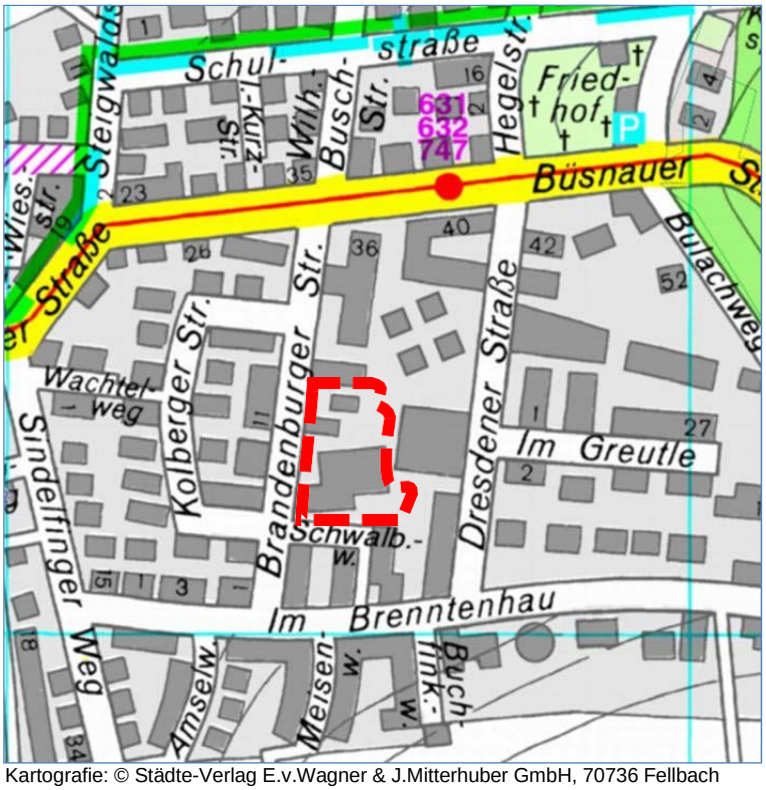
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 11.05.2020

Bebauungsplan
„Östlich Brandenburger Straße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 06.03-9, in Leonberg-Warmbronn

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS 3

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3

2.1 Erfordernis der Planaufstellung 3

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung 3

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 3

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 3

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets 5

3.3 Verkehrsanbindung 5

3.4 Ver- und Entsorgung 5

3.5 Baugrund, Altlasten 6

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 6

4.1 Landes- und Regionalplanung 6

4.2 Flächennutzungsplan 7

4.3 Bestehende Bebauungspläne 10

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse 11

5 PLANERISCHE KONZEPTION 12

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13

6.1 Art der baulichen Nutzung 13

6.2 Maß der baulichen Nutzung 13

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 15

6.4 Tiefgaragen und Stellplätze 16

6.5 Nebenanlagen 16

6.6 Verkehrsflächen 16

6.7 Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser 17

6.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft 17

6.9 Flächen für Geh- und Fahrrechte 17

6.10 Pflanzgebote/Pflanzbindungen 18

6.11 Lärmschutz 18

6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen 19

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 19

8. UMWELTBELANGE 20

8.1 Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB 20

8.2 Arten- und Biotopschutz 21

8.3 Wasser 21

8.4 Boden und Altlasten 22

8.5 Lärm und Luft 22

8.6 Klima 24

8.7 Stadt- / Ortsbild 24

8.8 Mensch / Kulturgüter 24

9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 24

10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG 24

11 FACHGUTACHTEN 25

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ 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 dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Der im Plangebiet befindliche Betrieb wurde 2018 aufgegeben. Im Bestand sind noch gewerbliche Flächen wie leerstehende Produktions- und Lagerhallen, Hof- und Lagerbereiche, Bürogebäude und Stellplätze.
Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

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

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Gewerbeflächen für neue Wohnbaupotentiale auf Grundlage städtebaulich verträglicher Kennzahlen für den Teilort Warmbronn
- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Wohnbebauung, unter anderem von bezahlbarem Wohnraum in Leonberg-Warmbronn

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

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

- eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerstädtischer Flächen
- der Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Form von unterschiedlichen Gebäudekubaturen

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Östlich Brandenburger Straße“ umfasst ca. 0,57 ha. Es befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsareal der Firma Keim Kunststoff GmbH auf den Flurstücken 242, 253, 254, 241 (teilweise) östlich der Brandenburger Straße in Leonberg-Warmbronn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch Flst-Nr. 256/1
im Osten: durch den Weg Flst-Nr. 255 bzw. Flst-Nr. 247
im Süden: durch den Weg Flst-Nr. 237 sowie Flst-Nr. 238/5
im Westen: durch die Brandenburger Straße, Flst-Nr. 241 (teilweise)

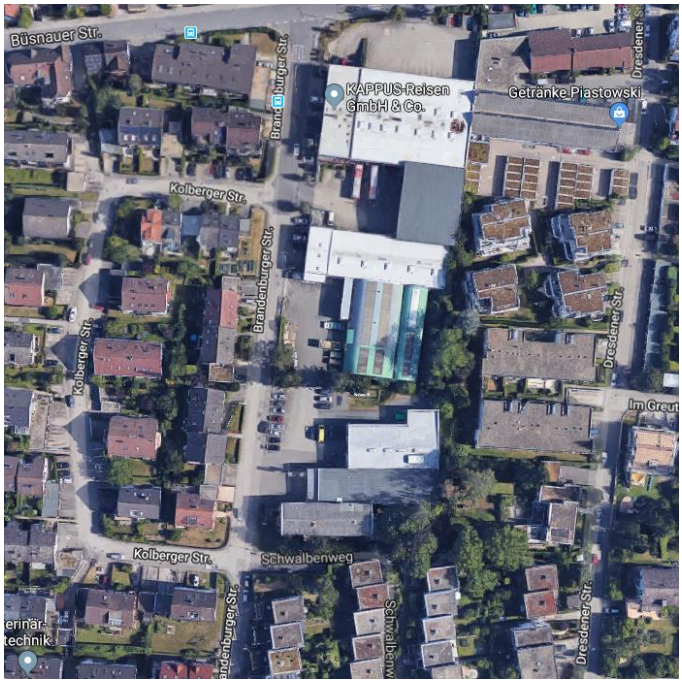
Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Quelle: eigene Darstellung, Basis ALK Stand 04/2019

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt durch gewerbliche Baukörper des bisherigen Eigentümers Firma Keim Kunststoffe.



Quelle: eigene Darstellung Bilder 2019 Google.Bilder 2019 Geobais-DE (BKG, Geo Content, Maxar Technologies, Kartendaten 2019 Geo-Basis-DE /BKG (2009)

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Nördlich grenzen Gewerbeflächen eines Busunternehmens an das Plangebiet. Östlich, südlich und westlich der Brandenburger Straße grenzt Wohnbebauung an.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Brandenburger Straße erschlossen. Die nördlich verlaufende Büsnauer Straße ist durch Busverbindungen (Linie 632) an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die nächste Bushaltestelle (Kappus) ist in ca. 50 m fußläufig zu erreichen. Es gibt in Warmbronn kein Radwegenetz. Aber fußläufig wie auch für den Radverkehr ist das Plangebiet in das bestehende Wegenetz über Brandenburger Straße und Schwalbenweg eingebunden. Gebietsintern ist ausschließlich eine fußläufige Durchwegung geplant, die nur für Rettungsfahrzeuge/Feuerwehr befahrbar ist.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt über die Brandenburger Straße. Hier sind Kanäle und Stromkabel vorhanden, an die mittels Hausanschluss angeschlossen wird.

Die Entsorgung erfolgt mittels einer Rückhaltung für Oberflächenwasser und mangels Trennsystem im öffentlichen Raum, einem gedrosselten interimsweisen Anschluss des Oberflächenwassers vom Grundstück an den bestehenden Mischwasserkanal.

3.5 Baugrund, Altlasten, Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet liegt der Altstandort „AS Brandenburger Str. 10-14“, der unter der Nummer 05263-000 im Bodenschutzkataster erfasst und mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet wurde. In Untersuchungen des Büro Geotechnik Stuttgart (Bericht vom 07.03.2018) wurden in Teilbereichen (u.a. ehem. Betriebstankstelle) Untergrundverunreinigungen nachgewiesen. Auch im Grundwasser wurden Schadstoffe nachgewiesen. Die Verunreinigungen lassen zwar keine Gefährdung der Schutzgüter befürchten, weisen aber auf entsorgungsrelevante Verunreinigungen zumindest in Teilbereichen des Areals hin. Siehe dazu auch Orientierende Altlastenuntersuchung, Keimareal, Brandenburger Straße 10-14 in Leonberg, Ortsteil Warmbronn von GEOTECHNIK Stuttgart, GmbH, Stuttgart 07.03.2018.

Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevanten Verunreinigungen der Aushubmassen zu rechnen. Aushubmassen sind abfalltechnisch zu untersuchen und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zu verwerten bzw. entsorgen. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen die Untergrundverunreinigungen nachweislich (unter gutachterlicher Begleitung) beseitigt, kann ein Ausscheiden aus dem Bodenschutzkataster geprüft werden.

In Bezug auf die Gründungsverhältnisse ist die Lage des Plangebiets im gründungstechnisch aufwendigen Gipskeuper (verwitterte Mergelsteine) zu beachten. In einem Baugrundgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dies entsprechend untersucht.
Bei Heranreichen der Baugrube bis an die Grundstücksgrenzen ergibt sich die Notwendigkeit eines vertikalen Verbaus mit unterschiedlichen Ausführungen je nach Platzverhältnissen. Für Böschungen höher als 5 m oder bei dahinter weiter ansteigendem Gelände ist ein Standsicherheitsnachweis zu führen.

Siehe dazu auch Baugrunderkundung, Baugrund- und Gründungsgutachten „Neuordnung Keimareal, Brandenburger Straße 10-14, *Geotechnik Stuttgart GmbH. Stuttgart, 22.02.2018.*

Das Plangebiet wurde auf vorhandene Kampfmittel mittels Luftbildauswertung untersucht. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern. Das Gutachten kann jedoch nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebietes gewertet werden.

Siehe dazu auch Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung „Keim Areal, Leonberg-Warmbronn“, *R.Hinkelbein Luftbildauswertung – Kartierung, Strukturgeologie, Filderstadt, 12.12.2018.*

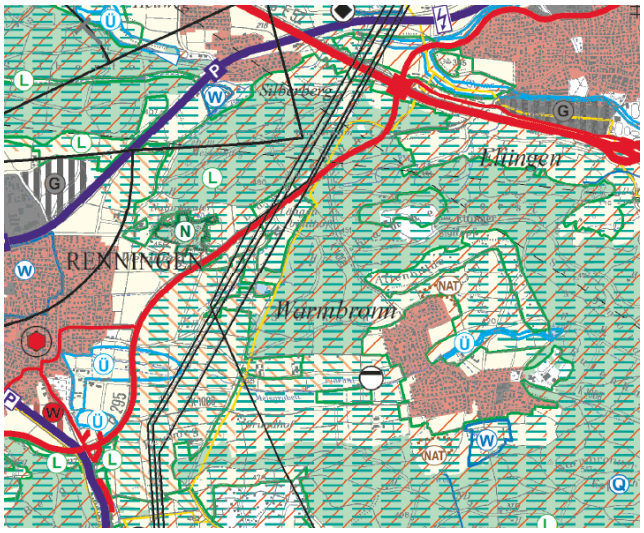
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 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).

Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.



Quelle: eigene Darstellung; Ausschnitt aus Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Verbandes der Region Stuttgart, 2019

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Für den zu berichtigenden Bereich wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die 13. Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Quelle: eigene Darstellung; Basis: FNP Stadt Leonberg leomaps

Der zukünftig als Wohnbaufläche dargestellte Bereich fügt sich stimmig in das nähere Umfeld ein: Die gewerbliche Nutzung nördlich des Plangebiets bleibt bestehen. Östlich und südlich des Plangebiets sowie westlich der Brandenburger Straße grenzen Wohnbauflächen an.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, wird anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.

Wohnflächenbedarfsnachweis:

Bei der Änderung von Vorbereitenden Bauleitplänen ist ein qualifizierter Bauflächenbedarfsnachweis zu erstellen. Grundlage hierfür bildet der zugehörige Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW vom 15. Februar 2017.

Hierzu wird auf Grundlage eines standardisierten Verfahrens der (Wohn-)Bauflächenbedarf ermittelt, der sich im wesentlichen aus einem rechnerischen Bedarf aus dem Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte („Komfortbedarf“) sowie aus einem rechnerischen Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung („Neubedarf“) ableiten lässt. Hiervon sind vorhandene Wohnbauflächenpotentiale (Baulücken, mindergenutze Flächen) kalkulatorisch abzusetzen. Bezogen auf Leonberg ergibt sich nachfolgend ermittelter Bedarf:

Bedarf aus Belegungsdichterückgang und aus prognost. Bevölkerungsentwicklung		**Berechnungsmodell**	
Aktuelle Bevölkerungszahl x 0,3 % Wachstum x 15 Jahre Planungszeitraum .//. 100 Prozent		48.800 EW x 0,3 % x 15 Jahre .//. 100	(ger.) **2.200 EW**
Delta aus Bevölkerungsprognose		**Berechnungsmodell**	
EW (Zieljahr 2034) – EW (Zeitpunkt Planaufstellung)		49.885 EW – 48.800 EW	**1.085 EW**
Ermittlung Wohnbauflächenbedarf		**Berechnungsmodell**	
EW- Zunahme insgesamt .//. Bruttowohndichte		3.285 EW .//. 80 EW/ha	(ger.) **41,1 ha (brutto)**
abzüglich noch nicht entwickelte Baugebiete		**siehe Wohnraumstrategie/ Begründung FNP**	**26,8 ha**
	Areal VoBa- Leo 2000	0,6 ha	
	Reiterstadion (zwischen Stein- und Fichtestraße)	2,2 ha	
	Stadtpark (westlich Berliner Straße)	1,1 ha	
	Am Bockberg (nördlich August-Lämmle- Schule)	0,7 ha	
	Stadtumbau Leonberg-Mitte (SO- Anrechung 50 %)	0,8 ha	
	Gleiwitzer Straße	0,4 ha	
	Eltingen (südlich Renninger Straße)	1,1 ha	
	Lehmgrube (Haldengebiet)	7,3 ha	
	Lohlenbach (westl. Schubertstraße)	0,2 ha	
	Unterer Schützenrain (nördlich B 295)	1,1 ha	
	Unter dem Mühlweg	1,8 ha	
	Carl-Zeiss-Straße/ Gebersheimer Grund (MI- Anrechnung 50 %)	0,5 ha	
	Gebersheimer Weg (westlich Albert-Schweitzer-Straße)	2,5 ha	

	Nördlich Fontanestraße/ östlich Friedhof	1,4 ha	
	Pferchäcker/ nördlich Röntgenstraße (MI- Anrechnung 50 %)	0,5 ha	
	Hinter den Gärten, südlich Maisgraben	2,2 ha	
	Südlich Gartenstraße/ westlich Asternstraße (MI- Anrechnung 50 %)	0,4 ha	
	Katzenbühl- 1.Änderung östlich der Jahnstraße	2,0 ha	
Zwischensumme			
abzüglich bestehender wohn-/ mischbaulicher Innenentwicklungspotentiale (nach Teilorten)		**Aktuelle Auswertung städt. Baulückenkataster (08/ 2019)**	**7,4 ha**
	Klassische Baulücken (Ansatz 66,6 %)	Mindergenutzte Flächen (Ansatz 25 %)	
Kernstadt	4,4 ha	0,7 ha	5,1 ha
Höfingen	1,1 ha	0,1 ha	1,2 ha
Gebersheim	0,3 ha	0,2 ha	0,5 ha
Warmbronn	0,4 ha	0,2 ha	0,6 ha
Absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf (Zieljahr 2034)			**6,9 ha**

Folgende Grundlagen und Strukturdaten liegen der Wohnbauflächenprognose zugrunde:

- Leonberg als Mittelzentrum, Lage im Vedichtungsraum
- Mittelbereich Leonberg für die Raumschaft Leonberg, Rutesheim, Weissach, Renningen und Weil der Stadt)
- Kernstadt und Teilort Höfingen auf der regionalen Entwicklungsachse „Stuttgart – Leonberg- Weil der Stadt - Calw“ (Siedlungsbereich)
- raumordnerischer Orientierungswert für die Bruttowohndichte beträgt 80 EW/ ha Bauland
- aktuelle Bevölkerungszahl laut Einwohnermeldeamt der Stadt Leonberg
- prognostizierte Bevölkerungszahl laut Prognose des Statistischen Landesamtes BW (bei 15-jähriger Prognose für das Zieljahr 2034)
- noch nicht entwickelte Baugebiet laut Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“, ergänzt um aktuelle städtebauliche Entwicklungen (soweit Beschlüsse des Gemeinderats vorliegen)
- Innenentwicklungspotentiale gemäss Baulückenkataster der Stadt Leonberg (Auswertung zum 31.07.2019)

Ausgehend von den methodischen Vorgaben (Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017) weist die Plausibilitätsermittlung, unter Berücksichtigung bestehender Baulücken und mindergenutzter Wohnbauflächen, einen weiteren Wohnbauflächenbedarf von ca. 6,9 ha bis zum Zieljahr 2034 aus. Dadurch lässt sich die im vorliegenden Bauleitplanverfahren geplante Ausweisung des Baugebietes „Östlich der Brandenburger Straße“ mit (brutto) 0,57 ha problemlos herleiten.

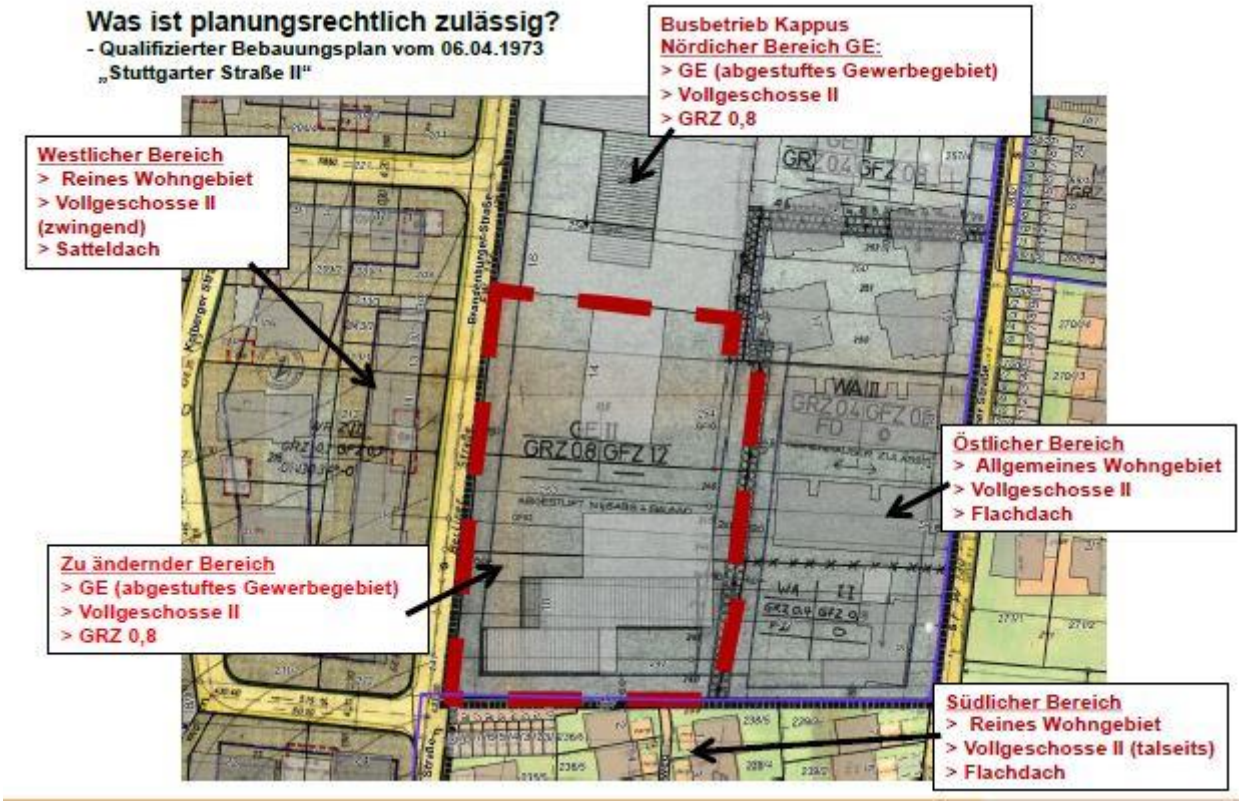
4.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht ein Aufstellungsbeschluss des eingeleiteten und nicht zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan „Brandenburger-/Dresdener Straße (ehemals Stuttgarter Straße II) - 1. Änderung“, Plangebereich 06.03-8/1. Dieser wurde eingestellt und der gefasste Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben (SV 2019/061). Im Plangebiet besteht außerdem der qualifizierte Bebauungsplan „Stuttgarter Straße II“ mit Rechtskraft vom 06.04.1973, Planbereich 06.03-8, der im zu überplanenden Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Des Weiteren besteht hier der qualifizierte Bebauungsplan
„Stuttgarter Straße“ mit unbekannter Rechtskraft, Planbereich 06.03-6, der im zu überplanenden Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

Quelle: eigene Darstellung Basis: Stadt Leonberg leomaps BP Stuttgarter Straße

Die derzeitig planungsrechtliche Ausgangssituation ist in nachfolgender Abbildung nochmals zusammenfassend klargestellt.



Quelle: Stadtplanungsamt Stadt Leonberg leomaps BP Stuttgarter Straße

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden dürfen.

Im Baufeld liegen zwei Grundwassermessstellen, die mit Datenlogger ausgestattet sind. Diese können ggf. für projektbezogene Baugrundgutachten herangezogen werden. Sofern die Grundwassermessstellen für eine geordnete Nutzung nicht mehr verfügbar sind, sind diese ordnungsgemäß zu verschließen. Für die Rückbaumaßnahmen sind Brunnenbauunternehmen mit einer DVGW-Zulassung nach Arbeitsblatt W 120-1 zu beauftragen. Der Beginn der Verschlussarbeiten ist rechtzeitig im Voraus dem Landratsamtsamt Böblingen – Bauen und Umwelt - mitzuteilen. Das Verschlussprotokoll ist vorzulegen.

Niederschlagswasserbeseitigung/Wasserhaushaltsgesetz

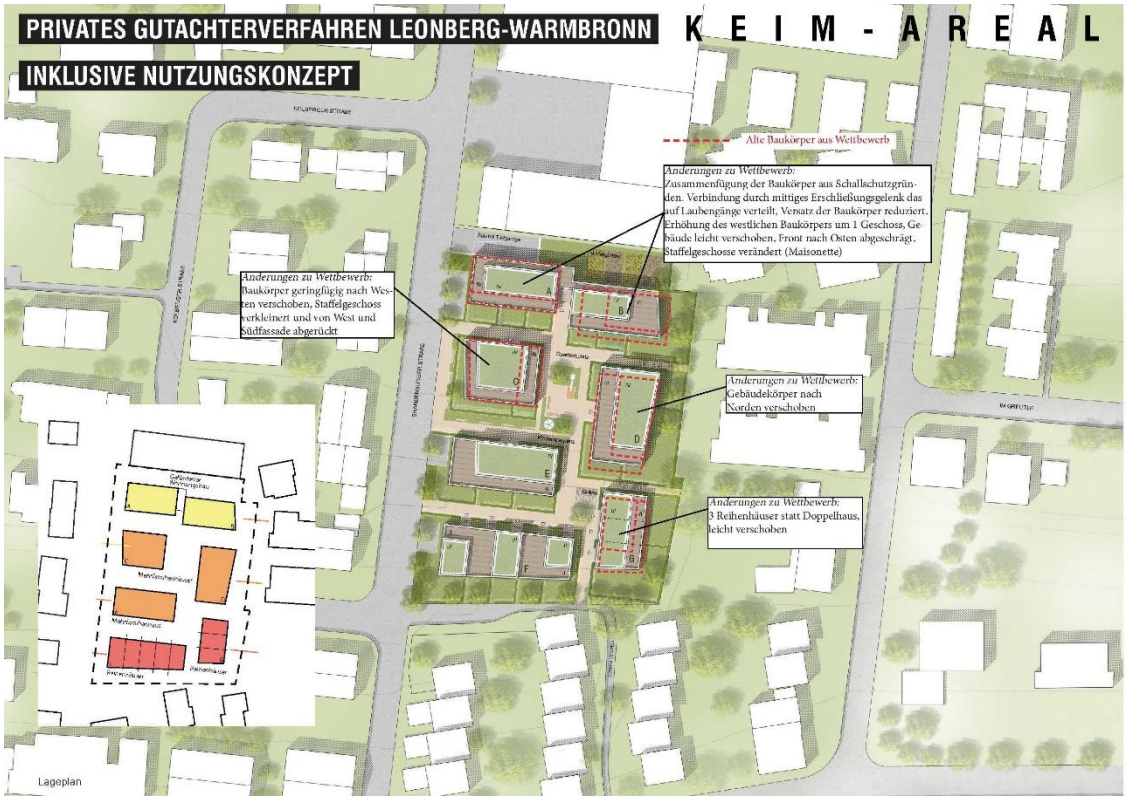
Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung umzusetzen. Gemäß Niederschlagswasserverordnung ist zur schadlosen Versickerung die Passage einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Bodenschicht notwendig. Niederschlagswasser unterirdisch zu versickern ist unzulässig.

Hinweis auf Starkregengefahr

Es wird empfohlen im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen eine Gefährdung im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden kann. Auf die Starkregengefahrenkarten der Stadt Leonberg wird hingewiesen. Diese weisen bei Starkregenereignissen östlich der bestehenden Halle bzw. der geplanten Bebauung Haus A sowie im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze eine Abflussbahn bzw. einen überströmten Bereich aus.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

Der Entwurf zeigt ein durchgrüntes Quartier mit eigenständiger Architektursprache sowie eine Vielfalt an Gebäudetypologien, die sich in unterschiedlichen Wohnungstypen fortsetzt. Überwiegend sind Geschosswohnungen in unterschiedlichen Baukörpern vorgesehen, zusätzlich fünf Reihenhäuser entlang der südlichen Grenze und drei Reihenhäuser im Südosten. Die Baukörper weisen dabei unterschiedliche Geschossigkeiten auf und werden durch Dachterrassen, unterschiedliche Fensterelemente sowie eingezogene Loggien gegliedert.
Das Quartier folgt mit seinen Gebäudehöhen der Topographie und orientiert sich mit seiner Höhenfestsetzung von 440,85 bis 441,60 in müNN an der Nachbarbebauung im Westen (438,2 m bis 441,7 m üNN) bzw. mit 441,25 bis 441,45 in müNN an der Nachbarbebauung im Osten (440,9 m bis 441,1 m üNN). Die Entwurfsverfasser planen differenzierte Wohnungsgrößen.
Unterschiedliche Platzräume und Grünqualitäten ermöglichen Identifikation und Nachbarschaften.
Der gesamte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Damit wird dem planerischen Gedanken, ein autofreies Wohnquartier zu schaffen, Rechnung getragen. Die räumliche Aufweitung im Innern dient als Quartiersplatz mit den Funktionen Kommunikation, Verbleiben, Treffen und Spielen.



Quelle: Privates Gutachterverfahren Leonberg-Warmbronn, Wettbewerbsergebnis mit Überarbeitung, beschlossen durch den Gemeinderat.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll auf der ehemaligen gewerblich genutzten Fläche vor allem innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden, der der Befriedigung des bestehenden Bedarfs dient. Dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes werden neben-Wohnen auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen, ebenso Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auf die Zulässigkeit von Räumen für Freiberufler gemäß § 13 BauNVO wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Hinblick auf die Nutzung der Umgebungsbebauung werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen, ebenso wie die ausnahmsweise zuässigen Nutzungen des § 4 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Deren Lärm- und Geruchsemissionen sind wesentlicher Grund für den Ausschluss, da sie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (Zu- und Abfahrten, Lieferverkehr) mit sich bringen. Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt dennoch erhalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmunmg des Maßes der baulichen Nutzung wird die Kubatur der Gebäude festgesetzt. Hierzu gibt es Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Grund-

flächenzahl und zur maximalen Gebäudehöhe.

Die Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Warmbronn war Ziel des städtebaulichen Entwurfs ebenso der Innenverdichtungsanspruch. Dies begründet die optimale Ausnutzung der Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet und die geringfügige Überschreitung um 0,01 der Grundflächenzahl.

Mit Ausnutzung / geringfügiger Überschreitung der Obergrenzen für ein Allgemeines Wohngebiet wird im Gesamten dem Innenverdichtungsanspruch und dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 mit einer möglichen weiteren geringfügigen Überschreitung um 0,02 nach § 19 (4) BauNVO ist dem Umstand, einer erhöhten Stellplatzverpflichtung gegenüber den Werten der LBO und der Unterbringen aller Stellplätze in einer Tiefgarage, sowie der großzügigen Zu- und Durchwegung im Plangebiet sowie eines quartiersinternen Platzes geschuldet.

Die Obergrenzen der in § 17 BauNVO geregelten Obergrenzen der GFZ dürfen zur optimalen Ausnutzung der Kubatur eines Gebäudes überschritten werden.

Zur Sicherstellung, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, sind in der vorliegenden Planung folgende Maßnahmen ausgeglichen:

a) Schutzgut Mensch - Die Erhöhung des bisherigen Grünanteils im Plangebiet von 1375 qm auf zukünftig 2.265 qm zuzüglich einer Dachbegrünung trägt wesentlich zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Auch die hochwertige Architektur und das vielfältige Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität tragen dazu bei, einen Ausgleich zur Überschreitung der Obergrenzen aus § 17 BauNVO zu schaffen.

b) Schutzgut Flora/Fauna – Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten/-bindungen mit heimischen Pflanzen sowie der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet wird die Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO ausgeglichen.

c) Schutzgut Wasser – durch das Trennsystem soll der Oberflächenwasserabfluss dem Vorfluter zugeführt werden. Die Retentionsmaßnahmen ermöglichen einen gewissen Grad der Versickerung und daher die Zuführung von Oberflächenwasser an den Grundwasserkörper. Damit wird auch bei diesem Schutzgut ein Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO geschaffen.

d) Schutzgut Klima/Luft/Lärm – die Dachbegrünung leistet in ihrer festgesetzten Form einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation. Während bisher im Plangebiet ein hoher Anteil an versiegelter Fläche eine Aufheizung nach sich zog, ermöglicht das Verdunsten von gespeichertem Wasser in den begrünten Dachflächen eine Temperaturabsenkung, die sich vor allem im direkten Umfeld bemerkbar macht. Durch die Umwandlung einer gewerblichen Baufläche in eine Wohnbaufläche werden die Emissionen auf die Nachbarbebauung deutlich reduziert. Auch dies ist ein Beitrag zum Ausgleich der Überschreitung der Obergrenze aus § 17 BauNVO.

   Zur Einhaltung der gebietsspezifischen Immissionswerte der TA Lärm sind verschiedene Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. An den außenliegenden nördlichen Fassadenseiten sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen, alternativ verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden oder vorgelagerte Wintergärten, bei denen im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Beurteilungspegel des Gewerbelärms den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm nicht übersteigt.

Mit Ausnutzung / geringfügiger Überschreitung der Obergrenzen für ein Allgemeines

Wohngebiet wird darüberhinaus dem Innenverdichtungsanspruch und dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Als Ausgleich der Überschreitung der erweiterten GRZ nach § 19 (4) BauNVO werden die gegenüber dem Ist-Bestand flächenmäßig umfangreicheren und qualitativ hochwertigeren Pflanzgebotsflächen angeführt.

Vergleicht man die Grünflächenanteile des bestehenden gewerblich genutzten Gebietes und der zukünftigen Nutzung mit Wohnbauflächen, so ist hier ein deutlicher Anstieg zu erkennen. Während heute ca. 1.375 qm Grünfläche auf der gewerblichen Brache vorhanden sind, wird sich diese Fläche auf ca. 2.265 qm Grünfläche erhöhen. Hinzukommen noch die begrünten Dachflächen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt über eine maximale Gebäudehöhe (GH), aufbauend auf der im Plan festgesetzten Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH), die wiederum um +/- 30 cm von Planeinschrieb abweichen darf. Durch diesen Spielraum wird ein Puffer für die bewegte Topographie im Plangebiet gewährt, da die Gebäude durch eine gemeinsame Tiefgarage nicht solitär zu betrachten sind. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen resultiert aus dem städtebaulichen Entwurf und dem Einpassen in die Nachbarbebauung. Die maximalen Gebäudehöhen im östlichen Teil des Plangebietes korrespondieren mit den angrenzenden Gebäudeobergrenzen in der Dresdner Straße. Zwar wird der bestehende Geländesprung mit den Gebäuden im Plangebiet aufgefangen, jedoch wird eine Staffelung durch einen Rücksprung vor allem an der Ostseite von Haus A mit 2,50 m erzielt.

Entlang der Brandenburger Straße ist für alle angrenzenden Baufenster ein Rücksprung mit 1,50 m festgesetzt. Auch hier sind nicht die maximalen Gebäudehöhen sondern die Höhen der Attika der Rücksprünge straßenraumbildend. Diese wiederum korrespondieren mit den Gebäudehöhen an der Brandenburger Straße.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist Grundlage für die überbaubaren Grundstücksflächen und die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen greifen die Ergebnisse des städtebaulichen Entwurfs des vorausgegangenen privaten Gutachterverfahrens auf.

Der städtebauliche Entwurf bleibt in seiner bisherigen Form erhalten und gewährleistet mit offener Bauweise und damit korrespondierender Gebäudelängenbeschränkung ein verträgliches Maß an Körnung. Zur Durchmischung des Quartiers mit verschiedenen Bewohnergruppen sind in Teilen des Plangebietes nur Reihenhäuser zulässig.

Zur Unterstützung der Feingliedigkeit der Baukörper ist bei Einzel- und Doppelhäusern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Hervorzuheben ist die feste Größe von einem Rucksprung von 1,50 m auf der Westseite der Gebäude entlang an der Brandenburger Straße. Mit diesem Rücksprung soll über die genannte Feingliedrigkeit der Baukörper hinaus das Erscheinungsbild der Baukörper im Zusammenhang mit dem Straßenraum geprägt und ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleistet werden. Eine weitere Außenwirkung wird bei Haus A mit dem 2,50 m breiten Rücksprung auf der Ostseite erzielt. Der 2,50 m breite Rücksprung dient dem städtebaulichen Übergang und der gestalterischen Verträglichkeit mit den Nachbargebäuden außerhalb des Plangebietes. Sämtliche weitere Rücksprünge der Staffelgeschosse sind mit Planeintrag S und W sowie N und O im Planteil verzeichnet und stärken das Planungsziel der Feingliedrigkeit der Baukörper. Bei den Reihenhäusern wird mit der Angabe des prozentualen Anteils das gleiche städtebauliche Ziel verfolgt. Den Bauherren wird dadurch Gestaltungsspielraum gegeben.

Alle Festsetzungen zu Staffelgeschossen beruhen auf der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in den Rechtsplan.

Da die überbaubaren Grundstücksflächen sehr nahe an den Baukörpern des städtebaulichen Entwurfs festgesetzt sind, durch vertiefende Planung vor allem Terrassen und Müllstandorte explizit entsprechend der Grundrissgestaltung erst festgelegt werden, ist mit der Zulassung der Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Gestaltungsspielraum geschaffen.

6.4 Tiefgaragen und Stellplätze

Aufgrund der Reliefenergie im Plangebiet ist die Zulässigkeit von Tiefgaragen in der überbaubaren Grundstücksfläche und in einer großzügig ausgelegten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen – im Einzelnen eines autofreien Quartiers und ausschließlich fußläufigen Beziehungen - sollen Kraftfahrzeugstellplätze, die durch die Wohnungsdichte nachgewiesen werden müssen, in einer Tiefgarage untergebacht werden. Durch das Fehlen des öffentlichen Schienennahverkehrs, der in Innenstadtlagen gegeben ist, kommt es in der Regel zu einer hohen Quote an erforderlichen Fahrzeugen pro Wohneinheit. Daher wird auch eine erhöhte Stellplatzverpflichtung, für Wohnungen unter 40 qm mindestens 1 Stellplatz und für Wohnungen über 40 qm 1,5 Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Wie ursprünglich geplant sollen weitere Stellplätze bereitgestellt werden. Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen u.a. für Besucher werden im Bebauungsplan öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Im Plangebiet sind aus Gründen des städtebaulichen Konzeptes weder Stellplätze noch Garagen oder Carports zulässig. Dies ist der Entwurfsidee eines autofreien Quartiers mit einer fußläufigen Erschließung des Quartiersinneren geschuldet.

6.5 Nebenanlagen

Um ein attraktives Orts- und Stadtbild zu gewährleisten werden die Standorte der Müllbehälter im Plangebiet begrenzt. Bei den Reihenhäusern dürfen sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen (z. B. im Eingangsbereich). Sie müssen aber aus gestalterischen und Geruchsemissions-Gründen vor direkter Sonneneinstrahlung durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Alle anderen Gebäude im Plangebiet müssen ihre Müllbehälter in der Tiefgarage in den dafür vorgesehenen Kellerräumen unterbringen, da es sich hier um großräumige Mülltonnen handelt, die gestalterisch nicht in das hochwertige Wohnumfeld eingepasst werden können. An den jeweiligen Tagen der Abholung werden alle Müllbehälter an den Straßenrand zur Leerung bereitgestellt.

6.6 Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage fixiert. Sie wird im Hinblick auf eventuelle Emissionen und als Schallschutzmaßnahme für die südliche Wohnbebauung angrenzend an die weniger empfindliche gewerbliche Nutzung im Norden gelegt. Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen: Parkflächen an der Brandenburger Straße sind als Ersatz für das bisher bestehende Parken entlang der Brandenburger Straße inklusive der Besucherstellplätze für das Plangebiet vorgesehen. Durch Verlagerung der Flächen auf bisher private Fläche wird der Straßenraum aufgeweitet und ein Parken auf der Westseite der Brandenburger Straße einfacher. Parallel dazu wird ein durchgängiger öffentlicher Gehweg auf der Ostseite der Parkplätze festgesetzt, um das Aussteigen auf der Beifahrerseite zu erleichtern und eine Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung zu gewährleisten. Dieses wird in den Interimsflächen zwischen den einzelnen Parkbuchten mittels Gehrecht gesichert. Die Einteilung der Verkehrsflächen wird als nicht verbindlich festgesetzt.

Im Plangebiet wird eine fußläufige Durchquerung für die Allgemeinheit mittels eines Gehrechtes mit Anschluss an den vorhandenen Gehweg im Süden festgesetzt. Die Trasse führt über einen projektierten Quartiersplatz. Entsprechend den darauf angesiedelten Freiraumnutzungen (Spielen, Ruhen, Treffpunkt, Wegeverbindung) ist das Gehrecht auf

einer Breite von 1,50 m innerhalb des ausgewiesenen Korridors gesichert. Dies ist in dem Entwurfsgedanken einer fußläufigen Durchwegung des Gebietes begründet.

Die festgesetzten Geländehöhen korrespondieren mit der Erdgeschossfußbodenhöhe der angrenzenden Gebäude und fixieren die Höhelage der Durchwegung.

6.7 Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es ist eine Rückhaltung mittels geeigneter Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen. Die genaue Lage und Anzahl der Regenrückhalteeinrichtungen richtet sich nach der geologischen Situation, der Anschlussmöglichkeit an den Kanal und der Topographie des Geländes und ist daher im gesamten Plangebiet zulässig. Zur Sicherung der Pflanzgebotsfläche Hecke sind hier keine Retentionseinrichtungen zulässig.

Nachbargrundstücke sind davon nicht betroffen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Im Straßenraum ist derzeit noch ein Mischwasserkanal vorhanden. Um eine spätere Entwässerung im Trennsystem zu gewährleisten, ist die Entwässerung innerhalb der Baugebietfläche im Trennsystem vorzuhalten. Um die im Plangebiet festgesetzte maximale Drosselabflussspende von maximal 12,5l /(s*ha) zu gewährleisten, werden Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet vorgesehen. Diese werden auf ein notwendiges Volumen von 115 m² festgesetzt. Notwendige Abweichungen zum Erreichen der Drosselabflussspende sind im Entwässerungsgesuch nachzuweisen.

Die Dachbegrünung stellt eine weitere Maßnahme dar. Alle Dachflächen mit einer Dachneigung von 0-5 ° sind mit einem kulturfähigen Substrat mit einer Schichtdicke von mindestens 10 cm zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten, Dachterrassen und Oberlichter. Photovoltaik und Solarthermieanlagen sind auf der Dachbegrünung zugelassen und beeinträchtigen die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung nicht. Eine Schichtdicke von 10 cm gewährleistet eine ausreichende extensive Begrünung und schafft Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser. Die explizite Festsetzung in qm sichert eine absolute Flächengröße. Dies entspricht einem Anteil an allen Dachflächen in Höhe von ca. 75%. Es soll damit - wie oben beschrieben - eine Regenrückhaltung erzielt werden, gleichzeitig aber wirkt sich eine Dachbegrünung positiv auf das Mikroklima aus. Dies ist vor allem in bebauten Innenortslagen bei Hitze ein spürbarer Abkühlungseffekt.

Mit der Gestaltung von Zufahrten und Wegen mittels wasserdurchlässiger Materialien wird ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet. Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlasten die Kläranlagen und leisten einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen ebenso wie die Dachbegrünung.

Mit der Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung wird dem Insektensterben entgegengewirkt.

6.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet wird eine fußläufige Durchquerung für die Allgemeinheit mittels eines Gehrechtes mit Anschluss an vorhandenen Gehweg im Süden (Schwalbenweg) festgesetzt. Die Trasse führt über einen projektierten Quartiersplatz. Entsprechend den darauf angesiedelten Freiraumnutzungen (Spielen, Ruhen, Treffpunkt, Wegeverbindung) ist das Gehrecht auf einer Breite von 1,50 m innerhalb des ausgewiesenen Korridors gesichert.

Darüberhinaus gibt es ein Gehrecht für die Allgemeinheit am Westrand des Geltungsbereichs. Entlang der ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflachen: Parkflächen läuft ein öffentlicher Gehweg. In den Interimsflächen zwischen den einzelnen Parkflächen wird über ein Gehrecht für die Allgemeinheit die Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung

gesichert. Damit die Straßenbeleuchtung für den Gehweg und die Interimsflächen (Flächen für Gehrecht) gesichert ist, wird ein Leitungsrecht lr 1 zugunsten der Stadt Leonberg für Strassenbeleuchtungskabel auf den Interimsflächen mit Gehrecht festgesetzt.

6.10 Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Neben der Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume im Straßenraum und im Quartiersplatz ist die Tiefgarage und die Überdeckelung der Tiefgaragenzufahrt mit einer mindestens 50 cm starken Bodenüberdeckung auszuführen und neben den Flachdächern ebenfalls zu begrünen. Mit einem mindestens 50 cm starken Aufbau ist die Grundlage für eine Strauch- und Baumbepflanzung gesichert. Das Maß der Mindestschichtdecke von 10 cm der Dachbegrünung beruht auf der Qualität der Bepflanzung. Ab 10 cm Schichtdicke können sich neben Sedum und Moosen auch hochwertigere Kräuter entwickeln. All diese Maßnahmen sind in der ökologischen Aufwertung des Gebietes, der Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna und einem durchgrünten Wohnquartier begründet. Zur Grenze im Norden und Osten sind darüberhinaus Pflanzgebote für Heckenbepflanzung festgesetzt. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wurde eine Stützmauerbepflanzung an zwei hohen Stützmauern im Plangebiet mit rankenden Pflanzen festgesetzt. Mit all diesen Pflanzgeboten soll die größstmögliche Begrünung der früher stark versiegelten Gewerbegrundstücke erzielt werden, was wiederum eine Steigerung der Hochwertigkeit des Wohnumfeldes mit sich bringt und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen beiträgt.

Eine Prüfung der bestehenden Bäume hinsichtich ihrer Erhaltenswürdigkeit und der potenziellen Lebensräume der Avifauna führte zu zwei Pflanzbindungen für Bäume im Süden des Plangebietes.

Die Pflanzqualitäten und Vorschriften zur Anpflanzung sind in den Festsetzungen enthalten und dienen einem DIN-gerechten Standard.

6.11 Lärmschutz

Eine schalltechnische Voruntersuchung im Vorfeld der Planung hat die Gewerbelärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbeunternehmen nördlich des Plangebietes untersucht. Beim Beurteilungspegel (Nacht) wurden an der nördlichen Grenze des Plangebietes Überschreitungen um 1,5 db(A) ermittelt. Auf die in der Voruntersuchung beispielhaft genannten Schallschutzmaßnahmen wurde verwiesen ebenso auf die Erbringung des Nachweises für schutzwürdige Aufenthaltsräume im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Durch die Umwandlung bisher gewerblichen Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet rückt nun Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet heran. Aus diesem Grunde wurde eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt. Die Maßnahmen zielen auf einen Schutz der zukünftigen Wohnbebauung aber auch auf einen Schutz der bestehenden gewerblichen Nutzung.

Im Gutachten wurden nachstehende Empfehlungen zu Schallschutzmaßnahmen angeführt: An den außenliegenden nördlichen Fassdenseiten sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen, alternativ verglaste Loggien, vorgehängte Glasfassaden oder vorgelagerte Wintergärten, bei denen im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Beurteilungspegel des Gewerbelärms den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm nicht übersteigt. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen.

In einer schalltechnischen Stellungnahme von MODUS CONSULT, vom 24.04.2020 wurden die Lärmimmissionen der Tiefgarage mit Einfahrt im nördlichen Planbereich unter Beachtung der Belastung aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes untersucht. Hierzu wurde eine Beurteilung der Gesamtbelastung auf die umliegen-

de Bebauung durchgeführt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Immissionsrichtwerte in dem angrenzenden östlich des Plangebietes gelegenen Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Überschreitungen ergeben sich außerhalb des Plangebietes im Reinen Wohngebiet westlich der Brandenburger Straße tags und nachts um bis zu 1,9 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden bereits im Bestand überschritten (ohne Neubebauung). Aufgrund des gewachsenen Nebeneinanders von Gewerbenutzungen und mit zum Wohnen dienenden Gebieten (Reine und Allgemeine Wohngebiete, wie sie in der Umgebung des Plangebietes vorliegen), liegt eine „Gemengelage“ im Sinne der TA Lärm vor. Hier können für „*die für zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden*“. Eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme ist dabei erforderlich. Zudem dürfen die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete dabei nicht überschrittenwerden.

Im vorliegenden Fall des gewachsenen Nebeneinanders an Brandenburger Straße und Kohlbergstraße wurden in der schalltechnischen Stellungnahme daher für die Wohngebäude Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete als geeigneter Zwischenwert angenommen. Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 db(A) am Tag und 40 db(A) in der Nacht werden an der Wohnbebauung gegenüber der Tiefgaragenzufahrt sowie allen anderen Wohngebäuden westlich der Brandenburger Straße sicher eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Annahme von Immissionsrichtwerten für Allgemeine statt Reine Wohngebiete gegeben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die zukünftige Gesamtbelastung nach Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) an angrenzenden Gebäuden um bis zu 2 db(A) am Tage reduziert und der Nachtwert unverändert bleibt. Insgesamt tritt mit der Umwandlung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet eine Verbesserung der Immissionssituation ein.

6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

Zur Sicherung von erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen für Straßen und Versorgungsanlagen wird eine Fläche von 2,00 m Breite bzw. 1,00 m Breite hinter öffentlichen Stellplätzen festgesetzt, in der die Grundstückseigentümer diese notwendigen Maßnahmen dulden müssen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass z.B. zur Straßenherstellung notwendige Stützbauwerke nur in den angrenzenden privaten Flächen ausgeführt werden können.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerstädtischer Flächen und die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Form von unterschiedlichen Gebäudekubaturen sichergestellt werden.

7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude

7.1.1 Dachgestaltung

Um im Plangebiet eine homogene Dachlandschaft zu erreichen, wird Flachdach mit 0 – 5° Neigung festgesetzt. Aus Gründen der äußeren Gestaltung müssen alle Flachdachbereiche, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, bzw. ein technischer Aufbau oder rein untergeordnetes Bauteil sind, begrünt werden. Als Beitrag zur Nutzung alternativen Energien werden Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie inclusive einer Aufstände-

rung zur Erhöhung der Effizienz ausdrücklich zugelassen.

7.2 Werbeanlagen

Dem Charakter des Allgemeines Wohngebietes geschuldet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und im Erdgeschossbereich zugelassen. Der Wohncharakter des Quartiers soll mit ansprechendem Städtebau / Architektur, mit Gestaltung der Fassaden und mit qualitativ hochwertiger Gestaltung des Wohnumfeldes untermauert werden. Dabei würden Werbeanlagen, die über das Erdgeschoss hinausragen und die die festgesetzte Größe von 0,5 qm überschreiten, die Fassadengestaltung erheblich beeinflussen und dem Anspruch an eine hochwertige Gestaltung der Fassaden entgegenwirken. Dies begründet auch den Ausschluss von Werbeanlagen mit grellem Licht, Werbeanlagen mit Laufschrift, beleuchtete Kastenkörper, bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeuge sowie Wechselwirkung, selbständige, freistehende Werbeanlagen (z.B: Werbepylone, Videowände und –tafeln, Skybeamer und Projektionen aller Art.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Müllbehälter-Standplätze

Die Gestaltung unbebauter Flächen muss sowohl den Anforderungen der Bewohner, einer modernen Freiraumplanung und den Aspekten von Klima- und Umweltschutz genügen. Aus diesen Gründen sind zwar Zuwegung und Terrassen zulässig, die restlichen Flächen sind jedoch gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Nicht anspruchsvolle Gestaltung mit Schottergärten wird ausdrücklich ausgeschlossen ebenso die Einfriedigungen mittels Gabionen. Mit einer Bodendurchlässigkeit bei Einfriedungen von 15 cm wird ein Beitrag für die Kleinsäuger und deren Bewegungsfreiheit geleistet.

Die festgesetzten Höhen von Einfriedungen sollen eine offene Gestaltung des Quartiers gewährleisten und so die Idee des städtebaulichen Entwurfs für die Freiräume umsetzen.

Die Höhe und Breite der Sichtschutzwände ist sowohl den Anforderungen an Privatsphäre der Bewohner im Gebiet als auch der Verschattung der Nachbargrundstücke aufgrund der hohen Verdichtung geschuldet.

7.4 Stellplatzverpflichtung

Der Stellplatzschlüssel erfolgt entsprechend der Wohnungsgröße. Damit wird weitgehend dem tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen entsprochen, um möglichst wenig Fahrzeuge als ruhenden Verkehr im angrenzenden Straßenraum zu erzeugen.

Durch das Fehlen des öffentlichen Schienennahverkehrs, der in Innenstadtlagen gegeben ist, kommt es in der Regel zu einer hohen Quote an erforderlichen Fahrzeugen pro Wohneinheit.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Darstellung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Da der Bebauungsplan “Östlich Brandenburger Straße“ 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 § 10 Abs. 4 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.

8.2 Arten- und Biotopschutz

Für den Planbereich wurden zwei Artenschutzgutachten durchgeführt, im Oktober 2018 von Roosplan, Backnang und im Februar 2019 von Dipl.Biol. Peter-Christian Quetz, Stuttgart. Ergänzt wurde dies noch durch eine Artenschutzrechtliche Prüfung auf Fledermäuse und Zauneidechsen im Juni 2019 durch roosplan, Backnang.
Durch die fachlich erforderliche zweite Begehung des Plangebiets wurde im Gutachten roosplan eine stärkere Untersuchungstiefe erzielt, und deshalb wird im Folgenden auf die Ergebnisse dieser Gutachten verwiesen.

Der Planbereich zeichnet sich durch große versiegelte Flächen mit Bebauung, wenigen, hauptsächlich aus Ziergewächsen bestehenden Grünstrukturen sowie einigen vorwiegend mittelalten Laub- und Nadelbäumen aus. In der Folge ist die ökologische Funktionalität des Planbereichs stark eingeschränkt und die Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt als gering einzuschätzen. Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen wird versucht eine gewisse Aufwertung im siedlungsökologischen Sinne zu erreichen. Dies hat auch positive Wirkungen auf das Stadt- und Kleinklima (siehe auch Schutzgut Klima).

Aufgrund der vom Büro roosplan, Backnang, erstellten Habitatpotenzialanalyse „kann ein dauerhaftes Vorkommen streng geschützter Tierarten - der Artengruppe Fleder- mäuse und die Zauneidechse - nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine dauerhafte oder essentielle Bedeutung des Plangebiets für nach europäischem Recht geschützte Arten ist jedoch nicht vorhanden.“

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) sind für die Artengruppe Vögel dann nicht zu erwarten, wenn die notwendigen Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände und ein notwendiger Abbruch von Bestandsgebäuden außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) erfolgen und ein möglicher Verlust von Niststätten oder Quartieren geschützter Vogelarten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen wird.

Als weitere Schutzmaßnahmen für die Artengruppe Vögel wird „die naturnahe Gestaltung der Außenanlagen [...] und bei zusammenhängenden Glasfassaden und Glasbauteilen [...] von > 2m^2 die Verwendung von Vogelschutzglas vorgeschlagen.

Für die Artengruppe Fledermäuse und die Zauneidechse wurde vom Büro roosplan, Backnang, empfohlen, „zwei nächtliche Ausflugskontrollen (Fledermäuse) und drei weitere Begehungen (Zauneidechse) zur Aktivitätszeit der Tiere durchzuführen und aufgrund der Ergebnisse ggfs. weitere Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren.“ Im Einzelnen wird auf das Gutachten des Büros roosplan, Backnang, vom Oktober 2018 verwiesen.

In einer zusätzlichen Artenschutzrechtlichen Prüfung auf Fledermäuse und Zauneidechsen vom 13.06.2019 wurde vom Büro roosplan weitere Begehungen mit Ausflugskontrolle für Fledermäuse sowie Nachsuche nach Zauneidechsen durchgeführt.

Im Ergebnis konnte kein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt werden. Ebenso blieb die Suche nach Fledermausquartieren in Bestandsgebäuden erfolglos. Zur Vemeidung der Verbotstatbestände wurde die Empfehlung der Baufeldfreimachung von Oktober bis Februar in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

8.3 Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

Sofern es mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, soll Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Ob dies im Plangebiet schadlos möglich ist, muss durch ein Gutachten geklärt werden.

(Siehe Punkt Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden dürfen.

Bei einem Starkregenereignis sind gemäß der Starkregengefahrenkarten der Stadt Leonberg östlich der bestehenden Halle bzw. der geplanten Bebauung Haus A sowie im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze eine Abflussbahn bzw. ein überströmter Bereich ausgewiesen. Hierzu sind bei Bebauung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

8.4 Boden und Altlasten

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Plangebiets sind die Böden zu großen Teilen überbaut und in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind.

Im Plangebiet liegt der Altstandort „AS Brandenburger Str. 10-14“, der unter der Nummer 05263-000 im Bodenschutzkataster erfasst und mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet wurde. In Untersuchungen des Büro Geotechnik Stuttgart wurden in Teilbereichen (u.a. ehem. Betriebstankstelle) Untergrundverunreinigungen nachgewiesen. Auch im Grundwasser wurden Schadstoffe nachgewiesen. Die Verunreinigungen lassen zwar keine Gefährdung der Schutzgüter befürchten, weisen aber auf entsorgungsrelevante Verunreinigungen zumindest in Teilbereichen des Areals hin. Die Baumaßnahme sollte in jedem Fall unter gutachterlicher Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen durchgeführt werden.

In Bezug auf die Gründungsverhältnisse ist die Lage des Plangebiets im gründungstechnisch aufwendigen Gipskeuper zu beachten. Bei Bauvorhaben sind ggfs. geologische Gutachten zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse notwendig.
Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

8.5 Lärm und Luft

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Gewerbelärmimmissionen des nördlich angrenzenden Busunternehmens ein. Die Schalltechnische Voruntersuchung des Büros Modus Consult, Bruchsal, kommt zu dem Ergebnis, „dass die zulässigen Emissionen im

Umfeld der Gewerbeflächen nicht an allen Immissionsorten eingehalten werden.“ Auch nach Absiedlung der Fa. Keim werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nördlichsten Rand des Plangebiets im Beurteilungszeitraum Tag überschritten um 0,7-1,5 db(A). Um die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten zu können, wird die Entwicklung eines Schallschutzkonzepts mit entsprechenden Maßnahmen vorgeschlagen. Im Einzelnen wird auf die Schalltechnische Voruntersuchung des Büros Modus Consult, Bruchsal, vom Januar 2018 verwiesen.
Als Schallschutzmaßnahmen wurden
a) Zufahrt der Tiefgarage im Norden des Plangebietes
b) Verschieben des nördlichen Baufensters nach Süden
umgesetzt.
Die Anforderungen an das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß können jedoch auch durch andere Schallschutzmaßnahmen erzielt werden. Auf diese wird innerhalb der Festsetzungen verwiesen, wie z.B. die Lage der schutzbedürftigen Aufenthaltsbereiche im Rahmen der Grundrissgestaltung oder keine Planung von öffenbaren/notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.
Aus der Schalltechnische Voruntersuchung wurden Isophone übernommenen. Es handelt sich hier um eine schalltechnsiche Voruntersuchung. Die Abstände sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu verifizieren. Die beschriebenen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Beurteilungszeitraum Nacht gibt es im Plangebiet keine Überschreitungen. Außerdem wurde die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche nach Süden gerückt, so dass sie außerhalb des Bereichs mit Überschreitungen bei Tag liegt.

Damit wurden die Empfehlungen aus dem Schallschutzgutachten aufgenommen. Der endgültige Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Darüberhinaus wurden in einer Schalltechnischen Stellungnahme von MODUS CONSULT, vom 24.04.2020 die Lärmimmissionen der Tiefgarage mit Einfahrt im nördlichen Planbereich im Zusammenhang mit der Belastung aus dem vorhandenen eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes untersucht. Hierzu wurde eine Beurteilung der Gesamtbelastung auf die umliegende Bebauung durchgeführt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Immissionsrichtwerte in dem angrenzenden östlich des Plangebietes gelegenen Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Überschreitungen ergeben sich außerhalb des Plangebietes im Reinen Wohngebiet westlich der Brandenburger Straße tags und nachts um bis zu 1,9 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden bereits im Bestand überschritten (ohne Neubebauung). Aufgrund des gewachsenen Nebeneinanders von Gewerbenutzungen und mit zum Wohnen dienenden Gebieten (Reine und Allgemeine Wohngebiete, wie sie in der Umgebung des Plangebietes vorliegen), liegt eine „Gemengelage“ im Sinne der TA Lärm vor. Hier können für „*die für zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden*“. Eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme ist dabei erforderlich. Zudem dürfen die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete dabei nicht überschrittenwerden.

Im vorliegenden Fall des gewachsenen Nebeneinanders an Brandenburger Straße und Kohlbergstraße wurden in der schalltechnischen Stellungnahme daher für die Wohngebäude Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete als geeigneter Zwischenwert angenommen. Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 db(A) am Tag und 40 db(A) in der Nacht werden an der Wohnbebauung gegenüber der Tiefgaragenzufahrt sowie allen anderen Wohngebäuden westlich der Brandenburger Straße sicher eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Annahme von Immissionsrichtwerten für Allgemeine statt Reine Wohngebiete gegeben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die zukünftige Gesamtbelastung nach Realisie-

rung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) an angrenzenden Gebäuden um bis zu 2 db(A) am Tage reduziert und der Nachtwert unverändert bleibt. Insgesamt tritt mit der Umwandlung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet eine Verbesserung der Immissionssituation ein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die einschlägigen gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf Luftschadstoffe im Planungsgebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Aufgrund der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass sich die Luftqualität nicht verschlechtern wird.

8.6 Klima

Dem Plangebiet kann keine besondere, im positiven Sinne siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Nachdem bereits der größte Teil des Plangebiets bebaut ist, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Bebauung die klimaökologische Situation im Planbereich nicht verschlechtern wird.

8.7 Stadt- / Ortsbild

Dem Planbereich kann im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild keine besondere Bedeutung zugeordnet werden. Durch die geplante Bebauung wird das Stadt- bzw. Ortsbild nicht wesentlich verändert und im Hinblick auf die qualitative hochwertige Architektur und Wohnumfeldgestaltung durchaus verbessert. Durch die Ausbildung von Staffelgeschossen wird das Einfügen in die Nachbarbebauung gewährleistet. Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen wird eine Aufwertung im städtebaulichen Sinne erreicht.

8.8 Mensch / Kulturgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden. Die Auswirkungen der Planungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurde bereits oben ausführlich beschrieben (siehe insbesondere Schutzgut Klima und Schutzgut Lärm/Luft und Boden).

9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	0,58 ha	100,0%
davon		
Allgemeines Wohngebiet	0,56 ha	96,2 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,023 ha	3,8 %

10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Im Zuge der Bodenordnung werden im Rahmen der Baugenehmigung die bestehenden drei Flurstücke 242, 253 und 254 vereinigt und die Fläche der öffentlichen Parkplätze abgemarkt.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen und damit Kosten für die Allgemeinheit fallen nicht an. Die innergebietliche Erschließung ist privat und lediglich fußläufig.

11 FACHGUTACHTEN

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

- Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse „Bauvorhaben Brandenburger Straße 10-14“ *Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla, Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biol / roosplan Stadt- und Landschaftsplanung, Backnang,25. Oktober 2018*

- Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, „Leonberg, Firma Keim Kunststoff, Warmbronn, Brandenburger Str. 10 + 14l“
  Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. Gutachten Ökologie Ornithologie, Stuttgart, Februar 2019

- Artenschutzrechtliche Prüfung auf Fledermäuse und Zauneidechsen „Bauvorhaben Brandenburger Straße 10-14, *roosplan, Backnang, 13.06.2019*

- Schalltechnische Voruntersuchung „Entwicklung ´Keim-Areal´“
  Dr. Frank Gericke GmbH/ Modus Consult, Bruchsal, Januar 2018

- Schalltechnische Stellungnahme (Tiefgarage), *MODUS CONSULT, 24.04.2020*

- Ergänzende Schalltechnische Stellungnahme, *MODUS CONSULT, 27.04.2020*

- Schalltechnische Stellungnahme zum Schreiben des Landkreises Böblingen, Immissionsschutz, *MODUS CONSULT, 27.04.2020*

- Baugrunderkundung, Baugrund- und Gründungsgutachten „Neuordnung Keimareal, Brandenburger Straße 10-14, *Geotechnik Stuttgart GmbH. Stuttgart, 22.02.2018*

- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung „Keim Areal, Leonberg-Warmbronn“, *R.Hinkelbein Luftbildauswertung – Kartierung, Strukturgeologie, Filderstadt, 12.12.2018*

- Ermittlung der Rückhaltung und Versickerung für Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ Planbereich 06-03-9 in Leonberg/Warmbronn, *IBB Wörn Ingenieure, Ehningen, 19.07.2019*

- Orientierende Altlastenuntersuchung, Keimareal, Brandenburgerstraße 10-14 in Leonberg Ortsteil Warmbronn, *GEOTECHNIK Stuttgart GmbH, Stuttgart, 07.03.2018*

Gabriele Kauß-Brockmann (Begründung, Umweltbelange)

Leonberg, 20.09.2019/28.04.2020