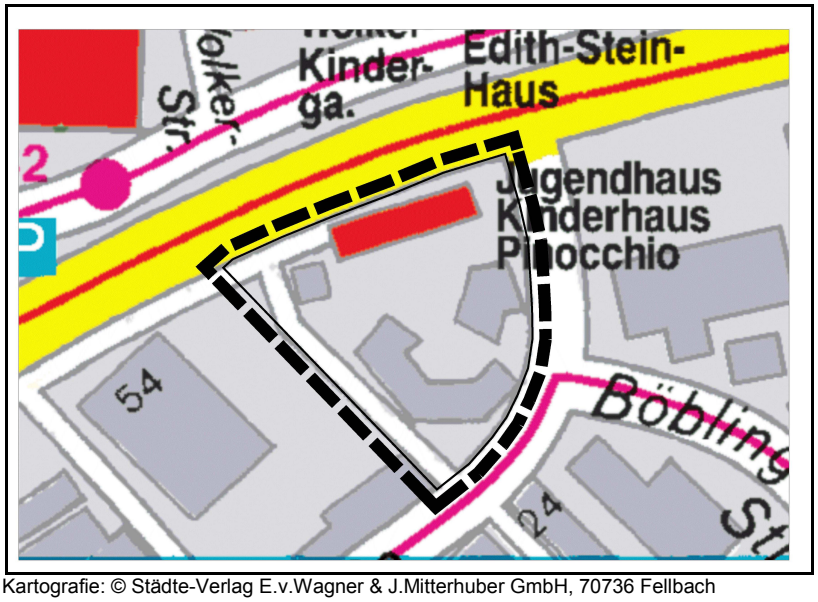
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 24.10.2012

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I - 2. Änderung (östlicher Teil)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 05.02-2/2, in Leonberg-Ramtel

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	Erschließung	4
3.4	Ver- und Entsorgung	4
3.5	Baugrund, Altlasten	4
4	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**	**4**
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Bestehende Bebauungspläne	5
5	**SONSTIGE BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**	**5**
6	**PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN**	**5**
7	**PLANERISCHE KONZEPTION**	**5**
8	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**	**8**
8.1	Art der baulichen Nutzung	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	8
8.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	9
8.5	Verkehrsflächen	9
8.6	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
8.7	Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet	10
	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
9	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**10**
9.1	Dachgestaltung und äußere Gestaltung der baulicher Anlagen	11
9.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	11
10	**UMWELTBELANGE**	**11**
10.1	Arten- und Biotopschutz	11
10.2	Ortsbild	11
10.3	Wasser	12
10.4	Boden (und Altlasten)	12
10.5	Klima	12
10.6	Lärm und Luft	12
11	**FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**	**13**
12	**BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG**	**13**
13	**FACHGUTACHTEN**	**13**

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Ramtel I – 2. Änderung (östlicher Teil)“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine klassische Innenentwicklung im bereits bebauten Bestand handelt. 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 räumlichen Weiterentwicklung des Leistungsangebotes der Behindertenhilfe Leonberg e. V. am bestehenden Standort in der Ulmer Straße im Stadtteil Ramtel (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient und die anrechenbare Grundfläche von 20 000 m² nicht überschritten wird.

Die Beibehaltung und Vergrößerung des Standorts sowie die weiteren Planungsabsichten der Behindertenhilfe Leonberg e. V. sind an diesem innerstädtischen Standort positiv zu beurteilen, zumal die Anbindung an die Dienste der Lebenshilfe, die Nähe zu den Werkstätten (Böblinger Straße) und zum Förderbereich vorhanden ist.

Für die zur Zeit noch dort vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Jugendhaus und Kinderhaus Pinocchio) sind andere Standorte geplant. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,77 ha.

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

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Behindertenhilfe Leonberg e. V., angesiedelt an der Ulmer Straße 29 – 37, möchte auf Grund des gestiegenen Bedarf an Heimplätzen für behinderte Menschen ihre Anlage ausbauen und erweitern. Dabei bietet sich an, die angrenzenden städtischen Grundstücke (Jugendhaus und Kinderhaus) für einen Neubau zu nutzen, wobei die städtischen Einrichtungen an dieser Stelle dann entfallen.

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ramtel I – 2. Änderung (östlicher Teil)“ ist die Sicherung des Standorts der sozialen Einrichtung der „Behindertenhilfe Leonberg e. V.“ im Ramtel und die Schaffung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für die Betreuung behinderten Menschen durch einen Neubau entlang der Neuen Ramtelstraße. Durch diese Maßnahme wird der bestehende Standort an der Ulmer Straße gefestigt und die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet „Gewerbegebet Ramtel I – 2. Änderung (östlicher Teil)“ liegt am östlichen Rand des Stadtteils Ramtel, südöstlich der Neuen Ramtelstraße. Es umfasst ca. 0,77 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Nordwesten durch die Neue Ramtelstraße;
im Osten und Südosten durch die Ulmer Straße;
im Westen durch die Grundstücke Ulmer Straße 25 (Flst.-Nr. 2409/1) und Neue Ramtelstraße 54 (Flst.-Nr. 2410).

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

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Bestand innerhalb des Plangebiets

Der größte Teil des Plangebietes wird schon heute durch die Behindertenhilfe genutzt. Auf dem südlichen Teil des Gebietes sind bereits 3 Einrichtungen vorhanden. Im nördlichen Teil befindet sich der städtische Kindergarten „Pinocchio“ und das Jugendhaus (Beatbaracke). Weitere bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bestand außerhalb des Plangebiets

Sowohl westlich, wie südlich und östlich grenzen ausgewiesene Gewerbegebiete an das Plangebiet, zum Teil nur durch die Ulmer Straße getrennt. Im Norden wird es durch die Neue Ramtelstraße (L 1141) begrenzt. Nördlich der Neuen Ramtelstraße schließen „allgemeine Wohngebiete“ an.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ulmer Straße im Osten und Süden erschlossen. Im Nordwesten, am Rande des Plangebietes endet die Parallelstraße zur Neuen Ramtelstraße.

3.4 Ver- und Entsorgung

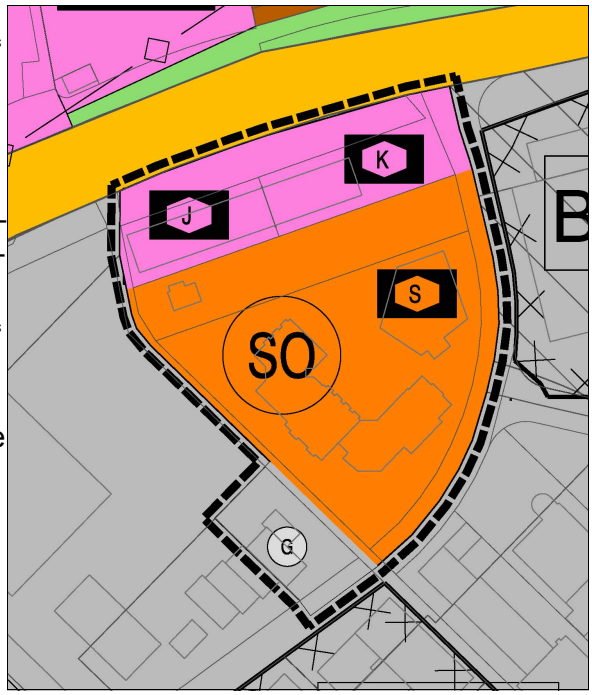
Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch bestehende Leitungen und Anlagen gesichert.

3.5 Baugrund, Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 13.07.2006 rechtswirksam. Im Jahr 2011 wurde das Plangebiet durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung“ geändert.

Der Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ wies den Planbereich als „gemischte Baufläche“ aus. Mit der 2011 rechtswirksam gewordenen Einzeländerung wurden große Teile des Plangebietes als Sonderbaufläche, ein kleiner Bereich als gewerbliche Baufläche und der Bereich entlang der Neuen Ramtelstraße als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (siehe Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung).

Der künftige Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung werden die entgegenstehenden Darstellungen im

Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung angepasst, ohne dass ein gesondertes Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Diese durch den Gesetzgeber eingeführte Verfahrensvereinfachung wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angewendet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der seit dem 18.08.2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I – 1. Änderung“. Dieser legt für den Bereich der Behindertenhilfe ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ fest. Entlang der Neuen Ramtelstraße ist eine Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Kindergarten und Jugendhaus) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel I – 2. Änderung (östlicher Teil)“ sieht vor, dass die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstücksteile nun als Sondergebiet ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ definiert werden.

5 SONSTIGE BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

<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.

6 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Durch die Aufgabe der beiden städtischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zur Behindertenhilfe bietet sich die dann freiwerdende Fläche für den notwendigen Erweiterungs- und Neubau an. Die städtischen Einrichtungen werden an anderer Stelle neu errichtet. Damit bleibt die Nähe zu den anderen Einrichtungen der Behindertenhilfe gewahrt.

7 PLANERISCHE KONZEPTION

Die „Behindertenhilfe Leonberg e. V.“ plant einen neue Wohnanlage entlang der Neuen Ramtelstraße, auf den Grundstücken, auf denen sich zur Zeit das Jugend- und Kinderhaus (Flst.-Nr. 2418, 2418/1 und 2417) befinden.

Das geplante Gebäude dient der Unterbringung behinderter Menschen, Betreuern, Unterstützer und betroffenen Familien.

Das Gebäude wird parallel zur Neuen Ramtelstraße errichtet werden, bei einer Größe von ca. 78 m X 14 m und soll 3 – 4 Geschosse erhalten. Damit reicht es ca. 12 – 13 m über das Niveau der Neuen Ramtelstraße.

Die Erschließung des geplanten Gebäudes erfolgt über die Parallelstraße zur Neuen Ramtelstraße. Am westlichen Rand wird eine ausreichend dimensionierte Wendeplatte errichtet, von der eine kurze Stichstraße weiter östlich verlaufen wird. Sie dient der Andienung des Gebäudes, gleichzeitig ist dieser Stich als Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche vorgesehen. Es wird im östlichen Anschluss daran eine fußläufige Verbindung zwischen dieser Stichstraße und der Ulmer Straße hergestellt.

Auf die im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „geplante“ Fahrverbindung westlich der Behindertenhilfe wird zugunsten einer Wendeanlage verzichtet .

An dieser Stelle die wesentlichen Aspekte der Planungskonzeption aus der Entwurfsbeschreibung der Architekten:

ARC-hitekten Rutschmann Goldbach Stuttgart

Behindertenhilfe Leonberg e. V.
Modernisierung Wohnanlage in Leonberg Ramtel - Ulmerstrasse

Erläuterungen zu wesentlichen Aspekten der Planungskonzeption

1. Wohnen und Arbeiten prägen den Stadtteil Ramtel, der deshalb auch tagsüber belebt ist

Die bestehende Wohnanlage - Baujahr 1983/91 hat eine bunt gemischte Nachbarschaft: östlich ein Aldi-Markt, südlich ein Gemisch aus Wohnungen und Kleingewerbe, im Westen eine kaum störende Bürstenproduktion, nördlich auf dem zukünftigen Baugrundstück Provisorien für Kita und Jugendhaus (werden verlegt) und jenseits der stark befahrenen Ramtelstraße liegt hangaufwärts die August Lämmle Schule und die Ev. Versöhnungskirche umgeben von ausgedehnten Mehrfamilienhausgebieten. Der Horizont wird auf drei Seiten von bewaldeten Höhen begrenzt.
Die Bewohner der Häuser an der Ulmerstraße haben einen abwechslungsreichen Weg zu ihrem Arbeitsplatz (ca. 400 m) in der WfB - Böblingerstraße.

2. Das Areal zwischen Ulmer- und Ramtelstraße ist für die meisten Bewohner längst Heimat

- allerdings widersprechen die Wohnverhältnisse allen Mindestanforderungen der LHeimBauVO deutlich. Beispiel: Die 10 Bewohner einer Gruppe haben nur 2-3 WC´s über Flure erreichbar, in den Zimmern nur Duschkojen, die nicht barrierefrei erweiterbar sind, weil die Zimmerbreite unter 3 m liegt.
Die Bausubstanz der vorhandenen beiden Häuser lässt einen Umbau aus inhaltlich-konzeptionellen Gründen nicht zu und ist finanziell, innerhalb der Wirtschaftlichkeitsgrenze, nicht möglich.
Für eine sinnvolle Nachnutzung zu vertretbaren Umbaukosten liegen jedoch Konzepte vor, die nach dem Umzug der heutigen Bewohner in den Neubau weiterentwickelt und realisiert werden können.
Für die Bewohnerschaft mit hohem Altersdurchschnitt, schweren Behinderungen und Demenz müssen barrierefreie, pflegegerechte Wohnungen neu konzipiert werden.

3. Die Erhaltung von Würde, Selbstbestimmung und Lebensqualität und das Recht auf eine geschützte Privat- und Intimsphäre sind Ziele der LHeimBauVO (§1 Abs.1)

Wohnungen sind Rückzugsorte und zugleich Ausgangspunkte für mitmenschliche Beziehungen und Begegnungen. Für ältere und behinderte Menschen müssen die Zonen und Sphären der Wohnung besonders prägnant und differenziert gestaltet sein. Auf den Stufen von der individuellen Geborgenheit zum überschaubaren Alltag in der kleinen Wohngemeinschaft, bis zur Begegnung mit den Nachbarn, soll die jeweilige räumliche Eigencharakteristik unverwechselbar sein.
Die Raumfolge: Intimer Privatbereich - vertraute Wohngemeinschaft - offene Treffpunkte, soll den Tagesläufen Struktur und dem Dasein besondere Qualität verleihen.

4. Das Bau- und Raumkonzept basiert auf insgesamt zehn 4-Personen Wohnungen die auf kurzen Wegen miteinander kooperieren können

Die Wohngemeinschaft bietet je 4 Menschen einen Lebensraum der letztlich auch bei völliger Pflegebedürftigkeit keinen Umzug notwendig macht. Drei barrierefreie und ein rollstuhlgerechtes Bewohnerzimmer gruppieren sich um einen Wohn-Essbereich mit Küchenzeile.
Die Wohngruppe bildet sich aus zwei benachbarten Wohnungen indem die beiden Wohnungseingangstüren offen gehalten werden und eine überschaubare 8-er Gruppe entsteht.
Eine Hausgemeinschaft mit 16 Bewohnern ergibt sich aus der Zentrierung von 2 übereinander liegenden 8-er Wohngruppen um ein 1 ½ geschossiges „Kernhaus“.
Dieses Kernhaus ist der gesellige Treffpunkt der 4 benachbarten Wohngemeinschaften. Bei zunehmender Immobilität der Älteren dient dieser alltäglich und vielseitig nutzbare Raum der Nachbarschaftspflege, der Begegnung mit Gästen und eignet sich gut für Feste und Feiern. Für Bewohner wie für Assistenz- und Pflegekräfte ergibt sich eine überschaubare und doch abwechslungsreiche Raumfolge mit kurzen Wegen.

5. Das Erscheinungsbild des Hauses ist durch Einzelbalkone charakterisiert, zugleich sind damit Individualität und Lebensqualität deutlich gesteigert

Der Balkon erweitert die Privatsphäre wesentlich: der Sichtbezug nach draußen (auch bei Bettlägerigkeit) ist durch Fenster bis zum Boden ganzjährig von unschätzbarem Wert. Besuchern erleichtert er die Kontakte und das Verweilen auf „luftigem exterritorialem Boden“. (Balkonfläche ist zu ¼ eingerechnet / Balkonplatte verhindert Brandüberschlag)

6. Der lineare Baukörper verknüpft ein 3 und ein 4 geschossiges Haus miteinander

aus städtebaulichen, funktionalen und brandschutztechnischen Gesichtspunkten:
- Stadtgestalterisch ist eine straßenbegleitende Raumkante im B-plan vorgeschrieben
- Zur lebhaften Nordseite mit Straße und dichter Hangbebauung sind Wohnküchen, Funktionsräume und Vertikalerschliessung orientiert
- Alle Individualbereiche sind zur ruhigen Südseite ausgerichtet (passiver Schallschutz)
- Die kurzen, offenen Laubengänge sind Fluchtwege von einem zum anderen Treppen-Haus und damit wesentlicher Teil des Brandschutzkonzepts.
  Zugleich dienen sie der 24 Std-Betreuung (Nachtwache) als Kurzverbindung
- Der lineare Baukörper bildet mit den vorhandenen Solitärhäusern einen ruhigen parkartigen Freiraum

7. Dem Stadtteil Leonberg Ramtel fehlt ein stadträumlicher Mittelpunkt

- das Angebot dazu ist in dem geplanten Bauvorhaben enthalten:
Einerseits durch den öffentlich zugänglichen großzügigen Freiraum, andererseits durch das vielfältige Raumangebot eines stadtteilbezogenen Bürgertreffs und dem Cafe am See. Tagsüber ist die gesamte Erdgeschosszone einladend, belebt und offen: nicht nur durch Bürgertreff und Cafe, auch die tagesstrukturierenden Einrichtungen FuB und Seniorentreff sind nach außen orientiert.
Diesem inklusiven Ansatz entspricht ein öffentlicher Raum mit sowohl kontemplativen wie auch urbanen Qualitäten - er kann Treffpunkt der Generationen sein, denn auch Kinder werden dort einen Spielplatz finden.

Einzige Einschränkung: für Menschen mit Demenz ist ein „**geschützter Garten**“ erforderlich. Dafür bietet sich die Dachfläche vor deren Wohnungen in idealer Weise an: Dachbegrünung ist vorgeschrieben -sichere Umwehrung wirkt hier selbstverständlich- Aussicht nach allen Himmelsrichtungen lockt auch Besucher in diesen „Sinnesgarten“ mit immerhin 380 qm.

21.05.2012, ARC-hitekten

8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet sind Hofflächen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Diese im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche weist keine überbaubare Grundstücksfläche aus; sie steht im Zusammenhang mit dem angrenzenden Grundstück Neue Ramtelstraße 54, Flst.-Nr. 2410.

Sondergebiet

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ festgelegt. Dies betrifft die Grundstücke Ulmer Straße 29 – 37, Flst.-Nr. 2422. Die Einrichtung dient der Betreuung und Förderung von Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung. Das Sondergebiet wird nun um die nördlich angrenzenden Fläche des ehemaligen Kindergartens und des Jugendhauses erweitert.

Diese vorhandenen Einrichtungen innerhalb des Plangebietes stehen im direkten Zusammenhang mit der in der Nachbarschaft bestehenden „Werkstätte für Behinderte Leonberg“, Ulmer Straße 28.

Innerhalb des Sondergebietes betreibt die „Behindertenhilfe Leonberg e. V.“ in Kooperation mit „Werkstatt für Behinderte Leonberg gGmbH“ verschiedenartige Einrichtungen. So werden differenzierte Formen stationärer Wohnangebote für den erwähnten Personenkreis angeboten. Darüber hinaus erfolgt die Betreuung älterer Personen aus den Wohnbereichen und der Werkstatt in Tagesgruppen sowie die Förderung und Betreuung schwer-mehrfachst behinderter Menschen in verschiedenen Gruppen. Weitere notwendige Einrichtungen sind verschiedene Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume und, die für die gesamte Anlage notwendigen Verwaltungseinrichtungen einschließlich Wohnangebote für Mitarbeiter.

8.2 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) definiert.

In dem ausgewiesenen Sondergebiet werden die bisherigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen von GRZ 0,4 und GFZ 1,0 auch auf die Erweiterungsflächen übernommen.

Diese Festlegungen berücksichtigen den Bestand, lassen angemessene Erweiterungen zu, betonen städtebaulich die Zusammengehörigkeit der einzelnen Einrichtungen im Plangebiet. Sie fügen sich mit diesen Festsetzungen auch in die umliegenden bebauten Gebieten in der Umgebung ein.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Grundlage hierfür ist der bauliche Bestand sowie der beabsichtigte Neubau im nördlichen Teilbereich des Plangebietes.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Ebenso sind Tiefgaragen zulässig.

Standorte außerhalb der überbaubaren Flächen sollen nicht mehr zugelassen werden, da innerhalb der überbaubaren Flächen Abstellplätze jeder Art möglich sind..

8.5 Verkehrsflächen

Die angrenzenden Erschließungsstraßen bleiben bestehen. Die Parallelstraße zur Neuen Ramtelstraße wird um den notwendigen Wendeplatz am Nordwestrand des Plangebietes erweitert. Von dort wird die neue Wohnanlage der Behindertenhilfe verkehrlich erschlossen. Zwischen dieser Erschließung und der im Osten verlaufenden Ulmer Straße wird eine fußläufige Erschließung hergestellt. Aufgrund der Nähe zum Einmündungsbereich der Ulmer Straße in die Neue Ramtelstraße kann eine Fahrverbindung an dieser Stelle zwischen Ulmer Straße und Parallelstraße nicht erfolgen.

8.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom Oktober 2012 kommt zu folgendem Ergebnis:

Das vorliegende Gutachten hat im Auftrag der Stadt Leonberg die Schalleinwirkungen des Gewerbebetriebs der Firma Eugen Gutmann GmbH und des Aldi-Marktes sowie die Schalleinwirkungen des Verkehrslärms durch die Neue Ramtelstraße (L 1141) in Bezug auf das Bebauungsplangebiet untersucht.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Überprüfung der Lärmimmissionen im Plangebiet „Gewerbegebiet Ramtel I – 2. Änderung (östlicher Teil)“ lassen sich wie folgt zusammenfassen:

<u>Gewerbelärm:</u>

Durch den Regelbetrieb der Gewerbebetriebe Firma Eugen Gutmann GmbH und Aldi-Süd-Filiale sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den zu erwartenden schützenswerten Nutzungen des in der Aufstellung befindlichen Plangebietes „Gewerbegebiet Ramtel I – 2. Änderung (östlicher Teil)“ sicher eingehalten.

Auch die Betrachtung von Spitzenbelastungen führt an der geplanten Bebauung nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm.

<u>Verkehrslärm:</u>

Das Vorhaben umfasst nicht den Bau oder die Veränderung öffentlicher Straßen oder Schienenwege.

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden in Bezug auf die Immissionen von Verkehrslärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Tagzeitraum um 3 dB überschritten. Im Nachtzeitraum kommt es an den maßgeblichen Immissionsorten zu einer Überschreitung der Orientierungswerte (OW) um bis zu 11 dB.

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden in Bezug auf die Immissionen von Verkehrslärm im Tagzeitraum an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Im Nachtzeitraum kommt es an 2 maßgeblichen Immissionsorten zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) um bis zu 2 dB, ansonsten sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten.

Wegen der hohen zu erwartenden Straßenverkehrslärmbelastung durch die Neue Ramtelstraße (L 1141) im Plangebiet werden aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV an den Immissionsorten im Tag- und Nachtzeitraum zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen in den schutzbedürftigen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen

festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen, die zu einer Einhaltung der o. g. Grenzwerte bzw. Richtwerte führen können (Schallschutzmauer, Höhe ca. 7 m, Länge ca. 100 m) sind aus städtebaulicher Sicht nicht durchführbar.

Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 und des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV im Plangebiet können im Rahmen der Abwägung grundsätzlich hingenommen werden, wenn entsprechende passive Schutzmaßnahmen, insbesondere gemäß DIN 4109, festgesetzt werden.

Es wird daher empfohlen:

- an den zu Neuen Ramtelstraße gerichteten Fassaden keine Räume mit schutzbedürftiger Nutzung im Nachtzeitraum im Sinne der DIN 4109 anzuordnen oder
- das Schalldämm-Maß dieser Fassaden gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109 auszulegen und Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) mit Fenstern oder Türen zur Neuen Ramtelstraße mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

8.7 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Daneben können Minimierungsmaßnahmen die Schwere des Eingriffs mildern, während die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen konsequenterweise ausgeglichen werden müssen. Dabei soll angestrebt werden, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Obwohl mit der Änderung des geltenden Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe einhergehen – vorgesehen ist der Abriss zweier Gebäude und der Neubau eines Gebäudes – soll versucht werden, mit grünordnerischen Festsetzungen die vorhandene Grünstruktur dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei werden die Festsetzungen weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

<u>Pflanzbindungen</u>

Gerade aus Gründen des Umweltschutzes sind zum Erhalt bzw. zum Schutz von vorhandenen Vegetationsbeständen und -strukturen Pflanzbindungen sowohl für Bäume als auch für bestehende Gehölze festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung dieser Strukturen sind bei Verlust Neupflanzungen vorgeschrieben, damit das landschaftsplanerische Erscheinungsbild langfristig gewahrt bleibt.

<u>Verkehrsgrün</u>: Die mit Gehölzen bestandenen Flächen dienen der städtebaulichen Gestaltung. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Pflegemaßnahmen in Form von Verjüngungs- bzw. Erhaltungseingriffen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres zulässig, aber abschnittsweise vorzunehmen.

<u>Pflanzgebote</u>

<u>Dachbegrünung</u>: Bei Flachdächern sind mindestens 50 % der Dachflächen auf einem kulturfähigen Substrat mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mind. 0,15 m extensiv zu begrünen und zu erhalten.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich weitgehend an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Geringfügige Anpassungen erfolgen entsprechend der örtlichen Situation und der geplanten Bebauung. Insgesamt wird das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende gestalterische Konzept weitergeführt.

9.1 Dachgestaltung und äußere Gestaltung der baulicher Anlagen

Die Vorschriften des Bebauungsplanes 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.

Im bestehenden Sondergebiet sind bereits unterschiedliche Dachformen vorhanden, der Bebauungsplan lässt auch weiterhin andere Dachformen zu. Dies trifft auch für die Erweiterungsfläche des Sondergebietes zu.

Die Regelungen hinsichtlich Fassadengestaltung erfolgen aus ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbildes. Die Gebäude sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Damit wird Rücksicht auch auf das gesamte Landschaftsbild – im Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet – östlich der Neuen Ramtelstraße genommen.

9.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

Aufgrund der exponierten Lage an der Neuen Ramtelstraße kommt Werbeanlagen eine besondere Bedeutung zu. Sie sind stadtbildprägend, es ist daher wichtig eine verträgliche Regelung für alle zu finden.

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Minimierung der Störwirkungen, vor allem gegenüber dem Fahrverkehr auf der Neuen Ramtelstraße (L 1141), werden diesbezügliche Beschränkungen zu Werbeanlagen getroffen.

Aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsleitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

10 UMWELTBELANGE

10.1 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet ist praktisch nahezu vollständig bebaut, die ökologische Funktionalität ist daher stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist in der Folge gering. Diese Aussage wird durch die Stadtbiotopkartierung aus dem Jahr 1991 (Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Kindermann + Partner, 1991) unterstrichen. Eine Ausnahme davon bildet lediglich das Verkehrsgrün an der nördlichen Grenze des Plangebiets zur Neuen Ramtelstraße. Aufgrund der Nähe zu der vielbefahrenen Straße kann diesem Bereich aber eine eher untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugeordnet werden.

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 wenigen vorhandenen Gehölzbestände und der Abbruch der Bestandsgebäude 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 der Baugenehmigungsverfahren durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen. Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH-Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

10.2 Ortsbild

Der Planbereich hat im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine weitere Entwertung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt.

10.3 Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist bezüglich des Gründungsaufwands bzw. des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen. 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.

10.4 Boden (und Altlasten)

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

Im gesamten Planungsgebiet bildet der Gipskeuper das Ausgangsgestein, wobei ein Großteil durch Lehm (tonige Schluffe) überlagert ist (holozäne Ablagerungen in den Talauen) (GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1977). Der Gipskeuper als Ausgangsgestein bildet in Verbindung mit den oben genannten holozänen Lehmablagerungen im mittleren bis westlichen Keuperbergland, zu dem der Planbereich zuzurechnen ist, sogenannte mäßige tiefe bis tiefe Kolluvien.

Im allgemeinen besitzen Kolluvien eine mittlere bis sehr hohe Austauschkapazität, ein geringes bis mittleres Porenvolumen und neigen kaum zur Erodierbarkeit. Die Böden dieses Bodentyps haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation, eine mittlere bis hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. In ihrer Funktion als Filter und Puffer für organische- und anorganische Stoffe sowie Säuren haben sie eine sehr hohe Bedeutung. Allerdings sind die Böden im Planungsgebiet durch die nahezu vollständige Bebauung in ihrem natürlichen Aufbau gestört und können ihre Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nur bedingt erfüllen. Insgesamt gesehen hat der Planbereich für das Schutzgut Boden daher eine geringe Bedeutung (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Baden-Württemberg, 2006).

10.5 Klima

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung kann dem Planungsgebiet keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Vielmehr muss von einer Belastungssituation in klimatologischer Hinsicht ausgegangen werden (Dr. SEITZ Ökoplana, 1993). Es ist aber davon auszugehen, dass sich die Situation im Planbereich durch die geplante Bebauung nicht weiter verschlechtert.

10.6 Lärm und Luft

Da aufgrund der Nähe zur vielbefahrenen Neuen Ramtelstraße und der Lage im Gewerbegebiet zu vermuten war, dass die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen für die geplante Wohnbebauung nicht eingehalten werden können, wurden gutachterlichen Untersuchungen in den Bereichen Lärm und Luftschadstoffe in Auftrag gegeben, um ggfs. erforderliche Vorkehrungen bzw. Schutzmaßnahmen festzulegen.

<u>Lärmgutachten:</u>

siehe Punkt 8.6 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

<u>Luftschadstoffgutachten:</u>

Das „Luftschadstoffgutachten zu den baulichen Planungen an der Neuen Ramtelstraße in Leonberg“ kommt zum Ergebnis:

Die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Grenz- bzw. Richtwerte für Luftschadstoffe werden an der bestehenden und geplanten Bebauung

nicht erreicht und nicht überschritten. „Aus lufthygienischer Sicht sind daher mit den baulichen Planungen an der Neuen Ramtelstraße keine Konflikte mit dem Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Allerdings ist während der Hauptverkehrszeiten eine Belüftung der zur Neuen Ramtelstraße orientierten Räume über die Fenster nicht anzuraten.“

Aus diesem Grund brauchen keine Festsetzungen im Bebauungsplan zu Luftschadstoffen getroffen werden, die über die Festsetzungen zum Lärm hinausgehen.

11 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Gewerbegebiet	145 m²	1,9 %
Sonstige Sondergebiete	6545 m²	85,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	420 m²	5,5 %
Gehwege	90 m²	1,2 %
Verkehrsgrün	440 m²	5,7 %
Geltungsbereich des Planes	7640 m²	100,0%

12 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Stadt wird die Herstellung der notwendigen Verkehrsanlagen auf die Behindertenhilfe Leonberg e. V. durch Abschluss eines Erschließungsvertrags übertragen. Die Behindertenhilfe Leonberg e. V.wird sowohl die Wendeplatte als auch die Verlängerung der vorhandenen, parallel zur Neuen Ramtelstraße verlaufenden Erschließungsstraße auf eigene Kosten herstellen und nach Herstellung unentgeltlich auf die Stadt übertragen.
Die Maßnahmen werden kurzfristig durchgeführt.

13 FACHGUTACHTEN

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

- „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ von Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Stuttgart, Mai 2012
- „Luftschadstoffgutachten zu den baulichen Planungen an der Neuen Ramtelstraße in Leonberg“ von Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Juni 2012
- „Schalltechnische Beurteilung“ von Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, Oktober 2012
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Michael Kübler, Stadtplanungsamt, Stadt Leonberg, Juni 2010

Joachim Köppe
Stadtplanungsamt
Leonberg, 24.10.2012