Anlage 6 zu DS 2010 Nr. P 55ö

STADT Leonberg

‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1'

UMWELTBERICHT

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

Erläuterungsbericht

PROF. Schmid | Treiber | Partner

Freie Landschaftsarchitekten
BDLA, IFLA
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 - 0
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@schmid-treiber-partner.de
www.schmid-treiber-partner.de

Projektkoordination: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Stephanie Siegel

Stand: 18.11.2010

Änderungen:

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Einleitung 1

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 1

1.2. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 2

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durch- führung der Planung 5

2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung 5

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 7

2.3. Schutzgut Boden 9

2.4. Schutzgut Wasser 10

2.5. Schutzgut Klima / Luft 11

2.6. Schutzgut Landschaft 13

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14

2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes 14

2.9. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 15

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 16

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens 16

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens 16

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 16

4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen 16

4.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung 16

4.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 17

5. Anderweitige Planungsalternativen 17

6. Zusätzliche Angaben 17

6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 17

6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 17

6.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie 17

6.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 18

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung 19

8. Quellenverzeichnis 21

1. Einleitung

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte' (Stadt Leonberg, Stand 18.11.2010) befindet sich südlich der Altstadt von Leonberg. Das Vorhabensgebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße / Rutesheimer Straße, im Südosten durch die Eltinger Straße und im Südwesten durch die Lindenstraße begrenzt.

Das Vorhabensgebiet umfasst das ehemalige Wüstenrot- bzw. Bausparkassenareal sowie die begrenzenden Straßen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Fläche des ehemaligen Wüstenrot- und Postareals steht für eine Neuordnung und Neubebauung im Innenstadtgebiet Leonbergs zur Verfügung. Absicht der Planung ist dabei auch die stadträumliche Verknüpfung der Altstadt mit der Stadtmitte im Bereich des Neuköllner Platzes.

Durch den Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte Teil 1' werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung ‚Kernergänzung Leonberg-Mitte – Handel und Dienstleistung', Kerngebiete, Mischgebiete und Wohngebiete festgesetzt. Für Sonder- und Kerngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8, für das Mischgebiet von 0,6 und für das allgemeine Wohngebiet von 0,4 ausgewiesen.

Im zentralen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen.

Die vorhandenen Straßen und Teile des Belforter Platzes sind als Verkehrsflächen dargestellt. Die zentrale Achse sowie die Erschließung des Wohnbaugebietes werden als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die zentrale verkehrliche Erschließung ist über die Eltinger Straße festgelegt. Die Zufahrt der Tiefgaragen für das Wohngebiet erfolgt von der Lindenstraße.

Er Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung für die Dachflächen des allgemeinen Wohngebietes, des Misch- und Kerngebietes sowie des Sondergebietes fest.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung entsprechend geändert.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 5,94 ha.

Vorhabensgebiet (5,94 ha) - Differenzen in der Summenbildung sind rundungsbedingt:

Wohn-, Misch-, Kern- und Sondergebiet: (3,53 ha)

- Überbaubare Fläche: (2,92 ha)
  - Überbaut / Unterbaut mit Begrünung 2,22 ha
  - Gebäudefläche nicht begrünt 0,20 ha
  - Erschließungsflächen 0,50 ha
- Nicht überbaubare Fläche: (0,61 ha)
  - Nicht überbaubare Fläche 0,61 ha

Verkehrsflächen (1,89 ha):

- Verkehrsflächen 1,89 ha

Öffentliche Grünfläche (0,52 ha):

- Öffentliche Grünfläche 0,52 ha

Im Vergleich zum Bestand (vor Abriss der Wüstenrotgebäude) ergeben sich durch den Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1' folgende wesentlichen Auswirkungen:

- insgesamt 0,54 ha mehr Gebäude- oder Verkehrsfläche und 0,54 ha weniger Grünfläche,
- in der Summe jedoch 2,1 ha mehr begrünte über- oder unterbaute Flächen und somit 1,51 ha weniger vollständig versiegelte Fläche (Dachflächen nicht begrünt / Verkehrsflächen).

1.2. Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 01.03.2010) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 21.12.2006) zu beachten, auf die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Teil des Bebauungsplans reagiert wird.

1.2.2 Regionalplan

Regionalplan 1998 Region Stuttgart (Stand: 22.07.1998, Verband Region Stuttgart)

- Das Vorhabensgebiet wird im rechtsgültigen Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt.

Entwurf Regionalplan 2020 Region Stuttgart (Stand: 27.02.2008, Verband Region Stuttgart)

- Das Vorhabensgebiet liegt laut Regionalplan 2020 an einem Standort für Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Handelsbetrieben (VRG)
- und wird als bestehende Siedlung: Wohnbau- und gemischte Bauflächen dargestellt.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan Leonberg 2020, Stand März/Juli 2006, Stadtverwaltung Leonberg) wird das Vorhabensgebiet als Mischgebiet mit Flächen für Gemeinbedarf sowie als Umstrukturierungsfläche dargestellt.

1.2.4 Stadtentwicklungsplan STEP 2020

Im Stadtentwicklungsplan (Wick und Partner, 2004) sind u.a. folgende freiräumliche Zielformulierungen für den Bereich ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1' formuliert:

Raumstrukturen: Entwicklungsband Freiraum Ost/West (Kap. 2.2 Raumstrukturen, S. 27):

- Glems/Clausenmühle - Seilerwiese - Schlossberg - Pomeranzengarten - Belforter Platz - Hallenbad - Reiterstadion - Blosenberg - Alte Autobahntrasse - Bockberg/Waldfriedhof

Teilkonzept Landschaft, Freiraum und Naherholung (Kap. 2.3 Teilkonzepte, S.33):

- Sicherung und Pflege vorhandener, Neuentwicklung und Gestaltung zukünftiger Siedlungsbild prägender Freiraumelemente
  - Kernstadt mit Stadtpark, Pomeranzengarten, Schlossberg, Sailerwiese, Glems, Entwicklungszone Neue Stadtmitte, Reiterstadion)
- Entwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums als Image- und Identitätselement
  - Straßenräume im Bereich der Neuen Stadtmitte, insbesondere zwischen Neuköllner Platz und Altstadt
  - Wichtige vernetzende Straßen/Wege (z.B. Römerstraße, Eltinger Straße, Poststraße, etc.)

Umstrukturierungsfläche ‚Bereich Gelenk, Belforter Platz' (Kap. 3.1, S. S.41):
- Bindeglied zwischen Stadtmitte und Altstadt sowie zwischen Glems und Alter Autobahntrasse
- attraktiver öffentlicher Raum

1.2.5 Landschaftsplan

Das Vorhabensgebiet wird im Landschaftsplan (Fortschreibung Landschaftsplan, Stadt Leonberg, Stand 2005, Prof. Schmid I Treiber I Partner) als Mischgebiet mit Flächen für Gemeinbedarf, Grünfläche (Belforter Platz) und Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Des Weiteren wird das Vorhabensgebiet als Umstrukturierungsfläche dargestellt.

Als Leitziel für die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt wird benannt: Förderung stadtökologischer und stadträumlicher Qualitäten - Aufbau und Gestaltung eines attraktiven Grünflächennetzes (S. 54).

1.2.6 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Für das Vorhabensgebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan Bahnhof- / Linden- / Eltinger Straße vom 03.12.1971
- Bebauungsplan Römer- / Eltinger Straße vom 19.09.1996

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Bahnhof- / Linden- / Eltinger Straße (rechtskräftig seit dem 03.12.1971) sind die Flächen in Kern- und Mischgebiet sowie als Fläche für Gemeinbedarf aufgeteilt. Der südwestliche Bereich des Vorhabensgebietes (rechtskräftiger Bebauungsplan Römer- / Eltinger Straße vom 19.09.1996) überlagert sich im Bereich der Lindenstraße mit dem Bebauungsplan ‚Bahnhof- / Linden- / Eltinger Straße.

1.2.7 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen folgende Fachplanungen und –gutachten vor und wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt:

- QUETZ DIPL.-BIOL. PETER-CHRISTIAN (2009): Stadtumbau Leonberg-Mitte, Erfassung von Quartieren (Fledermäusen) und Niststätten (Vögel), Stuttgart Oktober 2009
- QUETZ DIPL.-BIOL. PETER-CHRISTIAN (2009): Stadtumbau Leonberg-Mitte ‚Zwischenstadt', Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Stuttgart März 2009
- INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG (2010): Luftschadstoffgutachten für den Stadtumbau Leonberg-Mitte, Karlsruhe September 2010
- INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ (2010): Lärmschutz Stadtumbau Leonberg-Mitte Leonberg, Riedlingen September 2010
- PLANUNGSGRUPPE KÖLZ (2010): Verkehrsuntersuchung „Stadtumbau Leonberg-Mitte". Ludwigsburg
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART, KAMPFMITTELBESEITIGUNGSDIENST (2010): Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Kluftbildauswertung, Leonberg, Wüstenrot- / Postareal, Flst. 67/3 u.w. (24.09.2010)

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst:

- die Funktion der Schutzgüter,
- die Art des Bestands,
- vorhandene Vorbelastungen,
- Empfindlichkeiten und
- Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung durch den Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1' verbundenen Veränderung des Umweltzustandes vor Abriss der Wüstenrotgebäude auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Landschaftsbilds durch großformatige Baukörper von Bedeutung.

2.1.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Erholung:

Das städtisch geprägte Vorhabensgebiet besitzt im Bereich des Postareals aufgrund seiner Grünflächen und seiner z.T. dicht mit Bäumen bestandenen Anlagen einen höheren Erholungswert als die restlichen Flächen.

Erholungseinrichtungen im eigentlichen Sinne finden sich im Vorhabensgebiet keine, jedoch einige intensiver durchgrünte Gärten. Ein Fußweg verbindet die Bahnhofstraße mit der Lindenstraße und stellt eine wichtige, attraktive fußläufige Wegeverbindung im Gebiet dar.

Eine visuelle Vorbelastung ergibt sich aus den z.T. mehrstöckigen Gebäudekomplexen und großflächig versiegelten Bereichen. Lärm- und Schadstoffbelastung durch die umgebenden Verkehrswege mindern die Erholungseignung.

In der Summe ist von einer geringen Bedeutung für die Erholungsfunktion auszugehen.

Verkehrslärm / Luftschadstoffe / Gerüche:

Eine deutliche Vorbelastung ist durch den Verkehr und die dadurch entstehende Lärm- und Luftschadstoffbelastung auf der Bahnhof-, Linden- und Eltinger Straße gegeben.

Insbesondere für Luftschadstoffe liegen bereits im Bestand (Prognosenullfall mit Bezugsjahr 2012) erhöhte Belastungen und Überschreitungen der Beurteilungswerte (NO_2-Kurzzeitbelastung, PM10-Jahresmittelwerte, PM2.5-Jahresmittelwerte) vor. Gutachterlich werden diese Überschreitungen im Hinblick auf die Beurteilungswerte jedoch nicht als kritisch eingestuft (INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH, 2010).

2.1.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Erholung:

Durch das Vorhaben gehen durchgrünte Bereich (Gärten, Grünfläche im Norden) für eine gering ausgeprägte Erholungsnutzung im städtisch geprägten Raum verloren.

Wichtige Wegeverbindungen bleiben erhalten bzw. werden ergänzt. Durch das Vorhaben entsteht eine zentrale Grünfläche mit Spielelementen. Aufgrund der geringen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung wird vorhabensbedingt **kein erheblicher Eingriff** gesehen.

Lärm / Gerüche

Für den Verkehr wird eine Zunahme in der Eltinger Straße von 19.500/19.000 auf 24.000/22.500, in der Lindestraße von 9.500 auf 12.000 und in der Bahnhofstraße von 5.500 / 5.000 auf 6.500 / 5.500 Kfz pro 24 Stunden prognostiziert (Planungsfall ‚A3 Prognose 2020/ Vollaufsiedlung mit zentraler Erschließung über Eltinger Straße / Post-/Telekomareal', Planungsgruppe Kölz 2010).

Für die geplanten Wohn- Misch- Kern- und Sondergebiete ergeben sich somit eine Zunahme des Verkehrs und eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Lärm- und Schadstoffemissionen (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Zulieferung, Schallabstrahlung durch Gastronomiebetriebe, Beeinträchtigung durch Kühl- und Lüftungsanlagen).

Bzgl. der Anlage von Kinderspielplätzen und der Zufahrten und Tiefgaragen für Anwohner bestehen keine Bedenken seitens des Schallgutachtens.

Da in den Randbereichen der geplanten Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, ist die zusätzliche Lärmbelastung als **erheblich** einzustufen.

Das Luftschadstoffgutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer) für den Stadtumbau Leonberg-Mitte hat ergeben, dass aus lufthygienischer Sicht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Verkehrszunahme Erhöhungen der NO_2-, PM10- und PM2.5-Immissionen und eine teilweise Überschreitung der Beurteilungswerte der 39. BImSchV entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erwarten sind. Gegenüber dem Prognosenullfall sind jedoch überwiegend keine Änderungen der Beurteilung der Immissionen im Hinblick auf die jeweiligen Grenzwerte zu erwarten (INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH, 2010). Zusätzliche **erhebliche Beeinträchtigungen** werden durch den Bebauungsplan somit **nicht** vorbereitet.

Abfallentsorgung / Abwässer

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Eine geregelte Entsorgung der Abfälle wird gewährleistet.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch Maßnahmen zur Durchgrünung (zentrale Grünfläche, Dachbegrünung, Einzelpflanzungen) werden negative visuellen Auswirkungen für die nur sehr eingeschränkt vorhandene Erholungsnutzung vermindert. Durch die Anlage eines Spielplatzes wird der Erholungswert verbessert.

Zur Verminderung der Lärmbelastung werden im Bebauungsplan Flächen, insbesondere an der Randbebauung der Straßen und im geplanten Wohngebiet festgesetzt, in denen eine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 für Wohn- und Büroräume besteht (Passive Lärmschutzmaßnahmen).

Für Kühl- und Lüftungsanlagen wird eine Nachweispflicht festgelegt, dass der Lärmanteil der Anlagen an den schutzbedürftigen Bereichen den jeweils einzuhaltenden Richtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Weiterhin empfiehlt der Bebauungsplan die Zeit der LKW-Andienung auf den Zeitbereich tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zu beschränken, sofern nicht zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Andienung getroffen werden, bzw. diese nicht über die Hauptzufahrt der Tiefgarage erfolgen.

Für Lärmquellen im Freien (Außenbewirtschaftung) wird zur Vermeidung von Konflikten eine Beschränkung auf den Zeitbereich ‚tags' im Bebauungsplan empfohlen. Besondere Vorkehrungen zur Vermeidung einer unzumutbaren Schallabstrahlung des Gebäudes sollten in diesem Zusammenhang insbesondere bei Räumen mit hohen Innenraumpegeln (Diskotheken, Gaststätten mit Live-Musik) getroffen werden.

2.1.4 Ergebnis

Das Schallgutachten hat ergeben, dass bei Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans die Beeinträchtigungen durch Lärm auf ein **nicht erhebliches** Maß verringert werden können. Erhebliche Eingriffe in Bezug auf den Bestand verbleibend somit nicht.

Erhebliche zusätzliche lufthygienische Beeinträchtigungen bestehen nicht.

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wiederherzustellen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Vorhabensgebiet besteht aus Einzelhausbebauung mit Gartenflächen, überwiegend jedoch aus großflächigen und mehrstöckigen Gebäuden einschließlich deren internen Erschließung.

<u>Biotopbewertung</u>

Im Vorhabensgebiet finden sich z.T. intensiv durchgrünte Gärten und Kleine Grünflächen mit Baumbestand von geringer Wertigkeit sowie intensive durchgrünte Anlagen von mittlerer Wertigkeit. Die von Gebäuden bestandenen Flächen, Dachgärten und die Verkehrsflächen sind von sehr geringer Wertigkeit.

Zusammenfassend ist das Vorhabensgebiet überwiegend von geringer und in Teilen von mittlerer (intensiv durchgrünte Bereiche) ökologischer Wertigkeit.

<u>Artengruppe Vögel</u>

Anhand des Gutachtens von P.-C. Quetz (Stand Oktober 2009) sind im Vorhabensgebiet:

- 20 besonders geschützte Brutvogelarten
- vier streng geschützte Arten (Nahrungs- und Wintergäste) und
- sechs Brutvogelarten der Roten Liste Baden-Württemberg (Vorwarnliste)

von dem Bauvorhaben betroffen. Grünanlagen, Gehölzbestände und Gärten sowie Solitär- und Straßenbäume wiesen in geringem Umfang artenschutzrelevante Funktionen auf (Niststätten).

Fledermäuse

Bei der Untersuchung der Fledermäuse wurden Großer Abendsegler (überfliegend) und vor allem Zwergfledermäuse (Jagdhabitat; 2 Brutstätten) festgestellt. (beide Arten nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt, in der Roten Liste verzeichnet und in Anhang 4 der FFH-Richtlinie aufgeführt).

Schutzgebiete

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

Vorbelastungen

Die Flächen im Vorhabensgebiet sind in Ihrer Funktion als Lebensraum für Tiere durch die intensive Bebauung und Versiegelung sowie die angrenzenden Verkehrsflächen stark vorbelastet.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Biotope

Durch das Bauvorhaben gehen in Teilflächen intensiv durchgrünte Flächen und Baumreihen von mittlerer Wertigkeit sowie Gärten und Grünflächen mit Baumbestand von geringer Wertigkeit verloren.

In der Summe ist dieser Eingriff als **nicht erheblich** zu werten.

Artenschutz

Durch das Vorhaben bzw. die Überbauung gehen Flächen / Gebäude als Lebensraum für geschützte Arten verloren.

Des Weiteren werden durch Baumaßnahmen und den Baubetrieb (z.B. Schall, Lärm, Licht, Erschütterung und Bewegung) unmittelbar benachbarte Arten gestört.

Durch das Bauvorhaben werden artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt. Es entsteht somit ein **erheblicher** Eingriff.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch den Erhalt von Einzelbäumen werden Eingriffe in das Schutzgut vermieden.

Eine Verringerung des Eingriffs erfolgt durch die Neuanlage von Grünflächen, der Pflanzung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen sowie der Begrünung von über- und unterbauten Flächen.

Eine Baufeldabräumung entsprechend der Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung außerhalb der Vegetationsperiode vom 01. März bis zum 30. September vermeidet die Verletzung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Bestimmungen.

Durch das Anbringen geeigneter Nisthilfen (15 Fledermauskästen, 30 Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten unter Berücksichtigung der Vorgaben von Quetz, 2010 und der tatsächlichen Vorhabensfläche) vor der Baufeldräumung (CEF) findet ein Ausgleich für den Eingriff in die Bruthabitate der Fledermäuse und Vögel bzw. eine Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Arten statt.

2.2.4 Ergebnis

Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand tritt nicht ein, da die baubedingten Eingriffe zu einem naturverträglichen Zeitpunkt erfolgen. Da die kontinuierliche ökologische Funktion der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang durch die CEF-Maßnahme weiterhin erfüllt wird, entsteht in der Summe keine Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zeigt, dass sich die ökologische Wertigkeit durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert.

In der Summe verbleiben somit weder ein erheblicher Eingriff noch ein Defizit in der Bilanz.

2.3. Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Für das innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene Vorhabensgebiet sind keine Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen vorhanden.

Der Boden im Vorhabensgebiet weist aufgrund anthropogener Überformung (Versiegelung, Aufschüttung, Verdichtung) eine Vorbelastung hinsichtlich der Funktionserfüllung auf.

Im nordwestlichen Bereich des Vorhabensgebietes auf Flst. Nr. 77/2 und 77/3 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 41 (Altstandort Druckerei).

Ferner wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) ein Vorhandensein von Bombenblindgängern im Vorhabensgebiet nicht ausgeschlossen.

Dem Schutzgut Boden wird im Ergebnis auf allen überbauten Flächen keine Bedeutung beigemessen. Den größeren Grünflächen im Norden und Osten wird eine mittlere Bedeutung und den Verkehrsgrün- und begrünten Dachflächen eine geringe Bedeutung für die Bodenfunktionen zugesprochen.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Bauvorhaben werden u.a. bereits anthropogen überformte Böden mit einer mittlerer Wertigkeit für das Schutzgut Boden zusätzlich überbaut (0,54 ha).

Dieser Eingriff wird als **nicht erheblich** eingeschätzt.

Bauzeitlich bedingte Beeinträchtigungen des Bodens durch Befahrung und Verdichtung angrenzender Flächen werden ebenfalls als nicht erheblich eingestuft.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Verminderung des Eingriffs entsteht durch extensive und intensive Begrünung von Gebäuden sowie unterbauten Flächen. In der Summe weist die Flächenbilanz 1,51 ha weniger versiegelte Fläche (Dachflächen nicht begrünt / Verkehrsflächen) und 2,1 ha zusätzlich begrünte Fläche (Dächer, Tiefgaragen).

Vor baulichen Veränderungen im Bereich der Altlasten wird im Bebauungsplan auf eine notwendige Benachrichtigung der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Böblingen hingewiesen.

2.3.4 Ergebnis

Erhebliche Eingriffe werden unter Berücksichtigung von Bestandswertigkeit und Vorbelastung nicht abgeleitet.

Die Maßnahmen zur Verminderung können die Beeinträchtigungen zusätzlich reduzieren und tragen zu einer ausgeglichenen Bilanz von Eingriff und Ausgleich bei.

Beeinträchtigungen oder erhebliche Eingriffe verbleiben somit nicht.

2.4. Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Teilschutzgut Oberflächenwasser

Im Planungsraum befindet sich kein offen liegendes Oberflächengewässer.

Teilschutzgut Grundwasser

Gemäß Geowissenschaftlicher Übersichtskarte (LGRB, 1998) sind im Gebiet die hydrogeologischen Einheiten ‚Oberer Muschelkalk' und ‚Unterkeuper' sowie überwiegend der ‚Gipskeuper'. vorhanden. Die Bedeutung für die Grundwasserneubildung wird als mittel eingestuft.

Trinkwasserschutz

Der Untersuchungsbereich befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart - Bad Cannstatt – Berg[1] (VO vom 11. Juni 2002).

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Qualitative Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können durch Einträge von Betriebsstoffen während der Baumaßnahmen und des Werkbetriebs entstehen. Bei Einhaltung der gültigen Vorschriften ist kein erheblicher Eingriff abzuschätzen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung von 0,54 ha (Verkehrsflächen, Gebäudeflächen und unterbaute Flächen). Auf dieser Fläche, die im Bestand eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung aufweist, wird zukünftig jegliche Grundwasser-neubildung unterbunden.

Auf Grund der Bestandswertigkeiten ist hierdurch kein erheblicher Eingriff für den Grundwasserhaushalt abzuschätzen. Auswirkungen auf das Heilquellenschutzgebiet Stuttgart - Bad Cannstatt – Berg sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben. Auch bauzeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Befahrung und Verdichtung angrenzender Flächen werden nicht als erheblich eingestuft.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Bebauungsplan setzt eine umfangreiche Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen fest (zusätzlich 2,1 ha Fläche im Vergleich zum Bestand). Begrünte Flächen können in gewissem Maße wieder Funktionen für den Wasserhaushalt übernehmen (Rückhaltung, Verdunstung) und vermindern somit den Eingriff.

[1] Regierungspräsidium Stuttgart (2002): Merkblatt zur Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Stuttgart

2.4.4 Ergebnis

Trotz der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung und des geringen Defizits in der Bilanz von Eingriff und Ausgleich wird für den Grundwasserhaushalt **kein erheblicher Eingriff** abgeschätzt.

Auf Grund des geringeren Anteils vollständig versiegelter oder überbauter Fläche und des höheren Anteils begrünter über- oder unterbauten Flächen ist der Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte Teil 1' für das Schutzgut in der Summe ökologisch besser zu bewerten als der Bestand.

2.5. Schutzgut Klima / Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen zumindest kleinräumig auswirken.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Vorhabensgebiet wird aufgrund der Vorbelastung durch die umgebenden Straßen und der großflächig versiegelten Bereiche als klimatisch und lufthygienisch belastetes Gebiet eingestuft.

Insbesondere für Luftschadstoffe liegen bereits im Bestand (Prognosenullfall mit Bezugsjahr 2012) erhöhte Belastungen und Überschreitungen der Beurteilungswerte (NO_2-Kurzzeitbelastung, PM10-Jahresmittelwerte, PM2.5-Jahresmittelwerte) vor. Gutachterlich werden diese Überschreitungen im Hinblick auf die Beurteilungswerte jedoch nicht als kritisch eingestuft (INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH, 2010).

Kleinklimatisch besitzen nur die Grünanlagen im Nordosten eine geringe Bedeutung für das Vorhabensgebiet. Insgesamt kann der Bestandsfläche nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft zugesprochen werden.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben werden zusätzlich 0,58 ha Verkehrsfläche mit einer insgesamt geringen bis sehr geringen Bedeutung für das Lokalklima und den Luftaustausch überbaut.

Alle versiegelten Bereiche im zukünftigen Wohn-, Misch-, Kern- und Sondergebiet können keine Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft mehr entfalten. Eine klimatisch belastende, d.h. zehrende Wirkung dieser Flächen ist die Folge.

Das Luftschadstoffgutachten (Ingenieurbüro Lohmeyer) für den Stadtumbau Leonberg-Mitte hat ergeben, dass aus lufthygienischer Sicht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Verkehrszunahme Erhöhungen der NO_2-, PM10- und PM2.5-Immissionen und eine teilweise Überschreitung der Beurteilungswerte der 39. BImSchV entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erwarten sind. Gegenüber dem Prognosenullfall sind jedoch überwiegend keine Änderungen der Beurteilung der Immissionen im Hinblick auf die jeweiligen Grenzwerte zu erwarten (INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH, 2010). Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen werden durch den Bebauungsplan somit nicht vorbereitet.

Der Eingriff für das Schutzgut Klima/Luft wird somit als nicht **erheblich** bewertet.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Neuschaffung von zusätzlich 2,1 ha begrünten Dach- und Tiefgaragenfläche sowie die Reduzierung der Gebäudehöhen werden negative klimatische Auswirkungen vermindert.

2.5.4 Ergebnis

Erhebliche Eingriffe werden für das Schutzgut Klima/Luft unter Berücksichtigung der Bestandswertigkeiten **nicht** ermittelt.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung verbleibt ein Defizit in der Bilanz von Eingriff und Ausgleich, das jedoch nicht als erheblich eingestuft wird.

2.6. Schutzgut Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Für das Stadtbild von Bedeutung sind die Baumreihen entlang der Lindenstraße, prägende Einzelbäume (z.B. in der Bahnhofstraße) sowie die mit Gehölzbestand intensiv durchgrünten Teilflächen des Post- und ehemaligen Wüstenrotareals.

Eine erhebliche visuelle Vorbelastung ergibt sich aus den z.T. mehrstöckigen, dicht bebauten Gebäudekomplexen.

Insgesamt ist das Vorhabensgebiet für das Schutzgut Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Beeinträchtigungen des räumlich-visuell empfindlichen Stadtbildes erfolgen durch den Verlust der Grünflächen und der Neuanlage von Wohngebäuden sowie terrassenförmiger Groß- und Einzelhandelskomplexe.

In Anbetracht der geringen Wertigkeit der Bestandssituation für das Stadtbild wird der Eingriff als **nicht erheblich** beurteilt.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Vermeidung des Eingriffs erfolgt durch den Erhalt stadtbildprägender Einzelbäumen und der Lindenallee in der Lindenstraße.

Eine deutliche Verminderung des visuellen Eingriffs wird durch die intensive Durchgrünung der zentralen öffentlichen Grünfläche mit Einzelbäumen und Sträuchern sowie durch eine in der Summe großflächige extensive und intensive Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen erreicht (2,1 ha).

Eine weitere Verminderung des visuellen Eingriffs erfolgt durch die Reduzierung der Gebäudehöhe und damit der aus der Erdgeschossfußbodenhöhe herausragenden Geschossanzahl auf eine Zahl von 3 bis 4.

Zur Verminderung des Eingriffes in der visuell sensiblen Lage mit Blick von der Altstadt werden im Bebauungsplan Photovoltaik und Solaranlagen auf den Dachflächen nicht zugelassen.

2.6.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung von Bestandswertigkeit und Vorbelastung wird **kein erheblicher Eingriff** erkannt.

Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs können Beeinträchtigungen durch die Neubebauung des Areals zusätzlich reduzieren. Die Bilanz von Eingriff und Ausgleich weist in der Summe eine minimal geringere Wertigkeit als der Bestand auf.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Nachweise über Kultur- und Sachgüter liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

2.7.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt.

2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es müssen keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich getroffen werden.

2.7.4 Ergebnis

Erhebliche Eingriffe in Bezug auf den Bestand und das bestehende Baurecht in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbleiben somit nicht.

2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff 'Wechselwirkungen' umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Die Beschreibung der Wechselwirkungen erfolgt innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter durch Beschreibung ggf. vorhandener direkter Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern. Wechselwirkungen erheblichen Ausmaßes wurden jedoch nicht erkannt.

2.9. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	- Beeinträchtigung eines Stadtgebietes mit geringen Bedeutung für die städtische Erholungsfunktion	-
	- Zunahme der Lärmimmissionen durch Verkehr in den Randbereichen des Quartiers	▣
	- Zunahme der Luftschadstoffbelastung durch Verkehr	-
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	- Verlust von Lebensräumen mit einer geringen und mittlerer ökologischen Bedeutung	-
	- Indirekte Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten durch Licht-, Lärm und visuelle Emissionen	-
	- Artenschutzrechtliche Beeinträchtigung von geschützten Arten im Bereich der Gebäude und Grünanlagen	▣
Boden	- Beeinträchtigung / Verlust von anthropogen überformten Böden mit mittlerer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung	-
Wasser	- Gefahr von stofflichen Einträgen während der Baumaßnahmen und des Werkbetriebs	-
	- Unterbindung der Grundwasserneubildung auf zusätzlich 0,54 ha versiegelter auf Fläche mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung, damit auch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses	-
	- Bauzeitliche Verminderung der Grundwasserneubildung auf zukünftig angrenzenden Grünflächen durch Verdichtung	-
Klima / Luft	- Überbauung von Flächen mit kleinklimatisch ausgleichender Wirkung	-
	- Versiegelung von Flächen, dadurch Verstärkung einer klimatisch zehrenden Wirkung (Erhöhung der Oberflächentemperaturen und Minderung der Gesamtverdunstung)	-
	- Erhöhte Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	-
Landschaft	- Überbauung einer räumlich-visuell empfindlichen Stadtteils von geringer Bedeutung für das Stadtbild mit mehrstöckigen Wohngebäuden und terrassenförmigen Groß- und Einzelhandelskomplexen	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Wechsel- und Summations-wirkungen	-	-

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit
■ = erhebliche Auswirkungen,
▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und planinterner Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
- = unerhebliche Auswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

Die Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzungsbeschluss ermöglicht die im Plan dargestellte Entwicklung. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Mit Verabschiedung des Bebauungsplanes wird jedoch auch eine geregelte Grünordnung sowie eine Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs für den artenschutzrechtlichen Eingriff gewährleistet.

3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen nicht stattfinden. Aktuelle Nutzungen würden wie bisher fortbestehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die in den vorausgehenden Kapiteln aufgezeigten Maßnahmen werden im Folgenden noch einmal zusammenfassend dargestellt:

4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Beeinträchtigungen ergeben sich Zielanforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen in folgenden Teilbereichen:

<u>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung</u>

- Verminderung der Beeinträchtigungen durch Lärm

<u>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</u>

- Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion für die betroffenen geschützten Arten

4.2. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

Die erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung werden durch folgende Maßnahmen vermindert:

- Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 für Wohn- und Büroräume in den betroffenen Flächen

- Nachweispflicht für Kühl- und Lüftungsanlagen, dass der Lärmanteil der Anlagen an den schutzbedürftigen Bereichen den jeweils einzuhaltenden Richtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

4.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Erhebliche artenschutzrechtliche Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt werden durch Maßnahmen vermieden:

- Baufeldabräumung vom 01.März bis zum 30. September
- Neuanlage von Gehölzstrukturen, Grünflächen und Einzelbäumen als Lebensräume,
- Anbringen geeigneter Nisthilfen für geschützte und besonders geschützte Vogel- und Fledermausarten vor dem Baubeginn.

5. Anderweitige Planungsalternativen

Eine Prüfung von Alternativen fand im Rahmen eines zweistufigen durchgeführten Wettbewerbes (Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb im Jahr 2007 und Gutachterverfahren zur Planungskonkretisierung im Jahr 2009) zur Neuordnung des ehemaligen Wüstenrotareals statt.

Weiterhin wurden verschiedene verkehrliche Lösungsansätze für die Neubebauung des Areals durch die Planungsgruppe Kölz 2010 untersucht. Als beste Lösung wurde die Variante ‚A3 Prognose 2020/ Vollaufsiedlung mit zentraler Erschließung über Eltinger Straße / Post-/Telekomareal' erkannt. Dem Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1' liegt dieser Lösungsansatz zu Grunde.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz von Bestand und Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1' des Grünordnungsplans zurück (Prof. Schmid I Treiber I Partner, 2010).

Diese Bilanz stützt sich auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz veröffentlichten 'Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung' (Küpfer, 2005 / Breunig, 2005).

6.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

-

6.3. Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1' werden Solar- und Photovoltaikanlagen zum Schutz des Stadtbildes in visuell sensibler Lage ausgeschlossen.

6.4. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Arten des Bebauungsplanes auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Stadt Leonberg zu prüfen.

Hierfür ist drei und fünf Jahren nach Fertigstellung des Stadtumbaus im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele für die betroffenen Arten erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhabensbeschreibung

Die Fläche des ehemaligen Wüstenrot- und Postareals steht für eine Neuordnung und Neubebauung im Innenstadtgebiet Leonbergs zur Verfügung. Absicht der Planung ist dabei auch die stadträumliche Verknüpfung der Altstadt mit der Stadtmitte im Bereich des Neuköllner Platzes.

Hierfür werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung ‚Kernergänzung Leonberg-Mitte – Handel und Dienstleistung', Kerngebiete, Mischgebiete und Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,8 sowie über die maximale Gebäudehöhe eine visuell wirksame Geschossflächenanzahl von drei bis vier festgesetzt.

Im zentralen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage ausgewiesen.

Die zentrale verkehrliche Erschließung ist über die Eltinger Straße festgelegt. Die Zufahrt der Tiefgaragen für das Wohngebiet erfolgt von der Lindenstraße.

Im Vergleich zum Bestand (vor Abriss der Wüstenrotgebäude) ergeben sich durch den Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1' folgende wesentlichen Auswirkungen:

- insgesamt 0,54 ha mehr Gebäude- oder Verkehrsfläche und 0,54 ha weniger Grünfläche.
- in der Summe jedoch 2,1 ha mehr begrünte über- oder unterbaute Flächen und somit 1,51 ha weniger vollständig versiegelte Fläche (Dachflächen nicht begrünt / Verkehrsflächen)

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen werden für folgende Schutzgüter abgeleitet:

- Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung: Zunahme der Lärmbelastung durch Verkehr in den Randbereichen des Quartiers,
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Beeinträchtigung von Lebensräumen (Jagd- und Bruthabitate) von geschützten Vogel- und Fledermausarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich und Ersatz erheblich nachteiliger Auswirkungen:

Die erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung werden durch folgende Maßnahmen vermindert:

- Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 für Wohn- und Büroräume in den betroffenen Flächen,
- Nachweispflicht für Kühl- und Lüftungsanlagen, dass der Lärmanteil der Anlagen an den schutzbedürftigen Bereichen den jeweils einzuhaltenden Richtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Erhebliche artenschutzrechtliche Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt werden durch Maßnahmen vermieden:

- Baufeldabräumung vom 01.März bis zum 30. September,
- Neuanlage von Gehölzstrukturen, Grünflächen und Einzelbäumen als Lebensräume,
- Anbringen geeigneter Nisthilfen für geschützte und besonders geschützte Vogel- und Fledermausarten vor dem Baubeginn (CEF-Maßnahme).

Prüfung von Planungsalternativen:

Eine Prüfung von Alternativen fand im Rahmen eines zweistufigen durchgeführten Wettbewerbes (Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb im Jahr 2007 und Gutachterverfahren zur Planungskonkretisierung im Jahr 2009) zur Neuordnung des ehemaligen Wüstenrotareals statt.

Weiterhin wurden verschiedene verkehrliche Lösungsansätze für die Neubebauung des Areals durch die Planungsgruppe Kölz 2010 untersucht. Als beste Lösung wurde die Variante ‚A3 Prognose 2020/ Vollaufsiedlung mit zentraler Erschließung über Eltinger Straße / Post-/Telekomareal' erkannt und dem Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1' zu Grunde gelegt.

Umweltüberwachung:

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Arten des Bebauungsplanes auf Umsetzung und Zielerfüllung von der Stadt Leonberg zu prüfen.

Hierfür ist drei und fünf Jahren nach Fertigstellung des Stadtumbaus im Rahmen von Erfolgskontrollen zu prüfen, ob die festgesetzten Entwicklungsziele für die betroffenen Arten erreicht sind bzw. voraussichtlich erreicht werden. Sofern gravierende Abweichungen von den angestrebten Entwicklungszielen festgestellt bzw. prognostiziert werden, ist dem durch entsprechende ergänzende Maßnahmen entgegenzuwirken.

8. Quellenverzeichnis

BREUNIG et al. (2001): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 3. Auflage. - Naturschutz-Praxis, Karlsruhe

BREUNIG, T., VOGEL, P. (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1993): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:25 000, 7120 Stuttgart Nordwest

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (1994): Geologische Karte von Baden-Württemberg 1:25 000, 7120 / 7220

INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG (2010): Luftschadstoffgutachten für den Stadtumbau Leonberg-Mitte, Karlsruhe September 2010

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ (2010): Lärmschutz Stadtumbau Leonberg-Mitte Leonberg, Riedlingen September 2010

KÜPFER, C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Auftraggeber: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2003): Amtliche topografische Karte Baden-Württemberg Top 25 Nord (CD-Rom). Stuttgart

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB) (1998):Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg 1:350 000. CD-ROM). Freiburg

MÜLLER, T., E. OBERDORFER (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Ludwigsburg

PLANUNGSGRUPPE KÖLZ (2010): Verkehrsuntersuchung „Stadtumbau Leonberg-Mitte". Ludwigsburg

QUETZ, P.-C., DIPL.-BIOL. (2009): Stadtumbau Leonberg-Mitte, Erfassung von Quartieren (Fledermäuse) und Nistkästen (Vögel) (Stand: Oktober 2009)

PROF. SCHMID TREIBER & PARTNER (2005): Stadt Leonberg Fortschreibung Landschaftsplan, Leonberg 21.03.2006

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART (2002): Merkblatt zur Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg, Stuttgart

STADTVERWALTUNG LEONBERG (2006): Flächennutzungsplan ‚Leonberg 2020', Leonberg 2006

STADT LEONBERG (2010): Bebauungsplan ‚Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1', Leonberg 18.11.2010

VERBAND REGION STUTTGART (1998): Regionalplan 1998 Region Stuttgart, 1998

VERBAND REGION STUTTGART (2008): Regionalplan 2020 Region Stuttgart, Entwurf vom 27.02.2008

WICK & PARTNER (2004): Stadtentwicklungsplan STEP 2020 mit integriertem Gesamtkonzept

Gesetze:

NATURSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (NATSCHG): Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft, zuletzt geändert am 16. Dezember 2005

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, zuletzt geändert am 01.03.2010

BAUGESETZBUCH (BAUGB): Baugesetzbuch, zuletzt geändert am 21.12.2006