

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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

VORENTWURF - Stand 16.09.2019

Bebauungsplan „Brühl-Anwand - 4. Änderung Östlich Badstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.05-2/4 in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERFAHREN	5
1.1	Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB	5
1.2	Beteiligung am Verfahren.....	5
2	PLANERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	9
3.2.1	<u>Bestand innerhalb des Plangebiets</u>	9
3.2.2	<u>Bestand außerhalb des Plangebiets</u>	10
3.3	Verkehr	10
3.3.1	<u>Verkehrsanbindung</u>	10
3.3.2	<u>Verkehrsuntersuchung [3]</u>	11
3.3.3	<u>Leistungsfähigkeitsuntersuchung [4]</u>	13
3.4	Bestehende Grünstrukturen	13
3.5	Ver- und Entsorgung	14
3.5.1	<u>Stromversorgung</u>	14
3.5.2	<u>Gasversorgung</u>	14
3.5.3	<u>Wasserversorgung</u>	14
3.5.4	<u>Abwasserentsorgung</u>	14
3.5.5	<u>Schachtbauwerk</u>	14
3.5.6	<u>Nahwärme</u>	15
3.5.7	<u>Telekommunikation</u>	15
3.5.8	<u>Flächen für Leitungsrechte</u>	15
3.6	Gewässer und Hochwasserschutz	15
3.6.1	<u>Gewässer</u>	15
3.6.2	<u>Überflutungsfläche HQ_{EXTREM}</u>	15
3.6.3	<u>Grundwasser</u>	16
3.7	Baugrund und Altlasten	16
3.7.1	<u>Baugrund</u>	16
3.7.2	<u>Grundwasser</u>	17
3.7.3	<u>Erdbeben</u>	17
3.7.4	<u>Versickerung von Oberflächenwasser</u>	17
3.7.5	<u>Altlasten</u>	18
3.8	Kampfmittel	18
3.9	Klima / Luftschadstoffe	18
3.9.1	<u>Klima</u>	18
3.9.2	<u>Luftschadstoffe</u>	19
3.10	Schall.....	21
3.10.1	<u>Straßenverkehrslärm</u>	21
3.10.2	<u>Tennisanlage</u>	21
3.10.3	<u>Freibad</u>	22
3.10.4	<u>Gewerbelärm</u>	22
3.11	Artenschutzrechtliche Situation	22
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	22
4.1	Landes- und Regionalplanung	22

4.2	Flächennutzungsplan	23
4.3	Bestehende Bebauungspläne.....	23
4.3.1	<u>Bebauungspläne im Plangebiet</u>	24
4.3.2	<u>Bebauungspläne in der näheren Umgebung</u>	25
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	25
4.4.1	<u>Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet.....</u>	25
4.4.2	<u>Hochwasserschutz / Überflutungsfläche HQ_{EXTREM}.....</u>	26
4.4.3	<u>Umlegungsverfahren 2003</u>	26
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	26
6	STÄDTEBAULICHE UND PLANERISCHE KONZEPTION	26
6.1	Vorbemerkung.....	26
6.2	Nutzungskonzept	27
6.3	Bebauungskonzept	28
6.3.1	<u>Erweiterung Autohaus (Ausstellungszentrum für Neufahrzeuge und Gebrauchtwagen).....</u>	29
6.3.2	<u>Bebauung entlang der Badstraße</u>	29
6.3.3	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	30
6.3.4	<u>Bauweise.....</u>	30
6.3.5	<u>Bauabschnitte</u>	30
6.3.6	<u>Bauliche Dichte</u>	30
6.3.7	<u>Höhe baulicher Anlagen.....</u>	31
6.3.8	<u>Sonstiges</u>	31
6.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	31
6.5	Verkehrerschließung	32
6.5.1	<u>Äußere Erschließung (Kfz).....</u>	32
6.5.2	<u>Innere Erschließung (Kfz)</u>	32
6.5.3	<u>Ruhender Verkehr.....</u>	33
6.5.4	<u>Fußgänger und Radfahrer</u>	33
6.6	Technische Erschließung.....	33
6.6.1	<u>Abwasserentsorgung</u>	33
6.6.2	<u>Nahwärme.....</u>	33
6.7	Klima / Luftschadstoffe	34
6.8	Lärmschutz	34
6.8.1	<u>Straßenverkehrslärm</u>	34
6.8.2	<u>Sport- und Freizeitlärm</u>	34
6.8.3	<u>Gewerbelärm</u>	34
6.9	Hochwasserschutz.....	35
6.10	Artenschutz	35
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	35
8	SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	35
9	UMWELTBELANGE	35
9.1	Darstellung der Umweltbelange	35
9.1.1	<u>Scoping.....</u>	35
9.2	Abgrenzung	36
9.3	Artenschutz	36
9.3.1	<u>Habitatstrukturen, Artenbestand und -potenzial</u>	36
9.3.2	<u>Artenschutzrechtlich relevante Arten.....</u>	37
9.3.3	<u>Maßnahmen.....</u>	38
9.4	Schutzgutbezogene Betrachtung.....	38

10	FLÄCHENBILANZ	42
11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	43
11.1	Bodenordnung	43
11.2	Pachtverhältnisse	43
11.3	Kosten	43
11.4	Emissionsverhalten	43
11.5	Plandurchführung	43
12	FACHGUTACHTEN	44
13	FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB	44
14	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	44
15	ANLAGE	45

1 VERFAHREN

1.1 Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Der Bebauungsplan „Brühl-Anwand - 4. Änderung Östlich Badstraße“ 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 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.

1.2 Beteiligung am Verfahren

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die reguläre frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, zugunsten der vereinfachten Regelungen gem. §13 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauGB, verzichtet werden. Diese Option soll jedoch nicht wahrgenommen werden, eine frühzeitige Verfahrensbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll erfolgen. Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt nicht vor (vgl. Kap. 13).

Am 8.4.2019 wurden alle betroffenen Eigentümer im Plangebiet über den aktuellen Planungsstand informiert und zur eigenen Interessenlage befragt, um diese im weiteren Planungsprozess würdigen und soweit städtebaulich zielführend auch berücksichtigen zu können.

Auf einen Scoping Termin gem. §4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung der wesentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann und zur Erörterung der Planung und der Umweltbelange wurde verzichtet, da eine frühzeitige Beteiligung am Verfahren gem. §§ 3 Abs.1 und 4. Abs.1 BauGB durchgeführt werden soll, womit ersatzweise die Möglichkeit gegeben ist, entsprechende Erkenntnisse in den weiteren Planungsprozess einzuspeisen.

2 PLANERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das einstmals gemischt genutzte Plangebiet hat in der Folge eines zwischenzeitlich stattgefundenen gewerblichen Strukturwandels einen Bedeutungsverlust in dem Sinne

erfahren, dass frühere gewerbliche Nutzungen mehrheitlich aufgegeben wurden und entlang der Badstraße nur die dereinst betriebszugehörigen Wohnnutzungen überdauert haben. Der ehemalige Campingplatz mit Stellflächen für Campingfahrzeuge entlang der Berliner Straße wurde aufgegeben, dessen unbebaute Schotterbrache diente in der Folge bis heute als gewerblich genutzter Fahrzeugstellplatz (Caravans und Wohnmobile, später Neufahrzeuge des nördlich benachbarten Autohauses Weeber). Lediglich ein Gasthaus an der Glemseckstraße, die Gaststätte „Brühlstüble“ – hat bis heute seinen Betrieb aufrecht erhalten.

Bereits im Jahre 1987, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl-Anwand“, Planbereich 03.05-2, war unter Anderem auch dieser städtebauliche Mißstand auf der fraglichen Teilfläche, Gegenstand des damaligen, räumlich ausgedehnteren, Bebauungsplanverfahrens.

Die Grundzüge der damaligen Planung sahen im heutigen Planbereich ein Mischgebiet entlang der Badstraße sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet entlang der Berliner Straße vor. Die Erschließung der Bauflächen sollte ausschließlich von Westen her, direkt über die auszubauende Badstraße sowie über eine von der Badstraße abgehende Stichstraße zur Anbindung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgen. Diese städtebauliche Zielsetzung liegt inzwischen über 30 Jahre zurück, die tatsächliche bauliche Entwicklung nahm jedoch nicht den angestrebten Verlauf.

Der bauliche Zustand im Plangebiet entspricht weitgehend noch der Situation von vor 30 Jahren. Die ergänzende öffentliche Erschließung wurde nicht umgesetzt, die Flächen des ehemaligen Campingplatzes werden weiterhin vom benachbarten Autohaus als Logistikfläche zum Abstellen von Neufahrzeugen genutzt.

Der Betreiber des Autohauses hat mittlerweile Expansionspläne, die auf dem bestehenden Betriebsgelände nördlich der Glemseckstraße, wegen der dortigen räumlichen Begrenzungen, nicht umgesetzt werden können. Es sollen Ausstellungs- und Verkaufsräume für Neufahrzeuge sowie Ausstellungs- und Verkaufsflächen für hochwertige Gebrauchtfahrzeuge im Umfeld des bestehenden Betriebsstandortes geschaffen werden. Die Flächen des ehemaligen Campingplatzes südlich der Glemseckstraße sind grundsätzlich für die geplante Betriebserweiterung geeignet und das Vorhaben entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des bisherigen Bebauungsplans. Allerdings lässt dieser die erforderlichen Flächenzuschnitte und funktionalen Abläufe aufgrund der bisher vorgesehenen öffentlichen Erschließung, aber auch wegen der Baugebietszuschnitte, einschließlich eines festgesetzten Lärmschutzwalls an der Berliner Straße nicht zu. Des Weiteren stehen die bisher festgesetzten Baugrenzen, sowie das festgesetzte Maß der Nutzung, dem Vorhaben entgegen.

Die Stadt Leonberg befürwortet das Ansinnen des Autohausbetreibers, da es im Grundsatz mit den vor 30 Jahren bestimmten Grundzügen der Planung korrespondiert, die bisher unternutzen Flächen entlang der Berliner Straße, im Sinne der Innenentwicklung, baulich zu aktivieren und aufzuwerten. Dieses Planziel hat zwischenzeitlich, in Anbetracht begrenzter Baulandreserven und des Primats einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung weiter an Bedeutung gewonnen. Auch die geplante Nutzungsart ist grundsätzlich bereits heute zulässig.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist jedoch eine Teiländerung (4. Änderung) des bestehenden Bebauungsplanes „Brühl-Anwand“ erforderlich. (vgl. Ziff. 4.3).

Das geplante Bauvorhaben ist auf dem Areal des ehemaligen Campingplatzes alleine nicht umsetzbar, ohne in den angrenzenden Bereichen ebenfalls das bestehende Planungsrecht an die neue Situation anzupassen. Aus diesem Grund wird auch der bebau-

te Bereich zur Badstraße hin mit einbezogen. Die einstmals vorgesehene innere Erschließung ist nicht mehr erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen müssen angepasst werden.

Des Weiteren sind Auswirkungen auf die umgebenden Erschließungsstraßen zu berücksichtigen. Die Bauflächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sollen direkt über die Glemseckstraße und zusätzlich über die Berliner Straße angebunden werden, eine neue Erschließungsmöglichkeit von Osten her, die sich durch die Rückstufung der ehemaligen Kreisstraße zur Gemeindestraße ergeben hat. In der Folge wird dies zu Anpassungen der Verkehrsführung im Kreuzungsbereich Glemseck-Berliner Straße führen, sowie zu einer Änderung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in der Badstraße, mit Auswirkungen auf den geplanten Straßenausbau.

Der Geltungsbereich unterteilt sich infolgedessen in drei wesentliche Teilbereiche:

- Teilbereich 1 – eingeschränkte gewerbliche Baufläche (GEE) entlang der Berliner Straße und Glemseckstraße
- Teilbereich 2 – Mischbaufläche (MI) östlich der Badstraße einschließlich des zugehörigen Abschnitts der Badstraße.
- Teilbereich 3 - angrenzender Kreuzungsbereich der Glemseckstraße und der Berliner Straße.

Die zulässige Art der Nutzung soll im Plangebiet grundsätzlich beibehalten und lediglich auf die neue Situation abgestimmt werden.

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:

- Anpassung des qualifizierten Planungsrechts nach §30 Abs. 1 BauGB als Voraussetzung für die bessere Nutzbarkeit und Erschließung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes an der Berliner Straße sowie des festgesetzten Mischgebietes (MI) an der Badstraße.
- Standortsicherung durch nachhaltige Entwicklung gewerblicher Bauflächen und Schaffung von Erweiterungspotentialen für ansässige Betriebe.
- Aktivierung von Baulandreserven durch Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Städtebauliche Aufwertung des Standorts und des Ortsbildes an einem der wichtigen Stadteingänge Leonbergs.
- Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zur bestehenden Wohnbebauung westlich der Badstraße.
- Aufwertung des westlichen Ortseingangs in den Stadtteil Eltingen.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

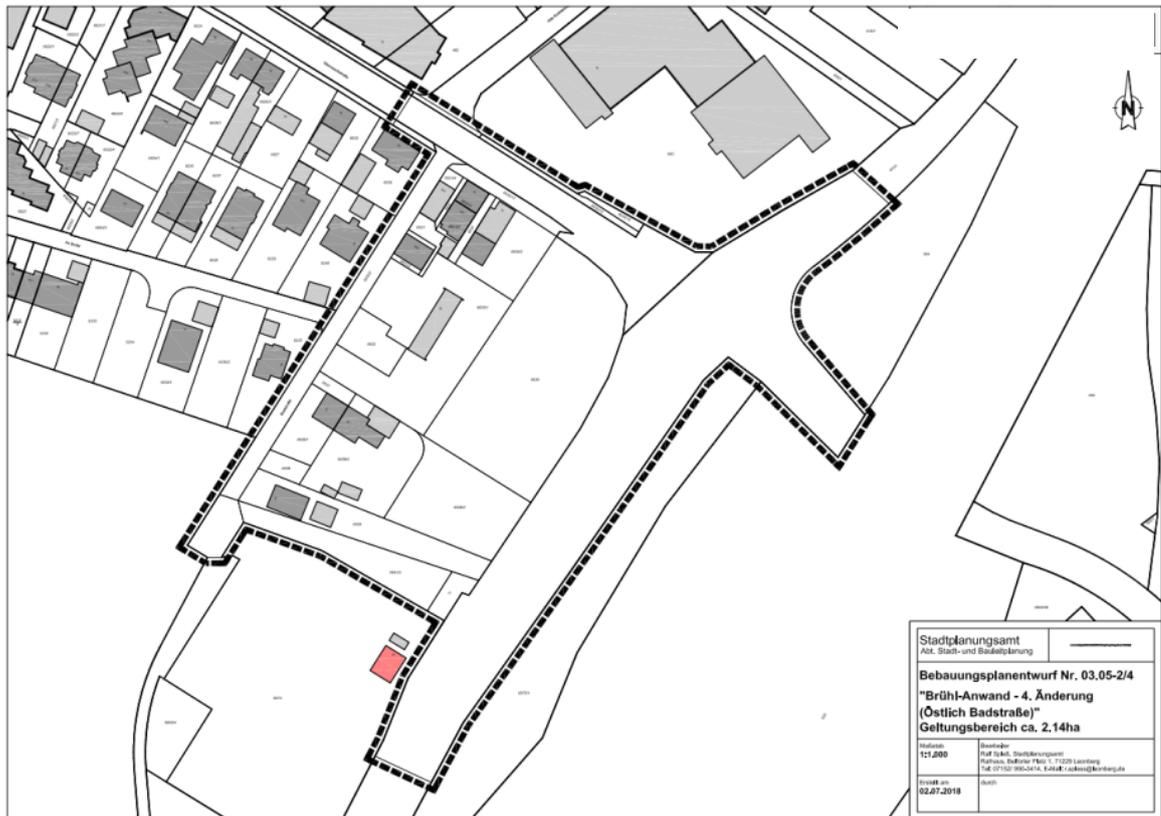
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Leonberg (Landkreis Böblingen) am östlichen Rand des Ortsteils Eltingen, unweit des Autobahndreiecks Leonberg, im Verknüpfungsbereich der BAB 8 (Stuttgart – Karlsruhe) mit der BAB 81 (Stuttgart Heilbronn). Das südliche Tunnelportal des Engelbergtunnels ist östlich ca. 100m entfernt.

Die zu überplanenden Flächen liegen nord-östlich, in direkter Nachbarschaft zum städti-

schen Sport und Erholungsbereich „Brühl-Anwand“ mit dem städtischen Freibad „Leobad“, dem Vereins- und Sportgelände des TSV Leonberg/Eltingen e.V. und dem Jugendzentrum „Beat Baracke“,

Westlich benachbart ist das Wohngebiet „Im Brühl“, nördlich, jenseits der Glemseckstraße befindet sich das Gewerbegebiet zwischen Berliner Straße und Alter Ramtelstraße.



Geltungsbereich des Plangebiets (ca. 2.14ha)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.05-2/4, "Brühl-Anwand - 4. Änderung Östlich Badstraße" setzt sich im Wesentlichen aus drei Teilflächen zusammen:

- Teilfläche 1 besteht aus dem ehemaligen Campingplatz mit Stellflächen für Campingfahrzeuge, einer teilruderlisierten Schotterfläche die aktuell als Stellfläche für Neufahrzeuge durch das Autohaus Weeber genutzt wird.
- Teilfläche 2 umfasst die Bebauung östlich der Badstraße, einschließlich des zugehörigen Abschnitts der Badstraße.
- Teilfläche 3 umfasst den Kreuzungsbereich der Glemseckstraße und der Berliner Straße im Bereich, der sich an die vorgenannten Teilflächen anlagert.

Der Geltungsbereich (Gesamtfläche ca. 2.14ha) umfasst:

zur Gänze:

- die privaten Flurstücke 6631, 6631/1, 6631/2, 6631/3, 6631/4, 6632, 6634, 6635, 6635/1, 6635/2, 6636, 6637, 6638, 6638/1, 6638/2, 6638/3, 6639, 6639/1, 6641/1,
- die öffentlichen Flurstücke 6630/2 (Badstraße Abschnitt Nord), 6630/15 (Fußweg Glemseckstraße nördlich), 6630/16 (Unland), 6630/17 (Fußweg Glemseckstraße südlich), 6641/1 (Grünanlage- verpachtet).

In Teilen

- die öffentlichen Flurstücke 443/1 (Berliner Straße), 6630/9 (Glemseckstraße) 6668/1

(Badstraße Abschnitt Süd).

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

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets



Das Plangebiet und seine nähere Umgebung aus südlicher Richtung
(Bilder © 2019 Google, Kartendaten © 2019 GeoBasis-DE/BKG (© 2009))

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets umfassen im Osten das betrieblich genutzte Gelände des ehemaligen Campingplatzes, eine z.T. ruderalisierte bzw. mit Aufwuchs durchsetzte Schotterfläche, die der Fa. Weeber heute als Logistikfläche zum Abstellen von Neufahrzeugen dient. Dieser Bereich liegt gegenüber der Glemseckstraße und der Berliner Straße am Kreuzungsbereich bis zu ca. 2m tiefer als die angrenzenden Verkehrsflächen. An der Nahtstelle sorgt eine begrünte Böschung, mit Heckenreihen entlang des Böschungsfußes, für den Höhenübergang zu den höher gelegenen Straßen. Östlich, zur Badstraße hin, grenzt ein ca. 45m breiter, bebauter und durchgründer, vereinzelt mit größeren Bäumen durchsetzter, Geländestreifen an. Die Bestandsgebäude sind teilweise in ein- oder mehrseitigem Grenzbau errichtet, die Bebauung erscheint jedoch offen. Die Bebauung verdichtet zur Glemseckstraße hin und weist dort teilweise größere, versiegelte Freiflächen auf. Heute sind hier im Wesentlichen nur noch Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Hausgärten sowie ein gewerblich genutztes Gebäude mit Stellflächen für Campingfahrzeuge vorhanden. Zur Glemseckstraße hin liegt das Gasthaus „Brühlstüble“ mit überdachter Außenterrasse und zugehörigen Stellplätzen. An der Ecke Badstraße /Glemseckstraße wurden die Wohngebäude Glemseckstraße 48, 48/1, 48/2 und das Garagengebäude 48/3 jüngst abgebrochen.

Die Verkehrsflächen der Badstraße, Glemseckstraße und Berliner Straße umschließen das eigentliche Baugelände von drei Seiten, wobei die Badstraße der inneren Erschließung im Plangebiet und der Anbindung des Sport- und Freizeitgeländes „Im Brühl“ dient, während die Glemseckstraße und die Berliner Straße als Hauptverkehrsstraßen einen Teil des innerörtlichen Verkehrs aufnehmen und daher entsprechend ausgebaut, mit mehreren Fahrstreifen versehen, und im signalisierten Kreuzungsbereich mit Abbiegespuren ausgestattet sind. Bei der Berliner Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße, nachdem diese ehemalige Kreisstraße vor Kurzem zurückgestuft wurde. Der Abschnitt der Glemseckstraße im Plangebiet ist Teil der Landesstraße (L1141), inner-

halb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten.

Ein größeres, unterirdisches Schachtbauwerk, als Bestandteil des öffentlichen Kanalnetzes, befindet sich im Südosten der derzeitigen Abstellfläche für PKW. Ein Grundwassermesspegel befindet sich im nördlichen Bereich des ehemaligen Campingplatzes.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Sport- und Freizeitgelände „Brühl“ mit dem städtischen Freibad Leobad, den Sportanlagen des SV Leonberg-Eltingen sowie dem Jugendzentrum „Beat Baracke“. Im Südwesten grenzt ein begrünter Lärmschutzwall an das Plangebiet an, der dieses von der Tennisanlage des Sportvereins mit insgesamt 6 Tennisplätzen, Vereinshaus und Parkierung abschirmt.

Im Südwesten, jenseits der Badstraße, beginnt der nördliche Teil der baumbestandenen Liegewiese des Leobades, die im dortigen Bereich auch ein Beachvolleyball-Spielfeld aufweist. Diese Liegewiese ist nördlich durch einen vollständig begrünten Lärmschutzwall abgegrenzt, der dem Schutz des nördlich davon gelegenen Allgemeinen Wohngebietes „Im Brühl“ dient, welches wiederum unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzt.

Weiter nach Norden, zur Glemseckstraße hin, geht dieses Wohngebiet in ein Mischgebiet über, welches im Westen ebenfalls unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, jenseits der Glemseckstraße, befindet sich das Gewerbegebiet Alte Ramtel – Berliner Straße. Hier sind in direkter Nachbarschaft die bestehenden betrieblichen Einrichtungen des Autohauses Weeber, mit Werkstatt, Ausstellungs- und Verkaufsräumen sowie Stellflächen für Neuwagen, Gebrauchtwagen und Kundenfahrzeuge angesiedelt. Weiter nach Westen geht dieses Gewerbegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet über.

Östlich des Plangebiets, jenseits der Berliner Straße verläuft die Trasse der Bundesautobahn BAB 81, die in südwestlicher Richtung an die A8 angebunden wird und das Autobahndreieck Leonberg bildet. Ca. 100m östlich des Plangebiets öffnet sich das südliche Tunnelportal des Engelbergbasistunnels, der von hier an die Trasse der BAB 81 im nördlichen Verlauf aufnimmt. Die Autobahntrasse zeichnet sich oberirdisch im Gelände als Grünzäsur ab, die dort nach der Inbetriebnahme des Engelbergbasistunnels und dem Rückbau der alten Autobahntrasse angelegt werden konnte.

Mit der hierdurch entstandenen Grünanlage sind insbesondere die Wohnbereiche des östlich gelegenen Stadtteils Ramtel besser an den Stadtteil Eltingen und die Kernstadt, und mittelbar auch an das Plangebiet angebunden.

Ein Lärmschutzwall, westlich des Plangebiets, schirmt den Verkehrslärm der, ab hier wieder oberirdisch verlaufenden Autobahntrasse, im Bereich des Leonberger Autobahndreiecks ab. Dieser Lärmschutzwall verläuft beim Autobahndreieck direkt zwischen der Berliner Straße und der Autobahn. Zum Tunnelportal hin trennen sich der Wall und die Berliner Straße räumlich voneinander; im sich daraus ergebenden Zwischenraum befindet sich der Ausweichparkplatz für das Sport- und Freizeitgelände Brühl (Leobad). Östlich, jenseits des Autobahndreiecks erstreckt sich das Gewerbegebiet Ramtel.

3.3 **Verkehr**

3.3.1 Verkehrs-anbindung

Die Bauflächen im Plangebiet sind derzeit fast ausschließlich über die Badstraße erschlossen, so ergibt sich auch die, aus betrieblicher Sicht umwegige, und aus Perspekti-

ve der benachbarten Wohnnutzungen störende Zufahrt zur Logistikfläche (PKW-Abstellfläche) der Fa. Weeber.

Lediglich die Gaststätte „Brühlstüble“ verfügt über einige Stellplätze, die direkt von der Glemseckstraße angebunden werden.

Die Badstraße hat eine Gesamtbreite von ca. 6m und ist niveaugleich, ohne abgesetzte Fuß- oder Radwege ausgebaut. Aufgrund des vorherrschenden Asphaltbelags sind die Bedürfnisse der schwächeren Verkehrsteilnehmer nur unzureichend abgebildet.

Im weiter südlichen Verlauf dient die Badstraße der Sekundärererschließung des Sport- und Freizeitgeländes „Brühl“. Der zugehörige Großparkplatz ist von der Badstraße her nicht anfahrbar.

Ein westlich von der Badstraße abgehender Fuß und Radweg stellt die Verbindung zum Wohngebiet „Im Brühl“ her und geht im weiteren Verlauf in die dortige Spielstraße über.

Der Verknüpfungsbereich der Glemseckstraße mit der Berlinerstraße ist ein wichtiger innerstädtischer Verkehrsknotenpunkt, der die Verkehre zwischen der Kernstadt, dem Stadtteil Eltingen, dem Stadtteil Ramtel - östlich der BAB 81 gelegen – und den südlich des Siedlungsbereichs befindlichen, überörtlichen Verbindungsstraßen und Autobahnzubringern verteilt. Der Knotenpunkt ist entsprechend ausgebaut, signalisiert und mit mehreren Fahrstreifen und Abbiegespuren versehen. Der Ausweichparkplatz für das Sport- und Freizeitgelände Brühl ist östlich der Berliner Straße angeordnet und von dieser auch erschlossen.

Eine Fußgängerfurt beim Jugendzentrum, südlich außerhalb des Plangebietes, stellt die Verbindung des Ausweichparkplatzes zum Freizeitgelände Brühl her. Weitere Querungshilfen über die Berliner Straße hinweg, aber auch über die Glemseckstraße, zur Grünanlage auf der alten Autobahntrasse bestehen nicht, auch nicht im Kreuzungsbereich Glemseck-/ Berliner Straße.

Die Berliner Straße war bislang als anbaufreie Hauptverkehrsstraße Bestandteil des qualifizierten Straßennetzes (Kreisstraße), Grundstückszufahrten waren von hier aus im Plangebiet bisher nicht zulässig. Durch die inzwischen erfolgte Rückstufung zur Gemeindestraße haben sich die Voraussetzungen hierfür inzwischen geändert.

Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung [3] zur Ermittlung der planungsbedingten verkehrlichen Auswirkungen erstellt. Ergänzend dazu liegt eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Knotenpunkt Glemseckstraße / Berliner Straße [4] vor. Diese Fachgutachten sind Anlage zum Bebauungsplan.

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung [3] wurde am 20. Oktober 2016 eine Verkehrserhebung durchgeführt.

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten eine generalisierende, vereinfachte Zusammenfassung der Gutachteninhalte. Auf die vollumfängliche Darstellung der jeweiligen Sachverhalte in den Originalgutachten [3] und [4] wird verwiesen.

3.3.2 Verkehrsuntersuchung [3]

Folgende Verkehrsströme im Bestand wurden ermittelt:

– Querschnitt Glemseckstraße nördl. Badstraße	ca. 9.800 Kfz/24h
– Querschnitt Glemseckstraße nördl. Berliner Straße	ca. 10.000 Kfz/24h
– Querschnitt Glemseckstraße süd. Berliner Straße	ca. 10.000 Kfz/24h
– Querschnitt Berliner Straße westl. Glemseckstraße	ca. 6.500 Kfz/24h
– Querschnitt Berliner Straße östl. Glemseckstraße	ca. 9.000 Kfz/24h

- Querschnitt Badstraße ca. 200 Kfz/24h
- Querschnitt Alte Ramtelstraße ca. 900 Kfz/24h

Der Knotenpunkt Glemseckstraße / Berliner Straße hat eine Knotenzuflussmenge von rund 17.750 Kfz/24h zu bewältigen.

Die für die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems relevanten Spitzenstunden konzentrieren sich dabei auf folgende Zeitbereiche:

- Frühspitze 07.15–08.15 Uhr ca. 1.307 Kfz/24h (ca. 7,4 %)
- Abendspitze 17.00–18.00 Uhr ca. 1.545 Kfz/24h (ca. 8,7 %)

Der Schwerverkehrsanteil (>2,8t zGG) beträgt im Knotenbereich Glemseckstraße / Berliner Straße ca. 7,5 % SV-Anteil.

Für das geplante Bauvorhaben an der Berliner Straße wurde ein prognostisches Gesamtverkehrsaufkommen von rund 250 Fahrten/Tag (Maximalansatz) ermittelt.

Für die bauliche Nachverdichtung an der Badstraße wird von einem ein zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 200 Fahrten/Tag ausgegangen.

Insgesamt ergibt sich somit auf der Grundlage der vorliegenden Nutzungskonzeption ein zusätzliches Ziel- und Quellverkehrsaufkommen von etwa +450 Kfz/Tag (Normalwerktag), hierbei handelt es sich um einen Maximalansatz.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Verkehrsprognose allgemeine prognostische Entwicklungstrends für den Zeitraum 2016–2030 berücksichtigt (Motorisierung / Mobilität), die in Verbindung mit der Einwohnerprognose (Statistisches Landesamt – Hauptvariante) eine durchschnittliche Verkehrszunahme von rund +5 % ergeben.

Für die einzelnen Straßenquerschnitte ergeben sich zukünftig gerundet folgende Absolutbelastungen (Kfz/24h, Werktags):

- Querschnitt Glemseckstraße nördl. Badstraße ca. 11.000 Kfz/24h
- Querschnitt Glemseckstraße nördl. Berliner Straße ca. 11.200 Kfz/24h
- Querschnitt Glemseckstraße südl. Berliner Straße ca. 11.000 Kfz/24h
- Querschnitt Berliner Straße westl. Glemseckstraße ca. 7.300 Kfz/24h
- Querschnitt Berliner Straße östl. Glemseckstraße ca. 10.000 Kfz/24h
- Querschnitt Badstraße ca. 400 Kfz/24h
- Querschnitt Alte Ramtelstraße ca. 1.000 Kfz/24h

Des Weiteren wurden für die Knotenpunkte Glemseckstraße/Berliner Straße, Glemseckstraße/Badstraße und „Berliner Straße / geplante neue Zufahrt von der Berliner Straße zum festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Überprüfung der verkehrlichen Machbarkeit einer Verkehrsanbindung der geplanten Ausstellungsflächen des Autohauses Weeber an die Berliner Straße hat gezeigt, dass das bestehende Erschließungssystem in der Lage ist, sowohl die zusätzlichen Verkehrsmengen der geplanten Nutzungsstrukturen als auch eine weitere allgemeine Verkehrsentwicklung im Zuge des Hauptverkehrssystems aufzunehmen.

Für die relevanten Knotenpunkte bestehen unter Prognosebedingungen ausreichende Leistungsreserven bzw. Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs.

Unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit ist es jedoch zwingend erforderlich, dass entsprechende dem vorliegenden Testentwurf der Knotenpunkt Glemseckstraße / Berliner Straße im Zuge der Berliner Straße Ost in Fahrtrichtung West von 2 Geradeausspuren auf eine Geradeausspur reduziert wird.

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen daher gegen die geplante Erschließung der Ausstellungsflächen über die Berliner Straße sowie die Nachverdichtung der Wohnstrukturen in der Badstraße keine Bedenken.“

3.3.3 Leistungsfähigkeitsuntersuchung [4]

Am Knotenpunkt Glemseckstraße / Berliner Straße ist nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung [3] eine Änderung der Knotenpunktgeometrie nördlich der Berliner Straße und östlich der Glemseckstraße erforderlich.

Hierzu wurden zwei Varianten auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht, um eventuell die Steuerung und das Signalprogramm, sowie den Phasenfolgeplan neu anzupassen. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass eine gesamtheitliche und für alle Verkehrsarten verträgliche Lösung erreicht und die Kapazität der signalisierten Knotenpunkte mit mindestens der Qualitätsstufe D gewährleistet werden kann. Signifikante Nachteile für einzelne Verkehrsträger bzw. die Überstauung benachbarter Knotenpunkte waren hierbei zu vermeiden.

Untersuchungsvariante 1 :

Reduzierung der zwei Geradeausspuren der Berliner Straße, von Norden kommend, an der dortigen Signalanlage auf eine Geradeausspur und einen Rechtsabbieger. Der Linksabbieger wird beibehalten.

Aus Richtung Süden kommend wird auf der bestehenden Geradeausspur eine Rechtsabbiegemöglichkeit in die Glemseckstraße nach Osten neu eingeführt.

Untersuchungsvariante 2

Auf Grundlage der geplanten Straßengeometrie der Variante 1 ein wurde auf der bestehenden Geradeausspur der Glemseckstraße, von Osten (Ramtel) her kommend, noch eine zusätzlicher Linksabbiegemöglichkeit in die Berliner Straße nach Süden eingeführt.

3.4 **Bestehende Grünstrukturen**

Das Plangebiet ist baulich stark überformt und weist verschiedene Grünstrukturen auf.

Bei der bestehenden Parkplatz- /Logistikfläche des Autohauses Weeber an der Berliner Straße handelt es sich um eine z.T. ruderalisierte bzw. mit Aufwuchs durchsetzte Schotterfläche.

Diese Fläche wird zur Glemseckstraße und zur Berliner Straße hin von einer Hecke eingefasst, die sich am Fuß der begrünten Böschung zu diesen beiden Straßen befindet, die hier, oberhalb in leichter Dammlage verlaufen. Bei den Hecken handelt es sich entlang der Glemseckstraße um eine Hainbuchenhecke , während die Hecke entlang des längeren Abschnitts an der Berliner Straße mit Eschen, Kirschen, Ahorn, Fichte, Rotdorn, Holunder, Hartriegel, Brombeere, Cotoneaster u.a. durchsetzt ist.

Der bebauter Bereich zur Badstraße hin ist mit Hausgärten durchzogen, deren Ausdehnung und Vegetationsdichte in südwestliche Richtung beständig zunimmt.

Diese Gärten weisen einige größere Bäume auf, darunter ein großer Mammutbaum, Fichten, Kiefern u.a. Koniferen, Kirschen, Ahornbäume, Birken, ansonsten Hecken, Sträucher und andere Bepflanzungen.

Das Plangebiet wird nach Südwesten hin durch einen angrenzenden, begrünten Lärm-

schutzwall, zur Tennisanlage hin begrenzt. Der Wall ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets.

Ein weiterer begrünter Lärmschutzwall, am westlichen Rand der Berliner Straße, ragt, von Süden her kommend in das Plangebiet hinein.

Am östlichen Rand der Berliner Straße, gerade noch innerhalb des Plangebietes verläuft eine straßenparallele Reihe mit hochstämmigen Laubbäumen (Spitzahorn). Der Stammabstand zum Fahrbahnrand beträgt ca. 4m, das Baumraster ca. 12m.

Schutzgebiete, besonders geschützte und nach § 33 Naturschutzgesetz kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch in der näheren Umgebung bestehen keine nennenswerten oder hochwertigen Lebensräume und Biotopvernetzungen, die den Artenbestand des Geltungsbereichs beeinflussen könnten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich wird seit Langem baulich genutzt. Eine öffentliche technische Erschließung ist bereits vorhanden. Die Versorgungsleitungen verlaufen überwiegend innerhalb der Badstraße sowie nördlich des angrenzenden Lärmschutzwalls bei der Tennisanlage, hier befinden sich diverse Leitungen, die das Gewerbegebiet Ramtel, jenseits der Autobahn anbinden.

3.5.1 Stromversorgung

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Strom ist in der Badstraße vorhanden. Von hier aus ist die östlich vorhandene Bebauung mittels Hausanschlussleitungen angebunden.

3.5.2 Gasversorgung

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Gas ist in der Badstraße vorhanden. Am Südwestrand des Plangebiets, am Fuß des angrenzenden Lärmschutzwalls bei der Tennisanlage, liegt eine Gasleitung, die im weiteren Verlauf das Gewerbegebiet Ramtel, jenseits der Autobahn anbindet. In der Glemseckstraße verläuft ein weiterer Leitungsabschnitt ungefähr bis auf Höhe der Gasstätte Brühlstüble.

Hausanschlüsse sind nur vereinzelt in der Badstraße, sowie in der Glemseckstraße nach Norden vorhanden

3.5.3 Wasserversorgung

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Wasser ist in der Badstraße vorhanden. Von hier aus ist die östlich vorhandene Bebauung mittels Hausanschlussleitungen angebunden.

Am Südwestrand des Plangebiets, am Fuß des angrenzenden Lärmschutzwalls bei der Tennisanlage, verläuft eine Wasserleitung, die im weiteren Verlauf das Gewerbegebiet Ramtel, jenseits der Autobahn anbindet.

3.5.4 Abwasserentsorgung

Eine Mischwasserkanalisation ist in der Badstraße vorhanden. Am Südwestrand des Plangebiets, am Fuß des angrenzenden Lärmschutzwalls bei der Tennisanlage, verläuft ein weiterer Kanal, welcher im Wesentlichen der Ab- und Durchleitung von Mischwasser aus dem Gewerbegebiet Ramtel jenseits der Autobahn, mittels einer Druckleitung, dient. Ein kurzer Appendix verläuft in südwestlicher Richtung in der Berliner Straße, ungefähr bis zum südlichen Ende der Tennisanlage.

Im Kreuzungsbereich der Glemseckstraße mit der Berliner Straße ist eine Oberflächenwasserkanalisation aus Richtung Osten vorhanden, die nach Norden in die Berliner Straße abknickt.

3.5.5 Schachtbauwerk

In einem unterirdischen Schachtbauwerk, nahe der Berliner Straße, auf dem Flst. 6639/1 ist ein Teil der Technik für die Wasser- und Abwasserleitungen untergebracht, welche die Autobahn queren, um das Gewerbegebiet Ramtel anzubinden. Das Schachtbauwerk kann grundsätzlich befahren werden, sofern die maximalen Lastgrenzen eingehalten

werden (Belastungsklasse 4, SLW 30 befahrbar). Die Belastbarkeit der Stahlplattenabdeckung ist nur für eine Begehbarkeit ausgelegt. Die Schachthöhe kann ggf. angepasst werden.

3.5.6 Nahwärme

Die Stadt betreibt ein Blockheizkraftwerk (BHKW) auf dem Gelände des benachbarten LeoBades. Eine Erweiterung des Nahwärmenetzes in Richtung des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

3.5.7 Telekommunikation

Folgt im weiteren Verfahren. Stellungnahme der betroffenen Leitungsträger erbeten.

3.5.8 Flächen für Leitungsrechte

Im Bezugsbebauungsplan „Brühl-Anwand“ ist eine Fläche für ein Leitungsrecht nördlich des Lärmschutzwalls bei der Tennisanlage festgesetzt. Inwiefern die dort bestehenden Versorgungsleitungen und Kanäle rechtlich gesichert sind (Baulasten, Grunddienstbarkeiten), ist nicht bekannt. Die vorgenannten Bestandsleitungen sollen in der heutigen Lage belassen und zukünftig rechtlich abgesichert werden.

3.6 **Gewässer und Hochwasserschutz**

3.6.1 Gewässer

In südwestlicher Richtung, mindestens ca. 250m vom Plangebiet entfernt, verläuft das Gewässer II. Ordnung (Glems, Flst. 3197). Aufgrund der topografischen Gesamtsituation mit einem relativ ebenen Geländeverlauf nord-östlich des Gewässers, befindet sich das angrenzende Areal teilweise im hochwassergefährdeten Bereich. Dieses Hochwasserrisikogebiet reicht bis an die Südwestecke des Plangebietes heran und tangiert dieses dort geringfügig.

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). Vgl. Kap. 6.9 – Hochwasserschutz.

3.6.2 Überflutungsfläche HQ_{EXTREM}

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg (Kartenblatt HWGK UF MO25 097071) befindet ein kleiner Teil in der Südwestecke des Plangebiets innerhalb der Überflutungsfläche HQ_{extrem}, bei der im Falle eines 1000-Jährigen Hochwassers mit großflächigen Überflutungen gerechnet werden muss.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Wendefläche der Badstraße bei der Zufahrt zu den Tennisplätzen sowie um eine sehr, wenige Quadratmeter, kleine Teilfläche der angrenzenden Privatgrundstücks, Flst. 6639 und 6641/2.

Die Teilfläche des Hochwasserrisikogebiets (HQ_{extrem}) innerhalb des Plangebietes wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt werden (vgl. nachfolgende Seite).



12.09.2019
Plangebiet und Umfeld mit Darstellung der Überflutungsfläche HQ EXTREM
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, LUBW 12.09.2019)

3.6.3 Grundwasser

Aufgrund der Nähe zur Glems sowie topografisch bedingt, muss in Teilen des Plangebietes mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. (vgl. Kap. 3.7.2.) Ein Grundwassermesspegel befindet sich im nördlichen Bereich des ehemaligen Campingplatzes.

3.7 **Baugrund und Altlasten**

Für das Plangebiet wurde ein geotechnischer Bericht [1] erstellt. dieses Fachgutachten ist Anlage zum Bebauungsplan. Bei allen Erdarbeiten ist der geotechnische Bericht zu berücksichtigen. Insbesondere bei Kanal- und Straßenbau, sowie bei der Errichtung von Gebäuden.

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten eine generalisierende, vereinfachte Zusammenfassung der Gutachteninhalte. Auf die vollumfängliche Darstellung der jeweiligen Sachverhalte im Originalgutachten [1] wird verwiesen.

Generell werden für die einzelnen Bauprojekte projektspezifische Untersuchungen empfohlen.

3.7.1 Baugrund

Im Bereich des Baugeländes wurden die mit Auffüllung und quartären Deckschichten

(Fließerden - qflf, Auesedimente - qLf) überdeckten verwitterten Schichten des Unteren Gipskeuper (Grabfeld-Formation, kmGr) angetroffen.

Demnach sind im Baufeld östlich der Badstraße (geplantes Mischgebiet) ggf. Pfahlgründungen zwischen 6-12 m (Gründung auf Gipskeuper) erforderlich. Weiter östlich im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes liegt der geeignete Gründungshorizont höher, die Gründungstiefe ist hier folglich geringer.

Da Pfahlgründungen erhebliche Emissionen verursachen können, wird hierfür ein Beweissicherungsverfahren bei umgebender Bestandsbebauung empfohlen.

Bodenstabilisierung mit Bindemitteln sind wegen des Grundwassers nicht möglich, daher ist hier nur eine Rüttel-Stopf-Verdichtung mit dann ggf. konventioneller Gründung denkbar.

Für den Straßenbau relevant ist die Frostempfindlichkeit der oberen Bodenschichten, die der Frostklasse „stark frostempfindlich“ zuzuordnen sind.

Beim Kanalbau ist zu beachten, daß die Grabensohlen voraussichtlich in den kleinstückig-stückigen Schluff-Tonsteinen des Keupers sowie in den quartären Deckschichten zu liegen kommen werden. Spezielle Maßnahmen zum Schutz gegen Setzungen werden bei den angetroffenen geologischen Verhältnissen voraussichtlich dort erforderlich, wo Grundwasser führende Schichten angeschnitten werden. Insbesondere der Einfluss des Grundwassers sorgt für eine geringe Standsicherheit der Kanalgrabenwände und der Baugruben, die entsprechend verbaut werden müssen.

3.7.2 Grundwasser

Bei fast allen Sondierungen wurde gespanntes Grundwasser in 3-6 m Tiefe angetroffen, dieses stieg beim Anbohren auf 1,5-3 m unter GOK(Geländeoberkante) an. Da die Untersuchungen während einer Trockenperiode durchgeführt wurden, ist mithin das Grundwasser bei allen Eingriffen ins Gelände zu berücksichtigen. Der Bemessungswasserstand für Gebäudeabdichtungen wird mit GOK angegeben.

Projektierte Hochbauten dürfen östlich der Badstraße maximal ½ Geschoss in den Untergrund einbinden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Wegen der Gefahr von Folgeschäden durch Setzungen in der Umgebung wird ein Beweissicherungsverfahren empfohlen.

3.7.3 Erdbeben

Gemäß DIN 4149 ("Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten") und der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg“, liegt Leonberg, und somit auch das Plangebiet in der Erdbebenzone 1.

Des Weiteren ist von einer Geologischen Untergrundklasse: R und einer Baugrundklasse: C auszugehen.

3.7.4 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Böden im Plangebiet sind wegen der hohen Grundwasserstände und zu geringer Kf-Werte der Talablagerungen für eine Versickerung grundsätzlich ungeeignet.

Wie bisher kann die durchlässige befestigte Oberfläche zur Reduktion des Abflusses eingesetzt werden. Es handelt sich dabei nicht um eine Flächenversickerung. Da offene porige Beläge durch den Eintrag von Feinanteilen ihre Eigenschaften verändern, kann von befestigten Oberflächen selbst ein Abfluss erfolgen, der jedoch geringer ausfällt und als flankierende Maßnahme wasserwirtschaftlich erwünscht ist.

Die Versickerung von Dach-, Oberflächen- oder Dränwasser ist in wasserrechtlicher

Hinsicht erlaubnispflichtig.

3.7.5 Altlasten

Altlasten wurden keine angetroffen. Aussagen zum Altlastenkataster liegen nicht vor. Anthropogene Aufschüttungen müssen deponiert werden (Deponieklasse 1), hierfür werden aber zusätzliche Beprobungen am Haufwerk notwendig.

Die natürlichen Aueböden sind gemäß den Analysen dem Zuordnungswert Z0 (Lehm/Schluff) zuzuordnen und können daher ohne Einschränkungen frei verwertet werden.

Der bituminöse Straßenbelag der Badstraße wurde auf PAK geprüft. In den 0,08 bzw. 0,06 m mächtigen Asphaltbelägen ergab sich einmal eine Einstufung als teerfrei (KB1 mit 1,8 mg/kg PAK), bei der zweiten Probe KB2 wird mit 14 mg/kg Pak ein leicht erhöhter Gehalt nachgewiesen. Damit erfolgt die Einstufung zu Z1.2 nach RC-Erlass für die Verwertung als RC-Material bzw. als „teerfrei“ für die Verwertung in Heißmischanlagen.

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 nachfolgenden Ausführungen enthalten eine generalisierende, vereinfachte Zusammenfassung der Gutachteninhalte. Auf die vollumfängliche Darstellung der jeweiligen Sachverhalte im Originalgutachten [2] wird verwiesen.

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

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima, einschließlich Luftschadstoffen, wurden keine gesonderten Gutachten für die vorliegende Planung erstellt. Die Abwägung kann vielmehr über Analogieschlüsse auf Grundlage des bereits bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Brühl-Anwand“) sowie in Bezug auf bereits vorhandene Gutachten in der näheren Umgebung des Plangebietes erfolgen.

Zu diesem Zwecke werden für die weitere Beurteilung ein Klimagutachten [5] sowie ein Luftschadstoffgutachten [6] herangezogen. Beide Fachgutachten sind Anlage zum Bebauungsplan.

3.9.1 Klima

Das Klimagutachten [5] kann zur Beurteilung des Gebiets herangezogen werden. Es wurde im Rahmen der Ansiedlung des Kinozentrums „Traumpalast“ in Leonberg erstellt.

Da sich das Plangebiet im Einflussbereich des Glemstalabwindes befindet, der für die Stadt Leonberg wesentliche klimaökologische Positiveffekte bewirkt, ist dafür Sorge zu tragen, dass sich die ortsspezifischen Durchlüftungsverhältnisse sowie die thermischen Umgebungsbedingungen nicht grundlegend verschlechtern.

Das Gutachten enthält eine klimaökologische Bewertung und Planungsempfehlungen, die in der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollen:

- Baumpflanzungen (Laubbäume) im Bereich von Erschließungswegen und Parkierungsflächen, zur Minimierung der Aufheizung der befestigten Flächen.
- Verschattung von Fassaden mittels Fassadenbegrünung oder Baumvorpflanzungen
- Verwendung möglichst heller Oberflächenbeläge sowie Rasengittersteine bei Parkierungsflächen
- Mindestens extensive Dachbegrünung bei Gebäuden.
- Minimierung der Barrierewirkung baulicher Anlagen
- Begrenzung der Gebäudehöhe

Die städtebauliche und planerische Konzeption sieht entsprechende Maßnahmen vor (vgl. Kap. 6):

- Erhöhung des Grünanteils, insbesondere im Bereich der heutigen Schotterfläche des ehemaligen Campingplatzes.
- Erhöhung des Bestandes an hochstämmigen Laubbäumen.
- Verschattung der Gebäudefassaden, soweit funktional möglich.
- Verwendung heller Oberflächenbeläge im Bereich großer Flächenbefestigungen, sowie Auflockerung dieser Flächen durch kombinierte Pflanz- und Baumquartiere.
- Dachbegrünung.
- Begrenzung der zulässigen Baukörperlängen.
- Keine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Aus den vorgenannten Gründen sowie in Anbetracht der Tatsache, dass der Geltungsbereich bereits beplant und baulich genutzt ist und der zukünftige Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Planungsrecht klimaökologisch wirksame Verbesserungen beinhalten wird, ist ein Klimagutachten nicht erforderlich.

3.9.2 Luftschadstoffe

Das Luftschadstoffgutachten [6] kann zur Beurteilung des Gebiets herangezogen werden. Es wurde im Rahmen der Ansiedlung des Kinozentrums „Traumpalast“ in Leonberg erstellt. Darin heißt es:

Auf dem Gelände des geplanten Kino- und Freizeitareals sind im Planfall in Bodennähe NO₂- Immissionen über 40 µg/m³ und im Bereich der geplanten Hausmeister- und Personalwohnungen auf der Südseite des Kinogebäudes bis 47 µg/m³ prognostiziert. Hier ist eine kontrollierte Belüftung der Räume erforderlich. Mit den vorliegenden Ergebnissen der Ausbreitungsberechnungen und Auswertung für die Bodennähe sind keine detaillierten Ableitungen der Angaben für die Lage und Höhe möglicher Ansaugöffnungen und Filteranlagen direkt möglich. Bei konkreten Planungen sind solche Informationen zu erheben, beispielsweise mittels Messungen oder Immissionsberechnungen unter Berücksichtigung der Gebäudeumströmung und Auswertung in unterschiedlichen Gebäudehöhen.

Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO₂-Jahresmittelwerte von 40 µg/m³ wird somit an den geplanten Gebäuden auf dem Bebauungspengelände sowie an der bestehenden, beurteilungsrelevanten Bebauung entlang der Neuen Ramtelstraße unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen erreicht und überschritten. Die NO₂-Gesamtbelastungen (Jahresmittelwerte) sind in Bezug auf den Grenzwert nach Tab. 3.2 an der zur Neuen Ramtelstraße nächstgelegenen Bebauung als geringfügige Grenzwertüberschreitungen, an der Wohnbebauung im übrigen Untersuchungsgebiet als hohe Konzentrationen einzustufen.

Die Beurteilung der Schadstoffimmissionen erfolgt durch den Vergleich relativ zum je-

weiligen Grenzwert. Weiter orientiert sich die Bewertung an der Einstufung von Schadstoffimmissionen (siehe Tab. 3.2) durch die Landesanstalt für Umweltschutz, Baden-Württemberg (LfU, 1993).

<u>Immissionen in % der entsprechenden Grenzwerte</u>	<u>Bewertung</u>
bis 10 %	sehr niedrige Konzentrationen
über 10 % bis 25 %	niedrige Konzentrationen
über 25 % bis 50 %	mittlere Konzentrationen
über 50 % bis 75 %	leicht erhöhte Konzentrationen
über 75 % bis 90 %	erhöhte Konzentrationen
über 90 % bis 100 %	hohe Konzentrationen
über 100 % bis 110 %	geringfügige Überschreitungen
über 110 % bis 150 %	deutliche Überschreitungen
über 150 %	hohe Überschreitungen

Tab. 3.2: Bewertung von Immissionen nach LfU (1993)

Interpretation und Übertragung der Ergebnisse

Im Gebiet „Brühl-Anwand – 4. Änderung Östlich Badstraße“ liegen die Verhältnisse ähnlich wie beim Kino, die Schadstoffbelastung im Gebiet kann aus den Karten des dortigen Luftschadstoffgutachtens [6] abgelesen werden:

NO₂-Immissionen

Für den Bereich des künftigen Autohauses entlang der Berliner Straße werden NO₂-Immissionen zwischen 40 und 45 µg/m³ prognostiziert, ab einem Abstand von ca. 55 m von der Berliner Straße (entspricht etwa dem bestehenden und geplanten MI Bereich) werden NO₂-Immissionen von 38 – 40 µg/m³ prognostiziert. Somit liegen nach der Definition der LfU (1993) im Bereich des geplanten Autohauses geringfügige Überschreitungen des Grenzwerts von 40 µg/m³ vor, im Bereich des geplanten Mischgebiets liegt eine hohe Konzentration knapp unterhalb des Grenzwertes vor.

Feinstaub PM₁₀

Die Grenzwerte beim Feinstaub PM₁₀ (max. 35 Überschreitungen eines Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ und Jahresmittelwert von 40 µg/m³) werden im Gebiet eingehalten. Der Jahresdurchschnittswert von PM₁₀ liegt bei 26 bis 28 µg/m³

Feinstaub PM_{2,5}

Der Grenzwert beim Feinstaub PM_{2,5} (Jahresmittelwert von 25 µg/m³) wird im Gebiet eingehalten, es wird eine Belastung von 16-18 µg/m³ prognostiziert. Somit kann auch dieser Grenzwert problemlos eingehalten werden.

Folgender Festsetzungshinweis ist im Gutachten enthalten [sinngemäß]:

Auf dem Gelände [des geplanten Autohauses] sind in Bodennähe NO₂- Immissionen von über 40 µg/m³ prognostiziert. Hier ist eine kontrollierte Belüftung der Räume erforderlich. Mit den vorliegenden Ergebnissen der Ausbreitungsberechnungen und Auswertung für die Bodennähe sind keine detaillierten Ableitungen der Angaben für die Lage und Höhe möglicher Ansaugöffnungen und Filteranlagen direkt möglich. Bei konkreten Planungen sind solche Informationen zu erheben, beispielsweise mittels Messungen oder Immissionsberechnungen unter Berücksichtigung der Gebäudeumströmung und Auswertung in unterschiedlichen Gebäudehöhen.

Es ist beabsichtigt, eine entsprechende Festsetzung zum Schutz vor Luftschadstoffen für den Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets entlang der Berliner Straße in die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.

3.10 Schall

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung [7] erstellt. Dieses Fachgutachten ist Anlage zum Bebauungsplan. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden:

- Straßenverkehrslärmbedingte Lärmpegelbereiche,
- Schalldämmung der Außenbauteile
- Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen,
- Grundrissgestaltung – schallabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten eine generalisierende, vereinfachte Zusammenfassung der Gutachteninhalte. Auf die vollumfängliche Darstellung der jeweiligen Sachverhalte im Originalgutachten [7] wird verwiesen.

Begutachtet wurden die Lärmeinwirkungen der innerörtlichen Straßen, der Tennisanlage und des Leobads auf das Plangebiet. Darüber hinaus wurden die Lärmeinwirkungen des eingeschränkten Gewerbegebiets an der Berliner Straße auf das geplante Mischgebiet an der Badstraße untersucht.

Bei den zu betrachtenden Lärmarten handelte es sich um Straßenverkehrslärm, Lärm von Sportanlagen (Tennisanlage und Freibad) und gewerblichen Betriebslärm.

3.10.1 Straßenverkehrslärm

Die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms wurden ohne Bebauung im Plangebiet, also bei freier Schallausbreitung (Worst Case) ermittelt.

Der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (tags 60 dB (A)) wird im gesamten Plangebiet überschritten, der Nachtwert von 50 dB(A) wird ebenfalls im gesamten Plangebiet um 5 dB(A) überschritten.

Dem Nahbereich der Glemseckstraße ist maximal ein Lärmpegelbereich VII zuzuordnen, im südwestlichen Teil des Plangebietes sinkt er auf Lärmpegelbereich IV.

Demzufolge sind passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau erforderlich:

- Schutzbedürftige Wohnräume (insbes. Schlaf- und Kinderzimmer) sind nachts besonders zu schützen, z.B. durch fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen.
- Das resultierende Schalldämmmaß von Außenbauteilen ist gem. Tabelle 7 der DIN 4109-16 nachzuweisen, Grundlage für die Bemessung sind die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche.
- Unterstützend ist eine geeignete Grundrissgestaltung sowie das Vorschalten von schallmindernden Bauteilen (Wintergärten, vorgehängte Fassadenbauteile) zu prüfen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / Lärmschutzwall) sind aus Gründen der Funktionalität und Erschließung, der angestrebten Nachverdichtung, der erforderlichen betrieblichen Außendarstellung und des Ortsbildes nicht möglich, sie widersprechen den städtebaulichen Planzielen.

Ein ursprünglich vorgesehener, im derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Brühl-Anwand“ festgesetzter Lärmschutzwall zur Berliner Straße hin kam nie zur Ausführung und würde in der bisher geplanten Höhe (4,5m über Straße) zu keiner relevanten Verbesserung der Lärmsituation führen.

3.10.2 Tennisanlage

Die Lärmeinwirkungen der Tennisanlage wurden ohne Bebauung im Plangebiet, also bei freier Schallausbreitung (Worst Case) ermittelt.

Eine Überschreitung des Richtwertes der 18. BImSchV für Mischgebiete (Reine Tageszeit, Ruhezeit am Abend: 60 dB (A)) ist nicht zu erwarten.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird der Richtwert der Ruhezeit am Morgen (55 dB(A)) geringfügig überschritten. Die Anforderungen an vor 1991 errichtete Anlagen werden nach Aussage des Gutachters erfüllt. Die Anlage wurde im Wesentlichen, mit Ausnahme eines Kleinspielfeldes im Südwesten der Anlage, vor 1991 errichtet.

Eine geeignete Grundrissgestaltung, bei der auf Wohn- und Aufenthaltsräume an der zur Tennisanlage orientierten Gebäudeseite verzichtet wird, wird dringend empfohlen, um das Konfliktpotential bzgl. der Tennisanlage zu minimieren, der Einsatz von Festverglasungen oder Prallscheiben ist zu prüfen.

Unmittelbar an der Tennisanlage ist auf Wohn- und Aufenthaltsräume an den zur Tennisanlage orientierten Gebäudeseiten zu verzichten.

3.10.3 Freibad

Betrachtet wurden die Lärmeinwirkungen der Liegewiese und des Beach-Volleyballfeldes im Zeitbereich tags ohne Bebauung im Plangebiet, also bei freier Schallausbreitung (Worst Case).

Bei den zugrunde gelegten Öffnungszeiten des Bades sind keine Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV für Mischgebiete zu erwarten.

Da in den frühen Morgenstunden nicht von einer intensiven Belegung des Bades auszugehen ist, ist bei der tatsächlichen Nutzung nicht mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes während der Ruhezeiten am Morgen zu rechnen.

3.10.4 Gewerbelärm

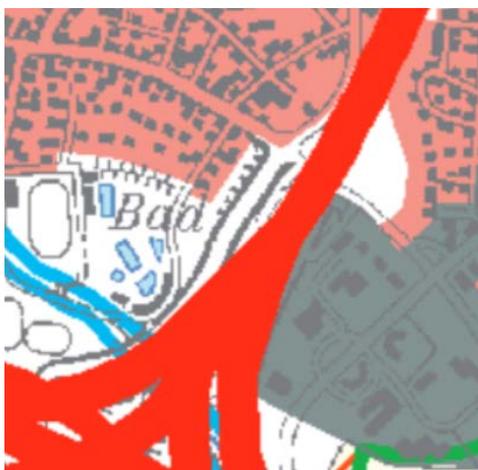
Durch die Nutzung des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes als Ausstellungsgelände ist der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete tags (60 dB (A)) wird an allen Bezugspunkten deutlich unterschritten.

3.11 **Artenschutzrechtliche Situation**

Eine Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse liegt vor.
(Vgl. Kap. 9, Umweltbelange)

4 **ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

4.1 **Landes- und Regionalplanung**



Regionalplan, i.K.g. 12.11.2010, Auszug aus der Raumnutzungskarte im Bereich des Plangebiets,
Quelle: Verband Region Stuttgart

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, zuletzt geändert am 22.07.2015 sind für das Plangebiet keine Festsetzungen getroffen. Lediglich die bestehenden Verkehrsanlagen der Bundesautobahn am Leonberger Dreieck sind in der Raumnutzungskarte verzeichnet. Die Planung steht im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

4.2 Flächennutzungsplan



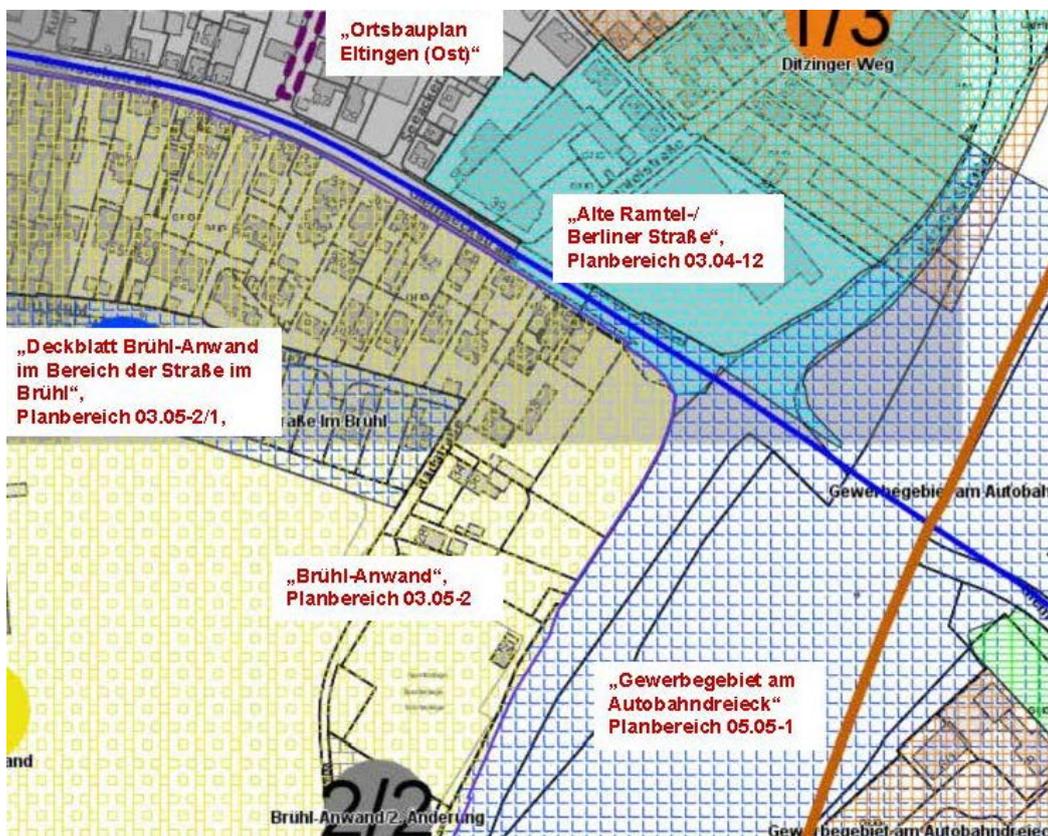
Auszug Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ im Bereich des Plangebiets

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Gewerbliche Baufläche (G) sowie als Mischbaufläche (M) dargestellt. Entlang der Berliner Straße, dort wo ursprünglich ein Lärmschutzwall geplant war, ist ein schmaler Streifen Grünfläche dargestellt, was in der Lage in etwa der heute vorhandenen begrünten Böschung entspricht. Die Glemseckstraße und die Berliner Straße sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Dies entspricht im Grundsatz dem derzeitigen baulichen Bestand sowie den bestehenden Nutzungen.

Auch zukünftig werden diese Plangrundsätze beibehalten werden. Planungsbedingt wird es lediglich zu kleineren Flächenverschiebungen und

–arrondierungen kommen. Somit ist der Bebauungsplan grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird aber zur Klarstellung im Zuge der Planberichtigung gem. §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden. Die Darstellung der Grünfläche entlang der Berliner Straße wird entfallen, die Nahtstelle zwischen gewerblicher- und Mischbaufläche wird an die aktuelle Planung angepasst. Die zeichnerische Darstellung der Planberichtigung wird Anlage zu dieser Begründung werden. (folgt im weiteren Verfahren) (vgl. Kap. 15).

4.3 Bestehende Bebauungspläne



Geltungsbereiche (Ausschnitt) der Bebauungspläne im Plangebiet und dessen Umfeld



Bestehendes Planungsrecht im Plangebiet und dessen Umfeld



Bestehendes Planungsrecht im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend

4.3.1 Bebauungspläne im Plangebiet

Im Plangebiet sind Teilflächen folgender rechtskräftiger Bebauungspläne von der aktuel-

len Planung betroffen:

- „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“, Planbereich 05.05-1, vom 29.12.1993 im Bereich der Straßenverkehrsflächen Glemseckstraße und Berliner Straße mit Umfeld. Die wesentlichen Festsetzungen auf der betroffenen Teilfläche ist Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche.
- „Alte Ramtel-/ Berliner Straße“, Planbereich 03.04-12, vom 14.10.1993 im Einmündungsbereich der Badstraße in die Glemseckstraße. Die wesentliche Festsetzung auf der betroffenen Teilfläche der Glemseckstraße ist Straßenverkehrsfläche.
- „Brühl-Anwand“, qualifiziert, Planbereich 03.05-2, vom 24.7.1987, im Bereich der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen zwischen Badstraße und Berliner Straße sowie der Badstraße. Die wesentlichen Festsetzungen der betroffenen Teilfläche sind eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Mischgebiet (MI), Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh- Radweg, Mischnutzung) und Lärmschutzwall.

Im Geltungsbereich des nun aufzustellenden Bebauungsplans „Brühl-Anwand – 4. Änderung Östlich Badstraße“ ist die Nutzungsgrenze zwischen der gewerbliche Baufläche und dem Mischgebiet nicht mehr mit der aktuellen städtebaulichen Konzeption kompatibel. Die innere und äußere Erschließung sollen an die aktuellen Anforderungen sowie an den aktuellen Ausbaustand angepasst werden, der Lärmschutzwall an der Berliner Straße entfällt.

4.3.2 Bebauungspläne in der näheren Umgebung

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende, rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ (Teilfläche), Planbereich 05.05-1, vom 29.12.1993 südöstlich und östlich des Plangebiets. Im Wesentlichen setzt dieser Bebauungsplan auf der an das Plangebiet angrenzenden Fläche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche fest. Weiter östlich folgen dann gewerbliche Bauflächen im Ramtel.
- „Alte Ramtel-/ Berliner Straße“ (Teilfläche), Planbereich 03.04-12, vom 14.10.1993 nördlich des Plangebiets. Im Wesentlichen setzt dieser Bebauungsplan auf der an das Plangebiet angrenzenden Fläche im Norden Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Im weiter nördlichen Verlauf auch Mischgebiet (MI).
- „Deckblatt Brühl-Anwand im Bereich der Straße im Brühl“, Planbereich 03.05-2/1, vom 05.01.1989 westlich des Plangebiets. Im Wesentlichen setzt dieser Bebauungsplan auf der an das Plangebiet angrenzenden Fläche allgemeines Wohngebiet (WA) fest.
- „Brühl-Anwand“ (Teilfläche), qualifiziert, Planbereich 03.05-2, vom 24.7.1987, nordwestlich, südwestlich und südlich des Plangebiets. Im Wesentlichen setzt dieser Bebauungsplan auf der an das Plangebiet angrenzenden Fläche im Nordwesten allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischbaufläche (MI) fest, im Südwesten und Süden öffentliche Grünfläche (Lärmschutzwall, Freibad und Tennis).
- „Ortsbauplan Eltingen (Ost)“ vom 28.07.1928 im weiter westlichen Verlauf der Glemseckstraße. Der Ortsbauplan enthält keine für die vorliegende Planung beachtlichen Festsetzungen.

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 Hochwasserschutz / Überflutungsfläche HQ_{EXTREM}

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg (Kartenblatt HWGK UF MO25 097071) befindet ein kleiner Teil in der Südwestecke des Plangebiets innerhalb der Überflutungs-fläche HQ_{extrem}, bei der im Falle eines 1000-Jährigen Hochwassers mit Überflutungen gerechnet werden muss.

Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Wendefläche der Badstraße bei der Zufahrt zu den Tennisplätzen sowie um eine kleine Teilfläche der angrenzenden Privatgrundstücks, Flst. 6639 und 6641/2.

(Vgl. Kap. 3.6)

4.4.3 Umlegungsverfahren 2003

Zur Neuordnung im Bereich Badstraße / Glemseckstraße wurde mit den Grundstückseigentümern im Jahre 2003 eine notarielle Umlegungsvereinbarung abgeschlossen. Diese vertraglichen Vereinbarungen sind, an die aktuellen Planziele anzupassen. Die betroffenen Eigentümer wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung bereits über die aktuellen Planüberlegungen informiert.

Pachtvertrag Flst. 6641/1

Für das städtische Flst. Nr. 6641/1 besteht ein Pachtvertrag vom 02.05.1989 / 16.05.1989, zuletzt ergänzt am 16.10.2010. Das Pachtverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und endet, wenn „die Pachtflächen in eine Baulandumlegung einbezogen werden bzw. durch den rechtskräftigen Bebauungsplan anderweitig genutzt werden können. Ansonsten kann das Pachtverhältnis in gegenseitigem Einvernehmen jederzeit aufgelöst werden.“

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Die geplanten Nutzungen sind im Planbereich heute schon zulässig. Inhalt der Planung ist die Anpassung einzelner Planungsparameter, um die Nutzbarkeit und Erschließbarkeit der eingeschränkten gewerblichen Bauflächen an der Berliner Straße zu verbessern und somit die angestrebte Aufwertung mit höherwertigen Nutzungen zu ermöglichen. In der Folge ergeben sich positive Impulse für eine Neuordnung der bestehenden Bebauung entlang der Badstraße durch den geringeren Bedarf an öffentlicher Erschließungsfläche) und die Standortsicherung der vor Ort ansässigen Betriebe. Weitere Erschließungsalternativen (außer der bestehenden und der geplanten) kommen wegen der Nähe zum Kreuzungsbereich Glemseckstraße / Berliner Straße nicht in Frage.

6 STÄDTEBAULICHE UND PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Vorbemerkung

Der Betreiber des Autohauses ist im September 2017 mit seinen Überlegungen zur Stärkung des bestehenden Betriebsstandortes an die Stadt herangetreten. Aus diesem Anlass wurden die Möglichkeiten zur Reaktivierung und Stärkung des planungsrechtlich bereits festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes sowie zur Realisierung des angefragten Vorhabens seitens der Stadt untersucht. Alle betroffenen Eigentümer im Plangebiet wurden am 8.4.2019 über den aktuellen Planungsstand informiert und mit Blick auf die weiteren Planungen zur eigenen Interessenlage befragt. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan. Der Rahmen der Festsetzungen wird entsprechend weit gefasst werden, um auch andere gewerbliche Vorhaben und zukünftige Umstrukturierungen zu ermöglichen, soweit diese sich im Rahmen der Grundzüge der Planung bewegen. Dies gilt sinngemäß auch für die geplante Mischnutzung an der Badstraße. Eine vorhabenbezogene Beschränkung nur auf die aktuell bekannten Vorhaben erfolgt nicht.

6.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht in seinen Grundzügen dem bereits bestehenden Planungsrecht entsprechende Nutzungsarten und -verteilungen vor. Es ist im Wesentlichen eine Feinjustierung des bisherigen Planungsrechts erforderlich, die eine geänderte äußere und innere Verkehrserschließung, die Justierung der Nahtstelle zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet sowie die Berücksichtigung aktueller schalltechnischer Erkenntnisse und einige kleinere städtebauliche Optimierungen zum Inhalt hat. Wie bisher sollen die Bauflächen des Plangebietes grundsätzlich in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) an der Berliner Straße und ein Mischgebiet (MI) an der Badstraße aufgeteilt werden, wobei eine Teilfläche des bisherigen Mischgebietes an der Glemseckstraße dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeschlagen werden soll. Uneingeschränkte Gewerbegebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes hinlänglich vorhanden, z.B. im Ramtel. Eine bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung ist zukünftig verzichtbar und kann dem Nettobauland zugeschlagen werden.

Die bereits bestehende innere und äußere Verkehrserschließung bleibt in ihrer Lage grundsätzlich unverändert.

Des Weiteren besteht kein weiterer Bedarf für den noch festgesetzten Lärmschutzwall an der Berliner Straße, da er aus schalltechnischer Sicht für die Wohnnutzungen im Mischgebiet zu keiner ausreichenden Reduzierung der dortigen Verkehrslärmimmissionspegel führen würde und aus Gründen des Ortsbildes und aus betrieblicher Sicht der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen würde. Die für den Wall bisher vorgesehene Fläche wird daher ebenfalls im zukünftigen Bauland aufgehen.

Entgegen der bisherigen Festsetzung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) entlang der Glemseckstraße bis zur Badstraße erweitert. Damit wird der Übergang zu den gewerblichen Bauflächen nördlich der Glemseckstraße geschaffen und die östliche Zufahrt nach Eltingen harmonisiert.

Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen werden, da diese nicht mit der Zielsetzung einer Aufwertung und Belebung des Ortseingangs vereinbar sind. Die Ausstellungs- und Verkaufsflächen sind hiervon explizit ausgenommen, da sie primär als Ausstellungs- und Verkaufsfläche dem Einzelhandel an Endverbraucher dienen.

Werkstattnutzungen und Waschhallen werden im GEE nur unter erheblichen Beschränkungen (z.B. Aktiver Lärmschutz, Betriebszeitenregelungen) zulässig sein, die sich bereits durch den Gebietscharakter ergeben, der nur solche Emissionen zulässt, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären und das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungen werden jedoch nicht ausgeschlossen, vielmehr ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die schalltechnischen Anforderungen eingehalten sind.

Das Wohnen für Betriebsinhaber wird im eingeschränkten Gewerbegebiet wegen der beträchtlichen Verkehrslärmeinwirkungen ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen da der Standort nicht den Zielsetzungen der städtischen Vergnügungsstättenkonzeption entspricht, welche diese Nutzungsart grundsätzlich auf die Kernstadt beschränkt.

Schank- und Speisewirtschaften sollen im GEE weiterhin zulässig bleiben, um einerseits den Bestand zu sichern und darüber hinaus eine Wiederansiedlung im Zuge der Neuordnung an der Glemseckstraße zu ermöglichen.

Das Mischgebiet (MI) wird dahingegen entlang der Badstraße bis zum Lärmschutzwall der Tennisanlage erweitert. Im Ergebnis bleibt eine nach außen, zu den Hauptverkehrs-

straßen hin abgeschirmte Mischnutzung, die über die Badstraße erschlossen wird und den Übergang zu den westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebieten herstellt. Der gewerbliche Verkehr auf der Badstraße wird lediglich durch die hier anliegenden Nutzungen induziert.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) repräsentiert das Baugebiet nach aussen, zu den Hauptverkehrsstraßen hin und formuliert sowohl einen der südlichen Stadteingänge Leonbergs, als auch die östliche Zufahrt nach Eltingen.

Gewerbliche Nutzungen mit erheblichem Publikumsverkehr sollen im Mischgebiet an der Badstraße ausgeschlossen werden, um die Wirksamkeit der Pufferzone zur angrenzenden Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen. Ausgeschlossen werden sollen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.

Gartenbaubetriebe werden im MI wegen des Flächenbedarfs ausgeschlossen werden, Tankstellen im MI ebenfalls, wegen der unzureichenden Erschließung und wegen des Störpotentials.

6.3 Bebauungskonzept

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets gliedern sich in zwei grundsätzliche Bereiche:

- Eine L-Förmige Baufläche entlang der Glemseckstraße und der Berliner Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE).
- Ein in etwa rechteckiges Baufeld entlang der Badstraße als Mischgebiet (MI), wo eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung, unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Partikularinteressen der einzelnen Eigentümer ermöglicht und befördert werden soll. Das Bebauungskonzept muss hier eine ausreichende Flexibilität aufweisen, um innerhalb der Bestandssituation grundsätzlich auch umsetzbar zu sein, ohne eine Mitwirkungsbereitschaft Einzelner voraussetzen zu müssen.

Die beiden Baufelder sollen durch eine Pufferbegrünung an deren gemeinsamer Nahtstelle voneinander abgegrenzt werden.

Das Bebauungskonzept, wie es seinen Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes finden wird, versteht sich als eine Weiterentwicklung der bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der Rahmen der Festsetzungen geht daher über das bislang geplante Vorhaben hinaus, insbesondere im Bereich der Gebrauchtwagenverkaufsfläche, um eine spätere Nachverdichtung zu ermöglichen, ohne den Bebauungsplan dann erneut ändern zu müssen.

Der baulichen Konzeption wird die neue Erschließungskonzeption ohne öffentliche innere Erschließung zugrunde gelegt. Insgesamt wird eine größere Flexibilität angestrebt, insbesondere entlang der Badstraße, wo eine Bebauung grundsätzlich auch möglich sein soll, ohne die privaten Grundstücksverhältnisse neu ordnen zu müssen. Gegenüber den bisherigen Festsetzungen wird nunmehr eine Bebauung mit begrünten Flachdächern angestrebt, was zu einer besseren Ausnutzung des Bauvolumens im Rahmen einer begrenzten zulässigen Gebäudehöhe führt.

Die Grundzüge des Bebauungskonzeptes sind:

- Ermöglichen einer Raumkante entlang der Glemseckstraße und der Berliner Straße
- Abnehmende Gebäudehöhe und Kubatur zur Badstraße hin, um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen
- Grüne Zäsur zwischen dem Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet.
- Flexible, auskömmliche Baufenster (Baugrenzen).
- Zulässige Gebäudehöhen die sich in etwa am bisherigen Planungsrecht orientieren.

- Begrenzung der Gebäudelängen zur Minimierung der Barrierewirkung und besseren Durchlüftung.

6.3.1 Erweiterung Autohaus (Ausstellungszentrum für Neufahrzeuge und Gebrauchtwagen)



Unverbindlicher Planungsvorschlag Ausstellungszentrum für Neufahrzeuge und Gebrauchtwagen vom 8.8.2019 (Dachaufsicht).

Das Vorhaben besteht aus drei Einzelkomponenten:

- In der Grundstücksecke am Kreuzungsbereich Glemseckstraße /Berliner Straße, soll ein, vom benachbarten Kreuzungsbereich aus 3-geschossiges Verkaufs- und Ausstellungsgebäude errichtet werden. Ein zusätzliches, von der bestehenden Schotterfläche aus zugängliches Untergeschoss, komplettiert den Baukörper nach unten.
- Südlich des Ausstellungsgebäudes ist eine Verkaufsfläche für Gebrauchtwagen vorgesehen. Dieser Bereich soll in erster Linie aus einer offenen, befestigten Ausstellungsfläche mit einem 2-geschossigen Verkaufspavillon bestehen und in den Randbereichen eine Auflockerung durch Begrünung aufweisen.
- Für das Eckgrundstück an der Badstraße /Glemseckstraße gibt es bisher nur unverbindliche Vorüberlegungen. Grundsätzlich ist dieser Standort für die Errichtung eines Geschäftshauses mit zwei Vollgeschossen angedacht. Die Erschließung soll über die Glemseckstraße erfolgen, möglichst gemeinsam mit der Zufahrt zum Verkaufs- und Ausstellungsgebäude.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet auch andere Vorhaben zugelassen werden können, soweit sie den festgesetzten Rahmen des Angebotsbebauungsplans respektieren.

6.3.2 Bebauung entlang der Badstraße

Für die Badstraße wird kein stringentes Bebauungskonzept vorgegeben. Lediglich der Rahmen, innerhalb dessen sich Einzelvorhaben bewegen dürfen, wird festgelegt. Die Möglichkeit und die Bereitschaft zur Umsetzung neuer Bauvorhaben und der Grundstücksneuordnung ist abhängig von der individuellen Sach- und Interessenlage der jeweiligen Eigentümer. Eine bauliche Entwicklung soll hier befördert, aber nicht erzwungen werden. So ist es denkbar, dass sich dieser Bereich nur mittelfristig und in nicht vorhersehbaren Teilbauabschnitten entwickeln wird. Aus diesem Grunde wird davon ab-

gesehen, Einzelbaufenster festzusetzen, zumal die vorhandenen Grundstückszuschnitte eine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvolle Bebauung erschweren. Es ist daher vorgesehen, ein großes Baufeld festzusetzen, innerhalb dessen die zukünftige Bebauung sich in offener Bauweise frei entwickeln können soll. Einfluss auf die Baukörpergliederung soll über, nicht lagegebundene, Textfestsetzungen genommen werden. Es ist angedacht, die zulässigen Baukörperlängen und – tiefen zu begrenzen, um einen maßstäblichen Übergang der Gebäudekörnung zu den westlich angrenzenden Wohngebieten zu schaffen. Die Gebäude sollen eine Höhe von ca. 9m aufweisen, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe, die ca. ein halbes Geschoss über der Badstraße liegen darf. Wegen des hoch anstehenden Grundwassers sollen die Untergeschosse nur bis zur Hälfte in den Baugrund einbinden. Dachgeschosse und Untergeschosse als nicht Vollgeschosse sollen zulässig sein. Ggf. bedarf es einer Höhenstaffelung (Reduzierung) zur Badstraße hin. Der bisherige Bebauungsplan lässt hier bis zu zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von bis zu 12m über dem festgelegten Gelände zu. Die Erschließung soll von der Badstraße her erfolgen. Eine Zusammenlegung der kleinen Grundstücke zur Schaffung größerer, besser bebaubarer Grundstücke ist gewünscht.

6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Es ist beabsichtigt, zwei große Baufenster auszuweisen, jeweils eines für das Mischgebiet an der Badstraße und eines für das eingeschränkte Gewerbegebiet an Glemseckstraße und Berliner Straße. Die beiden Baufenster werden über eine breite Grünzäsur zwischen den beiden Baugebieten voneinander getrennt. Eine bauliche Gliederung erfolgt ggf. über eine Längen- und Tiefenbegrenzung der Baukörper, wobei im eingeschränkten Gewerbegebiet die größeren Baukörper zulässig sein sollen.

Oberirdische Nebenanlagen als Gebäude sollen ggf. in ihrer Lage beschränkt werden, um die Raumkanten zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Wirksamkeit der Grünfestsetzungen nicht zu beeinträchtigen.

6.3.4 Bauweise

Die Bebauung soll in offener Bauweise, in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen, mit seitlichem Grenzabstand möglich sein. Die Gesamtbaukörperlängen werden ggf. durch eine abweichende Längenfestsetzung auf weniger als 50m begrenzt um die angestrebte Gebäudekörnung zu erreichen und eine ausreichende Durchlüftung sicherzustellen.

6.3.5 Bauabschnitte

Vorgaben zur räumlichen und zeitlichen Abschnittsbildung werden nicht getroffen, um die betrieblichen Belange der Gewerbetreibenden nicht zu beeinträchtigen und den Bestandseigentümern eine ausreichende Flexibilität bei der Grundstücksentwicklung zu ermöglichen. In der Folge können grundsätzlich keine abschirmenden Effekte bei der Schallausbreitung in Ansatz gebracht werden.

6.3.6 Bauliche Dichte

Die bauliche Dichte soll sich am zulässigen Höchstmaß gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren, um die gewünschte Nachverdichtung nicht zu beeinträchtigen. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen nach §19 (4) BauNVO um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, soll zulässig sein. Falls sich durch die erforderlichen Grünfestsetzungen geringere resultierende Dichtewerte ergeben sollten, werden diese entsprechend abgesenkt. Die bisher zulässigen Dichtewerte liegen demgegenüber niedriger:

	GRZ		GFZ	
	Alt	Neu	Alt	Neu
Mischgebiet (MI)	0.4	0.6	0.8	1.2
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	0.6	0.8	1.2/1.6	2.4

Die Kubatur der aufgehenden Gebäudeteile soll über die Festsetzung von Baugrenzen und ggf. Baulinien, Baukörperlängen und- tiefen sowie über die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) geregelt werden. Diese bilden in ihrer Gesamtwirkung eine Art „Hüllkurve“ für die geplanten Vorhaben. Eine Geschossflächenzahl soll nicht mehr festgesetzt werden, die vorgegebene Gebäudekubatur wird ausreichen, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

6.3.7 Höhe baulicher Anlagen

Siehe oben die vergleichenden Höhendarlegungen in den Kapiteln 6.3.1. und 6.3.2.

Die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) soll sich im Regelfall auf die angrenzenden Erschließungsstraßen beziehen, wobei zu beachten sein wird, das Untergeschosse wegen des Grundwasserstandes ca. ein halbes Geschoss über die natürliche Geländeoberkante auf dem Baugrundstück hinausragen dürfen sollen.

Ein Höhenbezug „über festgelegtem Gelände“ wird aufgrund der Unbestimmtheit dieser Regelung nicht mehr getroffen.

Spezielle Regelungen für den kleinen Teilbereich im Hochwasserrisikobereich (HQ_{extrem}) werden nicht getroffen. Diese wenige Quadratmeter große Fläche wird nicht Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten und Solaranlagen soll ermöglicht werden, um die notwendige Haustechnik errichten zu können. Unter der Maßgabe festzusetzender Randabstände und Dachflächenanteile, sowie der in den örtlichen Bauvorschriften zu definierende Gestaltungsvorgaben, soll ein verträgliches Einfügen der Aufbauten gewährleistet werden.

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

6.3.8 Sonstiges

Die Stellung der baulichen Anlagen soll jeweils senkrecht oder parallel zu den jeweiligen Erschließungsstraßen erfolgen, um auch bei heterogener Nutzung ein geordnetes Gesamterscheinungsbild zu befördern.

6.4 **Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Grün- und Freiflächenkonzept hat mehrere Aufgaben zu erfüllen:

- Außendarstellung des Plangebiets / Repräsentation.
- Aufwertung des Ortsbildes.
- Schaffung eines qualitätvollen Wohn- und Arbeitsumfeldes.
- Verbesserung des Mikroklimas.
- Weitere ökologische Funktionen.

Diese Zielvorgaben sollen durch die nachfolgenden Einzelbausteine erreicht werden:

- Urbane Randeingrünung mit Hecken und hochstämmigen Laubbäumen im Straßen-

raum der Glemseckstraße und der Berliner Straße. Das Baumraster und die Baumarten am östlichen Fahrbahnrand der Berliner Straße (Spitzahorn) sollen aufgegriffen werden, die bisher einseitige Baumreihe wird so zu einer Allee am Stadteingang ergänzt. Die Begrünung soll auf öffentlichen und privaten Flächen erfolgen.

- Grüne Fuge zwischen Mischgebiet und benachbarten Eingeschränkten Gewerbegebiet.
- Allgemeine Erhöhung des Grünanteils gegenüber dem IST-Zustand
- Erhöhung des Bestandes an hochstämmigen Laubbäumen.
- Begrünung von offenen Stellplätzen und Parkierungsflächen
- Die übrigen unbefestigten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- Mindestens extensive Dachbegrünung.

6.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird dahingehend modifiziert, dass die Zufahrt zum eingeschränkten Gewerbegebiet nicht mehr, wie bisher, indirekt über die Badstraße erfolgen wird, sondern direkt über die bestehenden angrenzenden Gemeindestraßen (Glemseckstraße und Berliner Straße).

Die bisher geplante, von der Badstraße abgehende innere Erschließungsstraße kann damit entfallen, die Fläche steht zukünftig für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Statt dessen ist eine neue Anbindung des eingeschränkten Gewerbegebietes an die Berliner Straße erforderlich. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Verkehrsführung der Berliner Straße und im Knotenpunktbereich Glemseckstraße / Berliner Straße. Eine Neuordnung der Fahrspuren und Abbiegebeziehungen wird erforderlich, die Steuerung der Lichtsignalanlage muss angepasst werden.

Entsprechende Verkehrs- und Leistungsfähigkeitsuntersuchungen [3], [4] liegen vor. Die erforderliche Leistungsfähigkeit und Qualitätsstufen wurden nachgewiesen.

Die Badstraße wird, wie bereits bisher vorgesehen, verbreitert, um den Komfort und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen und Konfliktpotentiale zwischen motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern zu reduzieren.

(vgl. Kap. 3.3)

Die fußläufige Durchlässigkeit soll, mittels einer öffentlich-rechtlich gesicherten Wegeverbindung, nördlich des Lärmschutzwalls, verbessert werden.

6.5.1 Äußere Erschließung (Kfz)

Die bestehende Verkehrsfläche bleibt in ihrer Lage und im Flächenumfang erhalten. Lediglich die neue Zufahrt ins eingeschränkte Gewerbegebiet muss geschaffen werden. Unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit ist es jedoch zwingend erforderlich, dass der Knotenpunkt Glemseckstraße / Berliner Straße im Zuge der Berliner Straße Ost in Fahrtrichtung West von zwei Geradeauspuren auf eine Geradeauspur reduziert wird. Aus Fahrtrichtung Süden muss in der Berliner Straße eine kurze Linksabbiegespur ins eingeschränkte Gewerbegebiet eingerichtet werden. Die Anpassung der Fahrspuren soll innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche erfolgen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird der Verlauf dieser Verkehrsfläche an den tatsächlichen IST-Zustand angepasst; das bisherige Planungsrecht verortet den Fahrbahnverlauf der Berliner Straße etwas weiter östlich.

Für die geplante zusätzliche Baumreihe am westlichen Fahrbahnrand der Berliner Straße soll ein verkehrssicherheitsrelevanter Baumabstand zu den Fahrbahnrändern eingehalten werden. Ggf. werden Bordsteinerhöhungen oder Anprallschutz erforderlich.

6.5.2 Innere Erschließung (Kfz)

Die Badstraße soll um 3m verbreitert werden, um einen kombinierten Fuß und Radweg neben einer 5.50m breiten Fahrbahn für den Kfz-Verkehr zu schaffen.

Der westliche Fahrbahnrand wird beibehalten, die zusätzliche Verkehrsfläche geht zu Lasten der östlich angrenzenden Privatgrundstücke. Der Straßenausbau war bereits, bis vor Flst. 6637, Bestandteil des bisherigen Bebauungsplans, entsprechende Abtretungsvereinbarungen wurden damals schon geschlossen. Im weiter südwestlichen Verlauf

war der Ausbau bisher nicht vorgesehen, dies ändert sich mit der nun vorliegenden Konzeption. Eine von der Badstraße bisher vorgesehene Erschließungsstraße in die Tiefe der Baufläche hinein ist nicht mehr erforderlich.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Die private Parkierung ist auf den Baugrundstücken, bzw. ggf. auf Privatgrundstücken in zumutbarer Entfernung sicherzustellen. Tiefgaragen sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein. Wegen des hoch anstehenden Grundwassers sollen auch Parkdecks möglich sein, die nur zur Hälfte in den Baugrund einbinden und somit als Sockelhalbgeschoss als „Podest“ für die darüber aufgehenden Nutzungen in Erscheinung treten können.

Im weiteren Verfahren ist noch zu klären, wo im Zuge des Ausbaus der Badstraße öffentliche Stellplätze bereitgestellt werden sollen.

6.5.4 Fußgänger und Radfahrer

Mit dem Ausbau / Verbreiterung der Badstraße wird an deren westlichem Rand ein 3m breiter, kombinierter Fuß- und Radweg geschaffen. Die Fahrbahn der Badstraße verschiebt sich entsprechend nach Osten und muss um die entsprechende Breite in die heutigen Privatgrundstücke erweitert werden.

Die Andienung des Sport- und Freizeitgeländes „Im Brühl“ über die Badstraße für die sog. „schwachen Verkehrsteilnehmer“ wird durch diese Maßnahme komfortabler und sicherer.

Die Durchwegung der Randzone entlang der Berliner Straße ist bisher nur unzureichend. Bisher besteht eine einzige Querverbindung zur Berliner Straße im Bereich des Jugendzentrums „Beat-Baracke“, von wo aus der Ausweichparkplatz des Freibades über eine Querungshilfe erreicht werden kann.

Mit der Rückstufung der Berliner Straße von einer Kreisstraße zur Gemeindestraße und der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des Plangebietes, z.B. durch die geplanten Aufwertung der Grünflächen auf der renaturierten, ehemaligen, alten Autobahntrasse, wird der Aspekt der Stadtteil-, Grün- und Wegevernetzung in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Zu diesem Zwecke ist vorgesehen, eine öffentliche Fußwegeverbindung, Breite 3m, zugunsten der Allgemeinheit unmittelbar nördlich des Lärmschutzwalls zur Tennisanlage planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus wird diese Wegebeziehung benötigt um den angrenzenden Lärmschutzwall bewirtschaften zu können und die Zugänglichkeit der hier verlaufenden Leitungen und Kanäle zu erleichtern.

6.6 **Technische Erschließung**

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

6.6.1 Abwasserentsorgung

Die zukünftige Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser einerseits und das Oberflächenwasser andererseits sind getrennt zu erfassen. Das Oberflächenwasser soll dann gedrosselt (Abflussrate 12l/s*ha) in die bestehenden Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die Drosselung des Oberflächenwasserabflusses kann z.B. erfolgen über Dachbegrünung, Retentionszisternen und -Rigolen oder offene Retentionsmulden.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers kann aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrunds sowie wegen des hoch anstehenden Grundwassers voraussichtlich keinen wesentlichen Beitrag zur Ableitung des Oberflächenwassers leisten, soll aber nicht ausgeschlossen werden; ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – wird dann erforderlich.

6.6.2 Nahwärme

Die Stadtwerken Sindelfingen betreiben ein Blockheizkraftwerk auf dem Gelände des

benachbarten, städtischen LEO-Bades. Im Zuge der derzeit stattfindenden Sanierung soll auch das Heizkraftwerk erneuert werden. Eine Anbindung des Plangebiets an dieses Nahwärmenetz ist nicht vorgesehen.

6.7 Klima / Luftschadstoffe

Zur Förderung des Stadtklimas und Minimierung möglicher, planbedingter Beeinträchtigungen, sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verschattung der Gebäudefassaden, soweit funktional möglich.
- Verwendung heller Oberflächenbeläge im Bereich größerer Parkierungs- und Hofflächen, sowie Auflockerung dieser Flächen durch kombinierte Pflanz- und Baumquartiere, soweit funktional möglich.
- Mindestens extensive Dachbegrünung.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.
(vgl. Ziff. 3.9 – Klima / Luftschadstoffe)

6.8 Lärmschutz

Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung [7] sind diverse Vorkehrungen zum Lärmschutz, sowie entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen. (Vgl. Kap. 3.10)

Die Bauflächen im Plangebiet befinden sich im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm, Sport- und Freizeitlärm sowie von im Gebiet selbst generierten, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbelärm.

Planbedingte Lärmauswirkungen sind hinsichtlich des westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes zu beachten. Das schalltechnische Gutachten ist dahingehend im weiteren Planungsverlauf noch zu ergänzen.

6.8.1 Straßenverkehrslärm

Dem Nahbereich der Glemseckstraße ist maximal ein Lärmpegelbereich VII zuzuordnen, im südwestlichen Teil des Plangebietes sinkt er auf Lärmpegelbereich IV.

Wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) sind aus städtebaulicher Sicht wegen der erforderlichen Höhen zum Schutz der Obergeschosse, dem Ortsbild und klimatischer Beeinträchtigungen nicht zielführend. Demzufolge sind passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau erforderlich, die durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden sollen.

- Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schutzbedürftige Wohnräume (insbes. Schlaf- und Kinderzimmer)
- Schalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der in der Planzeichnung auszuweisenden Lärmpegelbereiche.

Als ergänzende Maßnahmen werden empfohlen:

- Geeignete Grundrissgestaltung (schützenswerte Nutzungen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite.
- Vorschalten von schallmindernden Bauteilen (Wintergärten, vorgehängte Fassadenbauteile)

6.8.2 Sport- und Freizeitlärm

Trotz der Einhaltung des Richtwertes der 18. BImSchV für Mischgebiete wird eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen. Bei den zur Tennisanlage nächst gelegenen Gebäuden sollte auf Wohn- und Aufenthaltsräume, die zur Tennisanlage orientiert sind, verzichtet werden. Der Einsatz von Festverglasungen oder Prallscheiben an den zur Tennisanlage orientierten Gebäudeseiten sollte geprüft werden.

6.8.3 Gewerbelärm

Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete tags (60 dB (A)) wird an allen relevanten Bezugspunkten deutlich unterschritten. Maßnahmen gegen Gewerbelärm sind

daher nicht erforderlich.

6.9 Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage einer kleinen Fläche im Südwesten des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet (HQ_{Extrem}) wäre für diesen Bereich eine dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasste Bauweise festzusetzen. Die Wahl der hierfür erforderlichen Maßnahmen bliebe der Plandurchführung überlassen. Hierbei kann es sich um die Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf ein überflutungssicheres Niveau handeln, oder um Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes, wie z.B. Hochwasserschotts. Sofern eine Erdgeschossfußbodenhöhe EFH festgesetzt werden wird, wird diese das Hochwasserrisiko berücksichtigen.

Aufgrund der Randlage und unbedeutenden Fläche des Risikobereichs wird jedoch erwogen, diesen aus Gründen des Hochwasserschutzes von einer Bebauung mit Gebäuden auszuschließen.

6.10 Artenschutz

Vgl. Kap. 9 - Darstellung der Umweltbelange.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Begründungen zu den Einzelfestsetzungen folgen im weiteren Verfahren.

8 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Begründungen zu den Einzelfestsetzungen folgen im weiteren Verfahren.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Darstellung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan "Brühl-Anwand - 4. Änderung Östlich Badstraße" 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 und nach UVwG 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.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um keine raumbedeutende Planung. Störfallbetriebe gem. 12. BImSchV sind in der Umgebung nicht bekannt. Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sind somit nicht zu beachten.

9.1.1 Scoping

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfach-

ten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht beabsichtigt, die frühzeitige Beteiligung soll erfolgen.

Aus diesem Grunde wird auf einen gesonderten Scoping Termin gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie Vertretern der Naturschutzverbände zur Erörterung der Umweltbelange verzichtet.

9.2 Abgrenzung

Der Planbereich weist eine Fläche von ca. 2.14 ha auf. Davon entfallen auf die festzusetzenden Bauflächen ca. 1.10 ha. Die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO liegt daher deutlich unter dem Schwellenwert von 2.0 ha gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

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 [8] ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten eine generalisierende, vereinfachte Zusammenfassung der Gutachteninhalte. Auf die vollumfängliche Darstellung der jeweiligen Sachverhalte im Originalgutachten [8] wird verwiesen.

9.3.1 Habitatstrukturen, Artenbestand und -potenzial

Um eine Erhebung der Habitatstrukturen durchzuführen und festzustellen, ob Anhaltspunkte für das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten oder das Vorhandensein von artenschutzrelevanten Strukturen, von Nist- und Ruhestätten oder Quartieren entsprechend der Lebensraumsprüche der betroffenen Arten vorhanden sind, wurde eine Geländeerfassung am 17.9.2018 durchgeführt.

Schutzgebiete, besonders geschützte und nach § 33 Naturschutzgesetz kartierte Biotop sind in diesem Innenstadtgebiet nicht vorhanden. Auch in der näheren Umgebung bestehen keine nennenswerten oder hochwertigen Lebensräume und Biotopvernetzungen, die den Artenbestand des Geltungsbereichs beeinflussen könnten.

An der Hecke um das Areal des Autohändlers, entlang der Glemseckstraße und vor allem der Berliner Straße, sowie im Bereich von geringfügig vorhandenem Aufwuchs können insbesondere frei- bzw. heckenbrütende Vogelarten vorkommen. Baumhöhlenbrüter und Fledermäuse sind hier wegen eines fehlender Höhlen- bzw. Quartierangebots auszuschließen.

Ein Vorkommen streng geschützter Vogelarten im Bereich des Untersuchungsgebiets ist ebenso unwahrscheinlich wie von gefährdeten Vogelarten oder Arten der Vorwarnliste und von Arten, die nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind.

Entlang des schmalen Böschungssaums an der Berliner Straße, der überwiegend zum Gelände hin, also nach Nordwesten, abfällt, sowie im Bereich zwischen Badstraße und den südlich angrenzenden Tennisplätzen sind in geringfügigem Umfang potenzielle Habitate der Zauneidechse vorhanden, dennoch ist ein Vorkommen dieser Art hier mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Im Bereich der Gärten auf den Grundstücken östlich der Badstraße (Teilgebiet 2), haben die Bäume und Gehölze sowie die Strauchstrukturen mit dem Unterwuchs eine Bedeutung für besonders geschützte verbreitete und z.T. häufige gebüschbrütende Vogelarten (Zweigbrüter) und Freibrüter in den Baumkronen, etwa für Amsel, Buchfink, Elster, Grün-

fink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp.

Auch für Baumhöhlenbrüter wie Blaumeise, Buntspecht, Kohlmeise und Star sowie evtl. auch für Fledermäuse sind potenzielle Niststätten bzw. Quartiere in geringem Ausmaß vorhanden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich des Grundstücks Badstraße 34/36 ist sehr unwahrscheinlich, auch wenn Habitatstrukturen in geringfügigem Umfang vorhanden sind.

An den sechs Gebäuden Badstraße 28-38, Wohnhäuser und Nebengebäuden bzw. ein Betriebsgebäude, sowie im Bereich des Gebäudeensembles Glemseckstraße 48, 48/1-3 und 50, können gebäudebrütende Vogelarten wie Hausrotschwanz und Haussperling, evtl. auch Mauersegler als Brutvogelarten der Vorwarnliste sowie Einzel- und Übergangsquartiere für kleine oder einzelne streng geschützte Fledermausarten - vor allem der im Siedlungsbereich häufigen Zwergfledermaus - vorkommen.

Unterschupfmöglichkeiten können insbesondere an den äußeren Fassaden der Gebäude vorhanden sein, etwa in den Rollladenkästen, hinter Fensterläden und im Übergangsbereich zwischen Mauerwerk und Dach, unter den Dachziegeln und im Bereich von Giebeln und vereinzelt vorhandenen Gaubenfenstern.

Diese sind als frostfreie Winterquartiere für Fledermäuse allerdings überwiegend nicht geeignet bzw. sind Winterquartiere mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Von einer Nutzung des Geländes als Jagdgebiet durch streng geschützte Fledermausarten in einem geringfügigem Umfang ist jedoch auszugehen.

Streng geschützte oder nach Anhang 4 der FFH-Richtlinie europarechtlich geschützte Vertreter anderer relevanter Tierarten oder Artengruppen können wegen des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

So sind keine älteren Baum- und Gehölzbestände mit entsprechenden Alt- und Totholzanteilen vorhanden, so dass nicht mit einem Vorkommen besonders oder streng geschützter altholzbewohnender Käferarten (Totholzkäfer) zu rechnen ist.

Ebenfalls ist ein Vorkommen der streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichneten Haselmaus auszuschließen, da Haselsträucher oder entsprechende geeignete Lebensräume in Form von Hecken und Strauchbereichen nur in geringfügigem bzw. nicht ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante geschützte nach FFH-Anhang II und/oder IV europarechtlich geschützte Tierarten oder Artengruppen, für die auf dem Areal, aber auch in der unmittelbaren Umgebung, keine geeigneten oder nur unzureichende Lebensraumbedingungen vorhanden sind, wie wärmeliebende und wertanzeigende besonders geschützte Schmetterlinge und Wildbienen, Amphibien oder andere Reptilienarten, kann ein Vorkommen generell ausgeschlossen werden.

9.3.2 Artenschutzrechtlich relevante Arten

Das Ergebnis der Prüfung bei den FFH-Anhang IV-Arten ergab, dass im Wirkraum des Vorhabens potenzielle Lebensräume für einzelne streng geschützte Fledermausarten (Jagdgebiete und Quartiere) - vor allem von Zwergfledermaus, vereinzelt auch andere Fledermausarten - vorhanden sind, so dass eine Betroffenheit nach den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Andere besonders und streng geschützte Tierarten nach FFH-Anhang IV - sonstige

Säugetiere wie Haselmaus, Amphibien- und andere Reptilienarten, Fische und Rundmäuler, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere sowie Farn- und Blütenpflanzen – waren wegen fehlender Habitatvoraussetzungen bei der Prüfung auszuschließen.

Bei der Prüfung der europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie wurden entsprechend der Prüfschritte insgesamt 23 Arten überwiegend verbreitete und z.T. häufige Arten als potenzielle Bewohner identifiziert: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp.

Als Arten der Vorwarnliste können Haussperling und Mauersegler vorkommen und betroffen sein.

Das Vorkommen streng geschützter Vogelarten dagegen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

In der Folge sind weitere Faunistische Erhebungen im Sommerhalbjahr 2019 mit artenschutzrechtlicher Prüfung, um ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen bzw. anderer Arten und Artengruppen, etwa der streng geschützten Zauneidechse, sowie ein mögliches Vorhandensein Niststätten bzw. Quartieren feststellen oder ausschließen zu können, nicht erforderlich.

9.3.3 Maßnahmen

Die Rodung von vorhandenen Gehölzbeständen und Abrissarbeiten sind in einem Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen, außerhalb dieses Zeitraums muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, der die Maßnahme freigibt.

Vor der Rodung sind die unbelaubten Bäume und Gehölze auf mehrjährig nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vor allem auf Nester und Bruthöhlen, zu überprüfen.

Werden für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen gefunden, sind die Höhlen zu verschließen um eine Neubelegung zu verhindern. Werden überwinterte Fledermäuse gefunden, sind die Arbeiten einzustellen und ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

Für jedes abzureißende Wohngebäude sind vor dem Abriss jeweils ein Nistkasten für höhlenbrütende Vögel und ein Kasten für Fledermäuse im Gebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung zu montieren und dauerhaft zu unterhalten.

Für jeden entfallenden Baum über 25 cm Brusthöhendurchmesser sind vor der Rodung je ein Vogelnistkasten oder ein Fledermauskasten im Gebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung zu montieren und dauerhaft zu unterhalten.

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 baulicher Nutzung und einem hohen Versiegelungsgrad. Es ist geprägt von den Schotterflächen des ehemaligen Campingplatzes, asphaltierten und gepflasterten Flächen im Umfeld bestehender Gebäude, sowie den Straßenverkehrsflächen der Bad-, Glemseck-, und Berliner Straße. Insbesondere die Hausgartenanteile im Bereich der Bebauung an der Badstraße, als auch der Böschungsbereich zur Glemseck- und Berlinerstraße weisen die wesentlichen Vegetationsstrukturen im Plangebiet auf.

Das Gebiet selber hat eine geringe bis mittlere Wertigkeit für Arten und Biotope und eine geringe für die Biotopvernetzung. Es wurde eine Artenschutzpotentialuntersuchung durchgeführt [8].

Auswirkungen: Die geplante Bebauung ist grundsätzlich mit der bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauung vergleichbar. Die zu versiegelnden Flächen werden vergleichbar sein, das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird ggf. aus Gründen der Nachhaltigkeit etwas erhöht, demgegenüber werden spezifischere Grünfestsetzungen getroffen werden. Die neuen Gebäude sollen eine Dachbegrünung erhalten. Der Artenschutz wird durch eine Bauzeitenregelung und weitere Maßnahmen berücksichtigt werden. Planbedingt werden grundsätzlich keine wesentlich höheren Eingriffe als bereits bisher zulässig sein. Gegenüber dem baulichen Bestand wird sich die bauliche Nutzung bei Plandurchführung intensivieren.

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 geplante Innenentwicklung kann ein bereits bestehender Betrieb an einem schon weitgehend erschlossenen Standort gehalten und entwickelt, sowie zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum geschaffen werden.

Bewertung: Keine erhebliche Beeinträchtigung.

Boden und Altlasten

Bestand: Es handelt sich um überwiegend bebaute und befestigte Flächen im Innenbereich. Die oberen Schichten des Bodens wurden großteils anthropogen überformt. Wegen der Nähe zur Glems steht das Grundwasser im Gebiet sehr hoch an und führte zur Ausbildung von Aueböden mit Fließerdern und Auesedimenten.

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern ergeben.

Auswirkungen: Gemäß des Baugrundgutachtens sind wegen der empfohlenen Pfahlgründungen sowie der geringen Einbindetiefe der Gebäude in den Baugrund, insbesondere entlang der Badstraße, keine größeren Eingriffe in den Boden zu erwarten. Anthropogene Aufschüttungen müssen deponiert werden. Der bituminöse Straßenbelag der Badstraße wurde auf PAK geprüft und grundsätzlich als „teerfrei“ eingestuft.

Es wurden eine Geotechnische Untersuchung [1] und eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung [2] durchgeführt.

Bewertung: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wasser

Bestand: Ca. 250m südwestlich des Plangebiets verläuft die Glems als Oberflächengewässer. Das Grundwasser steht im Gebiet sehr hoch an. Das Regenwasser wird bisher in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Sofern nicht eine geringe Versickerung /Pufferung / Verdunstung im Bereich der offenerporiger Beläge und Grünflächen erfolgt. Ein Grundwassermesspegel befindet sich im Nordosten des Plangebiets

Auswirkungen: Neue Gebäude sollen mindestens extensiv begrünte Flachdächer erhalten. Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern und befestigten Flächen wird zukünftig gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgeleitet. Eine Versickerung wird wegen der grundsätzlich schlechten Eignung des Baugrundes nicht vorgeschrieben. Der Grundwassermesspegel ist ggf. zu verlegen.

Bewertung: Die Planänderungen bedingen eine Verbesserung des Oberflächenwasserabflusses durch die Pufferwirkung der Dachbegrünung und die vorgegebene Drosselabflussrate. Die Mischwasserkanalisation wird durch die zeitliche Verzögerung des Oberflächenabflusses entlastet. Demgegenüber steht ein beschleunigter Abfluss, sobald die Flächen des ehemaligen Campingplatzes baulich intensiver in Anspruch genommen werden. Die Gesamtwirkung ist voraussichtlich neutral.

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 befindet sich im Einflussbereich des Glemstalabwindes sowie im Nahbereich stark befahrener Straßen, maßgeblich der Bundesautobahnen BAB 8/81. Für den Bereich entlang der Berliner Straße werden NO₂-Immissionen zwischen 40 und 45 µg/m³ prognostiziert, zur Badstraße hin sinkt der Wert auf 38 – 40 µg/m³. Somit liegen entlang der Berliner Straße geringfügige Überschreitungen des Grenzwerts von 40 µg/m³ vor, zur Badstraße hin sinkt die Konzentration knapp unterhalb des Grenzwertes. Die Grenzwerte für Feinstaub PM₁₀ und PM_{2,5} werden eingehalten.

Auswirkungen: Die neue Bebauung wird sich in Ihrer Lage gegenüber der bisher zulässigen Bebauung grundsätzlich nicht verändern. Die Gebäudehöhen werden in etwa den bisher zulässigen Werten entsprechen, evtl. an der Berliner Straße etwas niedriger und an der Badstraße geringfügig höher, aufgrund der angestrebten Flachdachbauweise mit Dachbegrünung. Pflanzfestsetzungen für hochstämmige Bäume und größere Gehölze entlang der Berliner- und Glemseckstraße, auf größeren versiegelten Freiflächen sowie an der Nahtstelle zwischen gewerblicher und Mischnutzung verbessern die Verdunstung und Verschattung. Für die Luftschadstoffe werden weder für die Umgebung noch für das Gebiet selbst relevante Veränderungen erwartet. Eine kontrollierte Belüftung der Räume ist daher erforderlich.

Bewertung: Die Situation wird als unkritisch eingestuft, wenn die in den Gutachten empfohlenen Maßnahmen umgesetzt werden.

Lärm

Bestand: Verkehrslärm: Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (tags 60 dB (A) / nachts 50dB(A)) werden im gesamten Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm überschritten, die zukünftigen Bauflächen sind den Lärmpegelbereichen IV bis VII zuzuordnen. Im geplanten Mischgebiet werden die Lärmpegelbereiche IV und V erreicht.

Freizeitlärm: Eine Überschreitung des Richtwertes der 18. BImSchV für Mischgebiete (Reine Tageszeit, Ruhezeit am Abend: 60 dB (A)) durch die angrenzende Tennisanlage ist nicht zu erwarten. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird der Richtwert der Ruhezeit am Morgen (55 dB(A)) geringfügig überschritten. Durch den Betrieb des benachbarten Freibads sind keine Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV für Mischgebiete zu erwarten, mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes während der Ruhezeiten am Morgen ist nicht zu rechnen. Im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet waren bisher und sind zukünftig weiterhin nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit sind weder im Gebiet selbst, als auch im angrenzenden Wohngebiet unzumutbare Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen: Zum Schutz der Aufenthaltsräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, Schalldämmung von Außenbauteilen und unterstützend eine geeignete Grundrissgestaltung erforderlich. Das Verschalten von schallmindernden Bauteilen wie Wintergärten und vorgehängten Fassadenbauteilen ist bei Wohnräumen zu prüfen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / Lärmschutzwall) gegenüber Verkehrslärm sind aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Auch wenn die Richtwerte nicht überschritten werden, wird eine geeignete Grundrissgestaltung, bei der auf Wohn- und Aufenthaltsräume an der zur Tennisanlage orientierten Gebäudeseite verzichtet wird, dringend empfohlen, um das Konfliktpotential bzgl. der Tennisanlage zu minimieren. Passive Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind aufgrund der festgesetzten Baugebietsarten nicht erforderlich.

Bewertung: Planbedingt sind keine Auswirkungen auf die bereits bisher zulässigen ge-

werblichen Lärmemissionen zu erwarten. Die Einwirkungen des Straßenverkehrs- und des Sportlärms sind beherrschbar, wenn die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen umgesetzt werden.

Natura 2000 Gebiete

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

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Bei der geplanten Innenentwicklungsmaßnahme wird entlang der Badstraße das Potential zur Errichtung zeitgemäßen Wohnraums erhöht.

Hochwasserschutz und Vorsorge

Bestand: Ca. 200m südwestlich des Plangebiets verläuft die Glems als Oberflächengewässer, ein Gewässer 2. Ordnung. Eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebiets befindet sich im Hochwasserrisikobereich (HQextrem).

Auswirkungen: Die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise für diesen kleinen Teilbereich ist nicht vorgesehen, da sich dieser nahezu ausschließlich auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen erstreckt. Die wenigen Quadratmeter (ca. 25m²) welche das zukünftige Bauland tangieren, werden von der zukünftigen Bebauung durch eine entsprechende Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart werden.

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: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bereits bisher zulässige Bebauung und Nutzungsverdichtung den aktuellen Anforderungen angepasst. Damit werden eine Bebauung und höherwertige Nutzung der Flächen des ehemaligen Campingplatzes an der Berliner Straße vorbereitet und in Anbetracht des konkreten Bauvorhabens für diesen Bereich in absehbarer Zeit umgesetzt werden. Das Stadtbild wird sich hierdurch am Ortseingang verbessern. Die allmähliche Erneuerung des Gebäudebestandes an der Badstraße, sowie verschiedenen Begrünungsmaßnahmen werden sich ebenfalls günstig auf das Ortsbild auswirken.

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 Nutzung der Flächen des ehemaligen Campingplatzes bleibt bisher weit hinter dem Potential des Standorts zurück. Das jenseits der Glemseckstraße ansässige Autohaus Weeber hat hingegen dringenden Entwicklungsbedarf, der am bisherigen Standort aus Platzgründen nicht, und südlich der Glemseckstraße wegen des ungeeigneten Planungsrechts dort bisher auch nicht befriedigt werden kann.

Entlang der Badstraße findet nahezu keine gewerbliche Nutzung mehr statt, das Potential für die hier bereits heute zulässige Mischnutzung ist bei weitem nicht ausgeschöpft.

Auswirkungen: Mit der Neuordnung des bestehenden Planungsrechts wird die wirtschaftliche Entwicklung im Plangebiet neu angestoßen. Darüber hinaus kann der Standort eines ortsansässigen Unternehmens gesichert werden.

Bewertung: Positive wirtschaftliche Effekte durch die Reaktivierung des Standorts.

Mobilität

Bestand: Die Badstraße weist einen niedrigen Ausbaustandard sowie eine unzureichende Breite des Verkehrsraumes auf. Der Knotenpunktbereich Glemseck- / Berliner Straße erfüllt grundsätzlich die verkehrlichen Anforderungen. Durch die jüngst erfolgte Rückstufung der Berliner Straße zur Gemeindestraße eröffnen sich neue Möglichkeiten zur Erschließung der Bauflächen von der Berliner Straße aus.

Auswirkungen: Mit der neuen Zufahrt zu den Bauflächen von der Berliner Straße ergeben sich neue Möglichkeiten der Erschließ- und Nutzbarkeit dieses Bereichs. Die Folgewirkungen dieser neuen Zufahrt auf den Kreuzungsbereich Glemseck- / Berliner Straße erfordern dort eine Veränderung der Fahrspuren innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche, der Abbiegebeziehungen und der Ampelsteuerung. Der Nachweis der Machbarkeit wurde mittels zweier Verkehrsgutachten [3] und [4] erbracht. Der Ausbau der Badstraße schafft mehr Raum für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowie den ruhenden Verkehr.

Das geplante Gehrecht zwischen Badstraße und Berliner Straße verbessert die Vernetzung im Plangebiet und schafft eine alternative Möglichkeit zur Anbindung des Freibad-Ausweichparkplatzes sowie im weiteren Verlauf der Grünflächen auf der ehemaligen Autobahntrasse.

Bewertung: Für die relevanten Verkehrsknotenpunkte bestehen ausreichende Leistungsreserven bzw. Qualitätsstufen. Der Ausbau des Straßenraums der Badstraße wird zu einer Verbesserung des Komforts und der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer führen. Das neue Gehrecht schafft auf die Zukunft ausgerichtete Potentiale zur besseren Durchwegung und Vernetzung des Siedlungsbereichs.

Flüchtlinge und Asylbegehrende

Mit der Eröffnung des Potentials zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums kann der Wohnstandort Leonberg insgesamt entlastet werden was grundsätzlich auch Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu Gute kommt.

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

Die Bilanzierung folgt im weiteren Verfahren:

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Eingeschränktes Gewerbegebiet	xxx ha	xx %
Mischgebiet	xxx ha	xx %
Öffentliche Verkehrsfläche	xxx ha	xx %
Verkehrsgrünfläche	xxx ha	xx %

Geltungsbereich des Planes

ca.2.14 ha

100,0%

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der Neukonzeption der öffentlichen Verkehrserschließung erforderlich. Die Planung benötigt gegenüber dem bisherigen Planungsrecht insgesamt weniger öffentliche Verkehrsfläche, teilweise sind Flächenverschiebungen erforderlich.

Es ist vorgesehen, mit den betroffenen Grundstückseigentümern, auf Grundlage der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung, eine vertragliche Vereinbarung zur Grundstücksneuordnung und –erschließung zu treffen.

11.2 Pachtverhältnisse

Das Pachtverhältnis für das städtische Flst. Nr. 6641/1 endet spätestens mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans. (vgl. Kap. 4.4.4.).

11.3 Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten, soweit diese durch den Betreiber des benachbarten Autohauses veranlasst sind, sollen vom Verursacher übernommen werden. Regelungen zur Durchführung, einschließlich Kostentragung, sollen in einem städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB erfolgen. Die übrigen Kosten, z.B. im Zuge des Ausbaus der Badstraße, verbleiben bei der Stadt.

11.4 Emissionsverhalten

Während der Bauphase sind baubetriebsbedingte Emissionen zu erwarten.

Die verkehrlichen und betrieblichen Emissionen entsprechen grundsätzlich jenen, die auf Basis des bestehenden Planungsrechts bereits zulässig gewesen wären.

Aufenthaltsräume im Plangebiet sind gegenüber Straßenverkehrslärm und Sportlärm der Tennisanlage zu schützen.

Durch die abschirmende Wirkung neuer Gebäude wird sich die Lärmsituation langfristig insgesamt etwas verbessern.

11.5 Plandurchführung

Durch Baugrubenaushub und Gründungsmaßnahmen können Erschütterungen in der näheren Umgebung und Veränderungen des Grundwasserstandes, die ggf. Setzungen des Bodens im Umfeld der Bauvorhaben nach sich ziehen, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Durchführung der Maßnahmen wird daher ein Beweissicherungsverfahren bei Bestandsgebäuden im Einwirkungsbereich der Baumaßnahmen empfohlen.

Die Verwirklichung des Vorhabens der Fa. Weeber mitsamt der entsprechenden Anpassung der öffentlichen Erschließung soll zeitnah erfolgen, sobald die entsprechenden planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen worden sind.

Der Ausbau der Badstraße kann nach Abschluss des Umlegungsverfahrens angegangen werden. Ein Zeitplan besteht derzeit nicht.

Die Neuordnung der Bebauung entlang der Badstraße obliegt den Eigentümern. Zeitliche Vorgaben sind nicht vorgesehen.

Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verbessern. Der süd-östliche Ortseingang Eltingens wird aufgewertet, die bauliche Entwicklung im Plangebiet gefördert. Ortsansässiges Gewerbe kann sich am vertrauten Standort weiter entwickeln.

Gegenüber dem IST-Zustand wird die Bebauung dichter in Erscheinung treten. Mit der Nutzungsintensivierung geht eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs einher. Die Badstraße wird vom gewerblichen Verkehr des eingeschränkten Gewerbegebietes entlastet, die dortige öffentliche Parkierungssituation wird sich verbessern

Das öffentlich nutzbare Wegenetz wird gestärkt.

12 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt, diese werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt werden:

- [1] Geotechnischer Bericht BV „B-Plan – Badstraße/Glemseckstraße, Leonberg“, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH, Leonberg, 15.10.2018.
- [2] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Badstraße, Berliner Straße, Glemseckstraße Leonberg – Eltingen, R. Hinkelbein, Filderstadt, 09.08.2018.
- [3] Autohaus Weeber – Leonberg, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung der geplanten Ausstellungsflächen Ecke Berliner Straße / Glemseckstraße in Leonberg, Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, 14. Februar 2019.
- [4] Stadt Leonberg. Leistungsfähigkeitsuntersuchung K14 Glemseckstr. / Berliner Straße, Brenner Bernard Ingenieure GmbH, Aalen, 22.01.2019.
- [5] Klimagutachten zum Bebauungsplan NR. 05.05-1/7 „Gewerbegebiet am Autobahndreieck 7. Änderung südöstlich neue Ramtelstraße“ in Leonberg, , ÖKOPLANA, Mannheim, 18.8.2014.
- [6] Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Autobahndreieck“ – 7. Änderung südöstlich neue Ramtelstraße in Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Oktober 2014.
- [7] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Brühl-Anwand, 4. Änderung“ am Autobahndreieck Leonberg, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2018.
- [8] Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, Leonberg Glemseckstr. / Berliner Str. Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, November 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 bereits bestehender eingeschränkter Gewerbe- und Mischgebiete. Der Betreiber des Autohauses als zukünftiger Nutzer der Gewerbeflächen ist in die Planungen eng eingebunden. Die Eigentümer der Grundstücke an der Badstraße wurden frühzeitig über die Planungen und deren geplante Inhalte in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. 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

Folgt im weiteren Verfahren:

14. Berichtigung des Flächennutzungsplans „Brühl-Anwand – 4. Änderung Östlich Badstraße“ in Leonberg.

SPS

Stadtplanungsamt

Leonberg, 16.09.2019