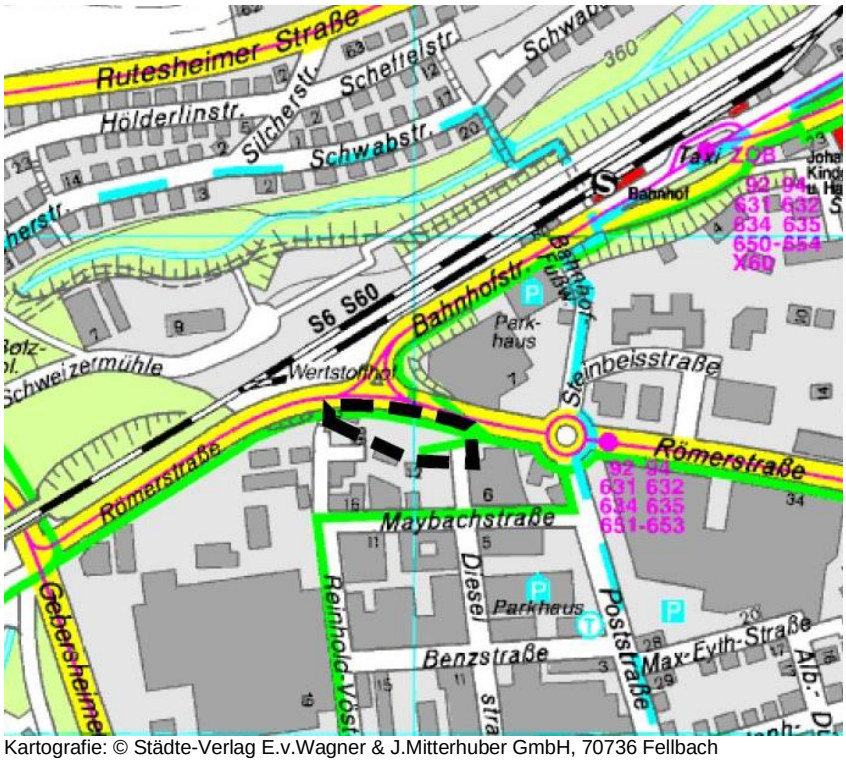
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 13.08.2020

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.03-2/7, in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 4
1.1 Erfordernis der Planaufstellung 4
1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung 4

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 5
2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets 6
2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets 6
2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets 6
2.3 Verkehrsanbindung 6
2.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz 6
2.3.2 Fuß- und Radwegeerschließung 7
2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr 7
2.4 Ver- und Entsorgung 7
2.4.1 Versorgung 7
2.4.2 Entsorgung 7
2.5 Altlasten, Baugrund, Luftschadstoffe, Kampfmittelbeseitigung 8
2.5.1 Altlasten 8
2.5.2 Baugrund 8
2.5.3 Kampfmittelbeseitigung 8
2.6 Schall 8
2.7 Artenschutz 9

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 9
3.1 Landes- und Regionalplanung 9
3.2 Flächennutzungsplan 10
3.3 Bestehende Bebauungspläne 10
3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse 11
3.4.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet 11
3.4.2 Denkmalschutz 11

4 PLANERISCHE KONZEPTION 12
4.1 Bebauungskonzept 12
4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept 13

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13
5.1 Art der baulichen Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet 13
5.2 Maß der baulichen Nutzung 14
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 14
5.4 Flächen für Stellplätze, offene Garagen (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen 15
5.5 Flächen für Nebenanlagen 15
5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 15
5.7 Öffentliche und private Grünflächen 15
5.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
5.8.1 Insektenschonende Beleuchtung 16
5.8.2 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs 16
5.8.3 Vogelschutz 16
5.8.4 Zisternen/ Beseitigung des Niederschlagswasser 16
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 17
5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 17
5.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen 18
5.11.1 Pflanzbindungen 18

5.11.2 Pflanzgebote 18

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 18
6.1 Dach- und Fassadengestaltung 18
6.2 Werbeanlagen 19
6.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 19
6.4 Außenantennen/ Abfallbehälter 19

7 UMWELTBELANGE 19
7.1 Schutzgut Mensch 20
7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt 21
7.3 Schutzgut Fläche 22
7.4 Schutzgut Boden 22
7.5 Schutzgut Wasser 23
7.6 Schutzgut Klima und Luft 24
7.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung 24
7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 24
7.9 Zusammenfassende Beurteilung 25

8 FLÄCHENBILANZ 25

9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 25
9.1 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel 25
9.2 Verkehr 26
9.3 Ver- und Entsorgung /Entwässerung 26
9.4 Sozialverträglichkeit 26
9.5 Kosten und Finanzierung 26
9.6 Bodenordnung 26

10 VERFAHRENSSCHRITTE 27

11 RECHTSGRUNDLAGEN 28

12 ANLAGEN 28

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer gewerblichen Baufläche, mit der Möglichkeit für den Bau einer Judoschule und einer Betriebsleiterwohnung sowie für die Sicherung des vorhandenen Grünbestandes entlang der Römerstraße geschaffen werden.

In der Stadt Leonberg besteht neben einer hohen Nachfrage nach Wohnraum, auch ein-Bedarf an gewerblichen Bauflächen (hier für den Bau einer Judoschule). Bedarf und Nachfrage können derzeit vom Markt nicht befriedigt werden. Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen wird das Plangebiet künftig nicht mehr für die ursprünglich angedachte Gemeinbedarfsnutzung benötigt und steht daher für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung. Auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechts (Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Jugendtreff) kann die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets nicht verwirklicht werden. Zur Umsetzung ist daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des seit 20.08.1992 rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Bereich nördlich der Maybachstraße“ Planbereich. 03.03-2.2. Dieser setzt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Jugendtreff fest. Der künftige Bebauungsplan „Mühlpad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße - 2. Änderung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.

Der künftige Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (siehe auch Ziffer 3.2).

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung" wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer gewerblichen Baufläche mit der Möglichkeit für den Bau einer Judoschule und einer Betriebsleiterwohnung zu schaffen.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende Ziele auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Plangebiets,
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche u.a. zur Realisierung einer Judoschule,
- die Sicherung des vorhandenen Böschungsbereich entlang der Römerstraße sowie sonstiger Grünflächen,
- die Sicherung der Erschließung der bestehenden und geplanten Bebauung.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Leonberg und liegt oberhalb südlich der Römerstraße im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Mühlpfad-Stiefel Bereich nördlich der Maybachstraße“. Der Bahnhof von Leonberg befindet sich in ca. 200 m Entfernung in nordöstlicher Richtung.

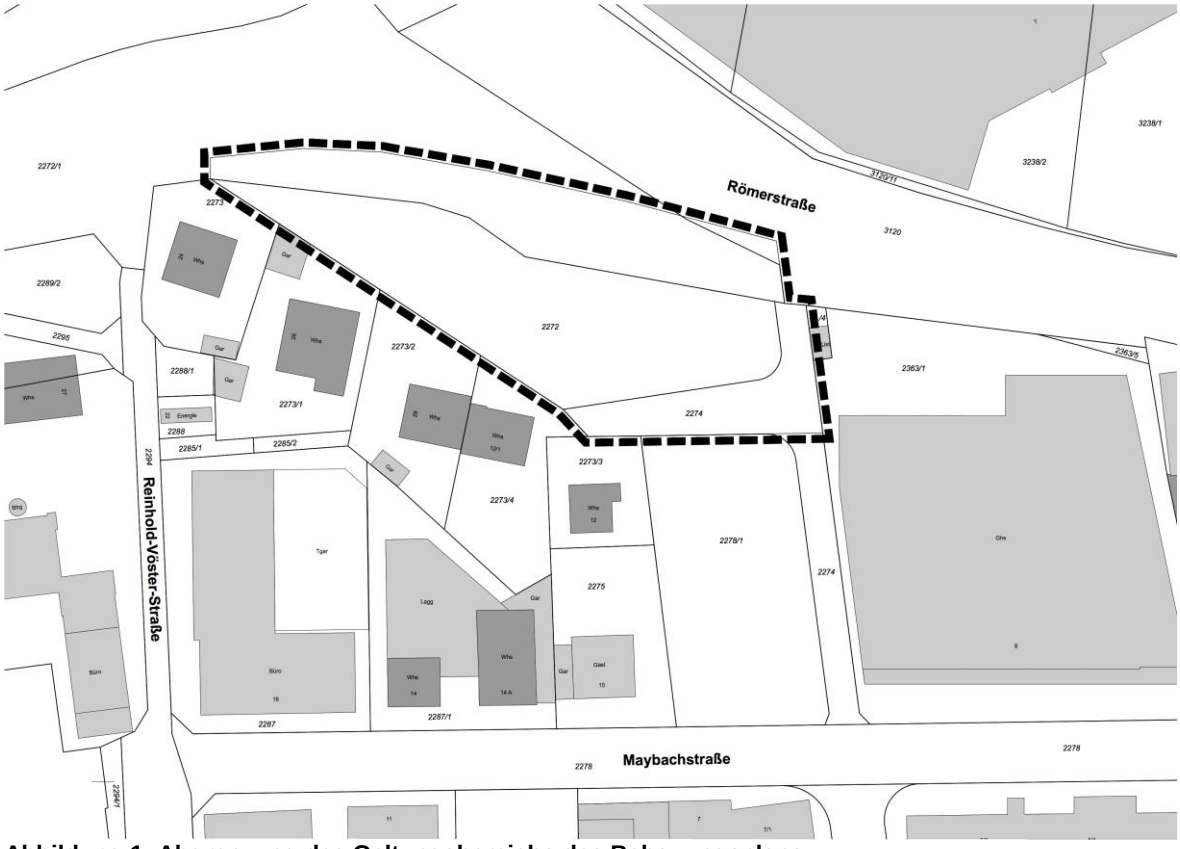


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Römerstraße (Teil von Flst. Nr. 2272/1)
- im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks Flst Nr. 2363/1 und einem Teil der Römerstraße (Teil von Flst. Nr. 3120)
- im Süden durch einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2274 und den Grundstücken Flst. Nr. 2278/1 und Nr. 2273/3,
- im Südwesten durch die nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Flst. Nr. 2273/4, Nr. 2273/2, Nr. 2273/1 und Nr. 2273.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.756 m². Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Abbildung 2: Luftbild

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt sich um eine unbebaute verbuschte Brachfläche im Anschluss an bestehende Misch- und Gewerbeflächen. Das Plangebiet liegt ca. 9,00 m über der im Norden verlaufenden Römerstraße. Die Ränder des Plangebietes werden durch Böschungsbereiche mit einer dichten Vegetation aus Bäumen und Sträuchern geprägt. Der nördliche Böschungsbereich schließt an die hohe Stützmauer der tiefer liegenden verlaufenden Römerstraße an. Im südlichen Bereich sind private Erschließungsflächen sowie eine Wendeanlage vorhanden. Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Im Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Südlich befindet sich ein für die umliegenden Gewerbeflächen genutzter Parkplatz. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze schließen sich zwei bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die deutlich tiefer liegende Römerstraße.

2.3 Verkehrsanbindung

2.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird ausgehend von der Maybachstraße über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

2.3.2 Fuß- und Radwegeerschließung

Eine Radwegeverbindung befindet sich entlang der Maybachstraße südlich des Plangebiets. Durch die zentrale Lage in der Weststadt von Leonberg ist das Plangebiet gut an wichtige Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen/ Einzelhandel (z.B. Bahnhof) gut angebunden.

2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Bushaltestelle der Linien 92, 94, 634, 651 und 653 befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Römerstraße im Osten. Der Bahnhof von Leonberg ist in ca. 300 m Entfernung in nordöstlicher Richtung für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen. Dieser bietet Anschluss an das S-Bahn-Netz Richtung Stuttgart, Weil der Stadt und Böblingen.

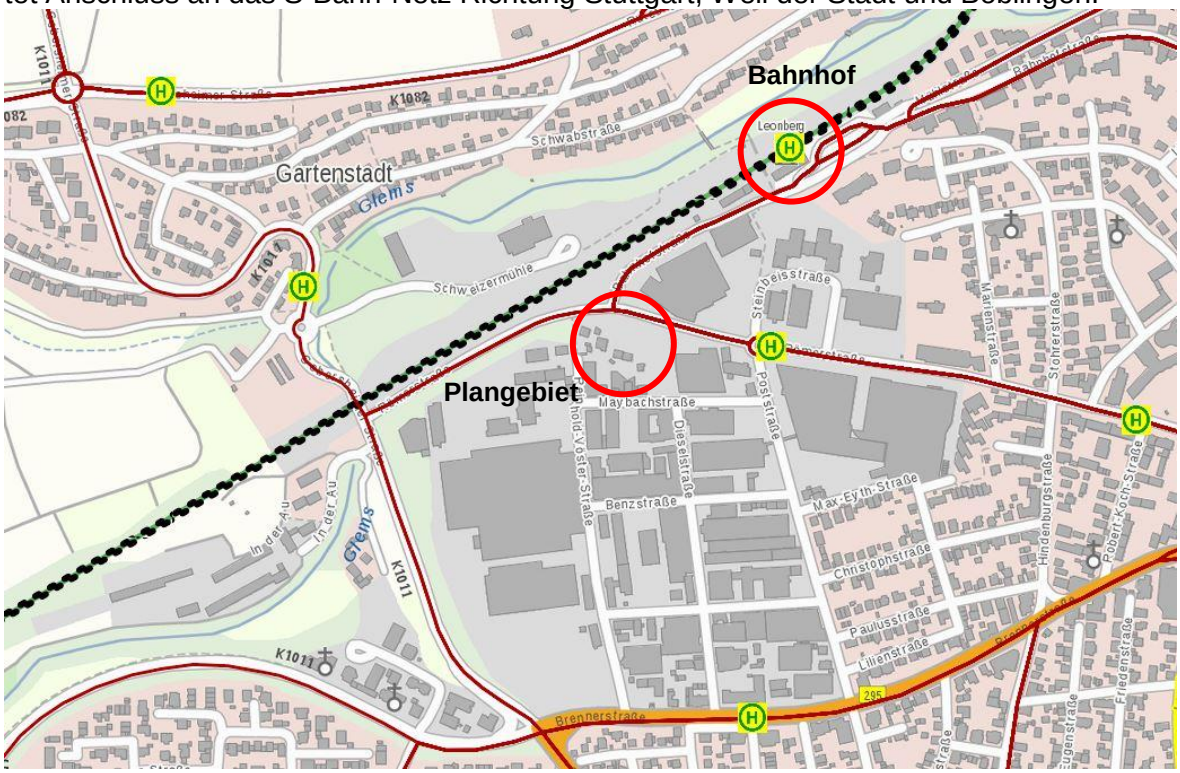


Abbildung 3. Liniennetzplan mit Haltestellen

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Versorgung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen. Die bestehenden Stromleitungen (Niederspannung) auf dem Grundstück im Westen des Plangebiets werden gesichert, andere bestehende Leitungen, die das Baufeld tangieren, werden verlegt. Eine Versorgung mit Gas wird über die Stichstraße ausgehend von der Maybachstraße gewährleistet.

2.4.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Zukunft im Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Maybachstraße abgeführt werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird

auf dem Grundstück gepuffert und ebenfalls gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgeleitet (siehe auch Ziffer 2.5.2. Baugrund).

2.5 Altlasten, Baugrund, Luftschadstoffe, Kampfmittelbeseitigung

2.5.1 Altlasten

Im Planbereich liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Aufgrund der mächtigen anthropogenen Auffüllungen können entsorgungsrelevante Verunreinigungen des Untergrundes jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Falls bei Erd- /Bohrarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

2.5.2 Baugrund

Aus Baugrunduntersuchungen in ähnlichen Bodenverhältnissen ist bekannt, dass die im Untersuchungsbereich anstehenden bindigen Auffüllungen Durchlässigkeitsbeiwerte bzw. kf-Werte von ≤ 10-7 m/s aufweisen. Diese Durchlässigkeitsbeiwerte sind nach DIN 18 130 als „schwach durchlässig“ zu bezeichnen. Eine Versickerung innerhalb dieser Böden ist daher nicht bzw. nur unter erheblichem Flächenbedarf möglich. Aufgrund der Lage des Grundstücks oberhalb der zur Römerstraße abfallenden Böschung ist von einer Versickerung im Grundstück ohnehin dringend abzuraten bzw. diese potentiell nicht zulässig. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten, wird empfohlen Bauwerke oder deren Teile, die ins Gelände einschneiden, gegen aufstauendes Sickerwasser baulich zu schützen, bspw. durch eine sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne).

<u>Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:</u>
Ingenieurgeologisches Gutachten Projekt Leonberg, Maybachstraße - Neubau einer Judohalle -, Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, 12.03.2019.

2.5.3 Kampfmittelbeseitigung

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

<u>Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:</u>
Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Schweizermühle, NB Kita Leonberg – Gartenstadt, Büro R. Hinkelbein, 13.02.2019.

2.6 Schall

Auf das Plangebiet wirken Straßen- und Schienenverkehrslärm ein. Im Zuge der Planaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Dem Lärmgutachten liegen bezüglich des Bahnlärms die Belastungswerte der Deutschen Bahn AG zum Prognosehorizont 2030 zu Grunde, keine tagesaktuellen Zahlen, da je

nach Erhebungsjahr die Zahlen geringfügig divergieren können. Die Prognosewerte basieren auf dem Bundesverkehrswegeplan und werden üblicherweise für Schallgutachten verwendet, da sie belastbare Werte vorgeben.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:
Lärmschutz Judoschule Maybachstraße, Leonberg Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Judoschule an der Maybachstraße und Römerstraße in Leonberg, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Januar 2020

2.7 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Die Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte bei Beachtung der im Gutachen vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen sind.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:
Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Leonberg Maybachstraße Sukzessionsgehölz, Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, November 2019

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

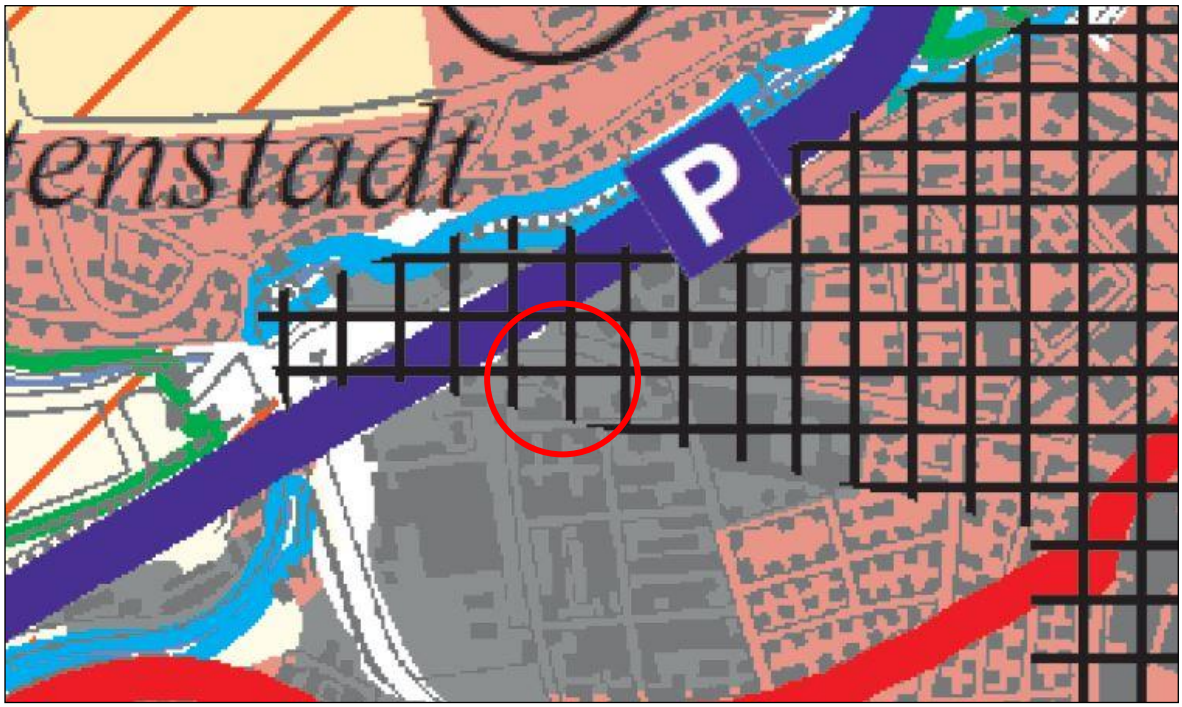


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart (12.11.2010)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/ Rutesheim/ Renningen /Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw. Laut Landesentwicklungsplan soll die Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte konzentriert werden. Dies trägt nicht nur zur Auslastung der zentralörtli-

chen Einrichtungen bei, sondern über deren Bündelungseffekt hinaus auch zu einer Dämpfung der Flächeninanspruchnahme und zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vom 23.07.2002).

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 sind das Plangebiet sowie die an das Plangebiet angrenzende Flächen als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb einer als „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)“ , PS 2.4.3.2.3 (Z) gekennzeichneter Fläche.

Das Plangebiet umfasst lediglich eine sehr kleine Teilfläche des Vorranggebietes. Die Funktion der Stadt Leonberg als zentraler Ort wird auf Grund der geringen Größe des Plangebietes sowie der geplanten Art der Nutzung (GEe) nicht beeinträchtigt. Es gehen daher keine Gewerbebauflächen verloren. Im südlichen und östlichen Anschluss, stehen weiterhin ausgedehnte geeignete gewerbliche Flächen in der Nähe zum Stadtzentrum zur Verfügung.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Gewerbefläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des seit 20.08.1992 rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Bereich nördlich der Maybachstraße“ Planbereich 03.03-2/2. Dieser setzt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Jugendtreff fest.

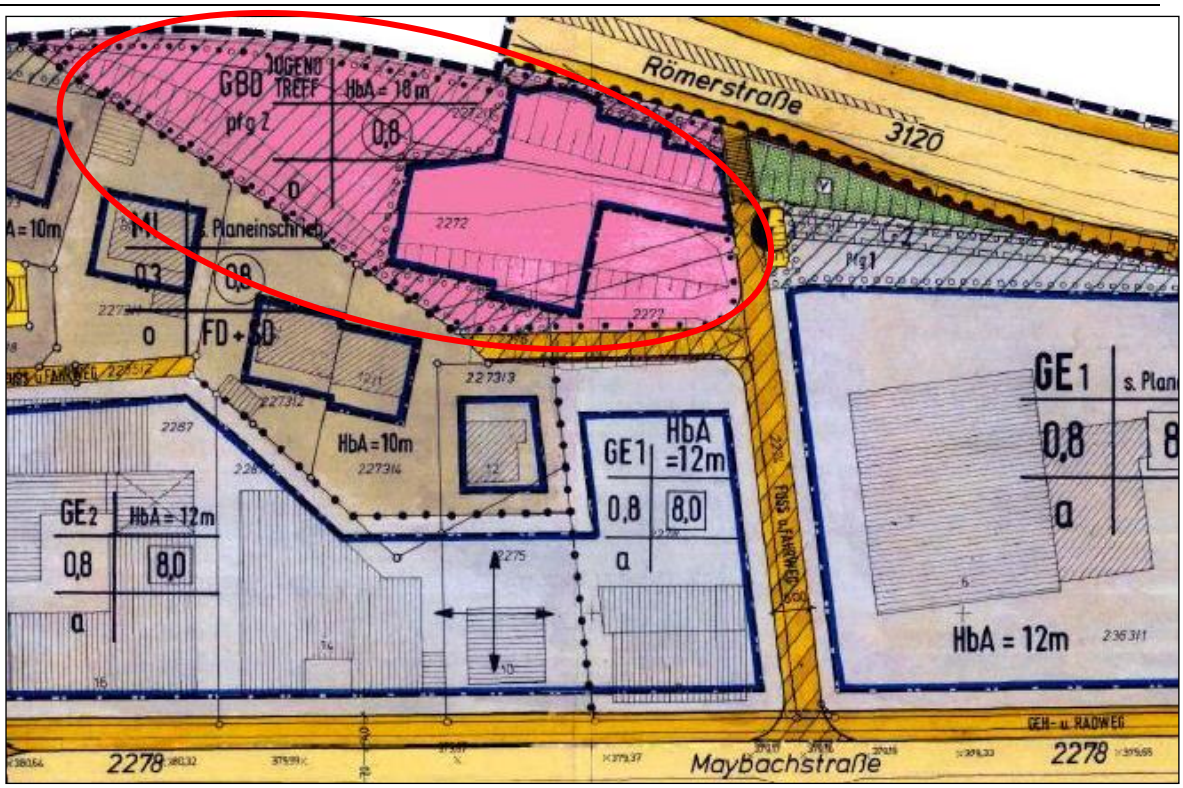


Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel Bereich nördlich der Maybachstraße“

Der Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2.Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 03.03-2/7 ersetzt mit seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel Bereich nördlich der Maybachstraße“.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.4.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des „Heilquellenschutzgebietes Stuttgart“ (Nummer 111.150) zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

3.4.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Abschnitt der Römerstraße Pforzheim – Cannstatt“ Im Rahmen eines Ortstermins wurde deutlich, dass aufgrund der topographischen Situation und aufgrund der bereits erfolgten Überprägung des Geländes Bedenken gegen die Planung seitens des Landesamts für Denkmalpflege zurückgestellt werden können. Es wird im Bebauungsplan weiterhin auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung von Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regie-

rungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 PLANERISCHE KONZEPTION

4.1 Bebauungskonzept

Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen wird das Plangebiet künftig nicht mehr für die ursprünglich angedachte Gemeinbedarfsnutzung benötigt und steht daher für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung. Das Plangebiet soll aufgrund der benachbarten Mischgebietsnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sind zulässig) ausgewiesen werden. Die Beschränkung hat das Ziel eines möglichst störungsarmen Nebeneinanders von Arbeiten und Wohnen zu gewährleisten. Im Stadtgebiet von Leonberg bestehen andere Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO (Bsp. Leonberg West) ohne Emissionsbeschränkungen.

Neben der Sicherung des durchgrünten Böschungsbereichs im Norden zur Römerstraße hin soll auch der westliche Teil des Plangebiets als private Grünfläche festgesetzt und somit der vorhandene Grünbestand in diesem Bereich erhalten werden.

<u>Planungskonzept</u>
Die Bebauung wird in Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung als zweigeschossiger, begrünter Flachdachbau im Osten des Plangebiets geplant. Dieser wird vom Böschungsbereich soweit abgerückt, dass eine Zuwegung zur Pflege der bestehenden Gehölze möglich ist und eine Gefährdung der vorhandenen Stützmauer ausgeschlossen werden kann. Im Westen des Plangebiets wird die vorhandene Grünfläche mit dem Baumbestand erhalten und kann als Garten genutzt werden.

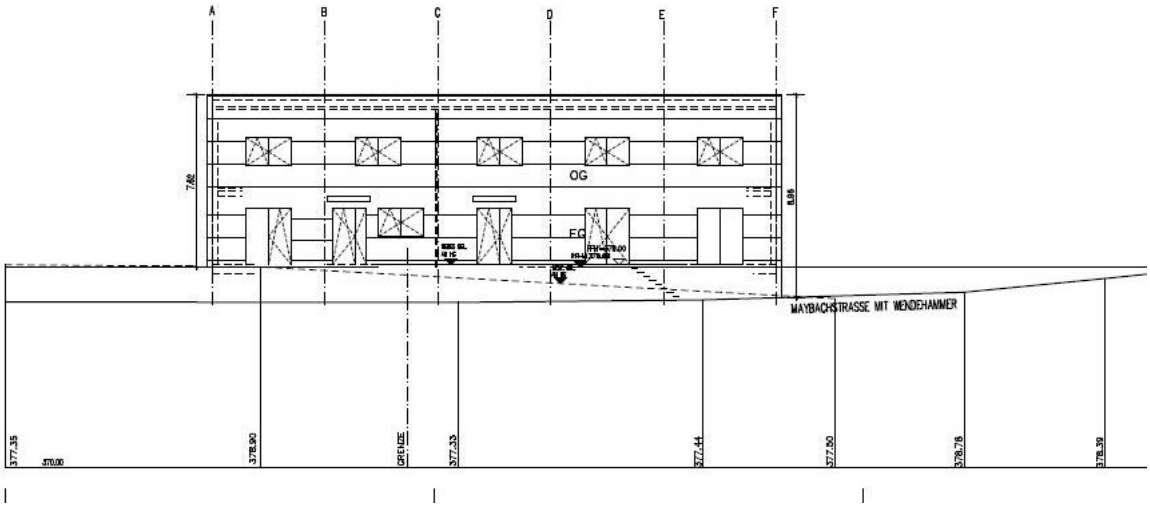


Abbildung 7: Entwurf Judohalle, Architektin Gabriele Ludmann, 08.09.2019

4.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Maybachstraße über einen bestehenden Stichweg. Die Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 2273/3 und 2273/4, können weiterhin über diesen Stichweg und die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden.

Die für Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können im Osten des Plangebiets nachgewiesen werden.

Das Plangebiet kann zur Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation und zur Entsorgung an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO fest. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die, im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Stadtgebiet von Leonberg bestehen andere Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO (Bsp. Leonberg West) ohne Emissionsbeschränkungen.

Neben Gewerbebetrieben aller Art und öffentlichen Betrieben sollen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zugelassen werden.

Nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Neben Gewerbebetrieben wie einer Judoschule werden damit auch vielfältige andere Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören ermöglicht.

Nicht zugelassen werden:
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros,
- Bordelle, bordellartige Betriebe.

Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen sind hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept und der Lage des Plangebiets vereinbar.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros, Bordellen und bordellartigen Betrieben geht häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einher, der sich auch negativ auf die städtebauliche Qualität des weiteren Umfeldes auswirkt. Die o. g. Nutzungen sind daher nicht zulässig. Darüber hinaus können sich solche Einrichtungen auch negativ auf die Wohnnutzung des angrenzenden Mischgebiets auswirken.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) i. V. mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage, kann die Bebauung ausreichend gesteuert werden.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem u.a. eine Dachbegrünung,und die Erhaltung des westlichen Teils des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt werden.

Höhe baulicher Anlagen
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in Metern über NN = unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt). Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände.

Die Festsetzung ermöglicht eine angemessene Einbindung in die Umgebungsbebauung und in die vorhandene Topographie.

Für notwendige Brüstungen wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 1,10 m zugelassen. Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteine, Lüftungs-/ Kühlungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn die Summe ihrer Grundflächen nicht mehr als 20% der Grundfläche des Daches des jeweiligen Gebäudes beträgt und die Aufbauten um mindestens 1,5 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind.

Überschreitungen von technischen Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,5 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1,0 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind.

Mit der Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten und der Summe der Grundflächen von technisch bedingten Aufbauten von 20% wird den Bauherren ausreichend Spielraum für technisch bedingte Aufbauten ermöglicht und gleichzeitig eine ausreichende Dachbegrünung gewährleistet. Der Abstand vom Randabschluss des Daches hat das Ziel ein ansprechendes Ortsbild zu gewährleisten.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßvolle bauliche Verdichtung in Sinne einer flächensparenden Bebauung gewährleistet, die sich in Bezug auf Freiraum und Bebauung in die Umgebung einfügt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters festgesetzt. Das Baufenster wird durch Baugrenzen definiert. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Hiermit wird die Längenentwicklung einer möglichen Bebauung begrenzt und ein Mindestabstand zur nördlich gelegenen Stützmauer gewährleistet.

Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone, Treppenhäuser und Eingangsüberdachungen ermöglichen Gestaltungsspielräume für die künftige Bebauung.

5.4 Flächen für Stellplätze, offene Garagen (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die der gewerblichen Nutzung zugeordneten Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Um eine konfliktfreie Abwicklung zu gewährleisten werden die erforderlichen Stellplätze im östlichen Bereich zentral angeordnet.

5.5 Flächen für Nebenanlagen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Nebenanlagen allgemein zulässig.

Um den Versiegelungsgrad innerhalb der privaten Grünfläche so gering wie möglich zu halten, werden einschränkende Festsetzungen zu den Nebenanlagen getroffen. Da es sich um eine große Freifläche mit Pflegaufwand handelt, wird ein Geräteschuppen mit einer Größe von 40 m³ umbauter Raum zugelassen. Um den Charakter der Grünfläche als solches zu wahren, sollten Wege nur untergeordnet angelegt werden. Daher ist auch eine gewerbliche Nutzung der privaten Grünfläche, als z. B. Lageflächen oder für ein Außentraining zu sportlichen Zwecken, nicht zulässig.

5.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Optimierung der vorhandenen Straßen und zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sowie der angrenzenden Grundstücke. Die bestehende Stichstraße ausgehend von der Maybachstraße bleibt erhalten, die Erschließung der bestehenden Grundstücke (Flst Nr. 2273/3 und Flst Nr. 2273/4) entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird planungsrechtlich gesichert. Der von Nord nach Süd verlaufende Fußweg wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dient zur Sicherung der Wendemöglichkeit im Osten des Plangebiets.

5.7 Öffentliche und private Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Verkehrsgrün) zur Sicherung des Böschungsbereichs entlang der Stützmauer entlang der Römerstraße im Norden und private Grünflächen zur Sicherung des Grünbestandes im Westen des Plangebiets festgesetzt.

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

Die Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers dient wie auch die Begrünung von Flachdächern der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden (siehe auch Ziffer 2.5.2 Baugrund). Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens wird auf die Festsetzung zur Verwendung von

wasserdurchlässigen Belägen verzichtet. Im geologischen Gutachten wird auch auf die besondere Lage oberhalb der zur Römerstraße abfallenden Böschung (Evergreen-Wand) verwiesen, von einer Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle wird hierin dringend abgeraten.

5.8.1 Insektenschonende Beleuchtung

Vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind. Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten und der Minderung von Streulicht in der Umgebung.

5.8.2 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung von Rodungszeiten notwendig.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Durch den festgesetzten Erhalt der im artenschutzrechtlichen Gutachten bezeichneten artenschutzrelevanten Bäume sind keine vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF) notwendig

<u>Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:</u>
Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Leonberg Maybachstraße Sukzessionsgehölz, Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, November 2019. Als Anlage dieser Begründung beigefügt.

5.8.3 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird außerdem festgesetzt, dass zusammenhängende Glasflächen und -fassaden ab 5 m² Größe mit Vogelschutzglas auszuführen sind.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Baumbestandes entlang der Stützmauer und im Westen des Plangebiets, insbesondere auch auf Grund der exponierten Lage, ist bei größeren Glasflächen vermehrt mit Vogelschlag zu rechnen.

Mögliche Maßnahmen sind u.a.

- reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15%
- Verwendung von Glasbausteinen
- transluzente, mattierte, eingefärbte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen
- farbige Folien
- feste vorgelagerte Konstruktionen (z.B. Rankgitterbegrünungen oder Netze)

5.8.4 Zisternen/ Beseitigung des Niederschlagswasser

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszonen, Umschlagflächen und dergleichen ist grundsätzlich in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Zur

Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Die spezifische Drosselabflussspende (qDr,R,u) aus dem Baugebiet heraus darf maximal 1,0 l/s pro 120 m² befestigte (Dach)fläche betragen. Aufgrund der Lage des Grundstücks oberhalb der zur Römerstraße abfallenden Böschung ist eine Versickerung innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahrrechts im Osten zugunsten der Stadt Leonberg wird der Zugang für die Pflege des Bewuchses entlang der Stützmauer gesichert. Mit der Festsetzung eines Leitungsrechts im Westen des Plangebiets zugunsten der Stadt Leonberg und der Versorgungsträger wird die Führung der vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

Eine Flexibilität hinsichtlich eventueller Übertragung von Dienstleistung auf Dritte wird aufgenommen.

5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet liegen Vorbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr vor. Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der nördlich verlaufenden „Römerstraße“ und „Bahnhofstraße“ sowie durch den Schienenverkehr der weiter nördlich verlaufenden Bahnstrecke belastet. Das Plangebiet befindet sich im Norden des bestehenden Gewerbegebietes. Eine als Mischgebiet ausgewiesene Fläche und weitere als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen befinden sich südlich des Baugrundstücks entlang der Maybachstraße.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS vom Januar 2020 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Grund der exponierten Lage des Plangebiets städtebaulich nicht gewollt.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen der gewerblichen Nutzungen im Umfeld auf das Plangebiet eingehend sind insbesondere der benachbarte Parkplatz auf dem Grundstück Nr. 2278/1 und der Andienungsbereich des Gebäudes mit Fitnessstudio auf dem Grundstück Nr. 2363/1 von Bedeutung. Nach den durchgeführten Berechnungen zum Lkw-Andienungsverkehr (Grundstück Nr. 2363/1) und zum Parkplatz (Grundstück Nr. 2278/1) sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld an künftigen Gebäuden im Plangebiet zu erwarten. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe) sind negative Auswirkungen bezüglich des anlagenbezogenen Lärms auf die umgebenden Nutzungen ausgeschlossen.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sind für schutzbedürftige Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsreinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die in den Isophonenplänen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Eine vom Lärm abgewandte Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen ist

nach DIN 4109 vorzusehen. Schutzbedürftige Räume sind in Richtung Süden, abgewandt von den Lärmquellen Römerstraße und Bahnlinie, in den konfliktfreien Bereich, auszurichten. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016 07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

5.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

5.11.1 Pflanzbindungen

Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung und der landespflegerischen Begutachtung des Plangebietes wurden erhaltenswerte Baumbestände identifiziert. Entsprechend artenschutzrechtlich relevante Bäume wurden als Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Zur Sicherung der Stützmauer entlang der Römerstraße wird neben der Festsetzung als öffentliche Grünfläche/ Verkehrsgrün eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt, um die dort vorhandenen Sträucher und Gehölze zu erhalten.

5.11.2 Pflanzgebote

Im Plangebiet werden für verschiedene Bereiche aus ökologischen Gründen und zur Gestaltung des Gebietes Pflanzgebote festgesetzt:

Dachflächen sind auf mindestens 80 % der Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Mit der Festsetzung von 80 % verbleiben den Bauherren noch ausreichend Spielräume für eventuell notwendige technische Aufbauten sowie unbegrünte Teile am Dachrand. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 12 cm erforderlich, um eine nachhaltige Bepflanzung zu gewährleisten. Für einen besseren Rückhalt von Niederschlagswasser wird eine Substratstärke von 20 cm empfohlen (intensive Dachbegrünung). Im Bereich der Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist für je 3 Stellplätze 1 Einzelbaum zu pflanzen. Für die Baumstandorte sind begrünte Pflanzbeete herzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Eine (extensive) Dachbegrünung sowie Pflanzgebote zur Begrünung der Stellplätze tragen neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dach- und Fassadengestaltung

Als Dachform wird für das gesamte Plangebiet das Flachdach mit einer Dachneigung von 0-10° entsprechend der Dachform der angrenzenden Gewerbebauten festgesetzt, um eine harmonische Dachaufsicht zu gewährleisten. Festsetzungen zur Fassadengesaltung erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen auf Grund der exportierten Lage oberhalb der Stützmauer an der Römerstraße

6.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen auf Grund der expornierten Lage oberhalb der Stützmauer an der Römerstraße. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebiets aus.

6.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Schottergärten entsprechen nicht dieser Zielsetzung und werden deshalb ausgeschlossen.

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze dienen tote Einfriedungen auch als Absturzsicherung zur Böschungskante hin, daher ist eine Mindesthöhe festgesetzt. Um Pflegemaßnahmen am öffentlichen Verkehrsgrün zu ermöglichen, ist an dem in der Planzeichnung vorgesehenen Bereich eine Toranlage vorzusehen. Die Breite der Toranlage entspricht der Breite des Geh- und Fahrrechts.

6.4 Außenantennen/ Abfallbehälter

Zur Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes sind die optisch störenden Außenantennen nur auf der Dachfläche zulässig. Damit diese im Stadtbild nicht störend in Erscheinung treten, müssen sie mindestens 2 m vom Randabschluss der Dachfläche zurückgesetzt werden. Standorte für Abfallbehälter sind im o.g. Sinne durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

7 UMWELTBELANGE

Verfahren nach § 13 a
Der Bebauungsplan „Mühlpad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße - 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in angemessener Form in die Abwägung einzustellen.

Geschütze Biotope/ Naturdenkmäler
Naturdenkmäler, besonders geschützte und nach § 33 Naturschutzgesetz kartierte Biotope sind innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung nicht vorhanden.

Artenschutz
Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt (Büro Quetz, Stuttgart, November 2019). Die Habitatpotenzialanalyse hat ergeben, dass arten-

schutzrechtliche Konflikte bei Beachtung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen sind.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

7.1 Schutzgut Mensch

Bestand
Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Es handelt sich um eine unbebaute verbuschte Brachfläche im Anschluss an bestehende Misch- und Gewerbeflächen. Größere Wohnnutzungen finden sich nördlich in ca. 500 m Entfernung.
Für das Plangebiet liegen Vorbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr vor.
Das Plangebiet ist durch Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der nördlich verlaufenden „Römerstraße“ und „Bahnhofstraße“ sowie durch den Schienenverkehr der weiter nördlich verlaufenden Bahnstrecke belastet. Das Plangebiet ist bisher unbebaut, jedoch ohne Naherholungsfunktion, da Sie durch die Verbuschung nicht zugänglich ist.

Auswirkung der Planung
Ausgehend von der geringen Größe und den festgesetzten Einschränkungen des Gewerbegebiets ist nicht von einer erheblich negativen Belastung der umgebenden Bestandsgebiete durch die neuen Nutzungen und durch den aus der Neubebauung resultierenden Verkehr auszugehen. Das bestehende Straßennetz kann auf Grund der bestehenden Straßenquerschnitte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Es sind innerhalb des Plangebiets Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Grund der exponierten Lage des Plangebiets städtebaulich nicht gewollt.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS vom Januar 2020 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.
In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sind für schutzbedürftige Wohn- Schlaf- und Aufenthaltsräume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsreinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Es werden im eingeschränkten Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Schutzbedürftige Räume sind auf Grund der Lärmeinwirkungen in Richtung Süden, abgewandt von den Lärmquellen Römerstraße und Bahnlinie, in den konfliktfreien Bereich auszurichten.

Es wurde folgende Untersuchung durchgeführt:
Lärmschutz Judoschule Maybachstraße, Leonberg Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Judoschule an der Maybachstraße und Römerstraße in Leonberg, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Januar 2020

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung vor Lärmimmissionen durch Verkehrslärm (Schiene und Straße)
- Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen. Es sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betreibe zulässig.

Bewertung
Durch die o.g. Festsetzungen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet noch außerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet zudem keine Naherholungsfunktion besitzt, kann davon ausgegangen werden, dass sich insgesamt keine negativen Auswirkungen durch die Neubebauung ergeben.

7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Bestand
Beim Plangebiet handelt sich um eine unbebaute verbuschte Brachfläche. Es weißt im Norden entlang der Stützmauer der Römerstraße einen umfangreichen Gehölzbestand auf. Im Westen des Plangebiet finden sich einzelne größere Bestandsbäume. Das Plangebiet stellt ein Potenzial als Lebensraum für unterschiedliche Tierarten dar.

Auswirkung der Planung
Durch die Nutzungsänderung verändert sich auch der Lebensraum für die Tierwelt. Die Änderungen sind jedoch nur geringfügig, da die wertvollen Strukturen selbst weitgehend erhalten bleiben, insbesondere im Bereich der Stützmauer im Norden und dem Freibereich mit zwei größeren Bestandsbäumen im Westen.

Konflikte mit dem Artenschutz und möglichen vorkommenden Tierarten können sich vor allem durch Eingriffe in das Gelände sowie die Rodung von Baum-, Gehölz- und Vegetationsbeständen ergeben. Um Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden sind Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen. Diese wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Für das Plangebiet wurden Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt:
Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Leonberg Maybachstraße Sukzessionsgehölz, Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, November 2019.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Zu Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gelten für die Rodung von Gehölzen zeitliche Einschränkungen.
- Zur Minderung der Beeinträchtigung der Fauna durch Beleuchtung der Verkehrsflächen oder Außenbeleuchtung der Grundstücksfläche sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden
- Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glaswänden sind vogelfreundliche Verglasungen zu verwenden.
- Erhalt der zwei größeren Bestandsbäume im Westen sowie des Bewuchses entlang der bestehenden Stützmauer am nördlichen Rand des Plangebietes.
- Pflanzgebote für Bäume auf Stellplatzanlagen

Bewertung
Bei den potentiell im Bereich der Baum- und Gehölzbestände vorkommenden Vogelarten handelt es sich mehrheitlich um verbreitete und z.T. häufige Arten, die in ausreichendem Umfang Nist- und Ruhestätten in Gehölzbeständen in der Umgebung finden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass deren ökologische Funktion durch den Verlust einzelner Niststätten beeinträchtigt oder der lokal günstige Erhaltungszustand dieser Arten berührt wird. Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt.

7.3 Schutzgut Fläche

Bestand
Beim Plangebiet handelt sich um eine unbebaute, bereits anthropogen stark beeinflusste (Auffüllung) und verbuschte Brachfläche im Anschluss an bestehende Misch- und Gewerbeflächen.

Auswirkung der Planung
Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von einer Brachfläche durch Bebauung und Versiegelung. Das Vorhaben liegt im Innenbereich der Stadt Leonberg. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann damit vermieden werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Weitgehende Sicherung der vorhandenen wertvollen Freiflächen im Westen sowie Erhalt und Sicherung der bewachsen Stützmauer im Norden des Gebietes.
- Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich

Bewertung
Auf Grund der Nutzung einer Brachfläche im Innenbereich sowie des Erhalts und Sicherung von wertvollen Freiflächen sowie der geringen Gebietsgröße ist keine erhebliche Veränderung des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

7.4 Schutzgut Boden

Bestand
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Es liegen hier damit teilweise deutlich anthropogen überformte Böden vor. Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Den unversiegelten Böden des Plangebiets kommt eine hohe Bedeutung zu.

Auswirkung der Planung
Im östlichen Bereich des Plangebietes, kommt es durch die geplante Neubebauung (Überbauung und Versiegelung) zum Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.

Größere, unversiegelte Bereiche im Norden entlang der Stützmauer der Römerstraße und im Westen des Plangebietes werden von Bebauung freigehalten und als private Grünfläche bzw. Verkehrsgrünfläche gesichert.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Planungsrechtliche Sicherung von Freiflächen durch Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen sowie privaten Grünflächen.
- Pflanzgebote für Bäume auf Stellplatzanlagen
- Begrünung der Dachflächen
- Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet anhand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Bewertung
Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Dies stellt eine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden dar. In teilversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten werden. Die Auswirkungen können bei Umsetzung der o.g. Maß-

nahmen minimiert werden.
Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich im Plangebiet um anthropogen stark überformte Böden handelt und das westliche und nördliche Plangebiet von einer Bebauung freigehalten wird und planungsrechtlich als private Grünfläche und öffentliche Verkehrsgrünfläche gesichert wird.

7.5 Schutzgut Wasser

Bestand
Oberflächengewässer:
Oberflächengewässer sowie bestehende oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist die in ca. 250 m Entfernung nördlich gelegene Glems.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets. Es liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften sind daher nicht zulässig.

Grundwasser/ Geologie
Aus Baugrunduntersuchungen in ähnlichen Bodenverhältnissen ist bekannt, dass die im Untersuchungsbereich anstehenden bindigen Auffüllungen Durchlässigkeitsbeiwerte bzw. kf-Werte von ≤ 10-7 m/s aufweisen. Diese Durchlässigkeitsbeiwerte sind nach DIN 18 130 als „schwach durchlässig“ zu bezeichnen. Eine Versickerung innerhalb dieser Böden ist daher nicht bzw. nur unter erheblichem Flächenbedarf möglich.

Aufgrund der Lage des Grundstücks oberhalb der zur Römerstraße abfallenden Böschung ist von einer Versickerung im Grundstück ohnehin dringend abzuraten bzw. diese potentiell nicht zulässig. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten, wird empfohlen Bauwerke oder deren Teile, die ins Gelände einschneiden, gegen aufstauendes Sickerwasser baulich zu schützen, bspw. durch eine sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne).

Auswirkung der Planung
Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen wird im östlichen Planungsgebiet, die ohnehin geringe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiter reduziert und die Grundwasserneubildung verringert.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Weitgehende Sicherung der vorhandenen Freiflächen im Westen sowie Erhalt und Sicherung des bewachsenen Böschungsbereichs im Norden des Gebietes.
- Pflanzgebote für Bäume auf Stellplatzanlagen
- Begrünung der Dachflächen

Bewertung
Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Neuversiegelung, der geringen Durchlässigkeit des bestehenden Sediments sowie der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen im Bezug auf das Schutzgut Wasser entstehen.

7.6 Schutzgut Klima und Luft

Bestand
Beim Plangebiet handelt sich um eine unbebaute verbuschte Brachfläche im Anschluss an bestehende Misch- und Gewerbeflächen. Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen wird das Plangebiet künftig nicht mehr für die ursprünglich angedachte Gemeinbedarfsnutzung an diesem Standort benötigt und steht daher für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung. Gemäß dem Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet als bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion eingestuft.

Auswirkung der Planung
Die geplante Neubebauung erfolgt nur in einem Teilbereich des Plangebietes und greift somit nur in einem kleinen Teilbereich in klimatisch relevanten Flächen ein.
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Weitgehende Sicherung der vorhandenen Freiflächen im Westen sowie Erhalt und Sicherung der bewachsenen Stützmauer im Norden des Gebietes.
- Pflanzgebote für Bäume auf Stellplatzanlagen
- Begrünung der Dachflächen

Bewertung
Durch die vorgesehene Dachbegrünung, den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen entang der Stützmauer und im Westen des Plangebietes sowie die Neupflanzung von Gehölzen in Verbindung mit der der geringen Gebietsgröße ist keine erheblich negative Veränderung des Lokalklimas zu erwarten.

7.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Bestand
Beim Plangebiet handelt sich um eine unbebaute verbuschte Brachfläche im Anschluss an bestehende Misch- und Gewerbeflächen. Am Nördlichen Rand befindet sich eine ca. 9, 00 m hohe bewachsene Stützmauer (Evergreen-Wand). Eine Erholungsfunktion besitzt die Fläche nicht.

Auswirkung der Planung
Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung ist nur als geringfügig zu betrachten, da sich das Gebäude in Höhe und Lage an der angrenzenden Bebauung orientiert. Grünbestände im Westen und Norden sorgen für eine optische Einbindung der Neubebauung.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Weitgehende Sicherung der vorhandenen Freiflächen im Westen sowie Erhalt und Sicherung der bewachsenen Böschung im Norden des Gebietes.
- Maßstab der möglichen Neubebauung orientieren sich am Bestand.
- Pflanzgebote für Bäume auf Stellplatzanlagen
- Begrünung der Dachflächen

Bewertung
Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand
Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Abschnitt der Rö-

merstraße Pforzheim – Cannstatt“ Im Rahmen eines Ortstermins wurde deutlich, dass aufgrund der topographischen Situation und aufgrund der bereits erfolgten Überprägung des Geländes Bedenken gegen die Planung seitens des Landesamts für Denkmalpflege zurückgestellt werden können.

Auswirkung der Planung
Es ist nicht davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler vorliegen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Der Textteil des Bebauungsplans enthält einen Hinweis zur Archäologie. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Bewertung
Bei Durchführung des Vorhabens ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

7.9 Zusammenfassende Beurteilung

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung und Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

8 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,09 ha	33 %
Private Grünflächen	0,06 ha	22 %
Öffentliche Grünflächen	0,08 ha	29 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen incl. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,04 ha	16 %
Geltungsbereich	0,27 ha	100 %

9 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Mobilität
Die fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), zum Bahnhaltepunkt im Osten sowie zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns.

Begrünungsmaßnahmen
Der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Grünflächen im Norden und Westen des Plangebiets sowie die Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und die Begrünung von Flachdächern erfolgt nicht nur aus artenschutzrechtlichen/ ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der im Hinblick auf Kleinklima und Lufthygiene positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

9.2 Verkehr

Das Plangebiet wird ausgehend von der Maybachstraße über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in verkehrlicher Hinsicht zu erwarten.

9.3 Ver- und Entsorgung /Entwässerung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen. Die bestehenden Leitungen auf dem Grundstück werden im Westen des Plangebiets gesichert.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Maybachstraße abgeführt werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück gepuffert und ebenfalls gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Aufgrund der Lage des Grundstücks, oberhalb der zur Römerstraße abfallenden Böschung, ist eine Versickerung im Grundstück potentiell nicht zulässig. (siehe Ziffer 2.5.2 Baugrund)

9.4 Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Dienstleistungs- und Versorgnungseinrichtungen des Stadtkerns. Naherholungsflächen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Plangebiet soll den Bedarf an gewerblichen Flächen in der Nähe zum Stadtkern abdecken.

9.5 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet befindet sich in privater Hand. Die Stadt Leonberg trägt die Kosten der Bauleitplanung sowie der verkehrlichen Erschließung/ Versorgung des Plangebietes.
An längerfristigen Kosten verbleiben bei der Stadt Leonberg der Unterhalt und die Pflege der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen.

9.6 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung der Planung ist nicht erforderlich

10 VERFAHRENSSCHRITTE

Verfahren nach § 13 a

Da es sich bauplanungsrechtlich um die Umnutzung einer Fläche im Innenbereich handelt, und eine bauliche Vorprägung durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorhanden war, wird der Bebauungsplan „Mühlpad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße - 2. Änderung“ 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 den Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Zudem kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, wird in diesem Bebauungsplanverfahren dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung bisher ungenutzten Flächen dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. 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. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Verfahrensschritte

Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen wird das Plangebiet künftig nicht mehr für die ursprünglich angedachte Gemeinbedarfsnutzung an diesem Standort benötigt und steht daher für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung. Auf der Grundlage des vorhandenen Planungsrechts (Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Jugendtreff) kann die geplante gewerbliche Nutzung nicht verwirklicht werden. Zur Umsetzung ist daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Am 20.02.2020 fasste der Gemeinderat daraufhin den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB und beschloss gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (SV 2020/005). Als Verfahrensart wurde das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gewählt.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 11.03.2020 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 16.03.2020 bis 30.04.2020 durch Aushang im Stadtplanungsamt durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen zur verkehrlichen Situation inklusive des ruhenden Verkehres ein.
Aus der parallelen Beteiligung der Behörden gingen Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zum Artenschutz und zum Gewässerschutz und zu den bestehenden Versorgungsleitungen sowie zum Lärmschutz ein. Die Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt bzw. durch Gutachten weiter untersucht.

Auf Beschluss des Gemeinderates am 26.05.2020 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 02.07.2020 bis 03.08.2020 statt.
Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich um Stellungnahmen, die zu keiner Änderung im Bebauungsplan und der Planung führten.

11 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 27.03.2020 (BGBI S. 587)
BauNVO (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
PlanzV (Planzeichenverordnung) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art.3 G. am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBI. S. 313)

12 ANLAGEN

- **Ingenieurgeologisches Gutachten**
  Projekt Leonberg, Maybachstraße - Neubau einer Judohalle -, *Töniges GmbH Beratende Geologen und Ingenieure, Sinsheim, 12.03.2019*

- **Lärmschutz**
  Judoschule Maybachstraße, Leonberg Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Judoschule an der Maybachstraße und Römerstraße in Leonberg, *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Januar 2020*

- **Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse,**
  Leonberg Maybachstraße Sukzessionsgehölz, *Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, November 2019*

- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**
  Maybachstraße und Römerstraße Leonberg - Eltingen, *R. Hinkelbein, Filderstadt, 13.02.2019*

Die Fachgutachten sind dort einsehbar wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

<u>Sonstige, weiterführende Literatur (Leitfaden, etc.):</u>

- Mindestanforderungen nach Schmid, H., W. Doppler et. al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach“

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Leonberg
Stuttgart, den 13.08.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky