Anlage 6 zu DS 2011 Nr. P 1

Bebauungsplan

„Seedamm – 1.Änderung“

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Stadtplanungsamt
Leonberg, 22.09.2010
geändert am 04.07.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis, Planungsziele

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse
3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Bestehende Bebauungspläne
3.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen

4. Bestandssituation / -nutzungen
4.1 Städtebauliche Situation
4.2 Erschließung
4.3 Altlasten

5. Planungskonzept
5.1 Städtebauliche Konzeption
5.2 Erschließung

6. Planungsrechtliche Festsetzungen
Vorbemerkung
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
6.4 Stellung der baulichen Anlagen
6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.7 Grünflächen
6.8 Leitungsrechte
6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7. Grünordnerischer Fachbeitrag zum Thema Artenschutz

8. Flächenbilanz

9. Durchführung, Kosten und Realisierung

10. Fachgutachten

1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis, Planungsziele

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seedamm“ vom 03.06.1993 ist ein geplantes Bauvorhaben mit betreutem Wohnen für Senioren. Durch das Bauvorhaben wird ein Beitrag zur Verbesserung der infrastrukturellen Einrichtungen in diesem Bereich geleistet. Um seine Realisierung zu ermögliche, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da Grundzüge der Planung tangiert werden. Die Änderungen beziehen sich dabei im Wesentlichen auf die Größe des Baufensters, die Flächenwidmung (Teile der öffentlichen Grünfläche werden zu Baufläche), die Gebäudehöhe sowie die Dachform.

Änderung im Verfahren nach 13a BauGB
Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll wie o.g. eine Verbesserung von infrastrukturellen Einrichtungen erzielt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Näher der Altstadt am Kreuzungspunkt zwischen Eltinger- und Seedammstraße.

Im Einzelnen wird das Gebiet wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Seedammstraße
Im Westen: durch die Eltinger Straße
Im Süden: durch die Steinstraße und Flurstücks Nr. 3001/23
Im Osten: durch die Flurstücke Nr. 1/8, 1/10, 1/2, 3

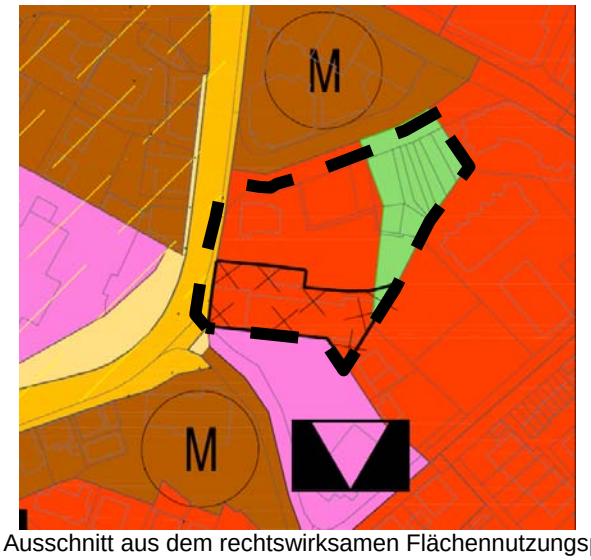
Das Gebiet weist eine Fläche von ca. 0,42 ha auf und ist im Süden bereits bebaut.

3. Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im seit 13. Juli 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus ein Grundstück als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets und einer Grünfläche vor. Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan, zeigen jedoch eine etwas veränderte Abgrenzung. Da es sich jedoch um geringfügige Abweichungen handelt, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Seedamm“, der seit dem 03.06.1993 rechtsverbindlich ist.

Der Bebauungsplanänderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet und öffentliche Grünfläche mit Gehweg dargestellt. Die umliegenden Bauflächen außerhalb des Plangebietes sind als besonderes Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche und Kerngebiet ausgewiesen.

3.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen

<u>Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart- Bad-Cannstatt – Stuttgart-Berg“</u>
Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung vom 11.06.2002 ist zu beachten.

4. Bestandssituation / -nutzungen

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Altstadt im Bereich zwischen Eltinger-, Seedamm- und Steinstraße. Die umliegende Bebauung zeigt überwiegend Gebäude mit Satteldächern, jedoch befinden sich auch Baukörper mit Flachdach in unmittelbarer Nähe, wie z.B. das Seedammcenter gegenüber dem Plangebiet. Die Gebäude sind geprägt durch eine drei - viergeschossige Bebauung, jedoch befinden sich in der näheren Umgebung auch vereinzelt Gebäude mit sechs – sieben Geschossen.

Die Grundstücksfläche des Plangebietes ist im Süden bereits seit Jahren bebaut. Die Bebauung ist dreigeschossig mit Satteldach, zur Eltinger Straße hin zweigeschossig mit hohem Walmdach.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Eltinger Straße im Westen, die Seedammstraße im Norden und die Steinstraße im Süden erschlossen. Die Eltinger Straße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar und weist ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 22.500 Fahrzeugen auf. Die Belastung der Seedammstraße und Steinstraße sind von untergeordneter Bedeutung.

Nördlich des Plangebiets befindet sich an der Seedammstraße eine ÖPNV-Haltestelle.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche gem. historischer Erhebung. Die historische Erhebung des Landkreises Böblingen listet folgende Produktionen, die zur Verunreinigung des Bodens geführt haben, auf:

- Apparatebau, gewerblich
- Lederherstellung und –verarbeitung, industriell
- Waschen, Färben, Drucken, handwerklich/kleingewerblich

Die Stoffgruppen, die im Boden festgestellt wurden, können der historischen Erhebung entnommen werden. Die festgestellten Altlasten sind in die Kategorie B (= Belassen) eingestuft worden, d. h. momentan ist keine Sanierung erforderlich. Bei Gründungen, die allerdings tiefer reichen als die bisherigen Gebäude, können eventuell erneut Altlasten angetroffen werden. Bei einer Umnutzung des Standortes wird die Durchführung weiterer Erkundungsmaßnahmen empfohlen.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Bebauungsplanänderung soll die Realisierung eines geplantes Bauvorhabens mit betreutem Wohnen für Senioren ermöglicht werden, um eine Verbesserung der infrastrukturellen Einrichtungen in diesem Bereich zu erzielen.

Die städtebauliche Planung sieht eine Erweiterung des Baufensters entlang der Seedammstraße nach Osten hin vor, wodurch die planungsrechtlich ausgewiesene öffentliche Grünfläche verkleinert wird. Zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers wird im Blockinneren eine Pflanzgebotsfläche ausgewiesen. Die im Bezugsplan „Seedamm“ dargestellten Baulinien und Baugrenzen, die der räumlichen Einfassung der Eltinger Straße und Seedammstraße dienen, werden übernommen. In Anlehnung an die Dachform des Seedammcenters wird entlang der Seedammstraße ein Flachdach ausgewiesen, im südlichen Bereich bleibt die Festsetzung mit Satteldach in Anknüpfung an den Bestand erhalten. Die Gebäudehöhe an der Ecke Eltinger Straße / Seedammstraße wird geringfügig erhöht.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Seedammstraße, Eltinger Straße und Steinstraße. Änderungen über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind in verkehrlicher Sicht nicht vorgesehen, die Festlegungen des bisherigen Planes werden übernommen. Die noch nicht hergestellte fußläufige Verbindung zwischen Seedammstraße und Steinstraße wird in geringfügig verändertem Lauf beibehalten, um in Zukunft eine fußläufige Durchwegung des Quartiers sicher zu stellen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorbemerkung
Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplan „Seedamm“ für den Bereiche des besonderen Wohngebiets. Im nördlichen Bereich entlang der Seedammstraße wurde wie bereits unter Punkt 5.1 Städtebauliche Konzeption beschrieben, das Baufenster vergrößert, die Gebäudehöhe angehoben und die Dachform geändert. Zum Ausgleich für die größere Flächeninanspruchnahme wurde im Blockinneren eine Pflanzgebotsfläche ausgewiesen. Rechtliche Vorgaben, die es zum Zeitpunkt der Rechtskraft des bisherigen Bebauungsplanes noch nicht gab, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung mit besonderem Wohngebiet wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Aufbauend auf die im Quartier vorhandene Nutzungsverträglichkeit von Dienstleistung/Gewerbe/Läden/Wohnen soll hier Wohnen im Sinne des § 4 a BauNVO entwickelt werden.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan sind Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im besonderen Wohngebiet soll zum einen die städtebaulich gewünschte Nutzungsmischung und die neu vorgesehene verbesserte Infrastruktur mit betreutem Wohnen für Senioren gesichert werden. Zum anderen soll eine Niveauabsenkung des Gebiets und ein „Trading-Down-Effekt“ für die Geschäftslagen innerhalb des Plangebiets und in umliegenden Bereichen verhindert werden.

Auf Grund der zu erwartenden milieubedingten negativen Auswirkungen auf die Innenstadt, die angrenzende Wohngebiete und die im Plangebiet vorgesehene Nutzung werden zusätzlich Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Zum Schutz des Standortes als Wohngebiet werden ebenso die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe baulicher Anlagen als maximale Höhe baulicher Anlagen (OK und FH) definiert. Die bisherigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen von GRZ 0,6 und GFZ 1,6 sind Höchstmaße gem. BauNVO und werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die Höhe baulicher Anlagen ist absolut in Meter über N.N. festgesetzt. Für den nördlichen Bereich wurde die Gebäudehöhe geringfügig erhöht. Für den südlichen Bereich wurde die Höhenfestsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um somit an die bestehende Bebauung anzuknüpfen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise
Entsprechend der vorhandenen Bebauung und den geplanten Erweiterungsabsichten wird offenen Bauweise bzw. abweichende Bauweisen im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgelegt.

Die abweichende Bauweise gilt für den nördlichen Bereich entlang der Seedammstraße.

Für den südlichen Bereich wird die offenen Bauweise entsprechend den bisherigen Festsetzungen übernommen.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Grundlage hierfür ist der rechtskräftige Bebauungsplan bzw. die beabsichtigte neue bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich entlang der Seedammstraße. Darüber hinausgehend dürfen Balkone die Baugrenze BG1 überschreiten bis hin zur Baugrenze BG2.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptfirstrichtung definiert. Diese wurde für den südlichen Bereich aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Für den nördlichen Bereich entlang der Seedammstraße entfällt diese Festsetzung aufgrund des ausgewiesenen Flachdachs.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung eines angemessenen Stadtbildes sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche und Stellplätze treten räumlich nicht in Erscheinung und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die noch nicht hergestellte fußläufige Verbindung zwischen Seedammstraße und Steinstraße wird in geringfügig verändertem Lauf beibehalten, um in Zukunft eine fußläufige Durchwegung des Quartiers sicher zu stellen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist noch nicht hergestellt. Diese wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und dient als Fußgängerbereich und dem Anliegerverkehr.

Die Verkehrsgrünfläche ist Teil der Erschließungsanlage und kann zur Aufwertung des Straßenraumes bepflanzt werden. Sie wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Das Zufahrtsverbot dient der Verkehrssicherheit im durch Lichtsignalanlagen gesteuerten Kreuzungsbereich der Eltinger Straße mit der Seedammstraße sowie dem Zufahrtsbereich zur Steinstraße.

6.7 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche dient als Parkanlage zur Auflockerung des Quartiers.

6.8 Leitungsrechte

Im Bereich des ausgewiesenen Leitungsrechts befinden sich Abwasserkanäle, die der Entlastung des bestehenden Kanalnetzes dienen. Die Leitungen verlaufen in Teilen über private Flächen. Zur Sicherung der Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen wird das Leitungsrechts zugunsten der Gemeinde ausgewiesen. Das Recht darf auf Dritte übertragen werden.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Flächen (Gebäudeseiten), auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden:

Die schalltechnische Untersuchung des Büros ISIS (Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz) vom Juli 2010 kommt zu folgendem Ergebnis:

An der Seedammstraße in Leonberg soll eine Senioren-Wohnanlage....erstellt werden. Als Grundlage für die künftige Bebauung wird der Bebauungsplan Seedamm 1. Änderung aufgestellt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an die Eltinger Straße (B 295), die eine innerstädtische Hauptverkehrsachse mit einer unter Berücksichtigung der Aufsiedlung Wüstenrot erwarteten Verkehrsbelastung von ca. 22.500 Kfz/24h darstellt.
Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Eltinger Straße an den geplanten Baufenstern bestimmt und beurteilt. In Abhängigkeit von den zu erwartenden Lärmeinwirkungen wurden die schalltechnischen Anforderungen zum Schutz der Wohnräume gegen Außenlärm nach DIN 4109 (2) ausgewiesen.
Den Bezugspunkten an den Baufenstern A, B und C sind die Lärmpegelbereiche II – VI zuzuordnen.
Die Seiten der Baufenster, denen in der ungünstigsten Geschosslage mindestens Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, sind im Plan 1075-02 farbig gekennzeichnet. Ab Lärmpegelbereich III besteht bei Wohnnutzung und entsprechend ab Lärmpegelbereich IV bei Büronutzung die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen den Außenlärm nach DIN 4109 (2).
Die aufgezeigten Pegelwerte und der sich daraus ergebenden Anforderungen an den passiven Schallschutz (maximal Lärmpegelbereich VI) lassen aufwändige passive Lärmschutzmaßnahmen an den schutzbedürftigen Räumen, die unmittelbar an der Eltinger Straße liegen, erwarten.
Der Einsatz von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen wird bei sämtlichen Schlafräumen auch aus Gründen des Wärmeschutzes empfohlen.

Die im Rahmen des Gutachtens dargestellten Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. In diesem Bereich werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Flächen (Gebäudeseiten), auf denen Vorkehrungen zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen erforderlich werden:

Das Gutachten zu den Kfz-bedingten Schadstoffen des Büros Lohmeyer GmbH & Co. KG vom August 2010 kommt zu folgendem Ergebnis:

In Leonberg ist südöstlich des Stadtzentrums an der Kreuzung der Hauptdurchfahrtsstraße Eltinger Straße mit der Seedammstraße entsprechend den Planungen eine neues Gebäude vorgesehen, das betreutes Wohnen.....beinhalten soll.

Für diese Planungen wird ein Luftschadstoffgutachten entsprechend den Anforderungen an die Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe der Hauptverkehrsstraßen vorgelegt. Zu betrachten sind der Nullfall ohne bauliche Änderungen und der Planzustand mit baulichen Änderungen.
Für detaillierte Aussagen der Auswirkungen der Planungen ist die Berücksichtigung der Gebäudeumströmungen erforderlich, die durch den Einsatz eines mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsmodells (MISKAM) erfolgt. Die Lage und Höhe der Gebäude wurde aus digitalen Lageplänen entnommen. Basierend auf den Lagedaten wird ein geeignetes Rechengitter abgebildet, das in relevanten Bereichen wie Straßenraum, Emissionsbereich etc. hoch aufgelöst ist. Die Daten zum Verkehrsaufkommen wurden durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus den Verkehrsbelegungsdaten werden unter Berücksichtigung der vom Umweltbundesamt veröffentlichten aktuellen Emissionsfaktoren und aktueller Fachliteratur die Emissionen für das Jahr 2010 auf allen Straßenabschnitten berechnet. Unter Berücksichtigung der lokal repräsentativen Windstatistik werden die durch die oben angegebenen Emissionen bedingten Jahreskennwerte der Schadstoffbelastung für jede Rasterzelle berechnet. Diese Zusatzbelastung wird der vorherrschenden Hintergrundbelastung überlagert. Betrachtet werden die in der 22. BImSchV genannten verkehrsrelevanten Schadstoffe NO_2 und PM10. Die Beurteilung erfolgt im relativen Vergleich zum Nullfall und im Vergleich mit geltenden Beurteilungswerten, das sind Grenzwerte der 22. BImSchV.
Die Planungen beinhalten am südöstlichen Straßenrand der Kreuzung Eltinger Straße/Seedammstraße ein neues Gebäude; ein derzeit dort stehendes Gebäude wird abgerissen. In dieser Untersuchung werden die Verkehrsdaten und verkehrsbedingten Emissionen für den Nullfall und den Planzustand unverändert angesetzt, da mit der Planung nur sehr geringe Auswirkungen auf die Verkehrsbelegung der betrachteten Straßen zu erwarten sind. Damit führen in den Berechnungen nur die veränderten Strömungsverhältnisse zu Änderungen der Immissionen.
Die Immissionsberechnungen zeigen, dass die Luftschadstoffbelastungen an der Randbebauung der Eltinger Straße im Nullfall und mit der geplanten Bebauung durch den Kfz-Verkehr auf der Eltinger Straße geprägt werden. Entsprechend den Berechnungsergebnissen sind an der Randbebauung der Eltinger Straße deutliche Überschreitungen des Beurteilungswertes für NO_2 [1] gegeben. Der PM10-Grenzwert und die PM10-Kurzzeitbelastung werden an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet nicht überschritten. Im Planfall sind gegenüber dem Nullfall an der Bebauung nördlich und südlich des geplanten Gebäudes Erhöhungen der Immissionen und westlich der geplanten Bebauung Verringerungen der Immissionen zu erwarten. An der Beurteilung der Immissionen im Hinblick auf die Beurteilungswerte der 22. BImSchV sind an der bestehenden Bebauung keine Änderungen zu erwarten.
An dem geplanten Gebäude sind NO_2-Immissionen[1] bis 47 µg/m³ an der der Eltinger Straße zugewandten Seite zu erwarten, die Überschreitungen des Beurteilungswertes bedeuten. Das betrifft dort alle Stockwerke des geplanten Gebäudes bis in eine Höhe von etwa 10 m, wobei die Immissionen mit zunehmender Höhe abnehmen. Dort ist eine Belüftung der Räumlichkeiten über Öffnungen in diesen Fassadenbereichen zu vermeiden. An der straßenabgewandten Gebäudeseite, in den Hofbereichen und an den hinteren Bereichen der seitlichen Fassaden ist eine Einhaltung der NO_2-Beurteilungswerte zu erwarten. Die berechneten PM10-Immissionen (bis 32 µg/m³) führen an der zur Eltinger Straße orientierten Gebäudeseite des geplanten Gebäudes zu PM10-Belastungen bis 26 µg/m³, damit ist eine Einhaltung des Grenzwertes und des Kurzzeitwertes prognostiziert.
Aus lufthygienischer Sicht ist zusammenfassend festzuhalten, dass im Planfall gegenüber dem Nullfall an der bestehenden Bebauung im Untersuchungsgebiet teils höhere und teils verringerte Schadstoffimmissionen berechnet werden, jedoch ergibt sich dadurch keine Änderung der Beurteilung im Hinblick auf die Grenzwerte. Am geplanten

[1] Jahresmittelwert

Gebäude sind Überschreitungen des Grenzwertes von NO_2 [1] an dem der Eltinger Straße zugewandten Gebäudebereich prognostiziert. Eine Belüftung der Aufenthalts- bzw. Wohnräume am Straßenrand der Eltinger Straße ist nur über die straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. den Dachbereich vorzusehen.

Entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens wurde im Bebauungsplan der Bereich ausgewiesen, in dem besondere Vorkehrungen gegen Kfz-bedingte Schadstoffe (NO_2) erforderlich werden.

6.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot
Zur Aufwertung des Straßenraumes und zur Auflockerung der dichten Bebauung im Quartier ist in den mit Pflanzgebot (Pfg1) ausgewiesenen Flächen alle 15 m ein einheimischer Baum mit einer Pflanzfläche von mind. 10 m² zu pflanzen bzw. in der mit Pflanzgebot (Pfg2) ausgewiesenen Fläche sind mindestens zwei einheimische Bäume mit einer Pflanzfläche von mind. 10 m² zu pflanzen.

Dachbegrünung
Um eine günstige Beeinflussung des Kleinklimas sowie der Regenrückhaltung zu erzielen, sind die Dachflächen von Flachdächern mit einem Anteil von mind. 80% auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und so zu erhalten.

7. Grünordnerischer Fachbeitrag zum Thema Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Ausnahme hiervon bilden die artenschutzfachlichen Belange, die auch im Rahmen eines beschleunigten Verfahren berücksichtigt werden müssen.

Zur Betroffenheit des Artenschutzes wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz vom Juli 2010 erstellt mit folgendem Ergebnis:

Nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) sind Eingriffe in Lebensräume und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere, verboten. Die Rodung des Geländes und baubedingte Eingriffe dürfen deshalb nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar, vorgenommen werden, um Verbotstatbestände (Tötung von Jungvögeln) zu umgehen. Eine Gefahr für Alttiere und Nahrungsgäste besteht nicht, diese können problemlos ausweichen. Sollte der Baubeginn während der Brutzeit geplant werden, ist eine Ansiedlung von Vogelarten ggf. vor Revierbesetzung (ab Ende Februar) durch Vergrämungsmaßnahmen oder Baufeldabräumung der Habitatflächen zu verhindern. Anlagebedingt können Beeinträchtigungen durch technische Einrichtungen an Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen eintreten, etwa durch Fallenwirkungen für Kriechtiere oder durch Kollision an Glasflächen (Vogelschlag). Dieses Vogelschlag-Risiko ist ggf. durch großflächige und dichte Markierungen der Glasflächen (außenseitiges Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad) zu umgehen; Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend.

[1] Jahresmittelwert

Nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen weiterhin gewährleistet werden. Soweit es sich um frei- und gebüschbrütende Vogelarten handelt, tritt der Verbotstatbestand nicht ein, da diese ihr Nest in jeder Brutsaison neu bauen, wenn die bau- und anlagebedingten Eingriffe zu einem naturverträglichen Zeitpunkt erfolgen (1. Oktober bis Ende Februar).
Auch von einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktionalität ist nicht auszugehen, da es sich um weit verbreitete und z.T. häufige Arten handelt. In der Umgebung sind vergleichbare Strukturen vorhanden, so dass Verluste ausgeglichen werden und diese Tiere ausweichen und andere ihnen gemäße Lebensräume besiedeln können. Mehrjährig nutzbare Nester (Baumhöhlen) und potenzielle Quartiere wurden innerhalb des Geltungsbereichs (bis auf einen Nistkasten) nicht gefunden bzw. sind kaum anzunehmen, so dass keim Brutvorkommen höhlenbrütender Vogelarten und keine Quartiere von Fledermäusen anzunehmen sind. Es ist davon auszugehen, dass die festgestellten Brutvogelarten auch während und nach der Realisierung des geplanten Vorhabens keine Schwierigkeiten haben werden, neue Fortpflanzungsstätten zu finden und zu nutzen. Die Arten haben keine besonderen oder speziellen Ansprüche, die nicht im Umfeld in gleicher Weise erfüllt wären, oder zeigen eine strikte Ortstreue zum Nistplatz. Die kontinuierliche ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten dieser Vogelarten ist daher auch ohne zusätzliche Artenschutzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang als erfüllt anzusehen.
§ 44 Abs.1, Ziff.2 BNatSchG („Verbot erheblicher Störungen“) verbietet Eingriffe, wenn erhebliche Beeinträchtigungen auf die Populationen der betroffenen Tierarten in ihren lokalen Beständen und ihrem Erhaltungszustand zu befürchten sind bzw. diese müssen durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Während der Bauphase werden durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie Baustelleneinrichtung und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen verursacht, die sich durch Lebensraumverlust, Störungen und Verdrängungseffekte negativ auf seine Bewohner auswirken. Auch anlage- und betriebsbedingt können Vogelbestände durch Störungen beeinträchtigt werden. Bei der überwiegenden Mehrzahl der anzunehmenden Tierarten im Gebiet handelt es sich um verbreitete und häufige Arten, die auch in Siedlungsbereichen und Ortsrandlagen mit hoher Störungsfrequenz vorkommen, soweit geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Bei der Untersuchung zum Stadtumbau Leonberg-Mitte zur Erfassung von Fledermausquartieren und Niststätten von Vögeln (Gutachten vom Oktober 2009) zählten fast alle Arten zu den häufigsten Brutvogelarten oder Nahrungsgästen.
Das geplante Baugebiet ist bereits durch Lärm, Licht, Unruhe, Anwesenheit von Menschen und Verkehr vorbelastet, so dass durch die geplanten Baumaßnahmen nicht mit erheblichen Störungen und Auswirkungen auf den (zumeist günstigen) Erhaltungszustand von Lokalpopulationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet werden muss. Es wird von ähnlichen Störungen auszugehen sein wie im Bereich des umgebenden Gebäudebestands. Die im Gebiete vorhandenen überwiegend anpassungsfähigen Arten werden in der Umgebung weiterhin brüten oder sich nach Bebauung und Neuanpflanzung neu ansiedeln.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnamen erforderlich werden. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BnatSchG („Tötungsverbot“) und § 44 Abs.1 Ziff.3 BnatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) dürfen die Rodung des Geländes und baubedingte Eingriffe nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar, vorgenommen werden.

8. Flächenbilanz

Besonderes Wohngebiet	ca. 3.112 m²	73,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 367 m²	8,7 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 734 m²	17,4 %
Summe Plangebiet	**ca. 4.225 m²**	**100,0 %**

9. Durchführung, Kosten und Realisierung

Kosten für die Herstellung von Erschließungsanlagen entstehen derzeit nicht.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden erstellt bzw. Stellungnahmen erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz. Stuttgart, Juli 2010
- Lärmschutz Seedamm 1. Änderung, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner. Riedlingen, Juli 2010
- Bauliche Planungen an der Seedammstrasse in Leonberg – Luftschadstoffgutachten, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Dipl.-Met. K. Lehner, Dipl.-Geogr. T. Nagel, Dipl.-Ing. W. Bächlin. Karlsruhe, August 2010

Stadtplanungsamt Leonberg
erstmals aufgestellt am 22.09.2010,
geändert am 04.07.2011
Sanija A. Erden

Anlage 7 zu DS 2011 Nr. P 1

Bebauungsplan

„Seedamm – 1. Änderung“

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Inhalt:

Örtliche Bauvorschriften
Dachgestaltung und äußere Gestaltung der Gebäude
Werbeanlagen
Freileitungen
Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Stadtplanungsamt,
Leonberg den 22.09.2010

Örtliche Bauvorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Geringfügige Anpassungen erfolgen entsprechend der örtlichen Situation und den Anforderungen an die Bestimmtheit dieser Festsetzungen. Insgesamt wird das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende gestalterische Konzept weitergeführt.

Dachgestaltung und äußere Gestaltung der Gebäude

Die Vorschriften zur Dachgestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft zu erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen zu wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Für den nördlichen Bereich entlang der Seedammstraße wurde in Anlehnung an das gegenüberliegende Seedammcenter ein Flachdach mit 0 - 5° festgesetzt. Zur Regelung einer verträglichen Höhenentwicklung wurde die Rückstaffelung des Dachgeschosses verbindlich festgesetzt. Im südlichen Bereich wurde in Anknüpfung an den Bestand das Satteldach mit den im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte übernommen.

Die Regelungen hinsichtlich Fassadengestaltung erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes. Diese wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Minimierung der Störwirkungen, vor allem gegenüber dem Fahrverkehr auf der Eltinger Straße werden diesbezügliche Beschränkungen zu Werbeanlagen getroffen.

Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

Bodenaushub, Höhenlage der Baugrundstücke

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sowie zur Schaffung eines topografisch fliesenden Übergangs vom öffentlichen Raum zum Baugrundstück wird die Gestaltung des Baugrundstücks (Geländemodellation) geregelt.

Stadtplanungsamt Leonberg
erstmals aufgestellt am 22.09.2010
Sanija A. Erden