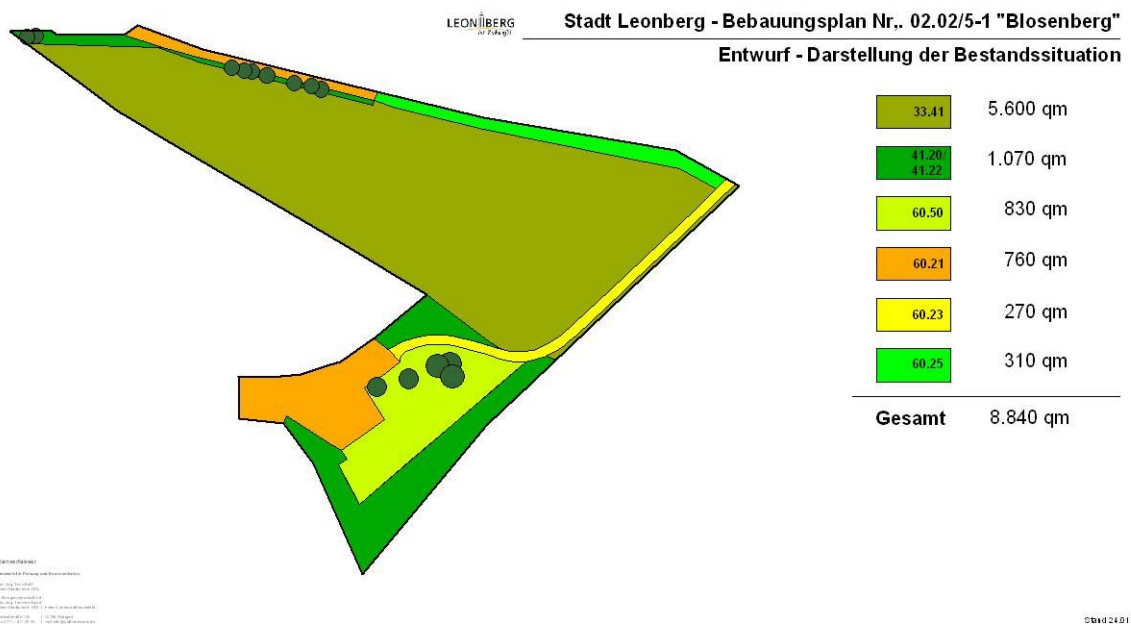


Abb.: Darstellung der Bestandssituation als Basis der Eingriffsbilanzierung

### **Quantitative Bewertung des Zustands nach Planung:**

Im Zustand nach Durchführung der Planung werden folgende Flächenkategorien bilanziert:

- Unter Annahme einer Vollaussnutzung der festgesetzten GRZ (0,3/37% Flächenanteil WA und 0,4/63% Flächenanteil WA) sowie unter Anrechnung einer Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,1 werden diese Flächen als von Bauwerken bestandene Flächen (Code 60.10) angerechnet
- Die verbleibende Möglichkeit einer Überschreitung der GRZ bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 (4) BauNVO (bei GRZ 0,3 Restanteil 0,05 und bei GRZ 0,4 Restanteil 0,1) wird auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans als mit wasserdurchlässigen Belägen versehene Fläche (Code 60.23) bilanziert
- Die übrigen auf den privaten Grundstücksflächen verbleibenden und mit den Maßgaben zur Freiflächengestaltung aus privaten Freiflächen belegten Flächen (Anteil von 46% der Grundstücksflächen) werden als Gartenflächen (Code 60.60) bilanziert. Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und die Maßgaben zur Pflanzung mindestens eines Baums je Baugrundstück sowie die Maßgaben zur Pflanzung von Gehölzen auf den Baugrundstücken am Siedlungsrand zum Freiraum der Autobahntrasse) gehen in diese Kategorisierung ein
- Die öffentlichen Erschließungsflächen werden als völlig versiegelte/gepflasterte Flächen (Code 60.21/60.22) angesetzt
- Die vorgesehenen öffentlichen Fußwegeverbindungen werden entsprechend dem vorgesehenen Ausbaustandard als wassergebundene Wegdecken (Code 60.23) angerechnet
- Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Randflächen werden als kleine Grünflächen (Code 60.50) bilanziert
- Die zu begrünenden Flach-/und Pultdächer (Baufenster 01, 02 und 03) der Wohngebäude werden entsprechend dem getroffenen Ansatz einer Vollaussnutzung der GRZ als kleine Grünfläche, bewachsenes Dach (Code 60.50/60.55) angesetzt



Dem Plangebiet des Bebauungsplans werden als dabei als externe Ausgleichsmaßnahme ein Teil der im Bereich des angrenzenden Freiraums der Alten Autobahntrasse zu pflanzenden Solitärgehölze sowie auf Anregung der Fachbehörden die Pflanzung eines linearen Heckenzuges im Bereich des Freiraums der alten Autobahntrasse zugeordnet. Die Gehölzpflanzungen sollen entsprechend der Rahmenplanung den Freiraum strukturieren und landschaftsökologisch wie landschaftsästhetisch aufwerten.

### **Quantitative Bewertung der plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen**

- Die zu pflanzenden Einzelgehölze (87 Stück) werden mit einem Ausgangsstammumfang von 20cm und entsprechend der Bilanzierungssystematik mit einem nach 25 Jahre erreichten Stammumfang von 100 cm in die Bilanzierung eingestellt. Die Gehölze werden als Einzelgehölze auf geringwertigen Standorten (rekultivierte Trasse mit Einsaat) berechnet.
- Für die Pflanzung eines linearen Heckenzugs wird in der Bilanzierung eine Feldhecke mittlerer Standorte angesetzt mit einer Länge von 20m und einer angestrebten Breite von 7m

In der Summe wird quantitativ über die externe Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um 54.300 Wertpunkte und mithin eine rechnerische Vollkompensation erreicht.

### **Qualitative Bewertung der plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen**

Die in ihrer Gesamtheit geplanten Aufwertungen im Zuge der Gestaltung der Alten Autobahntrasse werden zu einer Aufwertung der Schutzgutfunktionen im Umfeld des Plangebietes führen, die wie folgt beschrieben werden können:

- **Schutzgut Arten und Biotope:**
  - Gehölzpflanzungen auf dem Freiraum der Alten Autobahntrasse, Erweiterung der Habitatstruktur
  - Entwicklungspflege der Wiesenflächen
  - Wegelenkung der siedlungsnahen Erholungsnutzung durch Neuanlage eines Wegesystems

### **Kompensationswirkung im Hinblick auf den § 42 BNatSchG:**

Die auf der Autobahntrasse vorgesehenen Gehölzpflanzungen und die vorgesehene Entwicklungspflege der Wiesenflächen wie auch die Steuerung der Wegeführung tragen dabei den Belangen des besonderen Artenschutzes Rechnung, in dem Sinne als dass sie durch ihre räumlich-funktionale Lage zu Plangebiet und ihre qualitative und quantitative Zielsetzung geeignet sind, die Erhaltungszustände der betroffenen Arten zu sichern (vgl. Anforderungen aus Kap. 2.2.1-Schutzgut Arten und Biotope).

- **Schutzgut Boden, Wasser, Klima:**
  - Gehölzpflanzungen auf dem Freiraum der Alten Autobahntrasse
  - Freihalten der zentralen klimaaktiven Leitbahn des Trassenverlaufs
- **Schutzgut Mensch, Erholung:**
  - Zugänglichmachen des Gesamtfreiraums durch Neuanlage eines Wegesystems
  - Angebot an Freiraumnutzungen an zentralen Stellen des Gesamtfreiraums
  - Erfahrbarkeit der Aussichtssituationen,
  - Vernetzung der angrenzenden Wohnquartiere
- **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild:**
  - Erlebarmachung des zentralen Freiraums,
  - Freiraumplanerische Gestaltung und Gliederung des linearen ehemaligen Trassenverlaufs
- **Schutzgut Kulturgüter:**
  - Einbeziehung des Mahnmals und des Tunnelmundes als historisch bedeutsame Stätten in die Freiraumplanung
  - Einbeziehung der historischen Schichten in die Gestaltung des Freiraums

#### **Hinweis zum Schutzgut Boden / Bilanzierung der Eingriffswirkungen**

Im Zuge der Aufsiedlung des Plangebietes erhöht sich der Anteil an versiegelten bzw. teilversiegelten Freiflächen über die Realisierung der öffentlichen Erschließung und bei einer Maximalausnutzung der festgesetzten Grundflächen und einer Maximalausnutzung der ermöglichten privaten Erschließungsflächen von heute ca. 1.510 qm auf ca. 5.640 im Zuge der Überbauung und Befestigung von Erschließungsflächen ein Eingriff von ca. 4.130 qm in das Schutzgut Boden festzustellen. Hinzu kommen rund 2.870 qm an privaten Gartenflächen, welche zwar selbst bei einer Maximalausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl des Bebauungsplans nicht versiegelt werden können, bei denen jedoch durch den umliegenden Baubetrieb die Gefahr von Verdichtungen bzw. Kontaminationen besteht.

### Bilanz Schutzgut Boden:

<b>Ausgangszustand im Plangebiet</b>	
Voll versiegelte Flächen (Erschließungsflächen)	ca. 760 qm
Teilversiegelte Flächen (Feldweg, Spielplatzstandort)	ca. 750 qm
<b>Zustand nach Durchführung der Planung</b>	
Mit Hauptgebäuden und privaten Erschließungsflächen überbaute Flächenanteile unter Annahme einer Anrechnung einer Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,1	ca. 2.910 qm
Mit wasserdurchlässigen Belägen belegte private Freiflächen und öffentliche Fußwegeverbindungen	ca. 730 qm
Voll versiegelte öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.000 qm
Gesamterhöhung des Anteils an versiegelten Flächen	ca. 4.130 qm

Festzustellen ist, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden über die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet definitiv nicht ausgeglichen werden kann und ein erheblich nachhaltiger Eingriff besteht.

Gleichermaßen stehen auf der Gemarkung Leonberg derzeit jedoch auch keine Flächen zur Verfügung, die in diesem Ausmaß entsiegelt oder schutzgutbezogen aufgewertet werden können. Insofern verbleibt im Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit.

## 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Punkt 2d Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

### Standortalternativen

Anderweitige Standortalternativen bestünden in einer Abkehr von dem bereits im Stadtentwicklungsplan definierten eines Vorrangs der Innenentwicklung, damit einer Freihaltung des Plangebietes und nachfolgend in der Konsequenz einer Aufsiedlung eines anderen Standortes im Randbereich der Siedlungsstruktur von Leonberg oder im Außenbereich. Im Rahmen der Alternativenprüfung des Flächennutzungsplans wurde das Plangebiet aus städtebaulichen Gesichtspunkten in der Abwägung von Alternativstandorten in den Flächenpool der Bauentwicklungsflächen aufgenommen.

## Planungsalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten im konkreten Bezug auf das Plangebiet wurden im Rahmen einer städtebaulichen Variantenuntersuchung geprüft, den kommunalpolitischen Gremien vorgestellt und die Varianten gegeneinander abgewogen. Ziel war eine Abprüfung der Bebaubarkeit der spitz zulaufenden, dreieckig geschnittenen Plangebietesfläche und die damit verbundenen Optionen der Erschließung, von Bauformen und Bautypologien.

Ebenso standen Varianten der Randausbildung und der Abgrenzung zur nördlich angrenzenden Heckenzug zur Diskussion.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planvariante bildete dabei in der kommunalpolitischen Debatte einen Kompromiss aus einer angemessenen städtebaulichen Ausnutzung und langfristigen Erweiterbarkeit des Bebauungsansatzes und einer Abschottung gegenüber dem Heckenzug und einer möglichst eingebundenen Randausbildung zur Trasse der alten Autobahn.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung (Punkt 3a Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt, welcher die Abarbeitung der Eingriffsregelung (Ergebnisse integriert in Umweltbericht) und Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (sind unmittelbar in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert) beinhaltet. Darüber hinaus wurden folgende Planungen / Gutachten begleitend zu dem Bebauungsplanverfahren erstellt:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Blosenberg in Leonberg, Gruppe für Ökologische Gutachten (GOEG – Detzel & Matthäus), Stuttgart 10.2007
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren – Ökoplana Klimatologie.Lufthygien.Umweltplanung, Mannheim, 27.05.2008
- Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten, Büro Gerweck/Potthoff, Tübingen, 24.06.2008

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich in folgenden Punkten ergeben:

- Fehlende Grundlagen zur Beurteilung des Schutzguts Boden/Geologie (fehlende Informationen zum Baugrund) für das eigentliche Plangebiet
- Fehlende Daten zur Grundwassersituation

Ebenso beruht ein Teil der Einschätzungen auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, eine zuverlässige Datenbasis ist nicht existent oder es wurde bislang noch keine Messmethode entwickelt.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind dennoch im grünordnerischen Fachbeitrag im Grundsatz überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vorliegen



### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Punkt 3b Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)**

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten plangebietsinternen Flächen wird durch die Stadt Leonberg nach 6 Jahren nach Beendigung der Baumaßnahme überprüft. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen plangebietsinternen Flächen obliegt der Stadt Leonberg.

Die Durchführung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der alten Autobahntrasse erfolgt durch die Stadt Leonberg in Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Punkt 3c Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB)**

Mit der Aufsiedlung des Plangebietes verfolgt die Stadt Leonberg das Ziel, im Rahmen einer offensiven Innenentwicklung Wohnbaulandangebote in den Randbereichen des zentralen Freiraums der ehemaligen Autobahntrasse zu schaffen und gleichzeitig über die begleitende Rahmenplanung die Freiraumentwicklung der Freiraumachse voranzutreiben.

Im Bebauungsplan vorgesehen ist eine Arrondierung des Siedlungskörpers südlich des Standortes des Mahnmals und eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Maßstab von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und eine Erschließung von Süden aus der Blosenbergstraße heraus. Vorhandene Wegebeziehungen werden in die innere Struktur des Plangebietes eingebunden.

Im Bestand sind als Landschaftselemente als besonders Wert gebend die vorhandenen Feldgehölze und Solitärgehölze im Umfeld des Spielplatzstandortes und der nördlich an das Plangebiet angrenzende Heckenzug (kartiertes § 32 Biotop) zu werten. Hinzu kommen als Wert gebende Elemente die Schutzgutfunktionen Boden (weitgehend ungestörte Bodenstrukturen mit entsprechenden Bodenfunktionen), Klima (kleinklimatische Funktion), Landschaftsbild / Mensch / Erholung (Offenheit und Erlebbarkeit des Freiraums).

Im Zuge des Bebauungsplans und der damit verbundenen Festsetzungen werden aus grünordnerischer Sicht vorrangig Minimierungswirkungen erreicht (z.B. Sicherung einer gärtnerischen Strukturierung der zukünftigen Gartenflächen, Gliederung des Straßenraums, Abpufferung zur nördlich angrenzenden Hecke etc.); plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen können aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Plangebietes nur sehr eingeschränkt über eine Einbindung der an den Freiraum der alten Autobahntrasse heranreichenden Grundstücksflächen vorgesehen werden.

Eingriffswirkungen erfolgen durch die Aufsiedlung im Besonderen in das Schutzgut Boden (Totalverlust infolge der Überbauung / Versiegelung). Diese Eingriffswirkungen sind innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar. Weitere Eingriffswirkungen entstehen in die Schutzgüter Arten und Biotope (Verlust von Feldgehölzflächen, Veränderung des Umfelds des nördlich angrenzenden Heckenzuges), untergeordnet Klima (Verlust von klimaaktiven Flächen), Wasser (erhöhter Wasserabfluss infolge Überbauung / Versiegelung) und Landschaftsbild / Mensch / Erholung (infolge einer Überbauung eines heute noch erlebbaren Freiraums).

In der rechnerischen Bilanzierung im Kontext der Biotoptypen vor und nach der Durchführung kann nur rund 35% des Biotopwerts innerhalb des Plangebietes gesichert werden, es verbleibt ein Kompensationsdefizit von rund 56.000 Wertpunkten, das nicht im Plangebiet kompensierbar ist.

Die Kompensation dieses Defizit erfolgt durch Zuordnung aus der Sammelausgleichsmaßnahme (Gehölzpflanzungen) im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet im Bereich des angrenzenden Freiraums der alten Autobahntrasse.

erstmalig aufgestellt: 22.10.2007  
zuletzt geändert am: 30.06.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation,  
Stuttgart

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

in Bürogemeinschaft mit  
Dipl.-Ing. Timo Buff

## Anhang

Empfehlungen zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen:

### Artenverwendungsliste

#### Laubbäume (Einzelgehölze) – mittel- bis großkronige Gehölze

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

#### Laubbäume (Einzelgehölze) – kleinkronige Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Obstbäume (Einzelgehölze)

Juglans regia	Walnuss in Sorten, z. B. veredelt Nr. 26, Weinsberg 1
Apfel	z. B. Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Oldenburg, Welschisner, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop u.a.
Birne	z. B. Weinbirne, Walsche Schnapsbirne, Paulusbirne, Conference
Kirsche	z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Kordia
Zwetschge	z.B. Bühler Frühzwetsche, Mirabellen ‚Nancy‘

Sowie Wildobst (Wildapfel, Vogelkirsche, Wildbirne, Elsbeere)

## Sträucher (Einzel- und Heckengehölze)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## Empfehlungen zur Fassadenbegrünung

Wilder Wein	<i>Parth. tricuspid. 'Veitchii'</i> <i>Parth. quinquefolia</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia dur.</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Knöterich*	<i>Polygonum aubertii</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Gem. Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen)
Waldrebe	<i>Clem. Alpina</i> (Rank- / Kletterhilfe vorzusehen) <i>Clem. viticella</i>
Jelängerjelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>

Netzwerk für Planung und Kommunikation,  
Stuttgart

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

in Bürogemeinschaft mit  
Dipl.-Ing. Timo Buff



# Stadt Leonberg

## Bebauungsplan 02.02/5-1 „Blosenberg“

1. Änderung Bebauungsplan  
02.02/5 „Blosenberg/Hainbuchenweg“

## Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

Stand 17.07.2008

### Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff  
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39  
fax (0711) 487 469

e-mail: [info@buff-netzwerk.de](mailto:info@buff-netzwerk.de) | [info@sippel-netzwerk.de](mailto:info@sippel-netzwerk.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>Seite 2</b>
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite 2
1.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen	Seite 3
1.3	Einfriedigungen	Seite 3
1.4	Zahl der notwendigen Stellplätze	Seite 3

## 1 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen werden, dienen als stadtgestalterischer Rahmen, der sich an der umliegenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur sowie der exponierten Lage des Plangebietes orientiert. Sie sichern gleichermaßen eine qualitätsvolle, baulich-räumliche Arrondierung des Siedlungskörpers sowie eine angemessene und raumverträgliche Anbindung an den Freiraum der Alten Autobahntrasse. Gleichsam lassen sie einen genügend großen Spielraum für eine individuelle Gestaltung zu.

### 7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Dachgestaltung

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie der Fernwirkung verfolgen die getroffenen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung das Ziel, ein harmonisches, der räumlichen Situation und exponierten Lage ein angepasstes Erscheinungsbild zu sichern. Dabei werden klare gestalterische Grundsätze im Kontext zum städtebaulichen Erscheinungsbild bestimmt und gleichzeitig die Ablesbarkeit unterschiedlicher Quartiere/ Bautypologien gestärkt.

Die Festsetzungen werden im Zusammenhang mit der Topographie des Plangebietes (u.a. Geländeversatz im Norden, abfallendes Gelände nach Südosten) und den festgesetzten Regelungen zur Höhenentwicklung (Maß der baulichen Nutzung, max. Wand- und Gebäudehöhe) getroffen. Mit der Dachform wird die Höhenentwicklung entsprechend so gesteuert, dass trotz einer möglichen Zweigeschossigkeit (Wandhöhe max. 5,5m) die maximale Gebäudehöhe am Siedlungsrand ca. 7,5m nicht überschreitet (Baufenster 03 mit Pultdach mit 10°). Die maximale Gebäudehöhe in den Baufenster 01 und 02 bleibt unter diesem Wert. Gleichsam wird eine wirtschaftliche Ausnutzung ermöglicht.

Im Inneren des Plangebietes sind im Übergang zum südlich angrenzenden Siedlungsbestand Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° (Baufenster 04) zulässig.

Vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes (Schutzgut Klima, Wasser) sowie einer harmonischen Einpassung der Gebäude an den Siedlungsrändern im Übergang zum Freiraum der Alten Autobahntrasse sind Pult- und Flachdächer sowie die Dachflächen von Garagen und Carports extensiv zu begrünen.

Zur Wahrung einer ruhigen und gestalterisch weitgehend unauffälligen Dachlandschaft sind für Anlagen auf dem Dach, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, Mindestabstände zum Randabschluss einzuhalten.

#### Fassadengestaltung

Entsprechend den Festsetzungen zur Dachgestaltung werden zur Wahrung eines ruhigen, der siedlungsstrukturellen Lage angemessenen Erscheinungsbilds polierte, Licht reflektierende bzw. spiegelnde Außenwandmaterialien, sofern sie nicht aus Glas sind, im Plangebiet ausgeschlossen.

#### Standplätze für Müll- und Abfallbehälter

Im Hinblick auf eine städtebaulich zurückhaltende Gestaltung der Plätze für bewegliche private Müll- und Abfallbehälter sind die Standorte, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt und somit städtebaulich wirksam sind, in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Carports, Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

## **7.2 Werbeanlagen, Beschränkung der Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungs- und das Landschaftsbild (u.a. Alte Autobahntrasse und die topographisch exponierten Bereiche Krähwinkel und Bockberg) werden Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen, sofern sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade integrieren, die Anzahl für Außen- oder Parabolantennen auf eine je Gebäudeeinheit beschränkt und Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

## **7.3 Einfriedigungen**

Um die privaten Gartenbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen räumlich sowie gestalterisch zu trennen, gleichzeitig den Straßenraum zu gliedern und dennoch einen offenen Gebietscharakter zu wahren, sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

Zum Sichtschutz und zur räumlichen Abtrennung benachbarter Grundstücke sowie gegenüber selbstständigen öffentlichen wie privaten Fuß- und Radwegen sind lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,8m, tote Einfriedigungen jedoch nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2m zulässig.

Entsprechend der Zielsetzung, einen harmonischen, eingegrüntem Übergang zwischen Siedlungskörper und den angrenzenden Naherholungs- und Freiflächen der Alten Autobahntrasse im Norden und Osten des Plangebietes zu gewährleisten, sind im Anschluss privater Gartenflächen an die öffentlichen Grünflächen ausschließlich lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,8m zulässig.

Zur harmonischen Einbindung der lebenden Einfriedigungen in das überwiegend durch heimisch-standortgerechte Gehölze geprägte Siedlungsumfeld werden für die Umfriedigung der Baugrundstücke ausschließlich freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen festgesetzt.

## **7.4 Zahl der notwendigen Stellplätze - Erhöhter Stellplatznachweis**

Aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, bedingt durch die weitgehend minimierten Straßenquerschnitte im Plangebiet (Mischverkehrsfläche), wird zur Entlastung des öffentlichen Raums durch die Parkierung privater PKW die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß der Landesbauordnung auf zwei Stellplätze erhöht. Auch vor dem Hintergrund eines für Leonberg und die Region Stuttgart nachweisbaren überdurchschnittlichen PKW-Besatzes, der Lagequalität und der angestrebten Wohnformen/-typologien wird für das Plangebiet ein erhöhter Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt.

Mit dieser Regelung können die im öffentlichen Raum vorgesehenen Parkierungsangebote, gerade unter dem Aspekt der angrenzenden Freiraum- und Naherholungsnutzungen, gezielt für Besucher vorgehalten und gleichermaßen die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsflächen gesichert werden.

Stuttgart,  
erstmals aufgestellt am 18.09.2007  
zuletzt geändert am 30.06.2008

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit  
Dipl.-Ing. Thomas Sippel