

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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 23.01.2019

Bebauungsplan „Brühl-Anwand -3. Änderung Vereinssportzentrum“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.05-2/3 in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	5
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	7
3.2.1	<u>Bestand innerhalb des Plangebiets</u>	7
3.2.2	<u>Bestand außerhalb des Plangebiets</u>	8
3.3	Verkehrsanbindung	8
3.4	Bestehende Grünstrukturen	8
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.5.1	<u>Gas-, Wasser- und Stromversorgung</u>	9
3.5.2	<u>Abwasserentsorgung</u>	9
3.5.3	<u>Nahwärme</u>	9
3.5.4	<u>Telekommunikation</u>	9
3.5.5	<u>Flächen für Leitungsrechte</u>	9
3.6	Gewässer und Hochwasserschutz	9
3.6.1	<u>Gewässer</u>	9
3.6.2	<u>Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀</u>	9
3.6.3	<u>Überflutungsfläche HQ_{EXTREM}</u>	10
3.7	Baugrund und Altlasten	10
3.7.1	<u>Baugrund</u>	10
3.7.2	<u>Grundwasser</u>	10
3.7.3	<u>Erdbebeneinwirkung nach DIN 4149</u>	11
3.7.4	<u>Hydrogeologie</u>	11
3.7.5	<u>Altlasten</u>	11
3.8	Kampfmittel	11
3.9	Klima / Luftschadstoffe	12
3.10	Schall	12
3.11	Artenschutzrechtliche Situation	13
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	13
4.1	Landes- und Regionalplanung	13
4.2	Flächennutzungsplan	13
4.3	Bestehende Bebauungspläne	13
4.3.1	<u>Bebauungspläne im Plangebiet</u>	13
4.3.2	<u>Bebauungspläne in der näheren Umgebung</u>	14
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	14
4.4.1	<u>Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet</u>	14
4.4.2	<u>Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz</u>	14
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	15
6	PLANERISCHE KONZEPTION	15
6.1	Vorbemerkung	15
6.2	Nutzungskonzept	15
6.3	Bebauungskonzept	16

6.3.1	<u>Bauweise</u>	16
6.3.2	<u>Bauabschnitte</u>	16
6.3.3	<u>Bauliche Dichte</u>	16
6.3.4	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>	17
6.3.5	<u>Sonstiges</u>	17
6.4	Grün- und Freiflächen	18
6.5	Verkehrerschließung	18
6.5.1	<u>Äußere Erschließung (Kfz)</u>	18
6.5.2	<u>Innere Erschließung (Kfz)</u>	18
6.5.3	<u>Ruhender Verkehr</u>	18
6.5.4	<u>Fußgänger und Radfahrer</u>	18
6.6	Technische Erschließung	19
6.6.1	<u>Abwasserentsorgung</u>	19
6.6.2	<u>Nahwärme</u>	19
6.7	Klima / Luftschadstoffe	19
6.8	Lärmschutz	20
6.9	Hochwasserschutz	20
6.9.1	<u>Festsetzungen des Bebauungsplans</u>	20
6.9.2	<u>Bauvorhaben Vereinssportzentrum</u>	21
6.9.3	<u>Fußgängersteg über die Glems</u>	21
6.10	Artenschutz	21
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.1.1	<u>Sonstiges Sondergebiet (SO – Vereinssportzentrum)</u>	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.2.1	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>	22
7.2.2	<u>Höhenlage</u>	22
7.2.3	<u>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</u>	22
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	22
7.3.1	<u>Bauweise</u>	22
7.3.2	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	22
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	22
7.5	Flächen für Nebenanlagen	22
7.6	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und - Leitungen	22
7.7	Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz	23
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.8.1	<u>Gewässerrandstreifen</u>	23
7.8.2	<u>Entwässerung</u>	23
7.8.3	<u>Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser</u>	23
7.8.4	<u>Umweltgerechte Außenbeleuchtung</u>	23
7.8.5	<u>Artenschutz</u>	23
7.8.6	<u>Erschließungsflächen</u>	23
7.8.7	<u>Vogelschutz</u>	23
7.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.9.1	<u>Pflanzungen – Durchführung und Pflegemaßnahmen</u>	24
7.9.2	<u>Pflanzgebot Pfg 1: Glemswiese</u>	24
7.9.3	<u>Pflanzgebot Pfg 2: Einzelbäume</u>	24
7.9.4	<u>Pflanzgebot Pfg 3: Dachbegrünung</u>	24
7.10	Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen	

	Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	24
8	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
8.1	Dachgestaltung	24
8.1.1	<u>Dachform und Neigung</u>	24
8.1.2	<u>Dacheindeckung.....</u>	24
8.1.3	<u>Technische Aufbauten</u>	25
8.2	Fassadengestaltung	25
8.2.1	<u>Material und Farbgebung</u>	25
8.3	Werbeanlagen.....	25
8.4	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	25
8.5	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	25
8.6	Art und Gestaltung von Einfriedigungen.....	25
8.7	Außenantennen	25
8.8	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	25
8.9	Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke	25
8.9.1	<u>Aufschüttungen und Abgrabungen.....</u>	25
8.9.2	<u>Stützmauern.....</u>	26
8.10	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	26
8.11	Ordnungswidrigkeiten	26
9	UMWELTBELANGE	26
9.1	Darstellung der Umweltbelange	26
9.2	Abgrenzung	27
9.3	Artenschutz	27
9.3.1	<u>Bestand</u>	27
9.3.2	<u>Maßnahmen.....</u>	27
9.4	Schutzgutbezogene Betrachtung.....	28
10	FLÄCHENBILANZ	30
11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
11.1	Bodenordnung	30
11.2	Kosten	31
11.3	Emissionsverhalten	31
11.4	Plandurchführung	31
12	FACHGUTACHTEN	31
13	FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB	32
14	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	32
15	ANLAGE	32

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Brühl-Anwand -3. Änderung Vereinssportzentrum“ 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. Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden. Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt nicht vor (vgl. Kap. 13).

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor und sind somit nicht zu berücksichtigen.

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.

Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der SV Leonberg/Eltingen entstand durch die Fusion des TSV 1894 Eltingen e.V. und der TSG Leonberg 1849 e.V. zum 01.01.2018. Der Verein hat heute knapp 4.400 Mitglieder in 20 Abteilungen. Die Abteilungen bieten für alle Altersschichten Möglichkeiten im Leistungs-, Breiten- und Gesundheitssport an.

Innerhalb des Sport- und Freizeitgeländes „Brühl-Anwand, an der Bruckenbachstraße in Eltingen besitzt der Verein aktuell zwei Sporthallen (Große TSV-Halle, kleine Turnhalle), eine Tennishalle mit drei Feldern und eine Tennisanlage mit fünf Ascheplätzen für die Sommersaison. Die Fußballspieler des Jugend- und Seniorenbereiches nutzen für ihren Sport drei Rasenplätze und einen Kunstrasenplatz. Für die Leichtathleten stehen eine normgerechte Rundlaufbahn und Gelegenheiten für technische Übungen zur Verfügung. Die gastronomische Versorgung von Mitgliedern und Gästen erfolgt über zwei vom TSV verpachtete Gaststätten.

Voraussetzung für die Vereinsfusion war die Bündelung der Vereinsaktivitäten auf dem Gelände des bisherigen TSV 1894 Eltingen sowie die Modernisierung, Erweiterung und der Neubau eines Teils der dort bestehenden Sportanlagen und Gebäude. Das ehemalige Vereinsgelände des TSG Leonberg an der Jahnstraße hingegen, nördlich der Kernstadt, wird aufgegeben soll zukünftig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den hierfür erforderlichen Neubau eines modernen Vereinssportzentrums am Standort der bestehenden Turn- und Festhalle des TSV-Eltingen an der Bruckenbachstraße, im Nord-westlichen Abschnitt des Vereinsgeländes.

Das geplante Bauvorhaben setzt den überwiegenden Abriss der bestehenden Gebäude mit Vereinsgaststätte voraus. Lediglich der unmittelbar zur Bruckenbachstraße gelegene Gebäudeteil mit Kleinsporthalle und Hausmeisterwohnung soll erhalten und saniert werden.

Der zu erhaltende Gebäudeteil an der Bruckenbachstraße wird im Osten ergänzt um:

- eine zweiteilbare Dreifeldhalle als Ersatz für die beiden bestehenden Hallen der Vorgängervereine (Jahnhalle, Große TSV-Halle), die so stark sanierungsbedürftig sind, dass sich die Instandsetzung nicht mehr lohnt,
- Eine Turnhalle mit feststehenden Turngeräten für die Turnabteilung,
- Eine neue Geschäftsstelle des Vereins,
- Ein SportVereinsZentrum, (SVZ) unterstützt durch den Württembergischen Landessportbund (WLSB) mit gerätegestütztem Gesundheitsbereich, überdachten Sportflächen (Gymnastikräumen), Kommunikationsbereich (Empfang /Bistro), Verwaltungsbereich. Hier sollen flexible Sportangebote in den Bereichen des Individual-, Fitness-, Gesundheits-, und Reha-Sports in modernen ansprechenden Räumen angeboten werden.

Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich, so daß der bestehende Bebauungsplan „Brühl-Anwand“ geändert werden muss (vgl. Ziff. 4.3).

Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung ist daher für das Plangebiet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. §30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Dieser wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2.2 **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

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

- Schaffung qualifizierten Planungsrechts nach §30 Abs. 1 BauGB,
- Sicherung der Zukunft des fusionierten Sportvereins SV-Leonberg Eltingen,
- Stärkung des Sport- und Freizeitbereiches „Brühl-Anwand“,
- Förderung der sozialen Infrastruktur Leonbergs und des gesellschaftlichen Miteinanders.
- Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Vereinssportzentrum,
- Ermöglichung einer zeitgemäßen Sportinfrastruktur für ein attraktives Leistungsangebot des Vereins,
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Anpassung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen,
- Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange und des Klimaschutzes,
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes,
- Schaffung eines Umwelt- und landschaftsgerechten Übergangs zur Glemsaue mit Gewässerrandstreifen,
- Verbesserung der allgemeinen Lärmsituation,
- Aufwertung des Ortsbildes am südlichen Ortseingang Eltingens,

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich innerhalb des ca. 2.5 ha großen Sportgeländes des TSV Leonberg/Eltingen e.V., Bruckenbachstraße 37, am südlichen Ende der Stadt Leonberg (Landkreis Böblingen), am südöstlichen Rand des Ortsteils Eltingen, im Bereich der beiden Flurstücke 6666 und 6666/1. Es ist Bestandteil des ca. 15 ha großen Sport- und Erholungsbereiches „Brühl-Anwand“, zu dem weitere Sportanlagen des Vereins (insbesondere Sport- und Tennisplätze), das städtische Freibad (LEObad) sowie ein öffentlicher Großparkplatz mit ca. 332 oberirdischen Stellplätzen gehören. Das gesamte Freizeitgelände grenzt im Osten und Süden an die Verkehrsanlagen des „Leonberger Dreiecks“, im Westen an das Gewerbegebiet „Hertich“, es wird ungefähr mittig von Süd- Osten nach Nord-Westen durch den Verlauf der Glerns in zwei große Abschnitte aufgeteilt. Das Plangebiet befindet sich im Westen des nördlichen Abschnitts, direkt an der Bruckenbachstraße.

Der Geltungsbereich (Gesamtfläche ca. 0.77ha) umfasst zur Gänze das Flurstück 6666/1 und in Teilen das Flurstück des östlich benachbarten Sportplatzes 6666.



Geltungsbereich ca. 0.77ha

Nicht im Geltungsbereich enthalten ist die Fläche eines projektierten Stegs über die Glerns, der das Vereinssportzentrum fußläufig zukünftig besser an die weiteren, südlich gelegenen Sportanlagen des SV-Leonberg Eltingen sowie an den großen öffentlichen Parkplatz anbinden soll. Als Voraussetzung für die Errichtung des Stegs ist ein wasserrechtliches Verfahren ausreichend.

Die genaue Abgrenzung und Lage des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des ca. 2,5 ha großen, nördlich der Glerns gelegenen Sportgeländes des Vereins an der Bruckenbachstraße, welches das Stadion mit Rasenplatz und einer 400 m-Rundlaufbahn sowie die bestehende kleine Sporthalle mit Hausmeisterwohnung, die große TSV-Halle, eine Vereinsgaststätte und die Geschäftsstelle des Vereins umfasst. Die bestehenden Gebäude stellen sich als zusammenhängender Baukörper im nördlichen Teil des Plangebietes dar. Die einzelnen Nutzungsbereiche sind an der Baukörpergliederung und Höhenentwicklung von außen ablesbar. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch Rasen-, Asphalt- und Schotterflächen geprägt, die einzelne Bäume und Ziersträucher aufweisen. Ein Schutzwall in Form einer niedrigen, begrünten Dammschüttung begrenzt den Geltungsbereich am südwestlichen Gebietsrand, der an den der Gehölzsaum und Böschungsbereich der Glerns (außerhalb des Geltungsbereiches) anschließt.

An der nördlichen Gebäudeseite, zur Straße Im Brühl hin, befinden sich einige kleinere Grünflächen mit Ahornbäumen und Hainbuchen sowie einzelne sowie befestigte Flächen für die Gebäudezugänge und Grundstückszufahrten.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet erreichen ein Traufhöhe / Firsthöhe von ca. 6 m / 11.2 m (kleine Halle) und 6m / 8.5 m (große TSV –Halle) über bestehendem Gelände. Der bestehende Bebauungsplan würde eine Gebäudehöhe von maximal ca. 12m zulassen, der mögliche Höchstwert ist damit um ca. 80cm unterschritten.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Die Glems (Flurstück 3197) verläuft südlich angrenzend, mit nordwestlicher Fließrichtung, und stellt mit Ihrem Ufergehölzsaum den südwestlichen Rand des außerhalb des Planungsgebiets dar. Weiter südlich, jenseits der Glems gelegen befindet sich der öffentliche Großparkplatz des Freizeitbereiches „Brühl-Anwand“ mit ca. 332 Stellplätzen. Ein Fuß und Radweg verläuft südlich der Glems und setzt sich in westlicher Richtung bis zur Kirchbachstraße fort. Südlich dieses Parkplatzes befinden sich eine weitere Sporthalle und kleinere Gebäude für sportliche Zwecke sowie drei Rasensportplätze.

Südwestlich, jenseits der Bruckenbachstraße beginnt das Gewerbegebiet Hertich, das hier im Randbereich per planungsrechtlicher Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Nordwestlich befindet sich ein innerörtlicher Grünbereich mit Wiesen- und Kleingartenflächen sowie einem geschottertem Parkplatz, hierbei handelt es sich um einen innerörtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im Norden reicht das Siedlungsgebiet Eltingens an das Plangebiet heran, unmittelbar jenseits der Straße im Brühl sind hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. Hier befinden sich ein Zimmereibetrieb und Wohnnutzungen. Weiter nördlich und nordöstlich schließen sich überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche an, insbesondere „Im Brühl“.

Östlich des Plangebiets befindet sich das Stadion des Vereins an welches in weiteren östlichen Verlauf das weitläufige Gelände des Leobades mit Liegewiesen, Badebereich und den zugehörigen Hochbauten anschließt.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist derzeit direkt über die Bruckenbachstraße, sowie über die Straße im Brühl erschlossen.

Der Großparkplatz südlich der Glems mit ca 332 Stellplätzen ist direkt über die Bruckenbachstraße angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Plangebiet, direkt an der Bruckenbachstraße. Der überdachte Wartebereich ist an die bestehende Kleinsporthalle angebaut.

3.4 Bestehende Grünstrukturen

Am südwestlichen Gebietsrand, größtenteils noch im Plangebiet, befindet sich der Gewässerschutzstreifen an der Glems. Dieser grenzt an das Ufergehölz im Böschungsbebereich der Glems. Die Gewässerböschung mitsamt bestehendem Ufergehölz befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Das Ufergehölz der Glems ist nicht nach §30 BNatSchG geschützt, die gegenteilige Darstellung in Karten der LUBW ist falsch. Gleichwohl handelt es sich um ein hochwertiges Biotop mit besonderer Bedeutung.

Große Bereiche der Freiflächen im Gebiet sind asphaltiert oder anders befestigt. Bei den begrünten Bereichen handelt es sich überwiegend um Rasenflächen mit einzelnen Ziersträuchern.

Im Gebiet stehen zwei kleinere Laubbäume und drei große Laubbäume (Linde, Birke, Ahorn). Der im Gewässerschutzstreifen stehende Ahorn wird erhalten, die anderen Bäume müssen entfallen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird seit Langem baulich genutzt. Eine funktionsfähige, zeitgemäße technische Erschließung ist bereits vorhanden. Die Versorgungsleitungen verlaufen überwiegend innerhalb der Bruckenbachstraße und der Straße „Im Brühl“.

3.5.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Gas- Strom und Wasser ist vorhanden.

3.5.2 Abwasserentsorgung

Eine Mischwasserkanalisation ist vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Glems, die als Vorfluter unverschmutztes Oberflächenwasser aufnehmen kann.

3.5.3 Nahwärme

Die Stadt betreibt ein Blockheizkraftwerk auf dem Gelände des benachbarten LeoBades. Eine Erweiterung des Nahwärmenetzes in Richtung des Plangebiets ist grundsätzlich möglich. Die Anschlussmodalitäten sind ggf. mit dem Versorgungsträger abzuklären. Für das projektierte Vorhaben wird ein Anschluss in Erwägung gezogen.

3.5.4 Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden

3.5.5 Flächen für Leitungsrechte

Flächen für Leitungsrechte sind nicht vorhanden und nicht erforderlich.

3.6 Gewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK) im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{Extrem}) sowie teilweise im geschützten Hochwasserbereich bei HQ₁₀₀. In Hochwasserrisikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (Mindestvorgaben). Siehe hierzu Kap. 6.9 – Hochwasserschutz

Auf die Hydrologischen und hydraulischen Berechnungen [5] zum Hochwasserschutz wird verwiesen, diese sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

3.6.1 Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Südwesten an das Gewässer II. Ordnung (Glems, Flst. 3197). Gem. §29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von fünf Metern zu beachten. Dieser beträgt innerorts 5 m ab Böschungsoberkante. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen. Grundsätzlich ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerrandstreifen verboten.

Auf die planungsrechtliche Festsetzung Ziff. A.8.1 und die Kennzeichnung gem. Ziff. B1 des Textteils wird verwiesen).

3.6.2 Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg (Kartenblatt HWGK UF

MO25 097071) befindet sich im Südwesten des Plangebiets eine sehr kleine Überflutungsfläche HQ_{100} im Bereich des Gewässerrandstreifens, bei der im Falle eines 100-jährigen Hochwassers mit großflächigen Überflutungen gerechnet werden muss. Hierbei handelt es sich um ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet im Sinne des §76 WHG.

Das Überschwemmungsgebiet tangiert das Plangebiet an der Südspitze geringfügig im Bereich des Gewässerrandstreifens an der Glems. Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete („Ü“, HQ_{100}) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Beeinträchtigung des Retentionsraumes ist nicht zulässig.

Darüber hinaus befindet sich die gesamte Südspitze des Plangebiets in einem bei HQ_{100} geschützten Bereich.

Das Überschwemmungsgebiet HQ_{100} und der geschützte Bereich bei HQ_{100} sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt, bzw. nachrichtlich dargestellt.

3.6.3 Überflutungsfläche HQ_{EXTREM}

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg (Kartenblatt HWGK UF MO25 097071) befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb der Überflutungsfläche HQ_{EXTREM} , bei der im Falle eines 1000-jährigen Hochwassers mit großflächigen Überflutungen gerechnet werden muss. Der Glemswasserspiegel wird im hier maßgeblichen Abschnitt mit 367,6 m NN für HQ_{EXTREM} , wenige Dezimeter über Gelände, angegeben.

Die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{EXTREM}) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

3.7 **Baugrund und Altlasten**

3.7.1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein geotechnischer Bericht [1] erstellt. dieses Fachgutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

In den Baugrundaufschlüssen wurden von oben nach unten folgende Schichtglieder erschlossen:

- Künstliche Auffüllungen
- Talablagerungen (Auelehm / Auesand)
- Umgelagerte und ausgelaugte Schichten des Gipskeupers (km1/kmGr = Grabfeld-Fm.; Restmächtigkeit)
- Schichten des Lettenkeupers (ku/kuE = Erfurt-Fm.)

Die Auffüllböden waren in den Aufschlüssen organoleptisch unauffällig.

3.7.2 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel verläuft in geringer Tiefe unter Gelände in den Talablagerungen der Glems; er korrespondiert mit dem Glemswasserspiegel. Die Glems läuft heute nur wenige Meter südlich des Baufeldes in nordwestliche Richtung. Ein altes Bachbett der Glems durchquert gemäß alten Aufzeichnungen in Flurkarten das Baufeld. In diesem Bereich sind höhere Wasserwegsamkeiten zu erwarten.

Die festgestellten Wasserstände in den Bohrungen liegen teilweise weniger als 1 m unter Gelände. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Grundwasseroberfläche ungefähr in Höhe oder etwas oberhalb des Niveaus des jeweiligen Glemswasserspiegels befindet.

3.7.3 Erdbebeneinwirkung nach DIN 4149

Nach DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ sind für den untersuchten Standort folgende Einstufungen zugrunde zu legen:

- Erdbebenzone: 1
- Geologische Untergrundklasse: R
- Baugrundklasse: B bzw. C

Auf den Geotechnischen Bericht [1] wird verwiesen, dieser ist Anlage zum Bebauungsplan

3.7.4 Hydrogeologie

Die hier oberflächennah angetroffenen Böden des natürlichen Untergrundes bestehen hauptsächlich aus Ton der Bodengruppen TM und TA nach DIN 18196. Es handelt sich dabei um sehr schwach durchlässige Böden (kf-Wert < 10⁻⁸). Eine Versickerung von Niederschlags- oder Dränwasser ist nicht oder nur in sehr geringem Umfang möglich. Hinzu kommt, dass der Grundwasserspiegel in einem großen Teil der Fläche nur einen geringen Flurabstand aufweist und die oberflächennah anstehenden Böden natürliche Staunässe aufweisen.

Der Geotechnische Bericht [1] ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die Versickerung von Ober-/Dachflächen- oder Dränwasser ist in wasserrechtlicher Hinsicht erlaubnispflichtig.

3.7.5 Altlasten

Das Grundstück Sportpark Leonberg (Flurstück Nr. 6666/1 und 6666), Gemarkung Leonberg wird nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Es liegen auch keine Hinweise auf mögliche umweltrelevante Untergrundverunreinigungen vor. Diese Bewertung stellt den Kenntnisstand des Landratsamtes Böblingen, Wasserwirtschaft (Stand 26.07.2018) dar. Eine Garantie auf Schadstoff- oder Altlastenfreiheit ist damit nicht verbunden.

Gemäß Geotechnischem Bericht [1] ist jedoch nicht auszuschließen, dass lokal, insbesondere im Bereich künstlicher Auffüllungen, Schadstoffgehalte vorhanden sind, deren Konzentrationen über die Zuordnungswerte Z0 der Verwaltungsvorschrift Boden vom 14.03.2007 hinausgehen. In den natürlich anstehenden Böden können auch natürlich (geogen) bedingte erhöhte Schadstoffgehalte auftreten.

Der Gutachter empfiehlt, zur Klassifizierung des Aushubs und ggf. zur Abstimmung des Entsorgungswegs einen Altlastengutachter hinzuzuziehen. Auch beim Antreffen verunreinigter Böden ist ein Altlastensachverständiger zur näheren Beurteilung hinzuzuziehen (Abgrenzung der Belastungen, Festlegung der Entsorgung etc.).

Der zu schützende Oberboden ist gesondert abzutragen und einer weiteren Verwendung zuzuführen. Er ist so zu lagern, dass seine ursprünglichen Eigenschaften erhalten bleiben.

3.8 **Kampfmittel**

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Plangebiet mit

Hilfe einer Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Das entsprechende Fachgutachten [2] ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens können nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

3.9 Klima / Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich von Leonberg in einer südost-westnordwestlich orientierten Geländemulde entlang der Glems. Im „Klimaatlas Region Stuttgart“ (2008) weist die Klimaanalysekarte kräftige Kaltluftströmungen entlang der Glems auf, die aus südöstlicher Richtung aus dem Landschaftsraum Schönbuch und Glemswald Richtung Leonberg orientiert sind.

Die Klimastellungnahme des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH (Nagel, 03.08.2018) [3] kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer 80 %-igen Dachbegrünung und einer großvolumigen Baumpflanzung südlich der neuen Halle die Faktoren, Kaltluftproduktion, Kaltluftabfluss und –sammlung, Ventilationsbahn sowie Be- und Entlüftung in Tallagen durch die Planung nur moderat beeinflusst und weitgehend erhalten bleiben.

Lagebedingt ist, aufgrund der unkritischen Verkehrszahlen auf der Bruckenbachstraße eine Betrachtung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe nicht erforderlich.

3.10 Schall

Im Plangebiet befindet sich bereits heute das Vereinssportzentrum des ehemaligen TSV Eltingen, im Wesentlichen bestehend aus zwei Sporthallen und einer Vereinsgasstätte. Die größere der beiden Sporthallen sowie die Vereinsgasstätte wird abgebrochen. Eine bestehende Betriebswohnung (Hausmeister) befindet sich im zu erhaltenden Hallengebäude am nordwestlichen Gebietsrand.

Westlich des Plangebiets, jenseits der Bruckenbachstraße befindet sich das Gewerbegebiet Hertich, das hier teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Dort sind keine Betriebswohnungen zulässig. Nördlich, jenseits der Straße „Im Brühl“ befinden sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Zimmereibetrieb und ein Mischgebiet. Hier sind teilweise Wohnnutzungen vorhanden. Allgemeine Wohngebiete folgen in weiterer Entfernung weiter nördlich und östlich.

Als kritisch hatten sich in der Vergangenheit die Lärmemissionen der Vereinsgasstätte, insbesondere im Rahmen von Veranstaltungen an Wochenenden erwiesen.

Der Besucherverkehr ist unproblematisch, da sich die überwiegende Anzahl der Stellplätze südlich der Glems auf dem dortigen Großparkplatz befinden.

Aufgrund der unkritischen Verkehrszahlen auf der Bruckenbachstraße ist eine Betrachtung der verkehrsbedingten Lärmemissionen nicht erforderlich.

3.11 Artenschutzrechtliche Situation

Vgl. Kap. 9, Umweltbelange

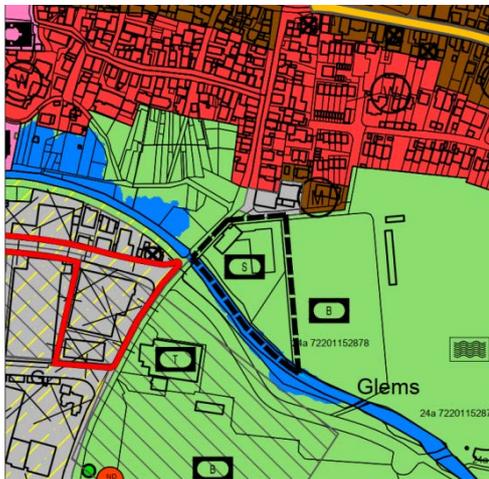
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind 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 geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 sind für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen. Lediglich das Überschemmungsgebiet am südlichen Gebietsrand ist in der Raumnutzungskarte verzeichnet. 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



Auszug Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“
mit Darstellung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Grünfläche für Sport und Spielanlagen, mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt. Dies entspricht im Grundsatz dem derzeitigen baulichen Bestand ebenso wie dem zukünftigen Vereinssportzentrum. Somit ist der Bebauungsplan zwar grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, jedoch handelt es sich bei der bisher ausgewiesenen Grünfläche um keine Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO (ebensowenig wie im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan um ein Baugebiet im Sinne der §§ 1-11 BauNVO (vgl. Kap. 4.3).

Der Flächennutzungsplan wird daher zur Klarstellung im Zuge der Planberichtigung gem. §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

Zu diesem Zwecke wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Vereinssportzentrum, „Sonderbaufläche Vereinssportzentrum“ ausgewiesen. Die „Sonderbaufläche Vereinssportzentrum“ ist für die Errichtung eines gemeinnütziges Vereinssportzentrums mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen und dazugehörigen ergänzenden Nutzungen vorgesehen.

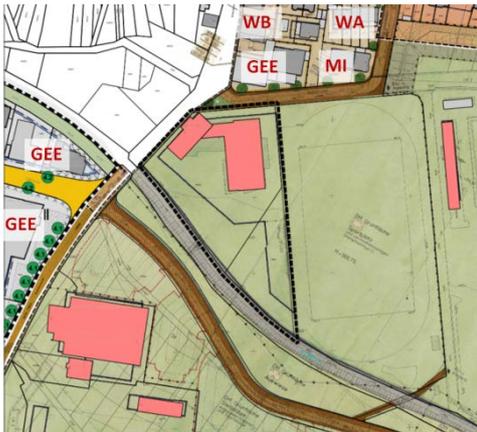
Die zeichnerische Darstellung der Planberichtigung ist Anlage zu dieser Begründung (vgl. Kap. 15)

4.3 Bestehende Bebauungspläne

4.3.1 Bebauungspläne im Plangebiet

Im Plangebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- „Brühl-Anwand“, qualifiziert, Planbereich 03.05-2, vom 24.7.1987



Geltungsbereich „Brühl-Anwand -3. Änderung Vereinssportzentrum“ mit bestehendem Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Brühl-Anwand“ weist im Plangebiet öffentliche Grünfläche sowie die Nutzungszwecke „Sporthalle“, „Vereinsheim“ und „Nebenanlagen“, „Tribünen und Nebenanlagen“ sowie „Sportplatz und Leichtathletikanlagen“ aus.

Im Geltungsbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplans „Brühl-Anwand – 3. Änderung Vereinssportzentrum“ fehlen bisher qualifizierte Aussagen zu Art- und Maß der Nutzung im Sinne der §§ 2-11 und 16-21a BauNVO, so dass er in diesem Bereich lediglich im Sinne eines einfachen Bebauungsplans nach §30 Abs. 3 BauGB anwendbar ist. Darüber hinaus passen die überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu den Erfordernissen des geplanten Vereinssportzentrums, dessen Umsetzung auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts auch, insbesondere wegen der nicht hinreichend bestimmten Festsetzungen der Art der Nutzung und der geforderten Höhenstaffelung der zukünftigen Baukörper, nicht möglich ist.

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsarten im näheren Umfeld des Plangebietes umfassen im Westen „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ im Gewerbegebiet Hertich. Unmittelbar nördlich des Plangebietes ist sowohl „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ als auch „Mischgebiet“ festgesetzt. In etwas größerer Entfernung, mittelbar nördlich, befinden sich ein „Besonderes Wohngebiet (WB)“ sowie ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“. Die östlich und südlich benachbarten Bereiche des Freizeit und Sportgeländes „Brühl-Anwand sind als „Öffentliche Grünflächen“ ausgewiesen, mit den wesentlichen Nutzungszwecken Sportplatz / Sportanlagen, Stellplätze und Freibad.

4.3.2 Bebauungspläne in der näheren Umgebung

Westlich des Plangebiets befinden sich folgende, rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- „Gewerbegebiet Hertich“, qualifiziert, Planbereich 03.06-4 vom 02.08.2007
- „Gewerbegebiet Hertich-Süd, 1. Änderung“, qualifiziert, Planbereich 03.06-3/2 vom 29.09.1988 (kleine Teilfläche)
- „Hertich mit Ergänzung“, qualifiziert, Planbereich 03.06-2/1 vom 22.10.1971

Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungsarten im näheren Umfeld des Plangebietes umfassen im Westen „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ im Gewerbegebiet Hertich. Unmittelbar nördlich des Plangebietes ist sowohl „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ als auch „Mischgebiet“ festgesetzt. In etwas größerer Entfernung, mittelbar nördlich, befinden sich ein „Besonderes Wohngebiet (WB)“ sowie ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“. Die östlich und südlich benachbarten Bereiche des Freizeit und Sportgeländes „Brühl-Anwand sind als „Öffentliche Grünflächen“ ausgewiesen, mit den wesentlichen Nutzungszwecken Sportplatz / Sportanlagen, Stellplätze und Freibad.

4.3.2 Außenbereich (§35 BauGB)

Die unbebauten Grünflächen nord-westlich der Bruckenbachstraße befinden sich im Außenbereich nach §35 BauGB. Es ist daher keine Vorsorge zu treffen bzgl. einer etwaigen zukünftigen Bebauung im Rahmen des §34 BauGB.

4.4 **Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

4.4.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

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. Wasserschutzgebiete sind hier nicht vorhanden.

4.4.2 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg (Kartenblatt HWGK UF

MO25 097071) befindet sich im Südwesten des Plangebiets eine sehr kleine Überflutungsfläche HQ100 im Bereich des Gewässerrandstreifens, bei der im Falle eines 100-jährigen Hochwassers mit großflächigen Überflutungen gerechnet werden muss. Hierbei handelt es sich um ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet im Sinne des §76 WHG.

Das Plangebiet befindet sich zudem laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK) im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{Extrem}) sowie teilweise im geschützten Hochwasserbereich bei HQ₁₀₀.

(Vgl. Kap. 3.6)

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Die Alternativenprüfung erfolgte bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans, im Rahmen des Fusionsprozesses der beiden bislang selbstständigen Sportvereine TSG Leonberg und TSV Eltingen. Die Aufgabe des Vereinsgeländes des TSG an der Jahnstraße und die Bündelung der zukünftigen Vereinsaktivitäten am Standort des TSV-Eltingen waren das Ergebnis dieses Abwägungsprozesses, an dem auch die Stadt beteiligt war. Der Standort an der Bruckenbachstraße ist ideal, da hier bereits eine vergleichbare Nutzung besteht, die nur an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden muss und das Umfeld mit den bestehenden Sportanlagen und Freibad (Synergieeffekte) und guten Parkierungsmöglichkeiten die geplante Nutzungen gut ergänzt. Auch die Lage am Rande des Siedlungsbereichs und die gute verkehrliche Anbindung sprechen für diesen Standort. Im Stadtgebiet sind keine alternativen Standorte vergleichbarer Qualität, Größe und Eignung vorhanden.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Vorbemerkung

Die Entwicklung des Hochbauentwurfes seitens des Vereins und der städtebaulichen Konzeption seitens der Stadt erfolgte im 1. Halbjahr 2018 unter enger Abstimmung der Planungen untereinander. Am 13.6.2018 wurde das Gesamtvorhaben im Rahmen eines Scoping Termins gem. §4 Abs. 1. BauGB mit den wesentlichen betroffenen Fachbehörden und Naturschutzverbänden erörtert. Die Ergebnisse des Erörterungstermins wurden bei der weiteren Planung, soweit erforderlich, berücksichtigt.

6.2 Nutzungskonzept

Das geplante Bauvorhaben umfasst den überwiegenden Abbruch der bestehenden Gebäude mit Vereinsgaststätte. Lediglich der unmittelbar zur Bruckenbachstraße gelegene Gebäudeteil mit Kleinsporthalle und Hausmeisterwohnung soll erhalten und saniert werden. Westlich hiervon ist der räumlich und funktional erweiterte Wiederaufbau eines Vereinssportzentrums mit Sport- und Gerätehallen, gerätegestütztem Fitnessbereich, Foyer mit Vereinsbistro, sportlichen Zwecken dienenden Mehrzweck- und Funktionsräumen, Sauna, Vereinsverwaltung, Verpflegungsraum für Sportveranstaltungen sowie Umkleiden, Sanitär-, Lager- und Nebenräumen vorgesehen.

(Vgl. Ziff 2.1 Erfordernis der Planaufstellung)

Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen und wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Damit ist gewährleistet, dass von der geplanten Baulichkeit keine gewerblichen Emissionen ausgehen und auf dem Areal nur vereinsatzungsgemäße, gemeinnützige Nutzungen ohne Gewinnerzielungsabsicht erfolgen und keine Konkurrenzsituation zu gewerblichen Anbietern entsteht.

Die bisherige Vereinsgaststätte wird aufgegeben, es verbleiben lediglich eine vereinsin-

terne Bistrnutzung sowie ein Verpflegungsraum für Sportveranstaltungen. Außensportflächen und Außengastronomie sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Diese werden planungsrechtlich aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen, um etwaige, unzumutbare Beeinträchtigungen der sich nördlich, in mittelbarer Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzungen zu vermeiden. Das Emissionsverhalten soll maximal jenem eines Mischgebietes (MI) entsprechen, d.h. es sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung korrespondiert mit den zulässigen Nutzungsarten in der unmittelbaren Umgebung (Eingeschränktes Gewerbe und Mischgebiet).

Die Parkierung soll wie bisher zum geringeren Teil direkt im Plangebiet selbst und mehrheitlich südlich der Glems, auf dem großen öffentlichen Parkplatz (Freibad und Sportanlage) erfolgen.

6.3 Bebauungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf das geplante Vorhaben abgestimmt. Die bestehende Halle an der Bruckenbachstraße, die in das neue Bebauungskonzept in unveränderter Form (mit geneigtem Walmdach, einer Firsthöhe von 378.79 m ü. NN und Nebeneingang zur Bruckenbachstraße als Vorbau) integriert werden soll, ist planungsrechtlich hinsichtlich der vorgenannten Parameter nicht gesichert. Sie genießt aber Bestandsschutz, so dass der Verein, wie beabsichtigt, die Halle in ihrem derzeitigen Bestand sanieren kann. Sollten eines Tages umfassendere bauliche Eingriffe vonnöten sein, wären diese dann aus städtebaulichen Gründen nur im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen umsetzbar.

6.3.1 Bauweise

Die Bebauung ist in abweichender, offener Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand geplant. Dies soll eine freie Platzierung des Baukörpers auf dem Baugrundstück gewährleisten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50m betragen; Dies ist Voraussetzung für die Verwirklichung des geplanten Gebäudekomplexes und mit dem baulichen Umfeld verträglich. Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen sind Gebäudelängen von maximal ca. 85 m entlang der Ostfassade und ca. 101 m in der Diagonalen möglich.

6.3.2 Bauabschnitte

Das Vorhaben soll, einschließlich der Sanierung der zu erhaltenden Sporthalle, als Ganzes umgesetzt werden. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen im Süden eine Reservefläche für eine untergeordnete Erweiterung, die bedarfsabhängig errichtet werden kann.

6.3.3 Bauliche Dichte

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht jener eines Mischgebietes (MI). Das Vorhaben fügt sich damit gut in die nähere Umgebung ein. Eine ausnahmsweise Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen nach §19 (4) BauNVO ist zulässig, jedoch nur bis zu einem Maximalwert von 0.7. Dieser Wert berücksichtigt die Vorhabenerfordernisse und gewährleistet einen angemessen großen Grünflächenanteil entlang der Glemsaue.

Die Kubatur der aufgehenden Gebäudeteile ist über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien sowie über die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) geregelt. Diese bilden eine Art „Hüllkurve“ über das geplante Vorhaben, einschließlich eines moderaten Puffers für Unwägbarkeiten im Zuge der Plandurchführung. Aus Gründen des Klimaschutzes werden keine großvolumigeren Spielräume eingeräumt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht

festgesetzt, da dies aufgrund der sehr unterschiedlichen notwendigen Geschosshöhen im Vereinssportzentrum nicht zielführend wäre. Die städtebaulichen Ziele bzgl. der Bebauungsdichte lassen sich bereits mit der festgesetzten Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erreichen.

6.3.4 Höhe baulicher Anlagen

Es ist aus funktionalen Gründen beabsichtigt, die bestehende Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) = 367,60 m ü. NN der kleinen Sporthalle, die erhalten werden soll, auf den gesamten Gebäudekomplex zu übernehmen. Diese EFH wird im Bebauungsplan als Mindesthöhe festgesetzt und befindet sich ca. 22 unter dem per Gutachten ermittelten Hochwasserstand eines 1000-jährigen Hochwassers (HQ_{extrem}) von 367,82 m ü. NN. Die festgesetzte EFH darf um 40 cm überschritten werden, so dass auch, alternativ zu einem technischen Hochwasserschutz am Gebäude, auch eine hochwasserangepasste Bauweise mittels einer entsprechenden Anhebung der EFH möglich wäre.

Das geplante Bauvorhaben setzt sich aus insgesamt vier Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen (gemessen ab EFH) zusammen:

- Sport-Vereins-Zentrum (SVZ) mit Haupteingangsbereich, ca. 12.67m
- Dreifeldhalle, ca. 9.50m
- Bestehende Kleinsporthalle mit Hausmeisterwohnung, ca. 11.2 m / 6m (First /Traufe)
- Nebenraumzone und „Gelenk“ zum verbleibenden Altbau, ca. 4,45m

Die zukünftige Gebäudehöhe des Sport-Vereins-Zentrums (SVZ) liegt damit ca. 1.5m höher als die bisherige maximal vorhandene Gebäudehöhe im Plangebiet und ca. 70 cm über der bisher planungsrechtlich zulässigen Obergrenze.

Die zukünftige Dreifeldhalle wird ca. 1m höher sein als die bisherige TSV-Halle.

Insgesamt ändert sich die Höhenentwicklung nur moderat gegenüber dem Bestand.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ändert sich gegenüber dem bisher zulässigen IST-Zustand um + 1m (bisher 12 m, neu 13 m) . Aufgrund der relativ großen Entfernung zu benachbarten Gebäuden wird dies als für diese unerheblich betrachtet. Hinsichtlich des Ortsbildes - Übernahme einer Tor-Funktion am südlichen Ortseingang Eltingens, wird das etwas prominentere Erscheinungsbild begrüßt.

Die Höhenfestsetzungen sichern die erforderlichen Gebäudehöhen, auch im Falle einer leicht erhöhten Erdgeschossfussbodenhöhe. Ein Puffer von ca. 20cm für Unwägbarkeiten bei der Plandurchführung kommt hinzu.

Um zu vermeiden, dass ein insgesamt zu massiver Großbaukörper entsteht, werden die maximalen Gebäudehöhen entsprechend der unterschiedlich hohen Gebäudeteile bereichsweise festgesetzt. Die jeweiligen Höhenbereiche sind über die Festsetzung entsprechender Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten und Solaranlagen ist zulässig, um die notwendige Haustechnik errichten zu können. Unter der Maßgabe der festgesetzten Randabstände und Flächenanteile, sowie der in den örtlichen Bauvorschriften definierten Gestaltungsvorgaben, ist ein verträgliches Einfügen der Aufbauten gewährleistet.

Die Höhe baulicher Anlagen und die Erdgeschossfussbodenhöhe sind statisch als absolute Werte in m ü. NN festgesetzt. Zulässige Abweichungen von der EFH haben somit keinen Einfluss auf die zulässige maximale Gebäudehöhe.

6.3.5 Sonstiges

Eine verbindliche Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt, da es sich bei dem Vereinssportzentrum um einen solitären Baukörper mit einer eigenständigen Nut-

zung handelt, der sich am südlichen Ortseingang von Eltingen, seiner Bedeutung für den gesamten Erholungs- und Freizeitbereich „Brühl-Anwand“ entsprechend, nach Außen darstellen darf.

6.4 Grün- und Freiflächen

Der Gewässerschutzstreifen entlang der Glems wird als extensiver Wiesenstreifen gepflegt, er wird während der Bauzeit durch einen festen Bauzaun geschützt.

Flachdächer werden zu mindestens 80% extensiv begrünt.

Die Fläche südlich der Sporthalle wird mit 10 hochstämmigen, großkronigen, standortgerechten Laubbäumen bepflanzt, gleichzeitig wird die Durchgängigkeit für Kaltluft durch die Anlage von Wiese oder Rasen auf der Fläche gewährleistet.

Die übrigen unbefestigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

6.5 Verkehrserschließung

6.5.1 Äußere Erschließung (Kfz)

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über das bestehende Straßennetz aus nördlicher und südlicher Richtung jeweils über die Bruckenbachstraße; diese verbindet den Ortsteil Eltingen im Norden mit der Südrandstraße im Süden, von der aus auch das überörtliche Straßennetz über die Autobahnanschlüsse Leonberg Ost und West erreichbar ist. Nördlich des Plangebiets verläuft die Anliegerstraße „Im Brühl“, die von der Bruckenbachstraße aus in östliche Richtung abzweigt.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sind keine baulichen Eingriffe im Straßenprofil der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Demzufolge sind auch keine Festsetzungen für Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig. Es sind lediglich bauliche Anpassungen der Borsteinhöhe bei neuen Stellplatzzufahrten vorzunehmen.

6.5.2 Innere Erschließung (Kfz)

Eine innere Erschließung ist für die Andienung und Teile der Parkierung erforderlich. Diese wird vorhabenabhängig konzipiert. Eine gesonderte Festsetzung von privaten Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Es werden ca. 48 notwendige Stellplätze für PKW, sowie ca. 42 Fahrradstellplätze erforderlich. Ca. zehn notwendige PKW- Stellplätze sollen zu einem kleineren Teil im Plangebiet selbst, der restliche, größeren Teil in unmittelbarer Nachbarschaft, auf dem bestehenden, öffentlichen Parkplatz für das Freibad und die Sportanlagen im Gebiet „Brühl-Anwand“, südlich der Glems (insgesamt 332 Stellplätze) angeboten werden. Der bestehende Bebauungsplan „Brühl-Anwand“ enthält eine entsprechende Festsetzung, wonach auf dem sog. „Freibadparkplatz“ auch Stellplätze zugunsten der Sportanlage zulässig sind. Der Stellplatzmehrabbedarf gegenüber dem IST-Zustand fällt jedoch geringer aus, als die vorgenannten Zahlen, da das Grundstück bereits bebaut ist und heute schon in ähnlicher Weise genutzt wird.

Die Sicherung der Stellplätze, z.B. durch Baulast, ist Sache der Plandurchführung.

Der Haupteingangsbereich des Vereinssportzentrums soll autofrei gestaltet werden. Hier sind stattdessen einige der notwendigen Fahrradstellplätze des Vereinssportzentrums vorgesehen. Der Nachweis hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen um das bauliche Gesamtkonzept nicht unzumutbar zu befrachten.

6.5.4 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet bisher über die Bruckenbachstraße und die Straße „Im Brühl“. Für die Fußgänger stehen straßenbegleitenden Fußwege zur

Verfügung. Selbstständige Radwege bestehen angrenzend an das Plangebiet nicht. Südlich der Glems verbindet ein Fuß- und Radweg nördlich des Großparkplatzes die Bruckenbachstraße mit dem Freibad. Änderungen am öffentlichen Straßen und Wegenetz sind nicht vorgesehen.

Der schmale bestehende Fußweg auf der Glemsbrücke an der Bruckenbachstraße ist mittelfristig jedoch für die verkehrlichen Anforderungen der schwächeren Verkehrsteilnehmer ungeeignet. Daher ist seitens des Vereins, zur Verbesserung der verkehrssicheren Wegebeziehungen zwischen den verschiedenen Einrichtungen des Vereins nördlich und südlich der Glems sowie zur Anbindung des südlich gelegenen Großparkplatzes die Errichtung eines zusätzlichen Stegs über die Glems für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Der projektierte Steg mit einer Breite von ca. 3m zzgl. beidseitig je ca. 3m für die Errichtung der Brückenköpfe, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ein wasserrechtliches Verfahren und ein Baugenehmigungsverfahren sind hierfür ausreichend. Artenschutzrechtliche Belange sind zu beachten. Innerhalb des Plangebiets sind die erforderlichen Eingriffe in den Gewässerrandstreifen auf eine auf 9m begrenzten Breite planungsrechtlich zulässig. Eine Befreiung vom Gewässerrandstreifen auf einer begrenzten Breite aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit ist im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Die Lage des Stegs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

6.6 Technische Erschließung

Zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist eine funktionsfähige technische Erschließung bereits vorhanden. (Vgl. Kap. 3.5.)

6.6.1 Abwasserentsorgung

Eine Mischwasserkanalisation ist vorhanden. Über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Entwässerung im Trennsystem, einschließlich der erforderlichen Retention des Oberflächenwassers (Drosselabfluss), rechtlich gesichert. Dabei übernimmt der bestehende Mischwasserkanal die Funktion des Schmutzwasserkanals für das häusliche Abwasser und verschmutztes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird gedrosselt der Glems zugeleitet. Hierfür ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – erforderlich.

Die Drosselung von Oberflächenwasser kann z.B. über die Dachbegrünung (gem. Festsetzung im Bebauungsplan), aber auch mittels Retentionszisternen oder offenen Retentionsmulden erfolgen.

6.6.2 Nahwärme

Die Stadt betreibt ein Blockheizkraftwerk auf dem Gelände des benachbarten LEO-Bades. Im Zuge der anstehenden Sanierung soll auch das Heizkraftwerk erneuert werden. Der Verein ist in Gesprächen mit den Stadtwerken Sindelfingen bzgl. einer Erweiterung des Nahwärmenetzes und eines Anschlusses des Vereinssportzentrums. Dieser Anschluss wird von allen Beteiligten befürwortet, die zukünftige Trassierung der Versorgungsleitung ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

6.7 Klima / Luftschadstoffe

Die Beeinträchtigungen der klimatischen Funktionen kann durch eine 80 %-ige Dachbegrünung und einer großvolumigen Baumpflanzung südlich der neuen Halle minimiert werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. (vgl. Ziff. 3.9 – Klima / Luftschadstoffe)

6.8 Lärmschutz

Die Gesamtsituation ist unter Immissionsgesichtspunkten als unkritisch zu bewerten, daher wurde auf die Anfertigung eines schalltechnisches Gutachtens in Abstimmung mit der Abteilung Immissionsschutz, Landratsamt Böblingen verzichtet.

Im Gebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nördlich und westlich grenzen eingeschränkte Gewerbegebiete sowie ein Mischgebiet an, südlich und östlich weitere Sport- und Grünflächen.

Von der neuen Sporthalle werden keine erheblichen zusätzlichen Emissionen ausgehen. Durch die Verlagerung des Haupteingangs nach Südwesten wird es eine Abnahme des Publikumsverkehrs im Bereich der Straße "Im Brühl" kommen. Der Zugang wird künftig schwerpunktmäßig vom südwestlich des Plangebiets gelegenen Parkplatz her erfolgen.

Eine Vereinsgaststätte mitsamt den damit verbundenen Veranstaltungen entfällt zukünftig. Lediglich ein Vereinsbistro, ohne Herstellungsküche und ohne Außenbewirtschaftung, ist Bestandteil des neuen Nutzungskonzeptes. Das bisherige Störpotential der Vereinsgaststätte entfällt somit.

Für die bestehende Betriebswohnung im zu erhaltenden Hallengebäude am nordwestlichen Gebietsrand wird sich eine Entlastung ergeben durch die Verlegung des Haupteingangs nach Südwesten. Das Gebäude ist durch die neue Sporthalle gegen den Sportlärm des westlich angrenzenden Fußballplatzes gut abgeschirmt.

Im Plangebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog eines Mischgebiets wie nördlich bestehend).

Der Nachbarschutz gem. 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Zur Wohnnutzung hin orientierte Fenster können z.B., soweit erforderlich nur nicht-öffnbar ausgeführt werden. Bei Lüftungsanlagen auf dem Dach besteht die Möglichkeit diese einzuhausen oder anderweitig zu dämmen. Der Nachweis der Einhaltung des Schallschutzes ist Sache der Plandurchführung. Der Bebauungsplan trifft über die Festsetzung des Mischgebiets-analogen Emissionsverhaltens keine weiteren Festsetzungen um das Vorhaben nicht unnötig einzuschränken. Weitere Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

Äußere betriebliche oder verkehrliche Lärmeinwirkungen auf die geplanten Nutzungen sind nicht relevant.

Insgesamt davon auszugehen, dass sich das Lärm-Emissionsverhalten gegenüber dem IST-Zustand verbessert.

6.9 Hochwasserschutz

6.9.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich am südwestlichen Gebietsrand nur geringfügig mit dem Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ an der Glems. Das Überschwemmungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerrandstreifens (5m ab Böschungsoberkante). Das Überschwemmungsgebiet und der Gewässerrandstreifen sind per planungsrechtlicher Festsetzung im Sinne der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes gegen bauliche Eingriffe geschützt.

Aufgrund der Lage des gesamten Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{Extrem}) ist eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise festgesetzt. Die Wahl der hierfür erforderlichen Maßnahmen bleibt der Plandurchführung überlassen. Hierbei kann es sich um die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf ein Überflutungssi-

cheres Niveau handeln, oder um Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes, wie z.B. Hochwasserschotts.

Die festgesetzte Mindesterdgeschossfußbodenhöhe EFH befindet sich unterhalb des überflutungssicheren Bereichs, sie darf jedoch auf ein hochwassergeschütztes Niveau angehoben werden.

6.9.2 Bauvorhaben Vereinssportzentrum

Für das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans an sich gilt, dass bauliche Anlagen in HW-Risikogebieten nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden dürfen. Allerdings sind die erforderlichen Maßnahmen auch immer unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotential zu treffen. Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallbetrachtung, bei der auf Grundlage der tatsächlich vorhandenen Risiken, die erforderlichen Maßnahmen abgeleitet werden. Die Abarbeitung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und im Benehmen mit Amt für Wasserwirtschaft.

6.9.3 Fußgängersteg über die Glems

Für das geplante Brückenbauwerk außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde. Durch das Brückenbauwerk dürfen die ökologischen Funktionen des Gewässers sowie der Wasserabfluss nicht negativ beeinträchtigt werden. Der Brückenquerschnitt darf den Hochwasserabfluss nicht behindern. Dies ist sowohl bei der Anordnung der Brückenwiderlager als auch bei der Höhe der Brücke zu beachten. Ein Freibord von 0,50 m ist einzuhalten.

6.10 Artenschutz

Vgl. Kap. 9 - Darstellung der Umweltbelange

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO – Vereinssportzentrum)

Nach §11 Abs. 1 BauNVO sind als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach § 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist hier der Fall.

Der gewollte Festsetzungsgehalt ist auf das geplante Vorhaben des Sportvereins und hinsichtlich des zulässigen Störgrades auf die nachbarlichen Belange abgestimmt. Es findet in dieser Form keine Entsprechung in den Gebietstypen nach § 2 bis 10 BauNVO und wäre daher durch auf diese gestützte Festsetzungen sachgerecht nicht zu erreichen.

Das Sonstige Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Vereinssportzentrum“ Hiermit wird klargestellt, dass es sportlichen Zwecken und der Vereinsnutzung dient. Gewerbliche Nutzungen sind daher vollständig ausgeschlossen. Der Nutzungskatalog ist auf das Raum- und Nutzungskonzept des geplanten Vorhabens abgestimmt.

Der Störgrad darf höchstens jenem eines Mischgebietes entsprechen, daher sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Vergnügungsstätten, Außenspielstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften sind aus diesem Grunde ausgeschlossen. Insbesondere mit der bestehenden Vereinsgaststätte gab es in der Vergangenheit immer wieder Konflikte Gastronomie hinsichtlich Lärmbelästigungen in der näheren Umgebung, diese werden zukünftig vermieden.

(Vgl. Kap. 2.1 Erfordernis der Planaufstellung und 6.2 - Nutzungskonzept)

7.2 Maß der baulichen Nutzung**7.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

(Vgl. Kap. 6.3.4 - Höhe baulicher Anlagen)

7.2.2 Höhenlage

(Vgl. Kap. 6.3.4 - Höhe baulicher Anlagen)

7.2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(Vgl. Kap. 6.3.3 - Bauliche Dichte)

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**7.3.1 Bauweise**

(Vgl. Kap. 6.3.1 - Bauweise)

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht den Erfordernissen des Entwurfs des projektierten Neubauvorhabens einschließlich einer zukünftigen südlichen Erweiterung im Rahmen eines zweiten Bauabschnitts. Um kleinere maßliche Toleranzen im Zuge der Ausführungsplanung auffangen zu können, halten die Baugrenzen ca. 1m Abstand von der derzeit tatsächlich geplanten Gebäudehülle ein. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bezugsbebauungsplan „Brühl-Anwand“ reicht die überbaubare Grundstücksfläche überwiegend etwas näher an den Gewässerrandstreifen an der Glems heran. Im Bereich der bisher noch zulässigen Tribüne beim Sportplatz weicht sie hingegen zurück. Aus klimatischen Gründen sind unterschiedliche Baugrenzen für die unterschiedlich hohen Gebäudeteile des geplanten Vorhabens festgesetzt. Auch hierbei handelt es sich um einen „Maßanzug“, der dazu dient, die erforderlichen Gebäudehöhen nur dort zu ermöglichen, wo sie aus funktionalen Gründen erforderlich sind. Damit kann gewährleistet werden, dass der Luftwiderstand für die Kaltluftströme entlang des Glemstals so gering wie möglich gehalten wird.

Die Baugrenze entlang der Bruckenbachstraße wird im Bereich des Vorbaus der bestehenden Sporthalle und der dort befindlichen Bushaltestelle zurückgenommen um zukünftig einen großzügigeren Straßenraum am südlichen Ortseingang von Eltingen umsetzen zu können. Der bestehende Vorbau genießt Bestandschutz, die vorhandene Bushaltestelle ist planungsrechtlich gesichert.

7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Notwendige oberirdische Stellplätze und Garagen können weitgehend uneingeschränkt zugelassen werden, um den Stellplatzbedarf befriedigen zu können. An der Straße im Brühl sind nur Stellplätze zulässig um ein dem Vorhaben angemessenes Erscheinungsbild im Straßenraum zu erreichen. Vorhabenbedingt wird der größere Teil der Stellplätze außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden (vgl. Kap. 6.5.3 Ruhender Verkehr)

7.5 Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzung dient einem geordneten Erscheinungsbild der öffentlichkeitswirksamen Bebauung und dem Schutz des Gewässerrandstreifens. Nebenanlagen die keine Gebäude sind oder die unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche erstellt werden sind nicht eingeschränkt da sie diesem Planziel nicht entgegenstehen.

7.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und - Leitungen

Im Planbereich ist mit einer verstärkten Nutzung durch Fußgänger zu rechnen. Die Festsetzung dient einem geordneten städtebaulichen und repräsentativen Erscheinungsbild sowie der Verkehrssicherheit im Allgemeinen.

7.7 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Die Festsetzungen dienen wasserwirtschaftlichen Belangen und dem Hochwasserschutz (Vgl. Kap. 6.9 Hochwasserschutz)

7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**7.8.1 Gewässerrandstreifen**

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Gewässerrandstreifens (Vgl. Kap. 3.6 Gewässer und Hochwasserschutz)

7.8.2 Entwässerung

Die Festsetzung dient der Sicherung der Entwässerung im Trennsystem gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Sie dient dem Schutz des Grundwassers und der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes (Siehe Kap. 6.6.1 - Abwasserentsorgung).

7.8.3 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Mit der Festsetzung soll eine Belastung des Oberflächenwassers, das in die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, verhindert werden. Da dieses Wasser ohne weitere Behandlung in den Vorfluter abgeleitet wird, können Belastungen der Fließgewässer und des Grundwassers vermieden werden. Im Falle einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser dient die Festsetzung dem Schutz des belebten Oberbodens.

7.8.4 Umweltgerechte Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Insektenschutz und dem Umweltschutz im Allgemeinen. Sie soll die Verletzungs- und Tötungsgefahr nachtaktiver Insekten vermindern, welche durch die geforderten Leuchtmittel weniger stark angezogen werden, als durch konventionelle Außenbeleuchtung. Die Vermeidung von Streulicht soll negative Einflüsse der Beleuchtung auf die Umgebung, insbesondere auf die Fauna innerhalb des Gehölzstreifens an der Glems weitestmöglich beschränken.

7.8.5 Artenschutz

Die Festsetzungen zum Artenschutz erfolgen um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) und nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) auszu-schließen.

Auf die „Artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalyse“ [4] wird verwiesen.

7.8.6 Erschließungsflächen

Die Festsetzung dient der Minderung der Flächenversiegelung, entlastet somit das öffentliche Kanalnetz und befördert die Grundwasserneubildung.

7.8.7 Vogelschutz

Das Bachgehölz der Glems ist ein besonders wertvolles Biotop mit hoher Bedeutung als Lebensraum und Vernetzungselement für Vögel. Die dem Bachgehölz zugewandte Fassade befindet sich in nur geringem Abstand vom Gehölz. Unstrukturierte Glasfassaden und Fenster führen hier zu einem hohen Risiko des Vogelschlags, das durch die vorgesehene Maßnahmen minimiert werden kann.

7.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.9.1 Pflanzungen – Durchführung und Pflegemaßnahmen

Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung und dem dauerhaften Erhalt der festgesetzten Pflanzgebote.

7.9.2 Pflanzgebot Pfg 1: Glemswiese

Die Festsetzung dient der Einbindung der neuen Baulichkeiten in das räumliche Umfeld und schafft einen Übergang zum bestehenden Ufergehölz der Glems. Des Weiteren ist sie gemäß Fachgutachten [3] aus klimatischen Gründen erforderlich. Die Bäume dienen der Verschattung der Freiflächen und Gebäude und reduzieren so deren Aufheizung, was zu einer Verbesserung des Mikroklimas führt. Der Verzicht auf Unterwuchs gewährleistet, dass den nächtlichen Kaltluftströmen entlang des Glemstals der geringstmögliche Widerstand entgegengesetzt wird.

7.9.3 Pflanzgebot Pfg 2: Einzelbäume

Die Festsetzung dient ökologischen Belangen sowie der Sicherung der für das städtebauliche Konzept bedeutsamen Baumgruppe (Vgl. Kap. 6.4 – Grün- und Freiflächen). Diese dient der Einbindung der neuen Baulichkeiten in das räumliche Umfeld und schafft einen Übergang zum bestehenden Ufergehölz der Glems. Des Weiteren ist sie gemäß Fachgutachten [3] aus klimatischen Gründen erforderlich. Die Bäume dienen der Verschattung der Freiflächen und Gebäude und reduzieren so deren Aufheizung, was zu einer Verbesserung des Mikroklimas führt. Der Verzicht auf Unterwuchs gewährleistet, dass den nächtlichen Kaltluftströmen entlang des Glemstals der geringstmögliche Widerstand entgegengesetzt wird.

7.9.4 Pflanzgebot Pfg 3: Dachbegrünung

Die Festsetzung dient dem Ortsbild und ökologischen Belangen. Auf maximal 20% der Gesamtdachfläche kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

7.10 Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Festsetzung dient durch die Erhaltung eines prägnanten Laubbaumes ökologischen Belangen sowie der Minimierung des Eingriffs im Bereich des Gewässerschutzstreifens.

8 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Dachgestaltung

8.1.1 Dachform und Neigung

Die Festsetzung dient der prägnanten Gestaltung eines modernen Gebäudekomplexes am südlichen Ortseingang Eltingens. Flachdächer ermöglichen eine einfache Errichtung der aus klimatischen Gründen notwendigen Dachbegrünung. Darüber hinaus ist eine effiziente Nutzung des umbauten Raumes möglich, ohne verlorene Volumina im Bereich von Dachschrägen. Dies wirkt sich – zugunsten des Ortsbildes - günstig auf die erforderliche Höhe baulicher Anlagen aus, die eine geringere Gesamthöhe erreichen als dies bei geneigten Dächern und gleicher Nutzung der Fall wäre.

Die bestehende Halle an der Bruckenbachstraße die in das neue Bebauungskonzept in unveränderter Form (mit geneigtem Walmdach) integriert werden soll, genießt Bestandsschutz.

8.1.2 Dacheindeckung

Die Festsetzung dient dem Ortsbild und klimatischen Belangen im Umfeld der Glemsau (Vgl. Kap. 7.9.4 Dachbegrünung)

8.1.3 Technische Aufbauten

(Vgl. Kap. 6.3.4 – Höhe baulicher Anlagen)

8.2 **Fassadengestaltung**

8.2.1 Material und Farbgebung

Die Festsetzungen dienen dem gestalterischen Einfügen der geplanten Bebauung in das bauliche und naturräumliche Umfeld, welches durch den Grünraum der Glemsaue und weitläufige Grün und Wiesenflächen der Sportanlagen und des LeoBades geprägt ist. Eine störende, aggressive Farbgestaltung soll vermieden werden, ohne dem Verein die Möglichkeit zu nehmen, sich im Rahmen seiner „Corporate Identity“ nach außen darzustellen oder technisch erforderliche Maßnahmen an der Fassade zu realisieren.

8.3 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen können störend in Erscheinung treten, da Sie mit dem Ziel, Aufmerksamkeit zu erregen, errichtet werden. Daher sind diese Anlagen nur zur Brückenbachstraße hin sowie im Eingangsbereich des Gebäudekomplexes zulässig, wo dies auch funktional gerechtfertigt ist. (Im Übrigen gelten die Erläuterungen in Kap. 8.2.1 – Material und Farbgebung).

8.4 **Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzungen dient der landschaftsräumlichen Einbindung der geplanten Bebauung in das bauliche und naturräumliche Umfeld der Glemsaue, der umgebenden Sportanlagen und des Leobades.

8.5 **Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Freistehende Müllbehälter sollen das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum weder visuell noch geruchlich (durch Aufheizung) beeinträchtigen.

8.6 **Art und Gestaltung von Einfriedigungen**

Die Festsetzung greift die Regelungen des Bezugsbebauungsplans (maximale Höhe 1.20m) auf, erweitert diese aber um die Möglichkeit, aus sportbetrieblichen Gründen dann höhere Einfriedigungen zuzulassen, wenn diese weit genug von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind und so das äußere Erscheinungsbild nicht unzumutbar beeinträchtigen. Eine Höhenbegrenzung ist für diese Ausnahme nicht definiert, hier bedarf es einer Betrachtung des Einzelfalles und des Erfordernisses in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

8.7 **Außenantennen**

Eine Vielzahl von Außenantennen könnte das Erscheinungsbild des Vereinssportzentrums am südlichen Ortseingang Eltingens stören. Da vielfältige technische Möglichkeiten bestehen, elektronische Medieninformationen antennenlos bereitzustellen, wurde die Zahl der zulässigen Außenantennen begrenzt.

8.8 **Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen würden das gewünschte Erscheinungsbild des Vereinssportzentrums am südlichen Ortseingang Eltingens stören und könnten zudem die Verkehrssicherheit auf dem stark frequentierten Vereinsgelände und dessen Umgebung beeinträchtigen

8.9 **Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke**

8.9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass sich das Bauvorhaben mitsamt seinen Außenanlagen harmonisch in den Bestand des bestehenden Sportparks sowie am Übergang zur Glemsaue einfügt. Sofern es aus Gründen des Hochwasserschutzes gegeben sein sollte, können höhere Aufschüttungen ausnahmsweise zugelassen werden.

8.9.2 Stützmauern

Die Festsetzung soll gewährleisten, dass sich das Bauvorhaben mitsamt seinen Außenanlagen harmonisch in den Bestand des bestehenden Sportparks sowie am Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur Glemsaue einfügt. Insbesondere am Übergang zur öffentlichen Verkehrsfläche wird, zugunsten eines großzügigen Straßenraumes, ein Mindestabstand für Stützmauern definiert.

8.10 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung unterstützt die Ziele der Oberflächenentwässerung im Trennsystem. Sie dient der Entlastung des Kanalsystems und der Schonung des Wasserhaushalts. (Vgl. Kap. 6.6.1. Abwasserentsorgung). Die Drosselabflussrate entspricht dem Oberflächenwasserabfluss des unbebauten Grundstücks.

Im Plangebiet ist Dachbegrünung festgesetzt, auch diese kann für die Regenwasserretention mit herangezogen werden, wenn die Substratstärke mindestens 10cm beträgt. Die Wahl des Retentionssystems bleibt aber insgesamt freigestellt. Empfohlen werden auch Retentionszisternen (Kombination aus Brauchwasser- und Retentionskammer) mit zwangsentleertem Teilvolumen, die sowohl den notwendigen Drosselabfluss gewährleisten, als auch ein Brauchwasservolumen für die Eigennutzung, (z.B. Bewässerung der Sportrasenflächen) zurückhalten.

Die Regelungen der DIN 1989-1 (Regenwassernutzungsanlagen) sind zu beachten.

8.11 **Ordnungswidrigkeiten**

Die Festsetzung soll die Beachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen befördern.

9 **UMWELTBELANGE**

9.1 **Darstellung der Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan „Brühl-Anwand - 3. Änderung Vereinssportzentrum“ 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 § 10a Abs. 1 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.

Neben der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange (Kap. 9.3) bedarf es einer schutzgutbezogenen Betrachtung (Kap. 9.4.). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen ebenfalls nicht.

Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Anlässlich eines Scoping Termins gem. §4 Abs. 1 BauGB im Rathaus Leonberg wurden die Umweltbelange mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie Vertretern der Naturschutzverbände erörtert. Die Ergebnisse wurden bei der weiteren Planaufstellung, soweit erforderlich, berücksichtigt

9.2 Abgrenzung

Der Planbereich weist eine Fläche von ca. 0,77 ha auf. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

9.3 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das entsprechende Fachgutachten [4] ist Anlage zum Bebauungsplan.

9.3.1 Bestand

Zur Einschätzung des Bestandes wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Untersuchungstermine waren am 11.04., 09.05., 16.06. und 18.07.2018.

Das Vereinsgebäude weist wenn überhaupt nur in sehr geringem Umfang Unterschlupfmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten bzw. für Fledermäuse auf. Die Rasen- und Sportplatzflächen sind ohne Bedeutung. Der geringfügig vorhandene Strauchbestand auf dem Sportplatzareal hat keine Bedeutung.

Einzelne größere Bäume, haben eine Funktion für Vögel, gegebenenfalls auch für Fledermäuse.

Von einer Nutzung des Geländes als Jagdgebiet für verschiedene Fledermausarten ist auszugehen, das Vorkommen von Quartieren ist unwahrscheinlich. Winterquartiere werden ausgeschlossen.

Das Vorkommen von artenschutzrelevanten Farn- und Blütenpflanzen, Insekten, Amphibien, Reptilien sowie ausdrücklich der Zauneidechse und der Haselmaus wird ausgeschlossen.

Es wurden 34 potentiell vorkommende Vogelarten identifiziert, die überwiegend verbreitet und häufig sind. Dazu kommen folgende Arten der Vorwarnliste potentiell im Gebiet vor: Feldsperling, Grauschnäpper, Haussperling, Stockente. Außerdem die streng geschützten Arten Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke als Nahrungsgäste. Als CEF Ausgleich sollen für die potentiell entfallenen Höhlen Fledermauskästen und Vogelnistkästen aufgehängt werden.

Dem angrenzenden Ufergehölz der Glems kommt eine vergleichsweise hohe Bedeutung zu. Hier wird es jedoch (bis auf den Bau des neuen Stegs) keine Eingriffe geben.

Der Steg ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und auch kein zwingender Grundzug der Planung.

Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange für dessen Errichtung wird im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens und des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Dennoch sind im Fachgutachten bereits die Rahmenbedingungen dargestellt.

9.3.2 Maßnahmen

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Die Beschränkung der Rodungszeit für Bäume soll verhindern, dass geschützte Tiere z.B. Jungvögel im Nest, bei der Rodung geschädigt werden. Sollten die Eingriffe außerhalb des genannten Zeitraums stattfinden, muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter sowie die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die Aufhängung von zwei Fledermauskästen und zwei Vogelnistkästen vor Beginn der Rodungsarbeiten dient dem Ersatz von gegebenenfalls entfallenen Nisthöhlen.

Die gleichwertige Nachpflanzung von Gehölzen und Bäumen für Vegetation des Bachgehölzes, die durch den Bau des Stegs wegfällt dient dem flächenmäßigen Ausgleich.

Die Aufhängung der Wasseramselecken dient dem Ausgleich der dauernd vorhandenen Störwirkung des neuen Stegs.

Der Bauzaun entlang des Gewässerschutzstreifens dient dem Schutz vor Beeinträchtigung des Gewässerschutzstreifens und der angrenzenden Glems mit ihrem Bachgehölz.

9.4 Schutzgutbezogene Betrachtung

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die betroffenen Schutzgüter sind folgendermaßen zu bewerten:

Arten- und Biotopschutz

Bestand: Es handelt sich um ein vorbelastetes Gebiet mit intensiver Nutzung und einem hohen Versiegelungsgrad. Das Gebiet ist geprägt von asphaltierten und gepflasterten Flächen, Zierrasen und den bestehenden, unbegrünten Gebäuden des Sportvereins. Das Gebiet selber hat eine geringe Wertigkeit für Arten und Biotope und für die Biotopvernetzung. Es wurde eine Artenschutzpotentialuntersuchung durchgeführt [4]

Auswirkungen: Die geplante Bebauung verschiebt sich etwas gegenüber der jetzt bereits vorhandenen bzw. zulässigen Bebauung. Die neuen Gebäude erhalten eine Dachbegrünung, der Gewässerschutzstreifen und das Glemsgehölz werden während der Bauzeit durch einen festen Bauzaun geschützt. Der Artenschutz wird durch eine Bauzeitenregelung und weitere Maßnahmen berücksichtigt.

Bewertung: Keine erhebliche Beeinträchtigung.

Fläche

Bestand: Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche im Innenbereich.

Auswirkungen: Flächen im Außenbereich oder landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die bessere Nutzung der Flächen können Sportflächen im Bereich Jahnstraße geräumt und für Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Bewertung: Keine erhebliche Beeinträchtigung

Boden und Altlasten

Bestand: Es handelt sich größtenteils um bebaute und befestigte Flächen im Innenbereich. Die oberen Schichten des Bodens wurden größtenteils anthropogen überformt. Wegen der Nähe zur Glems steht das Grundwasser im Gebiet sehr hoch an und führt zur Ausbildung von Auenböden die teils anmoorig sein können. Nach alten Flurkarten verlief die Glems früher weiter nördlich etwa auf Höhe der geplanten neuen Halle. Informationen über Altlasten oder Kampfstoffe im Gebiet liegen nicht vor.

Auswirkungen: Gemäß des Baugrundgutachtens sind wegen der empfohlenen Pfahlgründungen keine größeren Eingriffe in den Boden zu erwarten. Der sensible Uferbereich entlang der Glems wird durch einen Bauzaun geschützt. Es wurde eine Baugrunduntersuchung [1] und eine Kampfstoffuntersuchung [2] durchgeführt.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wasser

Bestand: Südwestlich außerhalb grenzt die Glems an das Plangebiet als Oberflächenwasser an. Das Grundwasser steht im Gebiet sehr hoch an. Das Regenwasser der bestehenden Gebäude wird bisher in den Schmutzwasserkanal geleitet.

Auswirkungen: Die neuen Gebäude werden extensiv begrünte Flachdächer erhalten. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern und befestigten Flächen soll gedrosselt in die Glems abgeleitet werden.

Bewertung: Die Planänderungen bedingen tendenziell eher eine Verbesserung des Oberflächenwasserabflusses. Der Schmutzwasserkanal wird entlastet.

Luft und Klima

Bestand: Es handelt sich um ein vorbelastetes Gebiet mit intensiver Nutzung und einem hohen Versiegelungsgrad. Mit dem bestehenden Baurecht wäre auch ohne Planverfahren eine weitere Bebauung im Gebiet möglich. Das Gebiet hat eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion und die Kaltluftleitung. Es wurde eine Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen erstellt [3]. Bei den Luftschadstoffen wird die Situation als un-kritisch eingestuft.

Auswirkungen: Die neue Bebauung rückt näher an die Glems, dafür werden die Gebäude in der Höhe begrenzt und erhalten eine Dachbegrünung. Im südlichen Bereich wird eine Baumgruppe angelegt. Dies führt zu einer verstärkten Verdunstung und Verschattung. Für die Luftschadstoffe werden weder für die Umgebung noch für das Gebiet selbst erhebliche Veränderungen erwartet.

Bewertung: Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Lärm

Bestand: In Bezug auf den Lärm liegt keine kritische Situation vor, von der Anfertigung eines Gutachtens wurde abgesehen.

Auswirkungen: Im Gebiet sind nur das Wohnen nicht erheblich störende Nutzungen zulässig. Der Haupteingang und der Zugang zum Hauptparkplatz verlagert sich in den Südwesten weg von den Wohngebieten. Im Rahmen der Plandurchführung kann der Schallschutz gewährleistet werden, z.B. durch die Einhausung oder Schalldämmung der Lüftungsanlage auf der neuen Turnhalle sowie eine geeignete Anordnung von Fenstern, ggf. mit nicht öffentlicher Festverglasung.

Bewertung: Keine erheblichen Beeinträchtigungen, tendenziell eher Verbesserungen.

Natura 2000 Gebiete

Bestand: Ein Natura 2000 Gebiet wird von der Planung nicht berührt.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Das Gebiet dient dem Neubau eines modernen Vereinssportzentrums. Durch die bessere Nutzung der Flächen werden allerdings Sportflächen im Bereich Jahnstraße frei und können dort für Wohnnutzung genutzt werden.

Hochwasserschutz und Vorsorge

Bestand: Entlang des südwestlichen Gebietsrandes verläuft die Glems, ein Gewässer 2. Ordnung. Das Gebiet liegt teils im geschützten Bereich des HQ₁₀₀ und mit ganzer Fläche im Bereich HQ_{extrem}. (Hochwasserrisikobereich). Ein kleiner Zipfel im Bereich des Gewässerschutzstreifens liegt auch im HQ₁₀₀. Im HQ₁₀₀ Bereich wie überhaupt im ganzen Gewässerschutzstreifen sind keine baulichen Maßnahmen geplant.

Auswirkungen: Die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wird im Rahmen des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen verbindlich gefordert. Sie kann z.B. durch die Schaffung einer Erdgeschossfußbodenhöhe realisiert werden, die sich oberhalb des Bemessungswasserspiegels bei HQ_{extrem} befindet. Gemäß hydrologischem Gutachten [5] wäre dies z.B. mit einer EFH von mindestens 367,82 m ü. NN erreichbar. Alternativ sind auch andere technische Maßnahmen möglich (z.B. Dammbalkensysteme, Hochwasserschotts). Die Maßnahmen sind im Rahmen des Bauantrags darzustellen. Erdauffüllungen im Bereich des Gewässerrandstreifens sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Auswirkungen der Planung wurden in einem hydrologischen Gutachten [5] untersucht, demnach sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Bewertung: Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Kultur und Sachgüter

Im Gebiet sind keine besonderen Kultur- oder Sachgüter bekannt.

Erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit

Auf den begrünten Flachdächern ist die Nutzung von Solarenergie möglich.

Orts- und Landschaftsbild

Bestand: Es handelt sich um ein bebautes und intensiv genutztes Gebiet im Innenbereich.

Auswirkungen: Die alte Sporthalle wird abgerissen, neue etwas größere Gebäude werden errichtet. Das Stadtbild wird sich ändern, jedoch nicht grundsätzlich. Die Baumgruppe im Süden wird den Grünanteil im Gebiet stark erhöhen.

Bewertung: Keine erhebliche Beeinträchtigung.

Störfallrelevante Betriebe und Anlagen

Anlagen die einen Betriebsbereich im Sinne des §3 Abs. 5a BImSchG bilden und von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können sind im Plangebiet selbst und in seiner direkten Umgebung nicht bekannt.

Wirtschaftliche Belange

Bestand: Die Sportanlagen im Gebiet sind bereits älteren Datums und erneuerungsbedürftig. Die Sportanlagen im Bereich Jahnstraße sollen aufgegeben und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Durch die neuen Gebäude mit attraktiven Sporthallen, einem gerätegestützten Bereich und kleinem Vereinsbistro für die Mitglieder will sich der Sportverein eine auch wirtschaftliche Zukunftssicherung schaffen.

Auswirkungen: Flächen im Bereich Jahnstraße werden frei und können für Wohngebiete entwickelt werden, der Bereich Bruckenbachstraße erhält ein attraktives Sportzentrum.

Bewertung: Die Planung sichert die Vereinszukunft ab und ermöglicht gleichzeitig die Wohnbauentwicklung im Innenbereich an anderer Stelle.

Mobilität

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Flüchtlinge und Asylbegehrende

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Planung verhält sich hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern neutral.

Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit als Folge der vorliegenden Planung sind nicht zu besorgen.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Sondergebiet (Vereinssportzentrum)	0,77 ha	100 %
------------------------------------	---------	-------

Geltungsbereich des Planes	0,77 ha	100,0%

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Planung erfolgt ausschließlich innerhalb der bestehenden Vereinsgrundstücke. Da zwei Baugrundstücke, davon eines

nur teilweise, überplant werden, ggf. müssen im Zuge der Plandurchführung die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes miteinander verschmolzen oder per Vereinigungsbaulast gesichert werden.

11.2 Kosten

Die Planungskosten, einschließlich etwaiger technischer und verkehrlicher Erschließungskosten sollen vom SV-Leonberg Eltingen übernommen werden. Regelungen zur Durchführung, einschließlich Kostentragung, sollen in einem städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB erfolgen.

Grunderwerb ist nicht erforderlich

11.3 Emissionsverhalten

Während der Bauphase sind baubetriebsbedingte Emissionen zu erwarten.

Aufgrund der Aufgabe der bisher noch zulässigen Gaststättennutzung (Vereinsgaststätte) ist eine Abnahme der Störungen für das unmittelbare und mittelbare Umfeld zu erwarten, die in der Vergangenheit insbesondere durch Festveranstaltungen an den Wochenenden geprägt waren. Durch die abschirmende Wirkung der neuen Baukörper und die Verlegung des Haupteinganges in den Südwesten wird sich die Lärmsituation insgesamt verbessern.

11.4 Plandurchführung

Der Abbruch der Bestandsgebäude ist für das 1. Quartal 2019 vorgesehen. Der Baubeginn soll im 2. Oder 3. Quartal 2019 erfolgen. Mit einer Eröffnung des Vereinssportzentrums ist dann zum Jahreswechsel 2020 /2021 zu rechnen.

Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verbessern. Der südliche Ortszugang Eltingens wird aufgewertet, der Sport- und Erholungsbereich Brühl-Anwand wird in seiner Gesamtheit gestärkt. Das Vereinsleben der Stadt wird unterstützt und gefördert mit positiven Effekten für das Gemeinwohl und den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Die Gewässeraue der Glems wird in ihrer ökologischen Bedeutung gestärkt, den Belangen des Hochwasserschutzes wird Rechnung getragen

Gegenüber dem IST-Zustand wird die Bebauung etwas dichter in Erscheinung treten.

Mit einer leichten Verkehrszunahme aufgrund des attraktiveren Nutzungsangebotes für Vereinsmitglieder ist zu rechnen was ggf. zu einer etwas höheren Auslastung der öffentlichen Stellplätze führen kann.

Das Wegenetz im Erholungsbereich wird durch die zusätzliche Glemsbrücke für Fußgänger und Radfahrer gestärkt.

12 FACHGUTACHTEN

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

- [1] Geotechnischer Bericht für den Neubau eines Sportparks in Leonberg Eltingen (Flurstück Nr. 6666/1), Vees und Partner, Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 14.06.2018 mit Änderungen vom 12.07. und 24.08.2018, beige fült:
- [2] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Bruckenbachstraße, Sportpark Leonberg Leonberg Eltingen, Dr. K. Hinkelbein, Filderstadt, 24.08.2018
- [3] Aussagen zu lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten baulichen Änderung des Sportparks Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Karlsruhe 03.08.2018

- [4] Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, Leonberg, Sportanlage Bruckenbachstraße, Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, September 2018
- [5] Hydrologische und hydraulische Berechnungen im Bereich von Leonberg Eltingen: HQ_{Extrem}, Erläuterungsbericht, Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, August 2018

13 FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB

Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs.2 Satz 2 BauGB liegt nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan hat keinen erhöhten Schwierigkeitsgrad. Er dient der Sicherung und nachhaltigen Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Vereinssportzentrums. Der Verein als Pächter ist in die Planungen eng eingebunden. Besondere Anforderungen an die Abwägung der Umweltbelange liegen nicht vor. Die reguläre Auslegungsfrist - für die Dauer eines Monats – wird daher für angemessen und ausreichend erachtet.

14 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach und §10 Abs. 4 abgesehen.

15 ANLAGE

12. Berichtigung des Flächennutzungsplans „Brühl-Anwand – 3. Änderung Vereinssportzentrum“ in Leonberg.

SPS

Stadtplanungsamt

Leonberg, 23.01.2019