

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

## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 13.02.2015

# **Bebauungsplan „Schleiermacher- / Fichtestraße - 3. Änderung (Flst.-Nr. 2971)“**

## **Planbereich 02.02-4/3, in Leonberg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>3</b>
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
3.3	Ver- und Entsorgung	4
3.3.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung	4
3.3.2	Abwasserentsorgung	4
3.4	Baugrund, Altlasten	4
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>4</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bestehende Bebauungspläne	5
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	5
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	7
7.5	Leitungsrechte	7
7.6	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	7
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
8.2	Werbeanlagen	8
8.3	Außenantennen, Freileitungen	8
8.4	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen / Einfriedungen	8
<b>9</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>8</b>
9.1	Arten- und Biotopschutz	8
9.1	Ortsbild	9
9.2	Wasser	9
9.3	Boden und Altlasten	9
9.4	Klima/Klimaschutz	9
9.5	Lärm und Luft	9
9.6	Schadstoffe	10
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>10</b>

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Schleiermacher- / Fichtestraße - 3. Änderung Flst.-Nr. 2971“ 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche festgesetzt wird. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 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.

Das geplante Mehrgenerationenhaus entspricht städtebaulich wie planungsrechtlich einem allgemeinen Wohngebiet. Deshalb wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Der bestehende „Elly-Heuss-Knapp Kindergarten“ wird abgerissen und an anderer Stelle neu errichtet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Das Grundstück Schleiermacherstraße 2, auf dem sich heute der Elly-Heuss-Knapp Kindergarten befindet, soll nach Aufgabe des Kindergartens einer „speziellen“ Wohnnutzung zugeführt werden. Das Grundstück ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Fichte- / Schleiermacherstraße“ als „Fläche für Gemeinbedarf“ gesichert. Um eine Wohnnutzung zu realisieren, muss der Bebauungsplan für diesen Bereich geändert werden, da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden. Parallel hierzu ist auch der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung zu ändern.

### **2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes „Fichte- / Schleiermacherstraße – 3. Änderung Flst.-Nr: 2971“ ist die Bereitstellung einer innerstädtischen Fläche zur Wohnnutzung. Durch diese Maßnahme wird eine zukünftig freiwerdende städtische Fläche einer sofortigen Wiedernutzbarmachung zugeführt und damit entspricht diese Maßnahme einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet „Schleiermacher- / Fichtestraße - 3. Änderung Flst.-Nr. 2971“ befindet sich in der Kernstadt und liegt südöstlich des Reiterstadions. Es umfasst ca. 0,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden die Schleiermacherstraße;
- im Westen die Fichtestraße;
- im Osten grenzen Wohngebäude als Teil des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes an;
- im Süden wird das Plangebiet durch eine bestehende Schreinerei begrenzt.

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

### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst das städtische Grundstück, das mit dem eingeschossigen Elly-Heuss-Knapp Kindergarten bebaut ist. Neben einigen kleineren Anbauten sind auf dem Grundstück die kindergartentypischen Spiel- und Aufenthaltsflächen, sowie ein größerer Baum- und Strauchbestand vorhanden.

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich auf drei Seiten mehrgeschossige Wohngebäude. Nordwestlich des Kindergartens liegt das städtische Reiterstadion, südlich des Plangebietes schließt eine Schreinerei an.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

#### 3.3.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet kann zur Ver- und Entsorgung grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Eine Versorgung mit Gas kann bei entsprechendem Interesse ermöglicht werden.

#### 3.3.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt gemäß geltendem Wassergesetz im Trennsystem.

In der Fichte- und Schleiermacherstraße befinden sich Mischwasserkanäle. Darüber hinaus verläuft im südlichen Teil des Plangebiets ein Mischwasserkanal, der die östlich angrenzenden Wohngebäude an den Mischwasserkanal in der Fichtestraße anschließt.

Dieser Mischwasserkanal wird wegen der geplanten Tiefgaragenzufahrt des neuen Gebäudes in südlicher Richtung weiter verlegt werden.

### 3.4 Baugrund, Altlasten

Innerhalb des Plangebiets liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten vor.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte Westteil als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt. Das Mittelzentrum Leonberg ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 13.07.2006 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ weist den Planbereich als „Flächen für den Gemeinbedarf - Kindereinrichtungen“ aus.

Der künftige Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans in Teilen obsolet werden, wird anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.

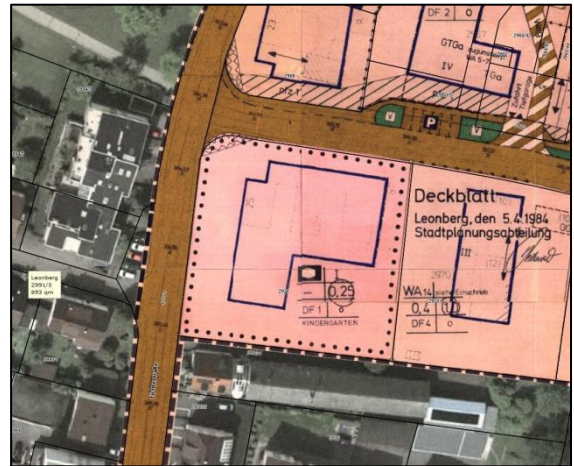


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Leonberg 2020 mit Abgrenzung des Plangebietes

#### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der seit dem 11.05.1984 rechtskräftige Bebauungsplan „Schleiermacher- / Fichtestraße“. Dieser legt für das Plangebiet „Fläche für Gemeinbedarf“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG (heute: BauGB) mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Der Bebauungsplan „Schleiermacher- / Fichtestraße - 3. Änderung Flst.-Nr. 2971“ sieht vor, dass die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstücksteile nun als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO definiert wird.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schleiermacher- / Fichtestraße“ mit der Festsetzung „Kindergarten“

Westlich des Plangebiets schließt der übergeleitete Bebauungsplan „Blumenstraße“ aus dem Jahr 1949 an. Für das Gebiet südlich des Plangebietes existiert kein qualifizierter Bebauungsplan.

#### 4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

### 5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

In einer Machbarkeitsstudie wurde die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Elly-Heuss-Knapp Kindergartens untersucht. Das Fazit des Gutachtens lautet:

*„Aus unserer Sicht (Anmerkung: der Gutachter) ist, unter Beachtung der aufgeführten Gesichtspunkte, eine Generalsanierung des Elly-Heuss-Knapp Kindergartens mit dem Ziel einer zukunftssicheren, nachhaltigen Lösung wirtschaftlich nicht realisierbar.“*

*Bei einer Generalsanierung, die eine Nutzung nach heutigen Anforderungen über Jahre hinweg gewährleisten müsste, wären weitreichende Maßnahmen notwendig. Die damit verbundenen Investitionskosten stünden einer Lösung gegenüber, die zwar viele Kriterien erfüllen könnte, jedoch räumlich und qualitativ, wegen der gegebenen Struktur, etliche Kompromisse eingehen müsste. Die Lösung wäre somit nur bedingt zukunftssicher.“*

Aus diesem Grund wurde auf die Sanierung verzichtet. Anstelle des Elly-Heuss-Knapp Kindergartens wurde im Stadtpark ein neuer Kindergarten errichtet. Ein weiterer Kindergarten ist in der Seestraße, neben der Samariterstiftung, geplant.

Für das dann freiwerdende Grundstück ist nun eine Wohnnutzung vorgesehen, wie sie in der Nachbarschaft bereits vorhanden ist.

### 6 PLANERISCHE KONZEPTION

Auf dem Grundstück Schleiermacherstraße 2, Flst.- Nr. 2971, befindet sich zurzeit der „Elly-Heuss-Knapp Kindergarten“. Im Rahmen der Umsetzung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz gemäß § 24 Satz 1 SGB VII (Kinder- und Jugendhilfegesetz) wurde vom Gemeinderat der Beschluss gefasst, den bestehenden Elly-Heuss-Knapp-Kindergarten aufzugeben und am Rande des Stadtparks eine neue 8-gruppige Kindertageseinrichtung zu errichten. Zusätzlich ist auf dem Grundstück der Samariterstiftung

Nürtingen an der Seestraße ein 4-gruppiger Kindergarten geplant.

Es ist nun beabsichtigt, den größten Teil des freiwerdenden Grundstücks des Elly-Heuss-Knapp Kindergartens an die Agenda-Gruppe Neue Wohnformen / Mehrgenerationenwohnen zu veräußern. Sie beabsichtigt auf dem Grundstück Ecke Fichte-/Schleiermacherstraße in Leonberg ein generationenübergreifendes Wohnprojekt (Gemeinschaftliches Wohnen) entstehen lassen. Ein schmaler Grundstücksstreifen am südlichen Rand, der bereits heute von der angrenzenden Schreinerei genutzt wird, wird an den bestehenden Betrieb verkauft.

Angestrebt werden etwa 25 individuell gestaltete Wohneinheiten mit je ca. 40 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Miete oder als Eigentum. Außerdem soll ein Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, sowie Werkstatt, Fahrradabstellraum, Spielflächen für Kinder, Terrasse und Garten ihren Platz finden. Innerhalb dieses Vorhabens wird der „Atrio Leonberg e. V.“ 6 Mietwohnungen und einen Treffpunkt für ambulant betreutes Wohnen anbieten.

Wichtig ist, dass jede Bewohnerin und jeder Bewohner einen eigenen privaten Bereich haben wird und sich in die Gemeinschaft so einbringen kann, wie es ihr/ihm angenehm und möglich ist. Gegenseitige Hilfe und Unterstützung im Alltag, sind wünschenswert, persönliche Freiheit notwendig.

Vorgesehen ist auf dem neuen Wohnbaugrundstück ein viergeschossiges Gebäude, das teilweise diagonal zu den Straßen stehen soll. Es wird ca. 40 m lang und rund 20 m breit. Das Gebäude erreicht eine Höhe von ca. 14 m über Straßenniveau.

Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage geplant, die von Süden erschlossen wird. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Fichtestraße. Der Zugangsbereich geht in einen großzügigen Gemeinschaftsraum über. Zu beiden Seiten des Gemeinschaftsraumes sind Wohnungen in unterschiedlichen Größen geplant. In den Obergeschossen, die über 2 Treppenhäuser erschlossen werden, sind ebenfalls Wohnungen in unterschiedlicher Größe geplant.

Die bisherige Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ wird in „allgemeines Wohngebiet“ geändert.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Mit der Bebauungsplanänderung wird das bisher als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ nach Abbruch des Kindergartens entsprechend der städtebaulichen Ordnung entlang der Schleiermacherstraße planungsrechtlich neu geordnet werden.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet mit dem Grundstück Flst.-Nr. 2971 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schleiermacher- / Fichtestraße“. Es grenzt dabei östlich und nördlich an die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Wohnbauflächen an, in dem die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO, 1977) zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die für den Bebauungsplan „Schleiermacher- / Fichtestraße – 3. Änderung (Flst.-Nr. 2971)“ getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind vor diesem Hintergrund zu betrachten. Grundsätzlich wird mit der 3. Änderung die bisherige Gemeinbedarfsfläche an die Wohnbaufläche des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes sinnvoll erweitert bzw. ergänzt. Aufgrund der besonderen Lage als Eingang zum vorhandenen Wohngebiet entlang der Schleiermacherstraße und als städtebaulich markantes Grundstück im Bereich Schleiermacher- / Fichtestraße werden im Gegensatz zum Nutzungskatalog des bestehenden Bebauungsplans Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO nicht zulässig, da derartige Anlagen in der Regel größere Flächen in Anspruch nehmen. Darüber hinaus würde eine derartige Nutzung zusätzlichen externen Fahrverkehr in das Wohngebiet mit sich bringen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Da der Baukörper durch die überbaubare Grundstücksfläche, der zulässigen Grundfläche sowie die Höhenbeschränkung ausreichend bestimmt ist, kann auf die Festsetzung der Geschoßfläche (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 als Höchstmaß für ein Allgemeines Wohngebiet bestimmt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OK) bestimmt. Die festgesetzte Höhe gilt als Höchstmaß und stellt somit die maximale Ausnutzung des Maßes der Nutzung in der dritten Dimension dar. Das festgesetzte Höhenmaß orientiert sich an den Firsthöhe der umliegenden Gebäude, die in der Regel mit Satteldächern versehen sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung läßt eine viergeschossige Wohnbebauung zu, wobei das oberste Geschoss zum Teil als Staffelgeschoss definiert ist.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem geplanten Vorhaben die offene Bauweise festgelegt. Diese Bauweise findet ihre Fortsetzung in der östlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Grundlage hierfür ist das geplante Vorhaben eines Mehrgenerationenwohnhauses anstelle des bisherigen Kindergartens.

### **7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Um einer allzu starken Versiegelung entgegenzuwirken, sind die notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche als Tiefgarage herzustellen. Dadurch kann ein Großteil des Gartenbereiches von einer baulichen Nutzung freigehalten werden. Lediglich zwei ebenerdige Stellplätze sind auf dem Grundstück zulässig.

### **7.5 Leitungsrechte**

Am Südrand des Plangebietes verläuft ein städtischer Mischwasserkanal, der das Abwasser der östlich angrenzenden Grundstücke aufnimmt und es in den Kanal in der Fichtestraße leitet. Dieser Kanal muss im Zuge der Baumaßnahme des Wohngebäudes nach Süden verlegt und rechtlich gesichert werden.

### **7.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Der vorhandene wertvolle Baumbestand wird im Plangebiet durch eine Pflanzbindung gesichert. Zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes und des angrenzenden Wohngebietes im Sinne einer Freiraumvernetzung werden die bestehenden erhaltenswerten Bäume, die nicht durch die Baumaßnahme tangiert werden, planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der erforderlichen Bau- und Erschließungsmaßnahme sind im Plangebiet zur Sicherung der dargestellten Pflanzbindungen ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Der Verlust eines erhaltenswerten Baumes durch die geplante Baumaßnahme wird durch eine Neupflanzung am Westrand des Plangebietes ausgeglichen. Zur Anpassung an die Vorhaben wird eine Abweichung vom festgesetzten Baumstandort zugelassen. Bei dem Pflanzgebot ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu verwenden.



## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und dabei die städtebauliche Betonung des Baukörpers im Kreuzungsbereich Fichte- / Schleiermacherstraße hervorzuheben. Die bauliche Anlage bildet den markanten Beginn der bestehenden Wohnbebauung entlang der Schleiermacherstraße. Die Festsetzungen dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Die vorgesehene Festsetzung des Baukörpers mit einem Flachdach betont städtebaulich und gestalterisch den Eingangsbereich zum Wohngebiet an der Schleiermacherstraße und nimmt, analog zur bisherigen Bebauung des Kindergartens, das Flachdach als obere Begrenzung wieder auf.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass das oberste Geschoss des Gebäudes mit Flachdach in Teilen zurückversetzt angeordnet werden muss, so dass es nicht so hoch in Erscheinung tritt.

### **8.2 Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Minimierung der Störwirkungen werden diesbezügliche Beschränkungen zu Werbeanlagen getroffen.

### **8.3 Außenantennen, Freileitungen**

Aus gestalterischen Gründen sind Außenantennen in ihrer Anzahl begrenzt, Niederspannungsfreileitungen werden aus dem gleichen Grund im Plangebiet nicht zugelassen.

### **8.4 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen / Einfriedungen**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen im Sinne der Minimierung einer Versiegelung unbebauter Flächen gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Um den privaten Gartenbereich von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) räumlich und gestalterisch zu trennen, aber dennoch einen offenen Gebietscharakter zu bewahren, sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig

## **9 UMWELTBELANGE**

### **9.1 Arten- und Biotopschutz**

Neben dem bestehenden Kindergartengebäude befinden sich auf der Fläche gärtnerisch gepflegte und intensiv genutzte Außenspielbereiche mit Spielgeräten und befestigten Wegen. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück mehrere Bäume unterschiedlichen Alters und Größe. Der Baumbestand wurde gesichtet und durch den Baumkontrolleur der Stadt Leonberg bewertet.

Der vorliegende Entwurf sieht die Erhaltung von 6 "unbedingt erhaltenswerten" Bäumen durch eine Pflanzbindung vor. Die Pflanzung eines weiteren Baumes wird durch ein Pflanzgebot sichergestellt. Es wird empfohlen die vorhandenen Bäume soweit möglich zu erhalten, auch wenn diese nicht mit einer Pflanzbindung belegt sind.

Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Geschützte oder seltene Pflanzen kommen auf der Fläche nicht vor.

Um mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Arten beurteilen zu können wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (Quetz, Mai 2012) erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtlich relevante Eingriffe (insbesondere bei



Brutvögeln) ausgeschlossen werden können, wenn der Abriss des Gebäudes und die Rodung der Gehölze im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Außer dem Mineralquellenschutzgebiet sind keine weiteren Schutzgebiete von der Planung berührt.

#### 9.1 Ortsbild

Das Stadtbild wird sich verändern. Das neue Gebäude erhält eine größere Grundfläche und eine größere Höhe als das bestehende Kindergartengebäude, außerdem ist es anders orientiert. Von der Kubatur her lehnt sich der Entwurf des geplanten Gebäudes an die östlich und südöstlich angrenzende Blockbebauung an und akzentuiert den Kreuzungsbereich Fichtestraße / Schleiermacher Straße.

#### 9.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Mineralquellenschutzgebiets Stuttgart-Bad Cannstatt dessen Verordnung ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Die Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm bewirkt einen geringen und verzögerten Regenwasserabfluss und beeinflusst das Klima und den Biotopwert günstig. Außerdem wird der Eingriff in den Boden minimiert.

#### 9.3 Boden und Altlasten

Der Planbereich liegt im Innenbereich, er ist mit einem Kindergartengebäude bebaut, außerdem werden große Bereiche als Außenspielbereich des Kindergartens genutzt. Der Boden im Gebiet ist durch die Bebauung und Befestigung deutlich anthropogen überprägt, dies bestätigt auch das Geologische Gutachten. Bei der geologischen Erkundung wurden künstliche Auffüllungen mit einer Stärke zwischen 0,2 und 1,7 m festgestellt. Grundwasser ist bis in eine Tiefe von 8,00 m nicht angetroffen worden. Schwache Schicht- und Sickerwasservorkommen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

#### 9.4 Klima/Klimaschutz

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Leonberg. Die Versiegelung auf dem Grundstück wird sich nicht wesentlich erhöhen, große gärtnerisch genutzte Bereiche bleiben erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist nicht zu erwarten.

Momentan sind keine Festsetzungen vorgesehen, die über die allgemeinen Vorschriften zur Energieeinsparung, Hausisolierung oder zulässigen Emissionen hinausgehen.

#### 9.5 Lärm und Luft

Südlich des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Schreinerei. Um die Lärmsituation fachlich bewerten zu können, wurde eine schalltechnischen Beurteilung angefertigt (Dr. Ing. F. Dröscher-Technischer Umweltschutz, Juni 2012). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

- Durch den Regelbetrieb der gewerblichen Schreinerei in der Fichtestraße 29 in Leonberg 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 B-Plangebietes „Fichtestraße / Mehrgenerationenwohnen“ (Immissionsort IO 1 – IO 3 in der Schleiermacherstraße 2) sicher eingehalten.
- Der Betriebszustand bei der Verarbeitung von Brennholz der gewerblichen Schreinerei in der Fichtestraße 29 in Leonberg, der als seltenes Ereignis nach Nr. 7.2 der TA Lärm zu sehen ist, führt an den zu erwartenden schützenswerten Nutzungen des in der Aufstellung befindlichen B-Plangebietes „Fichtestraße / Mehrgenerationenwohnen“ (Immissionsort IO 1 – IO 3 in der Schleiermacherstraße 2) zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

- Auch die Betrachtung von Spitzenbelastungen führt nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel.
- Die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sind, unter der Annahme der Nutzungen wie angegeben, demnach sicher eingehalten.“

Daraus ergibt sich, dass im Bebauungsplan weder aktive noch passive Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgelegt werden müssen.

Im Bereich Schleiermacherstraße herrscht nach einer Verkehrszählung im Juni 2012 (Stadtplanungsamt) ein relativ geringes Verkehrsaufkommen von unter 2.000 Kfz pro Tag.

#### 9.6 **Schadstoffe**

Zum bestehenden Gebäude des Elly-Heuss-Knapp Kindergartens wurde eine Schadstoffuntersuchung angefertigt (zieglowski environment team consult, 2000). Es werden konkrete Empfehlungen für das Vorgehen im Sanierungs- und Abrissfall gegeben. Außerdem wurde von der Jabs und Fischer Bau und Umwelt GmbH im Jahr 2011 ein Gutachten zu einer potentiellen Sanierung und Erweiterung des bestehenden Kindergartens durchgeführt. Hierin wird auf potentielle bzw. nachgewiesene Schadstoffe hingewiesen. Zu Details wird auf die Originalgutachten verwiesen.

### 10 **FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

**Flächen- und Nutzungswerte** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Allgemeine Wohngebiete	<u>0,3 ha</u>	<u>100 %</u>
Geltungsbereich des Planes	0,3 ha	100 %

### 11 **BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 12 **FACHGUTACHTEN**

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

- Geologisches Gutachten zum BV „Mehrgenerationenhaus Leonberg“ an der Fichtestraße / Schleiermacher Straße (Flurstück 2971) in 71229 Leonberg,  
*Dr. Alexander Szichta – Geologische Beratungsgesellschaft mbH, 73765 Neuhausen, Oktober 2014*
- Machbarkeitsstudie – Sanierung und Erweiterung – Elly-Heuss-Knapp Kindergarten,  
*JABS+FISCHER Bau + Umwelt GmbH, 70469 Stuttgart, September 2011*
- Schalltechnische Beurteilung – Bebauungsplan Fichtestraße / Mehrgenerationenwohnen,  
*Dr. Ing. Frank Dröscher – Technischer Umweltschutz, 72074 Tübingen, Juni 2012*
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse – Bauvorhaben Elly-Heuss-Knapp Kindergarten,  
*Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., Gutachten Ökologie Ornithologie, 70565 Stuttgart, Mai 2012*
- Begehungsbericht – Schadstoffuntersuchung im Elly-Heuss-Knapp-Kindergarten,  
*zieglowski environment team consult, 71272 Renningen, Oktober 2000*