

# Stadt Leonberg

## Bebauungsplan 02.02-5/1 „Blosenbergl“

### 1. Änderung Bebauungsplan 02.02-5 „Blosenberglstrasse/Hainbuchenweg“

## Anlage

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB  
zum Bebauungsplan „Blosenbergl“ und zum FNP-Änderungsverfahren

**Stand 15.01.2009**

### 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)

## **Ziel der Bebauungsplanaufstellung und der Änderung Flächennutzungsplan**

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.

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.

Mit dem Bebauungsplan 02.02-5/1 „Blosenberg“ - 1. Änderung des Bebauungsplans „Blosenbergstr./Hainbuchenweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen. Das Plangebiet ist in dem aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ vom 13.07.2006 zu großen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt. Die südliche Teilfläche ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz gekennzeichnet.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans soll der Spielplatzstandort zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden. Gleichzeitig wird die bestehende Erschließung über die Blosenbergstraße als Anbindung der Wohnbaufläche neu geordnet (Verschiebung der vorhandenen Wendeanlage nach Norden). Im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Freiflächengestaltung der Alten Autobahntrasse (Rahmenplanung) wird südlich des Plangebietes als Ausgleich für den wegfallenden Spielplatz ein entsprechend neuer Standort im unmittelbaren Umfeld bestimmt, so dass die strukturelle Versorgung mit Spiel- und Freiflächen für die bestehenden und geplanten Baugebiete weiterhin gesichert ist.

## **Beurteilung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltauswirkungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Scoping) mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgeschätzt. Im weiteren Verlauf der Bebauungsplanaufstellung wurden die Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung beurteilt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit integriertem grünordnerischen Fachbeitrag beschrieben und dargelegt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden entsprechend der ökologischen Erfordernisse verschiedene Gutachten eingeholt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan und den Umweltbericht eingeflossen. Im Folgenden waren dies:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme,  
Gruppe für ökologische Gutachten, GOEG - Detzel & Matthäus, Oktober 2007
- Schalltechnische Untersuchung,  
Klärung von Lärmimmissionen ausgehend von der angrenzenden Bolzplatznutzung,  
Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure Bauphysik, Januar 2008
- Gutachterliche Stellungnahme Klimaökologie zum Bebauungsplanverfahren,  
Ökoplana, Klimatologie . Lufthygiene . Umweltplanung, Mai 2008
- Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten,  
Büro für angewandte Geowissenschaften Dr. H. Gerweck - S. Potthoff, Juni 2008

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Ergebnisse der detaillierten Prüfung auf Bebauungsplanebene im Umweltbericht 02.02-5/1 „Blosenberg“ genutzt und abgeschöpft, so dass für die Änderung des Flächennutzungsplanes keine gesonderte Umweltprüfung erforderlich wurde.

Im Rahmen der Bestandbewertung wurden als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB die Eingriffe in das Schutzgut Boden (Böden mit hoher Empfindlichkeit) durch die geplante Bebauung und Verdichtung sowie in das Schutzgut Arten und Biotope (vorhandener, an das Plangebiet im Norden angrenzender Heckenzug (§ 32-Biotop) als Habitat von Säugetierarten und Insekten sowie die Beseitigung von Bestandsgehölzen im Umfeld des bestehenden Kinderspielplatzes) festgestellt.

Basierend auf der artenschutzrechtlichen Prüfung kann unter der Voraussetzung, „dass die Ausführung der Baumaßnahmen -bezogen auf die Beseitigung der Gehölze- außerhalb der Brutzeit der Vögel stattfindet, das Auslösen eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands (§ 42 Abs. 1 (1 und 3) BNatSchG) für Vögel weitgehend ausgeschlossen werden. (...) 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 (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.

Eingriffe in die übrigen Schutzgüter wurden auch auf Basis der eingeholten Gutachten und Stellungnahmen als untergeordnet bewertet.

Aufgrund der vorrangigen Minimierungswirkungen der im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können die im Umweltbericht ermittelten und qualitativ wie quantitativ dargestellten Eingriffe nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Die Bilanzierung der Bestandssituation zeigt, dass nach Aufsiedlung innerhalb des Plangebietes ein Kompensationsdefizit von rund 56.000 Wertpunkten verbleibt. Rein rechnerisch können damit nur rund 35% des Ausgangswertes des Plangebietes gesichert bzw. einem plangebietsinternen Ausgleich zugeführt werden. Aus diesem Grund werden dem Plangebiet im räumlich-funktionalen Umfeld im Zuge der Gestaltung des Freiraums der Alten Autobahntrasse ergänzend externe Maßnahmen (Pflanzen von Solitärgehölzen und Entwicklung eines Heckenbiotops mit Krautsaum) zugeordnet. Diese sollen entsprechend der Rahmenplanung den Freiraum strukturieren und landschaftsökologisch wie landschaftsästhetisch aufwerten. Die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen sind quantitativ und qualitativ geeignet, die im Plangebiet entstehenden Eingriffswirkungen zu kompensieren. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte anhand des Bewertungsschlüssels der LUBW („Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffregelung“, Karlsruhe, Stand August 2005).

Die abzusehenden Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden wurden quantitativ anhand der maximal zu versiegelnden Flächenanteile erfasst. Ein Ausgleich der Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden kann zwar über die plangebietsexternen Maßnahmen ansatzweise erfolgen, ein durchgreifender Ausgleich z.B. im Sinne von Entsiegelungsmaßnahmen war jedoch nicht umsetzbar.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum internen und externen Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen im Rahmen des Satzungsbeschlusses in den Bebauungsplan übernommen.

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

## **Verfahrensablauf - Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

#### **Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Blosenberg“ sowie dem Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans am 03.07.2007 wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB gefasst. Die erforderliche Bekanntmachung erfolgte am 12.07.2007.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.07.2007 bis zum 03.08.2007 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung sowie der Scoping-Termin mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurden, am 02.08.2007 im Rathaus der Stadt Leonberg statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB aufgefordert, sich zum Vorentwurf und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Besonderen der Hinweis vorgebracht, aus ökologischen Gründen nach Süden ausgerichtete Satteldächer zuzulassen. Dieser Anregung wurde, was die Ausrichtung der Gebäudekörper anbelangt, Rechnung getragen. Jedoch wurden abweichende Festsetzungen zur Dachform getroffen (z.T. Flachdach/Pulldach mit extensiver Begrünung; Minimierungsgebot und harmonische Einpassung der Baukörper am Siedlungsrand). Weitere abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Aus der Behördenbeteiligung wurde vom Landratsamt auf die erforderliche Ausgrenzung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG „Leonberg“ hingewiesen. Eine entsprechende Befreiung der betroffenen Fläche wurde in Aussicht gestellt. Gleichermaßen wurde vom Landratsamt wegen des angrenzenden §32-Biotops im Norden eine Untersuchung der besonders und streng geschützten Arten nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz im Zuge der weiteren Planung gefordert. Dieser Forderung wurde durch die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme entsprochen.

Des Weiteren wurde vom Regierungspräsidium auf besondere geologische und hydrologische Verhältnisse des Engelbergs hingewiesen. Eventuell aus diesen besonderen Verhältnissen entstehende Schäden dürften nicht dem Engelbergbasistunnel angelastet werden und ein entsprechender Ausschluss von Haftungsansprüchen sei aufzunehmen. Die Hinweise und Forderungen wurden im Rahmen der Entwurfsoffenlage wiederholt. Zur Klärung der geologischen und hydrologischen Verhältnisse wurde seitens der Stadt Leonberg im Bebauungsplanverfahren ein entsprechendes Gutachten eingeholt.

Die Ergebnisse der beiden angeführten Gutachten sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Darüber hinaus wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

#### **Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Mit Beschluss vom 29.01.2008 wurde der Bebauungsplanentwurf mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung, den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung sowie dem Umweltbericht mit integriertem grünordnerischem Fachbeitrag gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.02.2008 bis zum 19.03.2008 zur Einsicht- und Stellungnahme im Rathaus der Stadt Leonberg öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.02.2008. Mit dem Offenlagebeschluss wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 03.07.2007 gleichzeitig eine geringfügige Änderung des Geltungsbereichs beschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingeholt.

Wesentliche Anregungen zu den Regelungsinhalten des Bebauungsplanes bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden von Seiten der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Die Anregung, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage im Anschluss an die Blosen-bergstr.) hinreichenden Stauraum für parkende Fahrzeuge auf privaten Zufahrtflächen einer an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Grundstücksfläche zu gewähren, wurde mit Verweis auf die erforderlichen Flächenmaße zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Verkehrs (Wendeanlage) im öffentlichen Straßenraum abgewiesen.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Belangen zur Flächennutzungsplanänderung gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht ein.

Vom Regierungspräsidium wurde der Hinweis aus der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der geologischen und hydrologischen Verhältnisse und die damit verbundenen Forderungen wiederholt. Entsprechend den Ergebnissen des eingeholten ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Gutachtens wurden die Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend wurde auf die Einhaltung einer 40,0m breiten Bauverbotszone nach § 9 (1) Fernstraßengesetz hingewiesen. Da durch die Tunnellage keine Ablenkungspotenziale durch Bauwerke bzw. Beeinträchtigungen der durch den Gesetzgeber verfolgten Ziele zu erwarten sind und somit § 9 (1) FstrG nicht einschlägig ist, wurden die Hinweise diesbezüglich nicht berücksichtigt.

Den Hinweisen zum Naturschutz (Anregung zur Entwicklung eines Heckenbiotops mit Krautsaum im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Überwindung des Verbotstatbestandes nach § 42 (1) BNatSchG vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) seitens des Landratsamtes wurde im Rahmen der Abwägung zugestimmt und in den Bebauungsplan und den Umweltbericht aufgenommen.

Vom BUND wurde auf Setzungen über dem Engelberg-Basistunnel hingewiesen. Um einem bestehenden Restrisiko hinsichtlich weiteren Senkungen entgegenzutreten, wurde die Einholung eines Fachgutachtens empfohlen. Dieser Empfehlung wurde Rechnung getragen (siehe Stellungnahme Regierungspräsidium). Darüber hinaus wurde vom BUND zur Klärung, inwieweit eine Bebauung die Frischluftzufuhr behindert oder nicht, die Einholung eines Klimagutachtens gefordert. Die Stadt hat entsprechend eine gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der klimaökologischen Auswirkungen eingeholt. Die Ergebnisse erfordern keine Veränderung des Bebauungsplanentwurfes und sind in den Umweltbericht eingeflossen. Die Forderungen einer Nahwärmeversorgung auf der Grundlage eines gasbetriebenen BHKW wurde aufgrund der geringen Größe und Lage des Plangebietes abgewiesen. Weitere abwägungsrelevante Belange, die sich auf den öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf inhaltlich auswirken, wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

In der Gesamtheit der Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes konnte ein Großteil der vorgebrachten Anregungen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt bzw. eingebunden werden, auch vor dem Hintergrund der eingeholten Gutachten bzw. der gutachterlichen Stellungnahmen.

Der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat der Stadt Leonberg am 22.07.2008 jeweils als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 22.01.2009 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Stuttgart, den 15.01.2009

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel