

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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 25.08.2015

ENTWURF

**Bebauungsplan „Östlich Riedstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 03.01-11, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.....	3
2	Beschreibung des Plangebiets	3
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	3
2.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	3
2.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	3
2.3	Verkehrsanbindung	3
2.4	Ver- und Entsorgung	3
2.5	Baugrund, Altlasten	4
3	Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehende Bebauungspläne	5
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und Planungen	5
4	Prüfung alternativer Lösungen	5
5	Planerische Konzeption	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Maß der baulichen Nutzung	6
6.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6.4	Flächen für den Gemeinbedarf	7
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
6.6	Öffentliche Grünflächen	7
6.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	7
7	Örtliche Bauvorschriften	8
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
7.1.1	Dachgestaltung/Dachbegrünung	8
7.1.2	Fassadengestaltung.....	8
7.2	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen und Einfriedungen.....	8
7.2.1	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen	8
7.2.2	Einfriedungen	8
7.3	Stellplatzverpflichtung	8
8	Umweltbelange	8
8.1	Umweltbericht mit Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht	8
8.2	Zusammenfassung der Umweltprüfung	8
9	Flächenbilanz / Städtebauliche Kennwerte	9
10	Bodenordnung, Kosten und Realisierung	9
11	Fachgutachten	9
12	Anlagen	9

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- Der Sicherstellung der gesetzlichen Verpflichtung zur Aufnahme von Flüchtlingen im Wege der Anschlussunterbringung und zur Unterbringung nach dem Polizeigesetz von Personen, die in Leonberg ihre Wohnung verlieren.
- Der Sicherstellung der bestehenden Freizeiteinrichtungen (Spielplatz und Parkanlage mit Ballspielbereich).
- Den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung am vorgesehenen Standort.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans decken sich mit dem o.g. Erfordernis der Planaufstellung.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Riedstraße in Leoberg-Eltingen, nördlich des Gewerbegebiets Hertich und der Glems.

Das Plangebiet „Östlich Riedstraße“ umfasst ca. 0,58 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| im Norden: | durch den vorhandenen Fußweg |
| im Osten: | durch das Flst-Nr. 6467/1 bzw. 6465 |
| im Süden: | durch das Flst-Nr. 6524/1 |
| im Westen: | durch die Straßenkante Riedstraße, Flst 6522/2 |

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

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Im nördlichen Teil befinden sich der öffentliche Spielplatz und eine Parkanlage mit Ballspielbereich. Der südliche Teil, auf dem die Flüchtlingsunterbringung realisiert werden soll, wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Nördlich und östlich des faktischen Fußwegs „Im Wiesengrund“ reihen sich private Kleingärten aneinander. Im Westen verläuft die Riedstraße, abgegrenzt durch einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen. Südlich schließt sich ein mit Bäumen bestandenes Regenüberlaufbecken (RÜB) an, welches nur durch einen Geh- und Radweg von der weiter südlich verlaufenden Glems getrennt ist. Südlich des Wegs befindet sich das Gewerbegebiet Hertich in der Talaue der Glems.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich von Westen über die Riedstraße erschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Westlich angrenzend sind im Bereich der Riedstraße sowie im Fußweg an der Glems bereits Leitungsnetze für Frisch- und Abwasser vorhanden.

2.5 Baugrund, Bodendenkmal und Altlasten

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde im August 2014 eine geotechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 2014) erstellt, siehe Ziff. 11. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden im Bereich der geplanten Bebauung drei Kleinrammbohrungen und drei Rammsondierungen angelegt. Dabei wurden Auffüllungen und quartäre Überdeckungen mit einer Mächtigkeit von ca. 5 m festgestellt. Beim darunter anstehenden Keuper handelt es sich um verwitterte Tonsteine.

Aus dem geologischen Bericht geht außerdem hervor, dass der anstehende Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit zu ertüchtigen ist. Die beiden Wohngebäude sollen jeweils auf einer tragenden Bodenplatte errichtet werden. Der vorhandene Geländever sprung, der im Mittel zwischen dem Straßenniveau der Riedstraße und dem geplanten Baugrundstück etwa einen Meter beträgt, soll durch den lagenweise verdichten Einbau einer Splitt-/ Schottermischung ausgeglichen werden.

Das vorhandene Gelände des geplanten Baugrundstücks steigt nach Süden, zum angrenzenden Regenüberlaufbecken, leicht an. Die durch die BS1 (Bodensondierung) nachgewiesene Aufschüttung mit einer Mächtigkeit von 2,0 m liegt in den Geländeanpassungsarbeiten begründet, die im Rahmen der Herstellung des Regenüberlaufbeckens durchgeführt wurden. In diesem Bereich ist zur Ertüchtigung des Baugrunds und zur niveaugleichen Herstellung der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) der Wohngebäude zur Riedstraße der größte Eingriff in den Boden mit einem Aushub von ca. 1,25 m geplant. Demnach verblieben ca. 75 cm Aufschüttung über dem darunter anstehenden Auenlehm. Um etwaige Bodendenkmale nicht zu gefährden wird auf Gründungen verzichtet, die in tiefere Bodenschichten eingebaut werden müssen. Punktfundamente oder Pfahlgründungen sind daher nicht vorgesehen.

Da die abgegangene mittelalterliche Siedlung „Niederhofen“ nicht präzise verortet werden kann, können auch Funde oder Befunde im Bereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden.

Wie oben dargestellt, soll die Baumaßnahme in der Form ausgeführt werden, dass die Eingriffe in den Boden lediglich den Bereich von Aufschüttungen betreffen.

Weil die Beprobung des Bodens anhand punktueller Sondierungen erfolgte, kann dies nicht als abschließender Nachweis angesehen werden, dass keine historischen Funde oder Befunde im Rahmen der Baumaßnahme zutage treten werden.

In den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wurde daher unter Ziff. „C.2 Denkmalschutz“ der entsprechende Hinweis aufgenommen, dass die Baumaßnahme frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart abzustimmen ist.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sind auch bei der Konzeption der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend berücksichtigt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Renningen/Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw (Landesentwicklungsplan vom 23.07.2002).

Im dem seit 12. November 2010 rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart sind in der Raumnutzungskarte West für das Plangebiet keine regionalplanerischen Aussagen vermerkt. Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „sonstige Grünfläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird das Plangebiet künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sowie als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung fügt sich gut in den durch Grünflächen und Freizeitnutzungen geprägten Areal ein und entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des unqualifizierten Bebauungsplans „Ortsbauplan Eltingen (West)“ vom 28.07.1927 der in dem Bereich lediglich die damaligen Flurstücksgrenzen abbildet.

Das Plangebiet überlagert der aktuelle Bebauungsplan die eine ca. 2m breite „Gehwegfläche“ der Verkehrsfläche des Bebauungsplans „Zwischen den Bächen“, Planbereich 03.06-1 in Kraft getreten am 14.11.1970.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des unqualifizierten Bebauungsplans „Niederhofen“, Planbereich 03.06-A, in Kraft getreten am 14.04.1961 der in dem geringfügigen Überlagerungsbereich eine Verkehrsfläche mit der Kennzeichnung „Zufahrtsweg“ darstellt.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und Planungen

Die stark ansteigende die Zahl von obdachlosen Menschen und Flüchtlingen stellt die Kommunen im gesamten Bundesgebiet vor große Herausforderungen. Im Bereich der Obdachlosenunterbringung besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnraum aus dem Polizeigesetz und im Rahmen der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen aus dem Flüchtlingsaufnahmegesetz.

Für Leonberg bedeutet dies, dass durch den prognostizierten zusätzlichen Bedarf auch für die kommenden Jahre neue Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Somit wird an der Strategie eines dezentralen Ansatzes mit kleinen bis mittelgroßen Einrichtungen für die Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen festgehalten und dadurch sozialen und ethnischen Segregationserscheinungen entgegengewirkt.

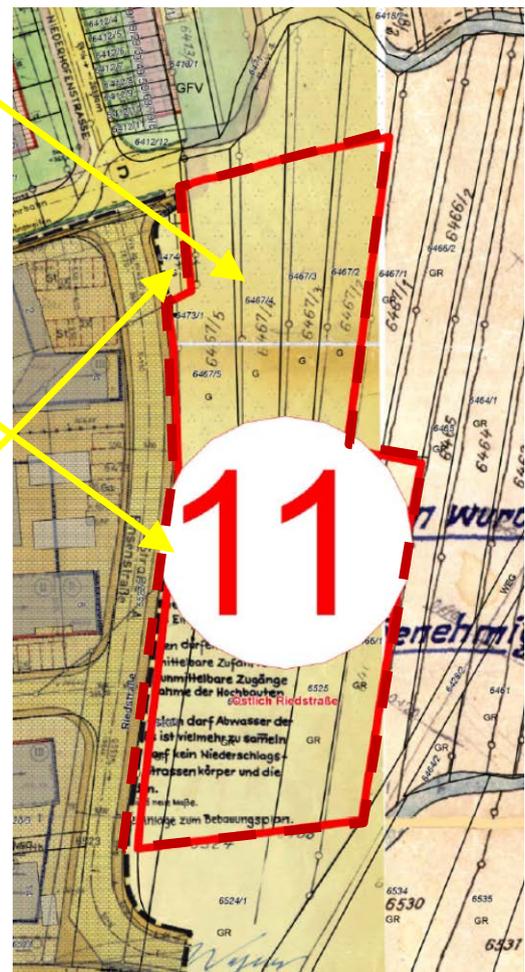


Abbildung 1: Bebauungspläne im Planbereich 03.01-11

4 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Im Rahmen der „Standortanalyse zur Schaffung von Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen in Leonberg“ (Stadt Leonberg, Dezember 2013/Januar 2014) wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet auf Ihre Eignung hin überprüft. Kri-

terien bei der Bewertung der Standorte waren das zur Verfügung stehende Flächenpotential, die bestehende städtebauliche Situation, die Ein- oder Anbindung an den Siedlungskörper, die bestehende Anbindung an öffentliche und private Infrastruktur sowie die grundsätzliche Eignung zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse für die zukünftigen Bewohner.

Vor dem Hintergrund der im Januar 2014 vorgestellten Standortanalyse wurde aus den Reihen des Gemeinderates angeregt, den bislang in Privateigentum befindlichen Standort „Niederhofenstraße“ einer näheren Überprüfung zu unterziehen und Kontakt mit den Eigentümern aufzunehmen. Das Gelände verfügt bereits über eine einseitige Erschließung und die Flächen südlich der Parkanlage mit Ballspielbereich konnten zwischenzeitlich erworben werden und somit die Voraussetzung für eine Standortentwicklung geschaffen.

Der Standort Niederhofenstraße schneidet beim Standortvergleich ähnlich günstig ab wie der Standort Höfingen Strohgäuhalle. Somit kann eine Standortentwicklung mit 1. Priorität verfolgt werden. Im weiteren Verfahren soll die Hochwasser- und Grundwasserthematik einer gesonderten Prüfung unterzogen werden. Zur dauerhaften Sicherung des Standortes soll nun ein Bebauungsplanverfahren (Vollverfahren) mit parallelem Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden.

Alternativen zur Entwicklung des Standorts bestehen in Anbetracht der vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten und der bestehenden und prognostizierten Bedarfssituation nicht.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

Bei der Entwicklung des Standorts handelt es sich um eine Arrondierung der bereits durch die Riedstraße erschlossenen Fläche. Die neue Bebauung vermittelt zwischen der Wohnbebauung durch Mehrfamilienhäuser im Westen, der dicht bewachsenen Grünfläche im Süden und den bestehenden Freizeitnutzungen im Norden und Westen. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens soll in der nördlichen Teilfläche die bestehenden Freizeiteinrichtungen (Spiel- und eine Parkanlage mit Ballspielbereich) entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Auf der südlichen Teilfläche (Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienen Einrichtungen und Gebäude“) ist beabsichtigt, zwei Baukörper zu errichten, die von der Riedstraße im Westen erschlossen werden. Durch die nord-süd- bzw. ost-westgerichtete Gebäudestellung entsteht ein baulich gefasster und nach Nordosten ein geöffneter Freibereich. Hier können Freisitze und gärtnerisch gestaltete Anlagen hergestellt werden, welche den Wohnbereichen zugewandt und zugeordnet sind.

Ziel der Planung ist es, östlich der Riedstraße eine Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen zu realisieren. Für das Vorhaben sind keine zusätzlichen Erschließungsflächen erforderlich, da die Erschließung über die vorhandene Riedstraße erfolgen kann.

Der bestehende Fuß- und Radweg durch die Grünanlage im Bereich Niederhofen dient als kurze Verbindung zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen und der Infrastruktur von Leonberg-Eitingen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Die für bauliche Anlagen im Plangebiet definierte Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,3 festgelegt. Auf eine Geschossflächenzahl wird insgesamt verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die maximale die Gebäudehöhe ($G_{H_{max}}$), Dachform und Dachneigung ausreichend definiert ist. Zur Ausbildung eines harmonischen Siedlungsrand und zu Vermeidung einer dreigeschossigen

Bebauung in Richtung der Grünbereiche wurde die Gebäudehöhe (GH_{max}) entsprechend definiert.

Aus Gründen des Bodendenkmalschutzes und aus Entwässerungsgründen soll das Gelände und die Baukörper in etwa auf das Niveau der Riedstraße angehoben werden.

Um die Errichtung von Anlagen zur Energieversorgung zu fördern wird geregelt, dass Dachaufbauten die Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) wurden im westlichen und südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche angeordnet um ein nach Nordosten geöffneten Freibereich zu erzeugen.

6.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Absicht der Stadt Leonberg eine neue Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen zu realisieren, wird im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen nur Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig sein, die der Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen dienen, um den Bestand dieser Einrichtung und ihren Anlagen dauerhaft zu sichern.

Auf die Standortanalyse, die gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung von Wohnraum aus dem Polizeigesetz und im Rahmen der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen aus dem Flüchtlingsaufnahmegesetz und die gegebene Dringlichkeit der Flüchtlingsunterbringung und der bereits vorhandenen, einseitigen Erschließung des Geländes wird verwiesen. Siehe Ziff. 4

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

Zur Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser wurde festgesetzt, dass Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer im Plangebiet nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Ebenso wurde zum Schutz von Insekten festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung UV-anteilarme oder LED-Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind.

6.5 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der Grünflächen dient in erster Linie der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Freizeiteinrichtungen und der freiraumplanerischen Gestaltung des Übergangs von der Gemeinbedarfsfläche zum angrenzenden Grünbereich im Norden und Osten.

6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sind auf dem Grundstück die bestehen Bäume zu erhalten und zu pflegen um dem harmonischen Übergang in den Grünbereich Niederhofen Rechnung tragen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Wohnverhältnisse bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange. Zudem gehen diese Baumerhaltungen in die Bilanzierung der Umweltprüfung ein und minimieren so den Ausgleich auf externen Flächen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung/Dachbegrünung

Mit Rücksicht auf die Lage am Grünbereich im Niederhofen werden als Dachformen Flachdächer (FD), sowie Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt.

Um negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortsbild an dieser Randlage zu verhindern, klimatische Eingriffe zu minimieren und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Dächer dauerhaft und extensiv zu begrünen.

7.1.2 Fassadengestaltung

Aufgrund der Lage am Grünbereich Niederhofen sind reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grellgefärbte Oberflächen zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien von dieser Regelung ausgenommen.

7.2 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen und Einfriedungen

7.2.1 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht bebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen sollen im Sinne der Minimierung einer Versiegelung als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden.

7.2.2 Einfriedungen

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

7.3 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund der besonderen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche und der Stellungnahme des Deutschen Städtetags zur Verwaltungsvorschrift Stellplätze wurde die Stellplatzverpflichtung für sonstige Wohnheime wie hier - eine Flüchtlingsunterkunft auf mind. 1 Stellplatz pro 15 Bewohnerplätzen festgelegt. Dies entspricht ca. 1 Stellplatz je 3 Wohnungen. Laut dem Schreiben des Städtetag Baden-Württemberg sind weitere Ausnahmen von diesen Regelungen möglich, üblicherweise ist die Herstellung von zwei Stellplätzen für das Betreuungspersonal ausreichend (Schreiben vom Geschäftsführenden Vorstandsmitglied G. Mauch, Städtetag Baden-Württemberg, 11.06.2015)

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht mit Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Auf den vollständigen Umweltbericht mit Erläuterungsbericht zu grünordnerischen Maßnahmen und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 25.08.2015 in der Anlage wird verwiesen.

8.2 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Stadt Leonberg will im Westen von Leonberg einen Bebauungsplan aufstellen. Ziel der Planung ist es, östlich der Riedstraße einen Standort zur Unterbringung von Flüchtlingen zu schaffen. Darüber hinaus soll der vorhandene Spielplatz und Parkanlage mit Ballspielbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Bestand: Das Plangebiet liegt östlich der Riedstraße in Leoberg-Eltingen, nördlich des Gewerbegebiets Hertich in der Talaue der Glems. Von der Riedstraße wird es durch einen mit Bäumen bestandenen Grünstreifen abgegrenzt. Südlich schließt sich ein mit

Bäumen bestandenes Regenüberlaufbecken (RÜB) an, welches nur durch einen Geh- und Radweg von der weiter südlich verlaufenden Glems getrennt ist.

Der Teil des Planbereichs, auf dem das Projekt zur Flüchtlingsunterbringung realisiert werden soll, wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Der andere Teil des Planbereichs ist Standort für einen Spielplatz und eine Parkanlage. Das gesamte Gelände fällt leicht nach Norden bzw. steigt nach Süden zum RÜB hin an, was dazu führt, dass bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser eine Zeit auf der Fläche stehen bleibt (Muldeneffekt). Der Bereich hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Planung: Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 0,58 ha. Die bestehende Erschließung erfolgt über die Riedstraße. Es sollen zwei Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen erstellt werden.

Minimierung: Der Eingriff wird unter anderem durch die gewählten städtebaulichen Festsetzungen begrenzt. Es werden Pflanzgebote und -bindungen zur grünordnerischen Gestaltung festgesetzt.

Ausgleich: Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen im Gebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit mit einem monetarisierten Umfang von 18.095,- Euro für den Eingriff in Natur und Landschaft. Mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Höhe des ermittelten Ausgleichsbetrags, ist der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes abgegolten. Darüber hinaus wird mit dieser Vorgehensweise dem Anspruch Rechnung getragen, für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen in Anspruch zu nehmen.

9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Gemeinbedarfsfläche	0,28 ha	48,3 %
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	<u>0,3 ha</u>	<u>51,7 %</u>
Geltungsbereich des Planes	0,58 ha	100,0%

10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 FACHGUTACHTEN

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

- Geotechnischer Bericht, „BV Wohnanlage Riedstraße“ 71229 Leonberg
A. Förstner/ Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer - IGP, Leonberg, 20. August 2014
- Geotechnischer Bericht, „Geotechnischer Bericht über die Grundwasserverhältnisse in der Talaue nördlich der Glems in Leonberg-Eltingen mit Lageplan Westteil, Grundwassergleichen und Flurabstandsflächen“
Dipl.-Geol. H. Schmidl, Dipl.-Geol. Dr. K. Kleinert, Prof. Dr.-Ing. E. Veas/ Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 23. August 2012

12 ANLAGEN

- Umweltbericht mit Erläuterungsbericht zu grünordnerischen Maßnahmen und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Östlich Riedstraße“ vom 25.08.2015; Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung

SPF / Begründung
KBM / Umweltbericht
Stadtplanungsamt
Leonberg, 25.08.2015