



Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 20.01.2013

**Bebauungsplan „Brühl-Anwand – 2. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 03.05-2/2, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS | 3 |
| 2 | ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG | 3 |
| 2.1 | Erfordernis der Planaufstellung | 3 |
| 2.2 | Allgemeine Ziele und Zweck der Planung | 3 |
| 3 | BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 3 |
| 3.1 | Lage und räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3.2 | Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets | 4 |
| 3.3 | Verkehrsanbindung | 4 |
| 3.4 | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 3.5 | Baugrund, Altlasten | 4 |
| 4 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE | 4 |
| 4.1 | Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 4.3 | Bestehende Bebauungspläne | 4 |
| 4.4 | Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse | 5 |
| 5 | PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN | 5 |
| 6 | PLANERISCHE KONZEPTION | 5 |
| 7 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 6 |
| 7.1 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 7.2 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 7.3 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 6 |
| 7.4 | Flächen für den Gemeinbedarf | 7 |
| 7.5 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 7 |
| 7.6 | Leitungsrechte | 7 |
| 7.7 | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 7 |
| 7.8 | Pflanzgebote und Pflanzbindungen | 8 |
| 8 | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 8 |
| 8.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 8 |
| 8.2 | Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen | 8 |
| 8.3 | Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen | 8 |
| 9 | UMWELTBELANGE | 8 |
| 9.1 | Abgrenzung | 9 |
| 9.2 | Arten- und Biotopschutz | 9 |
| 9.3 | Ortsbild | 9 |
| 9.4 | Wasser | 9 |
| 9.5 | Boden (und Altlasten) | 10 |
| 9.6 | Klima | 10 |
| 9.7 | Lärm und Luft | 10 |
| 10 | FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE | 11 |
| 11 | BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG | 11 |
| 12 | FACHGUTACHTEN | 11 |

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Brühl-Anwand – 2. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. 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.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

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.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühl-Anwand – 2. Änderung“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Jugendhauses in Leonberg zu schaffen.

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dem Ziel, das Jugendhaus als wesentliche soziale Einrichtung in Leonberg weiterhin zu sichern;
- der Entscheidung für einen geeigneten Standort für das neue Jugendhaus;
- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung am vorgesehenen Standort.

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Jugendhauses;
- die planungsrechtliche Sicherung eines zentral gelegenen Standorts auf einer städtischen Fläche in entsprechender Entfernung zu lärmempfindlichen Nutzungen.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Brühl-Anwand – 2. Änderung“ umfasst ca. 0,21 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 6668/2 |
| im Osten: | durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 6668/2 bzw. die Böschungunterkante der Berliner Straße |
| im Süden: | durch die bestehende Garage mit Umspannstation |
| im Westen: | durch die Westgrenze des Flurstücks Nr. 6668/2 |

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets sind keine baulichen Strukturen vorhanden. Die Flächen werden als Grünflächen genutzt.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Nördlich angrenzend befinden sich Tennisplätze, im Westen und Süden verläuft die Badstraße bzw. Weg Flst. Nr 6668/1. Im Osten befindet sich eine Böschung entlang der Berliner Straße. Das Plangebiet befindet sich östlich des Leobads am südlichen Ortsrand von Leonberg.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Badstraße erschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Westlich angrenzend sind im Bereich der Badstraße bereits Leitungsnetze für Frisch-, Abwasser, Strom und Erdgas vorhanden.

3.5 Baugrund, Altlasten

Zur Beschaffenheit des Baugrunds wurde ein Gutachten erstellt, dies ist Teil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

In den Schürfen wurden künstliche Auffüllungen angetroffen. Es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Renningen/Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw (Landesentwicklungsplan vom 23.07.2002).

Im dem seit 12. November 2010 rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart sind in der Raumnutzungskarte West für das Plangebiet keine regionalplanerischen Aussagen vermerkt.

Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „sonstige Grünfläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendeinrichtung dargestellt. Diese Darstellung fügt sich gut in den durch öffentliche Freizeitnutzungen geprägten Bereich ein und entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplan „Brühl-Anwand“, Planbereich 03.05-2 mit Rechtskraft vom 24.07.1987, der in dem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad (Vorfläche)“ bzw. „Tennis“ festsetzt.

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Wasserschutz:

Aufgrund der Lage am Rand der Glemsaue, ist mit hoch anstehendem Grundwasser und damit einem erhöhten Aufwand für die Gründung zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter Berücksichtigung der hydrologischen Verhältnisse empfohlen.

Der Entwurf der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, der sich für den Bereich der Glems noch in der Plausibilisierungsphase befindet, weist dem Planbereich eine Überschwemmungsgefahr bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) zu. Selbst wenn durch das Wasserrecht keine Einschränkung für die geplante Bebauung bestehen, wird eine „hochwassergepasste Bauweise“ empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002), entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Die Suche nach alternativen Standorten für das Jugendhaus unter der Kriterien der Flächenverfügbarkeit, der zentralen Lage im angestrebten Einzugsbereich sowie ein Standort entsprechender Entfernung zu lärmempfindlichen Nutzungen blieb lange Zeit erfolglos.

Zunächst wurde aufgrund des Raummangels eine Zersplitterung der Räumlichkeiten für verschiedene Arbeitsinhalte angedacht. Dies hätte jedoch bezüglich Zeitmanagement, Einsatz der Personal- und Sachressourcen und eng vernetzten sozialraumorientierten Ansatz der Kinder- und Jugendarbeit erhebliche Nachteile. Um dem Bedarf in Eltingen gerecht zu werden, erhielt das Jugendhaus Leonberg e. V. bereits 2010 den Auftrag, vom Standort Ramtel aus den Stadtteil Eltingen inkl. der Ostertag-Realschule mitzuversorgen.

Mit dem angedachten Standort am Leobad, Grundstück Brühl-Anwand, wurde schließlich ein geeigneter Jugendhilfe-Standort für eine bedarfsgerechte sozialräumliche Kinder- und Jugendarbeit gefunden, der dem Auftrag und den Arbeitsinhalten des Jugendhauses Leonberg e. V. in Eltingen gerecht werden kann und sich gut in das Areal öffentlicher Freizeitnutzungen abseits lärmempfindlicher Nutzungen einfügt.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

Im Rahmen der Standortuntersuchung, erwies sich der geplante Standort nahe der bestehenden Freizeiteinrichtungen (Leobad und Sportvereine) als am besten geeignet für den Neubau des Jugendhauses Eltingen. Die Lage und Typologie des Gebäudes resultierte aus Gründen des Lärmschutzes hinsichtlich der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets.

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o). Die überbaubare Fläche (Baugrenze) wurde zentral auf der Fläche für Gemeinbedarf angeordnet. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde durch die Festsetzung einer Firsthöhe (FH) von 7,50 m begrenzt und als Dachform das Satteldach (SD) oder ein Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 10-20° festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 definiert. Im westlichen Bereich der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Badstraße wurden zwei Flächen für Stellplätze (ST) eingetragen. Die bisherigen fünf Stellplätze für Angestellte des Leobades bleiben weiterhin erhalten, nördlich angrenzend sind zwei Behindertenstellplätze mit Stellplatz für die Anlieferung vorgesehen. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurde ein Pflanzgebot als Eingrünung gegenüber den Tennisplätzen festgesetzt.

Das Verkehrsaufkommen der schmalen Badstraße ist bereits durch die bestehenden Nutzungen erheblich. Um Parksuchfahrten in dem engen Querschnitt der Badstraße gänzlich zu vermeiden, sollen direkt am Jugendhaus lediglich zwei behindertengerechte Stellplätze mit einem Stellplatz für die Anlieferung angeordnet werden. Die insgesamt 27 notwendigen Stellplätze werden daher auf dem östlich der Südrandstraße gelegenen Flurstück 6875/1 angeordnet. Die weiteste Entfernung Parkplatz/Jugendhaus beträgt etwa 120 m. Siehe Ziff. 7.3

Es ist beabsichtigt, geprägt durch die Erfahrung der Kinder- und Jugendarbeit das bisherige Raumkonzept in der Beat Baracke aufzugreifen. Die gute Raumaufteilung dort beinhaltete einen Cafébereich mit Küche, einen Veranstaltungsraum, drei Kleingruppenräume, ein Büro, ein Bandübungsraum evtl. mit Außenzugang zur besseren Vermietung, Toiletten für Mädchen und Jungen sowie Lagermöglichkeiten und einen Technikraum. Das Jugendhaus soll ca. 420 qm umfassen und wird barrierefrei ausgestaltet.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die definierte Grundflächenzahl (GRZ) für die Gemeinbedarfsfläche „Kinder- und Jugendeinrichtungen“ wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,3 festgelegt. Auf eine Geschossflächenzahl wird insgesamt verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die maximalen Firsthöhe, Dachform und Dachneigung ausreichend definiert ist.

Um die Errichtung von Anlagen zur Energieversorgung zu fördern wird geregelt, dass diese Dachaufbauten die Dachfläche um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise erscheint innerhalb der Gemeinbedarfsfläche aufgrund der besonderen Nutzung angemessen. Die überbaubare Fläche (Baugrenze) liegt zentral innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und orientiert sich an den Ergebnissen des Lärmgutachtens.

7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zur Lage der Stellplätze wurden insgesamt zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz vor übermäßiger Bodenversiegelung, sowie aus verkehrlichen Gründen getroffen.

Zur Freihaltung der schmalen Erschließungsstraße Badstraße sind lediglich zwei behindertengerechte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür gekennzeichneten Flächen herzustellen. Diese sind ebenfalls für die Anlieferung vorgesehen. Die bestehenden fünf Stellplätzen aus der Baugenehmigung zur Errichtung eines Freibades bleiben weiterhin erhalten und werden entsprechend gegen unbefugte Nutzung gesichert.

Die verbleibenden 24 notwendigen Stellplätze für das Jugendhaus Leonberg sind mit einer Baulast auf dem Flurstück Nr. 6875/1 (Ausweichparkplatz für Besucher des Leobades und Parkplätze für Mitfahrgelegenheiten (P+M) zu sichern.

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Absicht der Stadt Leonberg und des Jugendhausverein Leonberg e.V. ein neues Jugendhaus zu realisieren und damit den wegfallenden, bisherigen Standort Gebäude Pinocchio/Beat Baracke, Neue Ramtelstr. 58 / 60 zu ersetzen, wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendeinrichtungen“ festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen nur Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig sein, die der Betreuung von Kindern und Jugendlichen dienen um den Bestand dieser Einrichtung und ihren Anlagen dauerhaft zu sichern. Aus diesem Grund sind Betriebswohnungen im Plangebiet unzulässig.

Mit dem neuen Standort am Leobad, Gebiet Brühl-Anwand, wurde ein idealer Jugendhilfe-Standort für eine bedarfsgerechte sozialräumliche Kinder- und Jugendarbeit gefunden, der dem Auftrag und den Arbeitsinhalten des Jugendhauses Leonberg e.V. in Eltingen gerecht werden kann.

7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser wurde festgesetzt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer im Plangebiet nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Ebenso wurde zum Schutz von Insekten festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung UV-anteilarme oder LED-Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind.

Für die Ausbildung von unterirdischen Bauteilen wurde zum Schutz des Bodens und der untersuchten, hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet festgelegt, dass unterhalb des Bemessungswasserstandes eine Abdichtung gegen drückendes Wasser herzustellen ist.

7.6 Leitungsrechte

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (Badstraße) verlaufen vorhandene Telekommunikationsleitungen, entsprechend wird in der Planzeichnung ein 3,0 m breiter Streifen festgesetzt, der mit einem Leitungsrecht belastet wird. Des Weiteren wird bestimmt, dass die Leitungsrechte an externe Ver- und Entsorgungsträger (Dritte) übertragen werden können, sofern die Stadt Leonberg nicht selbst Leitungsträger ist.

7.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das vorliegende Gutachten untersuchte im Auftrag der Stadt Leonberg die Schalleinwirkungen des Jugendhauses auf die nächstgelegenen schutzbedürftigen Einrichtungen. Für die Geräuschemissionen des Jugendzentrums gelten die Bestimmungen für den Freizeitlärm, in Baden-Württemberg wird hilfsweise für das Ermittlungs- und Bewertungsverfahren die TA Lärm zur Anwendung empfohlen.

Das geplante Jugendzentrum ist dem Verkehrslärm (durch die Autobahnen A 81 / A 8), dem Sportlärm (Tennisplätze des TSV Eltingen im Norden), dem Freizeitlärm (Freibad Leobad mit Schwimmbecken, Liegewiese und Betriebsgebäude), in untergeordnetem Maße dem Gewerbelärm (östlich der A 81 gelegenes Gewerbegebiet) ausgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schalleinwirkungen dieser Lärmarten auf das geplante Jugendzentrum bewertet. Weiterhin wurden die Schalleinwirkungen des Jugendzentrums auf schutzbedürftige Einrichtungen in der Nachbarschaft bewertet. Das Leobad ist als Vorbelastung bei der Beurteilung des Freizeitlärms zu berücksichtigen. Beim Betrieb des geplanten Jugendhauses, sind deshalb die Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten.

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

7.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz der vorhandenen Vegetation sind entlang der Tennisplätze flächenhaften Gehölzstrukturen anzupflanzen und die standortheimischen Bäume auf dem Grundstück zu erhalten und zu pflegen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Arbeitsverhältnissen bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand von Leonberg wird als Dachform das Sattel- und Pultdach mit einer Dachneigung von 10-20° festgesetzt.

Um negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortsbild an dieser Randlage zu verhindern, klimatische Eingriffe zu minimieren und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Dächer dauerhaft und extensiv zu begrünen.

8.1.2 Fassadengestaltung

Aufgrund der Einsehbarkeit des geplanten Gebäudes von der Badstraße/ Leobad und der Berliner Straße sind reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grellgefärbte Oberflächen zur Gestaltung der Fassaden unzulässig.

Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien von dieser Regelung ausgenommen.

8.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

Aufgrund der Eigenart der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendeinrichtungen“ und der Lage am Ortsrand von Leonberg ist eine besondere Zurückhaltung hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen Außenantennen und Freileitungen mit Rücksicht auf die zu vorgesehene Nutzung vorgesehen. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, nur der dem öffentlichen Verkehrsraum der Badstraße zugewandten Seite, bis maximal 1 m² zulässig. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig. Aus diesen Gründen ist auch pro Gebäude nur eine sichtbare Gemeinschaftsantenne bzw. Satellitenantenne zulässig.

8.3 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen

8.3.1 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht bebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen sollen im Sinne der Minimierung einer Versiegelung als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden. Hiervon ausgenommen sind die Stellplatzflächen, die als befestigte Flächen ausgeführt werden.

8.3.2 Einfriedungen

Zur harmonischen, äußeren Gestaltung des Grundstücks wurden Festsetzungen zur Höhe, Materialien und zu Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Einfriedungen getroffen.

9 UMWELTBELANGE

Das Plangebiet „Brühl-Anwand – 2. Änderung“ liegt im südöstlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl-Anwand“ (in Kraft getreten: 24.07.1987), weist eine Größe von ca. 0,21 ha auf und wird derzeit überwiegend als Grünfläche bzw. -anlage genutzt.

9.1 Abgrenzung

Im Osten wird der Planbereich durch einen Lärmschutzwall zur Berliner Straße hin abgegrenzt, nördlich davon befinden sich die Tennisplätze des TSV Eltingen. Im Westen und Süden des Planbereichs verläuft die Badstraße. Das Plangebiet befindet sich östlich des Leobads am südlichen Ortsrand von Leonberg. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ ist die Fläche als „sonstige Grünfläche“ dargestellt.

9.2 Arten- und Biotopschutz

Die ökologische Funktionalität der Grünfläche ist aufgrund seiner Lage innerhalb bzw. am Rande des intensiv genutzten Freizeitgeländes (Leobad, Tennisplätze, etc.) stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist in der Folge gering. Ausnahmen davon bilden lediglich zwei große, ortsbildprägende Pappeln im südöstlichen Bereich des Plangebiets, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leonberg (i.d.F. Vom 01.10.1999) geschützt sind und nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben sollen.

Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind derzeit nicht bekannt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) sind nicht zu erwarten, vorausgesetzt, die notwendigen Eingriffe in die sonstigen Gehölzbestände erfolgen außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) und ein möglicher Verlust von Niststätten oder Quartieren geschützter Arten wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen. Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9.3 Ortsbild

Der Planbereich hat im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild eine eher untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastung (Tennisplätze, Leobad) ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine weitere Entwertung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt. Im Hinblick auf die Erholungsfunktion kann dem Planbereich keine besondere Bedeutung zugeordnet werden.

9.4 Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Da die zu überplanende Fläche aber am Rand der Glemsaue liegt, ist mit hoch anstehendem Grundwasser und damit einem erhöhten Aufwand für die Gründung zu rechnen. Ein im Zusammenhang mit dem Bebauungsverfahren „Brühl-Anwand – 2. Änderung“ erstelltes geotechnisches Gutachten (Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg) hat diese Vermutung bestätigt, es wurde im gesamten Untersuchungsgebiet hoch anstehendes Grundwasser angetroffen. Da der Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels aufgrund des begrenzten Untersuchungszeitraums nicht verbindlich festgestellt werden konnte, wird vom Gutachter empfohlen, als Bemessungswasserstand für die weitere Planung die Geländeoberkante (GOK) festzulegen. Das hat zur Folge, „dass Bauwerke oder deren Teile, die ins Gelände und damit unter den Bemessungswasserstand einschneiden, druckwasserdicht gemäß DIN 18195, Teil 6 oder als sogenannte weiße Wanne ausgeführt werden müssen“. Bei Eingriffen ins Gelände, die 1,5 m übersteigen, wird vom Ingenieurbüro darüber hinaus auf die Notwendigkeit einer Wasserhaltung während der Bauzeit hingewiesen.

Der Entwurf der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, der sich für den Bereich der Glems noch in der Plausibilisierungsphase befindet, weist dem Planbereich eine Überschwemmungsgefahr bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) zu. Obwohl damit aufgrund des geltenden Wasserrechts für die geplante Bebauung keine Einschränkungen bestehen, wird empfohlen „hochwasserangepasst“ zu bauen (z.B. höhere Schwellen und Lichtschächte bzw. kein Kellergeschoss).

Leonberg und damit auch das Plangebiet befindet sich weitgehend innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). Diese gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten. Da der in der Verordnung geforderte Abstand zwischen Grundwasserspiegel und GOK von mindestens einem Meter nicht eingehalten werden kann, müssen alle befahrbaren Flächen und Stellplätze (wasser)dicht befestigt und an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

9.5 Boden (und Altlasten)

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage im Auebereich der Glems ist am Planungsstandort mit schwierigen Bodenverhältnissen (wechselfeucht) und damit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird auf das geotechnische Gutachten des Ingenieurbüros Pfeiffer, Leonberg, verwiesen, das aufgrund der durchgeführten Untersuchung die geotechnischen Folgerungen zur Gründung des geplanten Gebäudes (Jugendhaus) darlegt.

Im Planbereich ist im Hinblick auf den Bodenschutz von einem Standort mittlerer Bedeutung auszugehen, da die Böden (Aueablagerungen: Schluff und Ton) durch unterschiedliche Nutzung in der Vergangenheit "degradiert" (natürlicher Aufbau gestört) sind. Durch die geplante Bebauung wird der Boden innerhalb der überbaubaren Fläche vollständig versiegelt, so dass er seine - schon eingeschränkten - Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nicht mehr wahrnehmen kann. Dem ist die Ausnutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials und damit die Schonung des unbeplanten Außenbereichs entgegenzustellen. Die Beeinträchtigung durch die Planung wird unter anderem durch die gewählten städtebaulichen Festsetzungen begrenzt. Hierzu zählt die Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser, Regelungen zur Ausbildung von unterirdischen Bauteilen, Festsetzung der Außenbeleuchtung zum Schutz von Insekten, Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung sowie die Begrünung der Dachflächen im Plangebiet.

9.6 Klima

Das klimaökologische Wirkungsgefüge des Planbereichs wird durch die Lage am Übergang zum südöstlichen Glemstal bestimmt (Dr. Seitz Ökoplana, 1993). Im Hinblick auf seine Funktion als Ventilationsbahn für den Talabwind des südöstlichen Glemstals, der vor allem der westlich angrenzenden Bebauung zugute kommt, wird vom Gutachter empfohlen, die vegetationsbedeckten Freiflächen nicht mit höheren Gebäuden zu überbauen. Dem wird durch die vorgesehene Bebauung Rechnung getragen.

9.7 Lärm und Luft

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen im Planbereich eingehalten, denn im geplanten Gebäude ist keine Wohnnutzung zugelassen.

Eine im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Brühl-Anwand – 2. Änderung“ in Auftrag gegebene schalltechnische Überprüfung (Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen) kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl durch den Betrieb des geplanten Jugendhauses auf die Nachbarschaft (Wohnbebauung, Leobad, Sportanlagen) einwirkende Emissionen, als auch auf das geplante Jugendhaus aus der Nachbarschaft (Leobad, Sportanlagen, Verkehr, Gewerbe) einwirkende Immissionen innerhalb bzw. unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Werte liegen.

10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

| | | |
|------------------------------|---------|--------|
| Flächen für den Gemeinbedarf | 0,21 ha | 100,0% |
| Geltungsbereich des Planes | 0,21 ha | 100,0% |

11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Leonberg befinden und keine privaten Baugrundstücke entstehen.

12 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- **„Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“**
P. Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie
Stuttgart, Mai 2012
- **„Geotechnischer Bericht“**
A. Forstner/ Ingenieurburo für Geotechnik Pfeiffer
Leonberg, Juni 2012
- **„Schalltechnische Beurteilung“**
Dr.-Ing. Frank Dröscher / Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz
Tübingen, Juni 2012
- **„Stellungnahme Verkehr“**
Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung
Stadtplanungsamt
Leonberg, Juni 2012

Anna Schopf (Begründung)
Michael Kübler (Umweltbelange)
Stadtplanungsamt
Leonberg, 20.01.2013