



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 25.03.2015

geänderte Passagen gegenüber der erneuten Auslegung sind rot markiert

**Bebauungsplan „Samariterstift Seestraße –
2. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.02-6/2, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	4
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	5
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	5
3.3	Verkehrsanbindung	5
3.4	Ver- und Entsorgung	5
3.4.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung	5
3.4.2	Abwasserentsorgung	5
3.5	Baugrund, Altlasten	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne	6
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	6
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	6
6	PLANERISCHE KONZEPTION	6
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
7.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	7
7.5	Flächen für den Gemeinbedarf	7
7.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.8	Geh- und Leitungsrechte	8
7.9	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	8
7.10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	8
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
8.1.1	Dachgestaltung	9
8.1.2	Fasadengestaltung	9
8.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	9
8.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen	9
8.3.1	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen	9
8.3.2	Einfriedungen	9
8.4	Stellplatzverpflichtung	9

9	UMWELTBELANGE	10
9.1	Arten- und Biotopschutz	10
9.2	Boden (und Altlasten)	10
9.3	Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)	11
9.4	Lärm und Luft	11
9.5	Klima	11
9.6	Ortsbild	12
10	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	12
11	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	12
12	FACHGUTACHTEN	12

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Samariterstift Seestraße – 2. Änderung“ wurde 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. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche festgesetzt wird. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden.

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 Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Notwendigkeit einer Anpassung des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts an die geänderten Rahmenbedingungen
- Die ursprünglich geplante Wohnbebauung in Form von Punkt- und Reihenhäusern lässt sich durch den bereits realisierten Bau des Hospiz und den geplanten neuen Kindergartenstandort nicht mehr in Gänze umsetzen und macht eine Anpassung der Planung erforderlich

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

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

- Bereitstellung eines neuen Kindergartengrundstücks
- Lückenschluss zwischen Blosenbergkirche und Hospiz entlang der Schleiermacherstraße durch die Einbindung des Kindergartengebäudes
- Realisierung einer städtischen, homogenen Wohnbebauung in Form von Punkthäusern
- Anpassung der Erschließung an die vorliegende Planung

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der alten Autobahntrasse von Leonberg, im Bereich zwischen Seestraße und Schleiermacherstraße, östlich der Samariterstiftung.

Das Plangebiet „Samariterstift Seestraße – 2. Änderung“ umfasst ca. 0,83 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Seestraße, Flst. Nr. 1767/1
im Osten:	durch die Schleiermacherstraße, Flst. Nr. 1747/1
im Süden:	durch Flst. Nrn. 2909, 2909/1 und 2909/2

im Westen: durch Flst. Nr. 2949/1 bzw. die angrenzende Fläche für Gemeinbedarf des Bebauungsplans „Samariterstift Seestraße – 1. Änderung und Ergänzung“ (Rechtskraft 03.12.2009)

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

Die Bestandssituation im Plangebiet wurde durch das drei- bis viergeschossige Pflegeheimgebäude „Seestraße 80“ geprägt, welches kürzlich abgerissen wurde, sowie das nordöstlich gelegene, zweigeschossige Hospiz.

Die Topografie des Plangebietes ist im nördlichen Teil entlang der Seestraße weitgehend eben, während das Grundstück nach Süden und entlang der Schleiermacherstraße um ca. 2,5 - 4,0 m gegenüber der Seestraße ansteigt.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die Pflegeheimgebäude „Seestraße 72 und 74“ im Westen. Nördlich und östlich befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung (freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser), im Süden schließen sich die Blosenbergkirche und Geschosswohnungsbauten an.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die Seestraße im Norden und die östlich des Plangebiets abzweigende Schleiermacherstraße erschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Seestraße im Norden und Schleiermacherstraße im Osten an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

3.4.2 Abwasserentsorgung

Für die Entsorgung sind in den umliegenden Straßen Mischwasserkanäle vorhanden.

3.5 Baugrund, Altlasten

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen. Darüber hinaus wurden entsprechend den Ergebnissen der ingenieurgeologischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen im Bereich des gerontopsychiatrischen Pflegeheims keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt (Henke und Partner GmbH – Ingenieurbüro für Geotechnik, Juli 2008).

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 in der Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 03.12.2009 (Veröffentlichung) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Samariterstift Seestraße – 1. Änderung und Ergänzung“, Planbereich 02.02-6/1 mit Rechtskraft vom 03.12.2009, der in dem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit der ursprünglich geplanten Wohnbebauung in Form von Punkt- und Reihenhäusern sowie Mischverkehrsflächen festsetzt.

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

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. (Siehe Ziff. 9)

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Durch den bisher unbebauten Bereich, den Bau des Hospiz und die Erforderlichkeit eines neuen Kindergartenstandorts als Ersatzstandort für den Elly-Heuss-Knapp Kindergarten ist eine Modifikation der Planung erforderlich. Alternative städtische Grundstücke in räumlicher Nähe zum bisherigen Elly-Heuss-Knapp Kindergarten sind derzeit nicht verfügbar.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

Ziel ist die Realisierung einer städtischen, homogenen Wohnbebauung in Form von Punkthäusern im nordwestlichen Bereich sowie der Lückenschluss zwischen Blosenbergkirche und Hospiz entlang der Schleiermacherstraße durch die Einbindung des neuen Kindergartengebäudes.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise (o) im Südosten sowie die abweichende Bauweise (a) aufgrund der Längenbeschränkung der nordwestlichen Baukörper auf jeweils 17,50 m. Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone/Terrassen) dürfen die Baugrenze um max. 1,00 m auf einer Länge von max. 5,0 überschreiten. Die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) orientieren sich im Grundsatz an der Lage des bisherigen Bebauungsplans, bieten jedoch mehr Flexibilität der Gebäudeorganisation. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde durch die Festsetzung der maximalen Höhe (OK) laut Planeintrag begrenzt. Als Dachform sind Flachdächer (FD) mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wurde entsprechend der gewünschten Höhenentwicklung festgelegt, so nimmt die Geschossigkeit von West (4-geschossig) nach Ost (2-geschossig) ab, um zwischen der grobkörnigen Kubatur des Pflegeheims im Westen und der kleinteiligen Reihenhausbauung auf der Ostseite der Schleiermacherstraße zu vermitteln. Zur städtebaulichen Gliederung der Baukörper ist an den mit „S“ und „W“ durch Planeintrag gekennzeichneten Bereichen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die oberirdische Erschließung des Gebiets erfolgt von Norden über einen Stich von der Seestraße. Im nördlichen Bereich sind die Zufahren zu den beiden Tiefgaragen vorgesehen. Zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets wurden Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Um den allgemeinen Zielen der Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Wohngebiets zu entsprechen, sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Störungen, die sich insbesondere aus dem Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen ergeben, werden somit ausgeschlossen. Die entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Einrichtung eines Kindergartens ist im Rahmen dieser Festsetzungen als Anlage für soziale Zwecke planungsrechtlich gesichert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im nordwestlichen Bereich auf 0,35 bei 3 bis 4-geschossiger Bebauung bzw. im südöstlichen Bereich auf 0,4 bei 2 bis 3-geschossiger Bebauung festgelegt. Auf eine Geschossflächenzahl wird insgesamt verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK max.), die Dachform und Dachneigung ausreichend definiert ist. Um die Errichtung von Anlagen zur Energieversorgung zu fördern wird geregelt, dass diese Dachaufbauten die maximale Oberkante (OK max.) um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückzusetzen sind.

Da im nordwestlichen Bereich ausdrücklich Gemeinschaftsanlagen (TGA) gewünscht sind, darf die Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 überschritten werden, wenn dies durch notwendige Garagen bedingt ist, die zu mindestens 50% unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche hergestellt werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts ist festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet im südöstlichen Bereich die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig ist. Somit trägt die offene Bauweise innerhalb der Wohngebiete zur angestrebten Durchlässigkeit der Wohnquartiere bei.

Im nordwestlichen Bereich gilt die abweichende Bauweise in Form von Einzelhäusern mit einer Längenbegrenzung von max. 17,50 m im Sinne der offenen Bauweise. Untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone/Terrassen) dürfen die Baugrenze um max. 1,00 m auf einer Länge von max. 5,0m überschreiten. Ziel ist die Realisierung einer städtischen, homogenen Wohnbebauung in Form von Punkthäusern, die aufgrund der großzügigen überbaubaren Flächen größere Möglichkeiten in ihrer Lage und Grundstücksorganisation bieten. Zur städtebaulichen Gliederung der Baukörper ist an den mit „S“ und „W“ durch Planeintrag gekennzeichneten Bereichen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

7.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Um Störwirkungen auf das Plangebiet, aber auch auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird außerhalb der überbaubaren Flächen je überbaubarer Fläche nur eine Nebenanlage bis zu 30 cbm zugelassen.

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

7.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Festsetzungen für die Fläche für den Gemeinbedarf entsprechenden Bestimmungen im westlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Samariterstift Seestraße – 1.“

Änderung“ mit Rechtskraft vom 03.12.2009. Die Überlagerung in dem Bereich erfolgte aufgrund der Lage und des Anschlusses an den südwestlichen Fußweg und der geplanten städtebauliche Neuordnung.

7.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zielsetzung ist, das Plangebiet weitestgehend verkehrsberuhigt zu gestalten, um auf den Verkehrsflächen mehr Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Mischverkehrsfläche‘ soll im höhengleichen Ausbau als verkehrsberuhigter Wohnweg dem Anlieger- und Fußgängerverkehr dienen. Die genaue Lage und Fortführung des Fußwegs im Süden ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären.

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

Zur Minimierung der Folgen der Versiegelung innerhalb des Plangebiets für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere wird festgesetzt, dass die nicht unterbauten Belagsflächen (z. B. Wege, Stellplätze und Zufahrten) als dauerhaft wasser-durchlässige Beläge auszuführen sind. Überschüssige Oberflächenwässer sind in die angrenzenden grundstückseigenen Freiflächen zu entwässern.

Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser wurde festgesetzt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedckte 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.

7.8 Geh- und Leitungsrechte

Die Verbindung zwischen bestehender östlicher Verkehrsfläche vor dem Hospiz und dem Erschließungs-stich / Quartiersplatz soll als kurze fußläufige Erschließung dienen. Im südwestlichen Plangebiet verlaufen vorhandene Leitungen der EnBW.

Entsprechend wird in der Planzeichnung jeweils ein 2,0 m breiter Streifen festgesetzt, der mit Gehrechten (Gr) bzw. einem Leitungsrecht (Lr) zu belegen ist. Des Weiteren wird bestimmt, dass die Leitungsrechte an externe Ver- und Entsorgungsträger (Dritte) übertragen werden können.

7.9 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zum Schutz vor übermäßiger Bodenversiegelung, sowie aus verkehrlichen Gründen wurde festgesetzt, dass Gemeinschaftsanlagen (TGA) im allgemeinen Wohngebiet auch unterhalb der ausgewiesenen Geh- und Leitungsrechte allgemein zulässig sind.

7.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz der vorhandenen Vegetation sind entlang der See-/ Schleiermacherstraße sowie im Bereich des zentralen Erschließungsstichs Einzelbäume laut Planeintrag anzupflanzen.

Auf den Pflanzgebotsflächen (Pfg-Fläche) sowie auf den Baugrundstücken sind darüber hinaus Anpflanzungen von standortgeeigneten Sträucher bzw. Bäumen vorzunehmen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. 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

Zur harmonischen äußeren Gestaltung der Bebauung wird als Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-6° festgesetzt. Um klimatische Eingriffe zu minimieren und eine harmonische Siedlungsstruktur zu gewährleisten, sind die Dächer dauerhaft und extensiv zu begrünen.

8.1.2 Fassadengestaltung

Aufgrund der städtebaulichen Wirkung entlang der See- / Schleiermacherstraße 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.

Im Sinne eines harmonischen Erscheinungsbilds ist die äußere Gestaltung von Nebenanlagen wie Zugänge zu Gemeinschaftsanlagen (TGA) und Gerätehütten in Farbe und Materialität dem Hauptgebäude anzupassen.

8.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

Aufgrund der harmonischen Gestaltung und der zentralen Lage in Leonberg ist eine besondere Zurückhaltung hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen, Außenantennen und Freileitungen mit Rücksicht auf die bestehenden und geplanten Nutzungen vorgesehen. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und 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, Niederspannungsfreileitungen sind ausgeschlossen.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen

8.3.1 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht bebauten und insbesondere die durch Gemeinschaftsanlagen (TGA) unterbauten Grundstücksflächen sollen im Sinne der Minimierung einer Versiegelung als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3.2 Einfriedungen

Zur harmonischen, äußeren Gestaltung der Grundstücke wurden Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe und zu Abständen der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

8.4 Stellplatzverpflichtung

Zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraums in der innerstädtischen Lage und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bewohner kann auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst bzw. in den Gemeinschaftsanlagen (TGA) in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Daher wird von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht, und die erforderliche Stellplatzzahl pro Wohnung über 60 m² Fläche auf 1,5 erhöht wird. Der Wert der nachzuweisenden Stellplätze muss entsprechend auf ganze Zahlen aufgerundet werden.

9 UMWELTBELANGE

Da der Bebauungsplan „Samariterstift Seestraße - 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, 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 ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

9.1 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet ist ungefähr zur Hälfte bebaut, dabei wird die Bestandssituation überwiegend durch das drei- bis viergeschossige Pflegeheimgebäude - welches abgebrochen werden soll - und das Hospiz geprägt. Den Rest stellen vormals gärtnerisch intensiv genutzte, dem ehemaligen Pflegeheim zugeordnete Freiflächen dar. Die ökologische Funktionalität des Planbereichs ist in der Folge stark eingeschränkt und die Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist gering. Eine Ausnahme davon bilden lediglich einige wenige Einzelbäume wie zum Beispiel der ortsbildprägende Mammutbaum an der südlichen Grenze des Plangebiets, der nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leonberg (i.d.F. vom 01.10.1999) geschützt ist und auch erhalten bleibt. Aufgrund der Nähe zur Bebauung kann diesem Bereich aber trotzdem nur eine eher untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugeordnet werden. Es wird empfohlen, für wertvolle Einzelbäume, die im Zuge der geplanten Bebauung entfallen müssen, Ersatzpflanzungen (Pflanzgebot) mit entsprechender Pflanzqualität festzulegen.

Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind derzeit nicht bekannt. Dies wird auch durch ein artenschutzrechtliches Gutachten aus dem Jahre 2008 belegt (Dipl. Biol. Peter Endl, Filderstadt: „Artenschutzrechtliche Begehung zum Bebauungsplan Samariterstift Seestraße“ vom August 2008). 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.

9.2 Boden (und Altlasten)

Das Plangebiet, dessen Ausgangsgestein der Gipskeuper ist, liegt an einem relativ flach nach Süden ansteigenden Hang südlich der Seestraße, wobei die Seestraße selbst in einem kleinen Tal liegt. Daher dominieren holozäne Talaueablagerungen (Hanglehm, Fließerde, Wanderschutt) mit einer Mächtigkeit von 8 m bis 10 m.

Im Allgemeinen besitzen diese Ablagerungen 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.

Die Gründungsverhältnisse für die vorgesehene Bebauung werden vom Gutachter (siehe unten) als durchschnittlich angesehen. Von möglichen lokalen Störungen des Baugrunds abgesehen, soll eine konventionelle Flachgründung mit Streifen- und Einzelfundamenten möglich sein.

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

9.3 Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand, der auf einer ingenieurgeologischen Stellungnahme aus dem Jahr 2008 beruht (Henke und Partner, Stuttgart: "Ingenieurgeologische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen im Bereich des Geländes Samariterstift in der Seestraße in 71229 Leonberg" vom Juli 2008), ist bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwerissen für die geplante Bebauung zu rechnen. Da das Auftreten einzelner, gering ergiebiger Schichtwasserzutritte jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird für Bauwerke empfohlen, sofern nicht eine Abdichtung der eingedeckten Bauteile gegen drückendes Wasser, z.B. in Form einer "weißen Wanne", vorgesehen wird, Bauwerksdränagen nach DIN 4094 sowie eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Grundwasser nach DIN 18195 vorzusehen.

Sofern es mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, soll Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. In der ingenieurgeologischen Stellungnahme (siehe oben), in der allerdings nur eine Abschätzung der Versickerungsfähigkeit des Plangebiets vorgenommen wurde, wird eine vollständige Regenwasserversickerung als grenzwertig eingeschätzt. Zumindest eine Teilversickerung insbesondere bei teilgesättigten Bodenverhältnissen wird als möglich angesehen.

Im Sinne einer Weiterverwendung von Regenwasser und Reduzierung der Abflussmengen in das städtische Kanalnetz sollen geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken festgesetzt werden. Da aber große Teile der Grundstücksflächen von einer Tiefgarage unterbaut werden, kommen lediglich Begrünungen der Flachdächer und eine intensive Begrünung - mit entsprechender Erdüberdeckung - der Tiefgarage in Betracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden dürfen.

9.4 Lärm und Luft

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen im Plangebiet sicher eingehalten werden.

9.5 Klima

Dem Plangebiet kann keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden, da sich Bebauung und Freiflächen derzeit etwa die Waage halten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation im Planbereich durch die geplante Bebauung und die geplanten grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Pflanzung von Einzelbäumen, Dachbegrünung) nicht verschlechtert.

9.6 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 Entwertung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt.

10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Allgemeine Wohngebiete	0,76 ha	89,4%
Flächen für den Gemeinbedarf	0,01 ha	1,2%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,08 ha	9,4%
Geltungsbereich	0,85 ha	100,0%

11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans „Samariterstift Seestraße – 2. Änderung“ sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücksflächen herzustellen und auf die Stadt Leonberg zu übergeben. Der Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet wurde im Zusammenhang mit der Bebauung und Erschließung des Areals westlich des Samariterstifts bereits im damaligen Erschließungsvertrag auf die Samariterstiftung Nürtingen übertragen.

12 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wird auf folgende Gutachten verwiesen:

- „Artenschutzrechtliche Begehung zum Bebauungsplan Samariterstift Seestraße“
Dipl. Biol. Peter Endl, Filderstadt, August 2008
- „Ingenieurgeologische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen im Bereich des Geländes Samariterstift in der Seestraße in 71229 Leonberg“
Henke und Partner, Stuttgart, Juli 2008

SPF (Begründung)
KBM (Umweltbelange)
Stadtplanungsamt
Leonberg, 25.03.2015