



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

## BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 15.12.2016 / 08.09.2017

ENTWURF

Die geänderten / ergänzten Passagen (rot markiert) wurden vom Planungsausschuss (5.10.2017) und Gemeinderat (10.10.2017) beschlossen.

**Bebauungsplan  
„Römer-/Bahnhof-/Marienstraße - 2. Änderung  
im Bereich westlich Marienstraße“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 02.03-5/2, 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
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	4
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	4
3.3	Verkehrsanbindung	4
3.4	Ver- und Entsorgung	4
3.4.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung	4
3.4.2	Abwasserentsorgung	4
3.5	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	4
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	5
<b>5</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	7
6.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	7
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.5.1	Wasserdurchlässigkeit	7
6.5.2	Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser	7
6.5.3	Insektenschonende Beleuchtung	8
6.5.4	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)	8
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
6.7	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	8
6.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	8
6.8.1	Extensive Dachbegrünung von Carports und Garagen	8
6.8.2	Pflanzbindungen für Einzelbäume und auf Baugrundstücken (Pfb-Fläche)	8
<b>7</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
7.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	9
7.3	Fassadengestaltung	9
7.4	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	9
7.5	Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen	9
7.5.1	Gestaltung unbebauter Flächen	9
7.5.2	Einfriedungen	9
7.6	Stellplatzverpflichtung	9
7.7	Retentionszisternen	9
<b>8</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>10</b>
8.1	Arten- und Biotopschutz	10
8.2	Ortsbild	10
8.3	Wasser	10
8.4	Boden (und Altlasten)	11
8.5	Klima	11
8.6	Lärm und Luft	11
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>12</b>

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Römer-/Bahnhof-/Marienstraße - 2. Änderung im Bereich westlich Marienstraße“ 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 im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

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

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- Dem Interesse des Grundstückseigentümers nach Nachverdichtung des Wohnbaugrundstücks
- Sicherung der bestehenden und erhaltenswerten Grünstruktur als Eingrünung der Grundstücke sowie als Puffer zur gewerblichen Nutzung im Westen und Südwesten

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

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

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerstädtischer Flächen
- Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Form von drei zusätzlichen Wohngebäuden
- Erweiterung der bestehenden, private Erschließung über Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte für die Hinterlieger

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

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

Das Plangebiet „Römer-/Bahnhof-/Marienstraße - 2. Änderung im Bereich westlich Marienstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha mit den Flurstücken Nr. 3222, 3222/3 sowie Teile von Nr. 3235/4. Nach Norden und Osten ist es von der Wohnbebauung der Marienstraße umgeben. Im Süden schließt eine parkähnliche Wohnbebauung an, die wiederum an die nördlich gelegene, gewerblich geprägte Laden- und Büronutzung der Römerstraße anschließt. Westlich vom Planbereich befinden sich gewerbliche Nutzungen wie ein Lebensmittelmarkt an der Römerstraße und Büro-/Geschäftsgebäude an der Steinbeisstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch Flst-Nr. 3235/4, 3230/11 und 13230/12
im Osten:	durch Flst-Nr. 3221, 3221/1, 3221/3 und 3221/4
im Süden:	durch Flst-Nr. 3226 und 3235/9
im Westen:	durch Flst-Nr. 3235/8

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**

Das Plangebiet ist lediglich mit zwei Wohngebäuden mit Satteldach im östlichen Bereich bebaut und von parkähnlichen Grünflächen mit hochgewachsenen Bäumen als Eingrünung im Westen und Südwesten geprägt.

#### **3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet ist im Norden und Osten von Wohnbebauung der Marienstraße umgeben. Im Süden schließt eine parkähnliche Wohnbebauung an, die an die sich nördlich der gewerblich geprägten Laden- und Büronutzung der Römerstraße anschließt. Westlich befinden sich gewerbliche Nutzungen wie Büro-/Geschäftsgebäude an der Steinbeisstraße und südlich ein Lebensmittelmarkt an der Römerstraße.

### **3.3 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird durch ein mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen auf dem Flst.-Nrn. 3222 und 3235/4 (Weg) an die Marienstraße angebunden.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Das Plangebiet ist über das Flst- Nr. 3235/4 (Weg) an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

#### **3.4.2 Abwasserentsorgung**

Für die Entsorgung ist im Flst- Nr. 3235/4 (Weg) sowie in der Marienstraße ein Mischwasserkanal vorhanden.

### **3.5 Baugrund, Altlasten**

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen. Siehe Ziff. 8.4.

## **4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Norden und Osten setzen sich die Wohnbauflächen fort, im Westen grenzt das Plangebiet an gewerbliche Bauflächen. Im Süden schließt eine gemischte Baufläche bis zur Römerstraße an. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.3 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der seit dem 14.03.1986 rechtskräftige Bebauungsplan „Römer- / Bahnhof- / Marienstraße“. Dieser weist für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Im Süden schließt ein Mischgebiet, im Südwesten ein Gewerbegebiet und im Nordwesten ein eingeschränktes Gewerbegebiet an.

Als Puffer zwischen den Wohngebieten und den Gewerbegebieten ist eine Schutzfläche, die dem Immissionsschutz der Wohngebiete dient, außerdem ist die vorhandene Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.

Im Norden wurde ein Teil des allgemeinen Wohngebietes mit dem Bebauungsplan „Römer- / Bahnhof- / Marienstraße – 1. Änderung im Bereich nordwestlich Marienstraße“, der am 03.02.1993 in Kraft trat, geändert.

#### 4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet 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. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht berührt.

### 5 PLANERISCHE KONZEPTION

Wesentliche städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung war die erstmalige Nachverdichtung des Planbereichs unter weitgehender Erhaltung der wertvollen und parkähnlichen Grünstrukturen. Die Eingrünung ist bereits Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes „Römer-/Bahnhof-/Marienstraße“ und soll auch weiterhin zur Wohnqualität beitragen als auch und als Eingrünung der drei zusätzlichen Grundstücke und als Puffer zur gewerblichen Nutzung im Südwesten dienen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch Geh-/Fahr-/ und Leitungsrecht, das nun zur Erschließung der zusätzlichen Baugrundstücke nach Süden erweitert wird, da sich die Flächen sich in privatem Eigentum befinden.

Planungsrechtlich wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Zusätzlich zu den zwei Bestandgebäuden werden drei einzelne überbaubare Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Als Bauweise ist auf drei nördlichen überbaubaren Flächen eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein, in südlichen Bereich sind aus verkehrlichen Gründen nur Einzelhäuser möglich.

Der Bestandsbebauung entsprechend wird als Dachform das Sattel- bzw. Walmdach mit einer Dachneigung von 35-48° festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung maximaler Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) definiert.



Abbildung 1: Luftbild, geneigte Ansicht, aus: <https://www.google.de/maps/> [Zugriff 15.12.2016]



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf vom 23.01.2015 (unmaßstäblich) und Grundlage des Städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Leonberg und dem Grundstückseigentümer

## 6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist bereits überwiegend bebaut und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen sind.

Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen. Zusätzlich benötigen sie gegebenenfalls größere Flächen, bringen zum Teil höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können zu Konflikten und Störungen führen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sollen vorwiegend wie im Bestand zweigeschossige Gebäude entstehen. In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche, die Geschossflächenzahl sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den Baugebietsteilen nicht überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung vermittelt zwischen den verschiedenen Festsetzungen der Umgebung und wurde gewählt, um eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung bei weitgehender Erhaltung der Grünstruktur zu ermöglichen.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Im Baugebiet WA 1 sind einerseits nur Einzel- und Doppelhäuser und andererseits 2 Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zugelassen, sodass hier maximal 4 Wohnungen pro überbaubarer Fläche möglich sind.

Im Baugebiet WA 2 sind einerseits nur Einzel- und Doppelhäuser und andererseits 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaus) zugelassen, sodass hier maximal 2 Wohnungen pro überbaubarer Fläche möglich sind.

Aufgrund der sparsamen, privaten Erschließung über Geh-/Fahr-/und Leitungsrechte ist im rückwärtigen Bereich des Baugebiets WA 3 nur 1 Wohnung pro Wohngebäude und Form von Einzelhäusern festgesetzt. Diese Beschränkungen sind notwendig, um den Charakter des durchgrüntes Wohngebietes mit seiner lockeren Bebauung zu erhalten. Entsprechend der Bestandsgebäude wurde die Firstrichtung in ostwestlicher Richtung festgesetzt, um durch die ergänzende Bebauung eine harmonische Erscheinungsbild des Gebiets zu gewährleisten.

## **6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

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.

## **6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.5.1 Wasserdurchlässigkeit**

Zur Minimierung der Folgen der Versiegelung innerhalb des Plangebiets für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere wird festgesetzt, dass die PKW-Parkflächen von Stellplätzen (St) und Carports (CP) als dauerhaft wasserdurchlässige Beläge auszuführen sind. Überschüssige Oberflächenwässer sind in die angrenzenden grundstückseigenen Freiflächen zu entwässern.

### **6.5.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser**

Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser wurde festgesetzt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer im Plangebiet nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

**6.5.3 Insektenschonende Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten wurde festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung UV-anteilarme oder LED-Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind.

**6.5.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)**

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) zu vermeiden wurde festgesetzt, dass die notwendigen Eingriffe in die Gehölzbestände und der Abbruch der Gebäude außerhalb der Vegetationszeit stattfinden müssen. Darüber hinaus wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen, sog. "CEF-Maßnahmen" (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) festgesetzt.

Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan

**6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Erschließung erfolgt bereits über ein Geh-/Fahr-/und Leitungsrecht in westlicher Verlängerung der Distelfeldstraße.

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem, das wie die übrigen Versorgungssysteme (Wasser, Strom, Gas) nördlich der bestehenden Gebäude vorhanden ist und an die Marienstraße anschließt.

Die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren der neuen Baugrundstücke müssten ihre jeweiligen Grundstücksleitungen über die nördlich benachbarten, privaten Grundstücke bis zum städtischen Kanal führen. Gleiches gilt für die Zugänglichkeit und die Anfahrbarkeit der Grundstücke. Diese Bereiche werden entsprechend durch festgesetzte Geh-/Fahr-/und Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

Im südwestlichen Planbereich verläuft eine Wasserleitung, im nordwestlichen Bereich besteht eine Stromleitung die jeweils im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert werden.

**6.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Lärmeinwirkungen des benachbarten Verbrauchermarktes und der Römerstraße auf die geplanten Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden gutachterlich ermittelt und beurteilt. Das Gutachten empfiehlt, im Bebauungsplan der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bei den geplanten Wohngebäuden festzusetzen, da auch punktuelle, auch zulässige Störungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen und durch Verkehrslärm zu erheblichen Belästigungen führen können.

**6.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen****6.8.1 Extensive Dachbegrünung von Carports und Garagen**

Zur harmonischen äußeren Gestaltung und Einbindung in den parkähnlichen Planbereich und zur Minimierung klimatischer Eingriffe wurde festgesetzt, dass Carports und Garagen mit einer Dachneigung bis zu 10° zu begrünen sind, sofern sie nicht in Dachform und -neigung dem Hauptdach angepasst werden.

**6.8.2 Pflanzbindungen für Einzelbäume und auf Baugrundstücken (Pfb-Fläche)**

Zur Eingrünung des Plangebietes und zum Schutz der vorhandenen Vegetation sind die bestehenden Bäume auf dem Grundstück sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind die erhaltenswerten flächenhaften Gehölzstrukturen zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO regelt zum einen die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, den Ausschluss von Außenantennen und Niederspannungsleitungen; zum anderen werden Regelungen zur Höhenlage der Grundstücke getroffen.

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Wahrung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-48° zugelassen. Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes gewahrt bleibt und sich Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen.

### **7.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Um die Dachlandschaft nicht allzu unruhig erscheinen zu lassen, sind Aufbauten bzw. Einschnitte in bestimmten Maßen möglich, wobei allerdings die jeweiligen Aufbauten bzw. Einschnitte nur auf einer Dachseite errichtet werden dürfen. Ein Nebeneinander von Einschnitten und Aufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig und würden das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes stören.

### **7.3 Fassadengestaltung**

Zugunsten eines harmonischen Erscheinungsbildes des Wohngebietes 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.

### **7.4 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen**

Aufgrund der harmonischen Gestaltung und der bisherigen Regelung sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

### **7.5 Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen**

#### **7.5.1 Gestaltung unbebauter Flächen**

Die nicht bebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen sind im Sinne der Minimierung von Versiegelung und Folgen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

#### **7.5.2 Einfriedungen**

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

### **7.6 Stellplatzverpflichtung**

Zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraums in der innerstädtischen Lage und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bewohner sind die Parkierungsflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Daher wird von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht, und die erforderliche Stellplatzzahl pro Wohnung auf 1,5 erhöht wird. Der Wert der nachzuweisenden Stellplätze muss entsprechend auf nächste natürliche Zahl aufgerundet werden.

### **7.7 Retentionszisternen**

Zur Reduktion des Niederschlagswasserabflusses – die maßgebende Niederschlagswasserabflüsse stammen von den Dächern der Gebäude – werden geeignete Retentionszisternen vorgeschrieben. Diese Maßnahme dient der Entlastung des städtischen Kanalnetzes.

## 8 UMWELTBELANGE

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteils Eltingen am Rande der Kernstadt von Leonberg und war Teil des ausgedehnten Geländes der Maschinenfabrik Wilhelm Stohrer, das ein mehrere Hektar großes Areal südlich des Bahnhofs Leonberg umfasste und von dem lediglich Teile des ehemaligen Gartens und Parks sowie die ehemalige Villa des Firmengründers nördlich dieses Bereichs erhalten geblieben sind. Der Planbereich selbst, für den aktuell ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, liegt innerhalb des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans "Römer- / Bahnhof- / Marienstraße" (rechtskräftig: 14.03.1986) und ist bisher nur zu geringen Teilen bebaut. Ansonsten wird er von parkartigen Freiflächen mit teilweise älterem Baumbestand geprägt.

### 8.1 Arten- und Biotopschutz

Die ökologische Funktionalität des Planbereichs wird durch den umfangreichen Baum- und Gehölzbestand der parkartigen Freiflächen bestimmt, der auch weitestgehend erhalten bleibt. Danach war ursprünglich von einer hohen siedlungsökologischen Wertigkeit auszugehen. Nachdem der überwiegende Teil der Bäume aber mit einem Alter von deutlich unter 100 Jahren vergleichsweise jung ist und daher kaum Baumhöhlen aufweist und auch Nadelbäume, die immerhin ungefähr ein Drittel des Bestands ausmachen, ohnehin meist keine Baumhöhlen aufweisen, ist von einer eingeschränkten Funktion für den Arten- und Biotopschutz auszugehen. Zusätzlich wird diese Funktionalität durch die umgebende Bebauung eingeschränkt, die dafür sorgt, dass der Planbereich relativ isoliert am Rand des Stadtzentrums von Leonberg liegt. Eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse (Quetz, 2015) und eine sich daran anschließende artenschutzrechtliche Untersuchung zu Fledermausvorkommen (Quetz, 2016) haben diese Aussagen im Wesentlichen bestätigt. Auf die Gutachten wird im Detail verwiesen.

Weitere Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) sind nicht zu erwarten, vorausgesetzt die notwendigen Eingriffe in die Gehölzbestände und der Abbruch der Gebäude erfolgen außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.). Darüber hinaus sind für den Verlust potenzieller Niststätten von höhlenbrütenden Vogelarten der Vorwarnliste - Grauschnäpper und Star - als sog. "CEF-Maßnahmen" (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) je zwei Nistkästen (mit 45 mm großem und ovalem Einflugloch) aufzuhängen. Für die möglichen Verluste von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebiets bei Rodung von Bäumen sind Ersatzquartiere anzubringen. Vorgeschlagen werden vier Fledermausbretter oder -kästen (z.B. je 2x 1FF und 2FN der Fa. Schwegler), die vorgezogen bzw. bis Ende Februar im Jahr der Rodung an Bäumen in der unmittelbaren Umgebung aufzuhängen sind.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 8.2 Ortsbild

Der umfangreiche Baum- und Gehölzbestand der parkartigen Freiflächen, der auch trotz der geplanten Bebauung weitestgehend erhalten bleibt, sorgt für eine gewisse, wenn auch nur lokal begrenzte Auflockerung des Stadtbilds, da die umgebende Bebauung den Planbereich nahezu komplett nach außen abschirmt. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine weitere Entwertung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt. Im Hinblick auf die Erholungsfunktion kann dem Planbereich keine besondere Bedeutung zugeordnet werden.

### 8.3 Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. 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 (siehe Schutzgut "Boden und Altlasten").

**8.4 Boden (und Altlasten)**

Im Planbereich ist im Hinblick auf den Bodenschutz von einem Standort mittlerer Bedeutung auszugehen, da die Böden in den parkartigen Freiflächen bereits heute als Hausgärten genutzt werden und in der Folge "degradiert" (natürlicher Aufbau gestört) sind. Durch die geplante Bebauung wird der Boden vollständig versiegelt, so dass er seine - schon eingeschränkten - Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nicht mehr wahrnehmen kann. Dem ist die Ausnutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials und damit die Schonung des unbeplanten Außenbereichs entgegenzustellen. Altlasten oder altlastenverdächtige Ablagerungen sind derzeit nicht bekannt.

**8.5 Klima**

Aufgrund des umfangreichen Baum- und Gehölzbestands hat der Planbereich eine hohe klimaökologische Bedeutung. Nachdem große Teile dieses Baum- und Gehölzbestands erhalten bleiben, ist davon auszugehen, dass trotz der geplanten baulichen Nutzung des Planbereichs, die klimatischen Verhältnisse weitestgehend erhalten bleiben.

**8.6 Lärm und Luft**

Aufgrund seiner Lage am Rande des Stadtzentrums von Leonberg war fraglich, ob die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen - in Bezug auf die Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen - im Planbereich eingehalten werden können. Es wurde daher zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens empfohlen, eine schalltechnische Überprüfung sowie ein Luftschadstoffgutachten zur geplanten Bebauung in Auftrag zu geben, um die ggfs. erforderlichen Maßnahmen festlegen zu können.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (ISIS, 2015) wurden die Lärmeinwirkungen des benachbarten Verbrauchermarktes und der Römerstraße auf die geplanten Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt und beurteilt. Schalltechnisch von Bedeutung waren dabei der Andienungsverkehr sowie die Kühl-, Klima- und Lüftungsanlagen. Weiterhin waren die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Planungsgebiet anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-Schallschutz im Städtebau zu untersuchen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sowohl die Immissionswerte nach der TA Lärm, als auch die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Ungeachtet dessen wurde vom Gutachter „der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bei den geplanten Wohngebäuden angeraten, da auch punktuelle, auch zulässige Störungen durch benachbarte gewerbliche Nutzungen und durch Verkehrslärm zu erheblichen Belästigungen führen können. Diesen Belästigungen kann durch das Schließen der Fenster begegnet werden.“ Im Einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen.

Das Gutachten zur Luftschadstoffbelastung (Dröscher, 2015) kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungswerte der 39. BImSchV bzw. die Immissionswerte der TA Luft sicher eingehalten bzw. unterschritten werden und die Planungen nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Plangebiet führen. Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Lufthygiene sind daher nicht erforderlich.

**9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE****Flächen- und Nutzungswerte:**

Allgemeine Wohngebiete	0,56 ha	100,0 %
Geltungsbereich des Planes	0,56 ha	100,0%

**10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG**

Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum, daher sind bodenordnende Maßnahmen seitens der Stadt nicht erforderlich.

**11 FACHGUTACHTEN**

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

- Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, „Geplantes Wohngebiet Stohrer Park in Leonberg“  
*Dipl.-Biol. Quetz, Peter-Christian/ Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, November 2015*
- Untersuchung von Fledermäusen mit Fachbeitrag Artenschutz, „Geplantes Wohngebiet Stohrer Park in Leonberg“  
*Dipl.-Biol. Quetz, Peter-Christian/ Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, Dezember 2016*
- Lärmschutzgutachten, „Römer-, Bahnhof-, Marienstraße – 2. Änderung im Bereich westlich Marienstraße (‘Stohrer Park‘)“  
*Dipl.-Ing.(FH) Spinner, Manfred/ ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Oktober 2015*
- Stellungnahme zu den Luftschadstoffimmissionen, „Bebauungsplan `Römer-Bahnhof-Marienstraße - 2. Änderung (Stohrer Park)““  
*Dr.-Ing Dröscher, Frank/ Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 28. April 2015*

Stadtplanungsamt  
Leonberg, 15.12.2016 / 08.09.2017