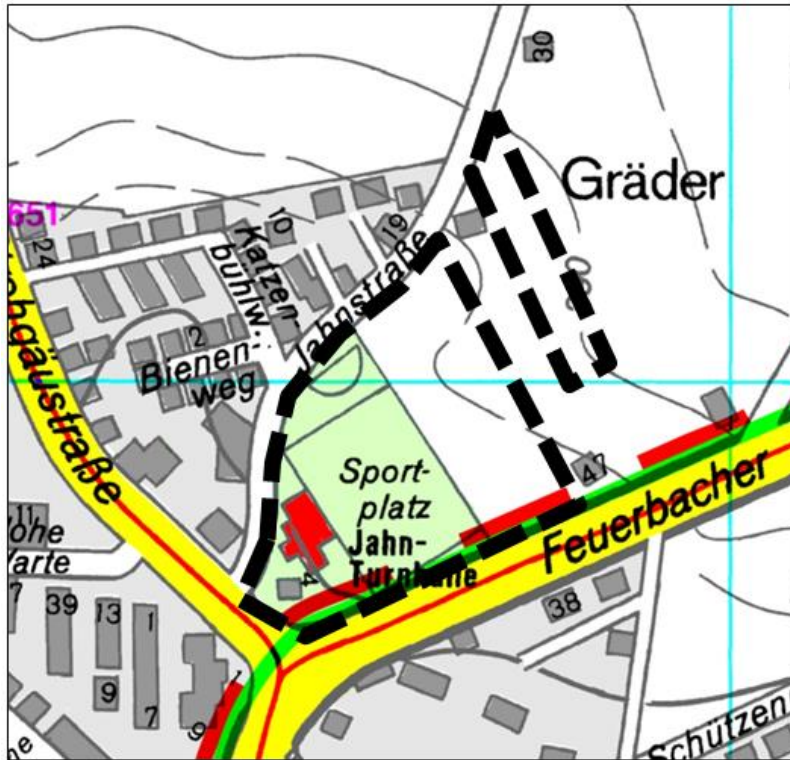




Bebauungsplan

„Katzenbühl – 1. Änderung östlich Jahnstraße“

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Planbereich 02.06-1/1, in Leonberg

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.....	5
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	7
2.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	7
2.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	8
2.3	Verkehrsanbindung	8
2.3.1	Übergeordnetes Verkehrsnetz	8
2.3.2	Fuß- und Radwegeerschließung	8
2.3.3	Öffentlicher Nahverkehr	8
2.4	Ver- und Entsorgung	9
2.4.1	Versorgung	9
2.4.2	Entsorgung	10
2.5	Baugrund, Altlasten	10
2.5.1	Baugrund	10
2.5.2	Altlastenflächen	10
2.5.3	Kampfmittelbeseitigung	10
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	11
3.1	Landes- und Regionalplanung	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Bestehende Bebauungspläne	12
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	13
3.4.1	Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet	13
3.4.2	Denkmalschutz	13
4	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	14
5	PLANERISCHE KONZEPTION	15
5.1	Bebauungskonzept	15
5.2	Verkehrs- und Erschließungskonzept	16
5.3	Lärmschutzkonzept	17
5.3.1	Lärmquellen	17
5.3.2	Lärm aus der Gebietserschließung	18
5.3.3	Lärm durch parkende Fahrzeuge (Tiefgaragennutzung)	18
5.3.4	Lärmeinwirkung durch vorhandene Straßen	18
5.3.5	Lärm durch Kinderspielflächen	19
5.4	Schutz vor Luftschadstoffen	19
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
6.1	Art der baulichen Nutzung	19
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	19
6.1.2	Mischgebiet	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.2.1	Höhe und Geschossigkeiten der baulichen Anlagen	21
6.2.2	Zulässige Grundflächenzahl	22
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
6.3.1	Bauweise	23
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	23
6.4	Kfz-Stellplätze und Garagen	24
6.5	Nebenanlagen	24

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

6.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zu- und Abfahrtverbote	25
6.6.1	Öffentliche und private Verkehrsflächen	25
6.6.2	Zu- und Abfahrtverbote/Ein-/Ausfahrtbereich	25
6.7	Versorgungsflächen	26
6.8	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	26
6.9	Öffentliche und private Grünflächen	26
6.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
6.10.1	Maßnahmen im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans (Ausgleichsbebauungsplan)	28
6.11	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	29
6.11.1	Pflanzbindungen	29
6.11.2	Pflanzgebote	30
6.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30
6.13	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
6.13.1	Lärmschutz	31
6.14	Bindung der Zulässigkeit der Nutzungen an die Durchführung und Realisierung von Maßnahmen	33
6.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen	33
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	33
7.1	Dachgestaltung, -eindeckung und -begrünung	33
7.2	Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen	34
7.3	Werbeanlagen	34
7.4	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	35
7.5	Außenantennen	35
7.6	Stellplatzverpflichtung	35
7.7	Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser	35
8	UMWELTBELANGE	36
8.1	Umweltbericht	36
9	FLÄCHENBILANZ	37
10	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	37
10.1	Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung	37
10.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	37
10.3	Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft	37
10.4	Verkehr /Lärm	38
10.4.1	Fließender und ruhender Verkehr	38
10.4.2	Lärm	40
10.5	Ver- und Entsorgung /Entwässerung	43
10.5.1	Entsorgung und Entwässerung	43
10.5.2	Versorgung	44
10.6	Kultur- und Sachgüter	44
10.7	Landwirtschaft	45
10.8	Natur, Landschaft und Umwelt	46
10.9	Bodenordnung	47
10.10	Kosten und Finanzierung	47
11	VERFAHRENSSCHRITTE	47
12	RECHTSGRUNDLAGEN	48
13	FACHGUTACHTEN	49
14	ANLAGEN	50

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Fusion der beiden Sportvereine „TSG Leonberg 1849 e. V.“ und „TSV 1894 Eltingen e. V.“ und der Verlagerung der Vereinsaktivitäten nach Eltingen, können die bislang als Sportanlagen genutzten Flächen an der Jahnstraße einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden. Grundstücke im Anschluss an das Sportgelände wurden mit in das Plangebiet aufgenommen. Neben der Änderung des Bebauungsplans „Katzenbühl“ muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 fortgeschrieben werden.

Durch den Zusammenschluss der beiden Leonberger Sportvereine und der Aufgabe der „sportlichen“ Nutzungen an der Jahnstraße entspricht die bisherige Festsetzung nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen für die städtebauliche Weiterentwicklung einer maßvollen Wohnnutzung am Stadtrand.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohn-/Mischbebauung zu schaffen, um den vorhandenen dringenden Bedarf an neuem Wohnraum zu decken. Zur Umsetzung des Planungsziels ist es deshalb erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „Katzenbühl“ in diesem Teilbereich zu ändern und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Mittels städtebaulichen Vertrags soll die Umsetzung des städtischen Ziels zur Schaffung von mindestens 25 % bezahlbarem Wohnraum in jedem wohnbaulich zu entwickelnden Quartier umgesetzt werden.

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. 8,9 ha bis zum Zieljahr 2035 aus. Dadurch lässt sich die im vorliegenden Bauleitplanverfahren geplante Ausweisung des Baugebietes „Jahnstraße“ mit (brutto) 2 ha problemlos herleiten.

Festzustellen ist, dass das örtliche Wachstum neben der Ausweisung von Neubauflächen in wesentlichen Teilen aus Nachverdichtungen (Umnutzung von Bestandsquartieren, deutlich höhere Dichten bei der Nachnutzung von Einzelgrundstücken etc.) resultiert. Vor diesem Hintergrund bewegt sich die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt BW an einer unteren Schwelle. Durch verschiedene örtliche Entwicklungen wird das Bevölkerungswachstum in Leonberg bereits deutlich vor dem Jahr 2035 den prognostizierten Bevölkerungsbestand erreichen. Beispielhaft sei auf die weitere Entwicklung der Fa. BOSCH verwiesen, die mit der Schaffung des weltweiten „Entwicklungszentrums für autonomes Fahren“ in den nächsten 5 Jahren ihren Arbeitsplatzbestand auf über 2.500 Arbeitsplätze in Leonberg erhöhen wird. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich diese Entwicklung durch einen vorausschauenden Grunderwerb ausschließlich auf bestehenden Gewerbebaugrundstücken abbilden wird.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans die hier zugrunde gelegten Bevölkerungs- und Flächenprognosen nochmals grundlegend zu überprüfen. Auf die Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Katzenbühl – 1. Änderung östlich Jahnstraße“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist es, für den Bereich der Sportanlagen des TSG Leonberg und der angrenzenden Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung zu schaffen.

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer weiteren Wohn/-gemischten Baufläche im Bereich Katzenbühl als Reaktion auf den vorhandenen Wohnraumbedarf
- Schaffung eines neuen Stadteingangs mit gewerblichen wohnergänzenden Einrichtungen als Entrée in das Baugebiet
- städtebauliche Aufwertung des Gebietes
- Die Möglichkeit geförderter Wohnungen im Sinne der kommunalen Wohnraumstrategie 2030 zu schaffen
- Behutsamer Übergang in die freie Landschaft durch eine ansprechende Freiraumgestaltung

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“ befindet sich am Ortseingang, von Ditzingen aus kommend am Nordrand der Leonberger Kernstadt, zwischen der Feuerbacher Straße (B 295), der Strohgäustraße (L 1136) und der Jahnstraße und grenzt im Nordosten an derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Strohgäustraße stellt die Verbindung zwischen Leonberg und dem Ortsteil Höfingen dar.

Das Plangebiet umfasst ca. 2 ha im Geltungsbereich 1 und ca. 0,2 ha im Geltungsbereich 2 (Ausgleichsbebauungsplan). Der räumliche Geltungsbereich 1 und 2 des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

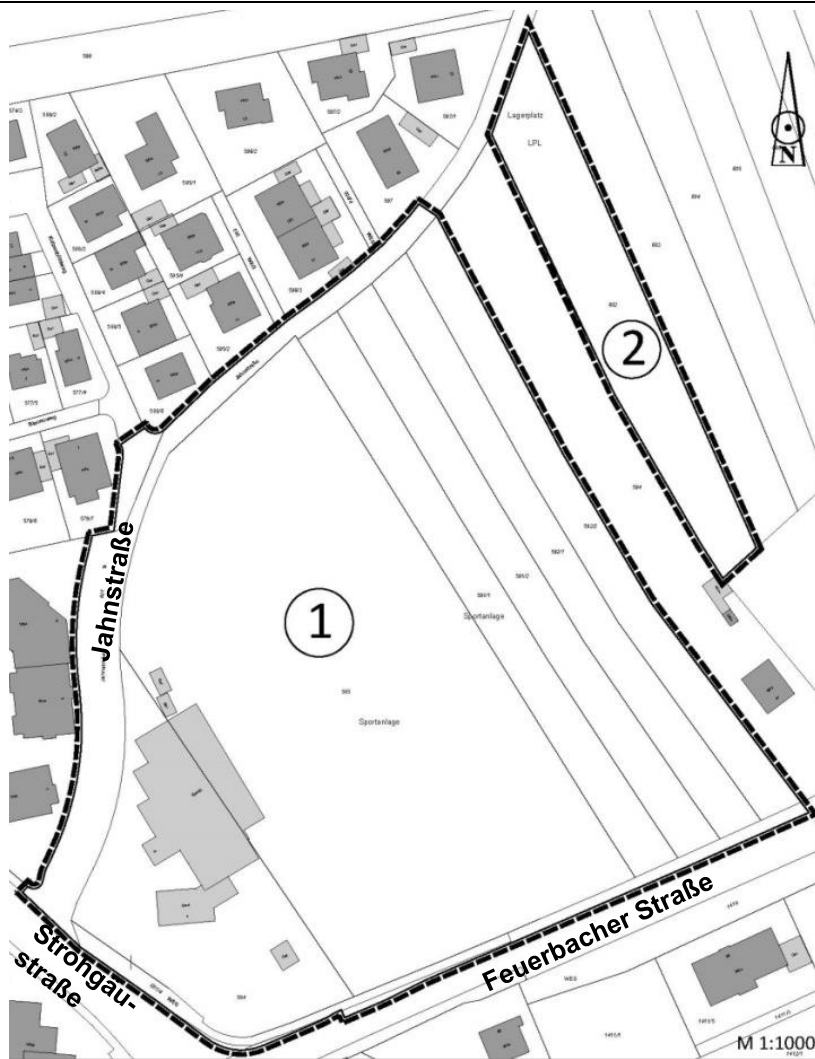


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs 1 und 2 des Bebauungsplans

Geltungsbereich 1:

- im Nordosten: durch die westliche Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 594
- im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 580 (teilweise) (Jahnstraße) und teilweise Grundstück Flst. Nr. 588 (Katzenbühlweg)
- im Süden: durch Teile der Feuerbacher Straße Grundstück Flst. Nr. 561
- im Südwesten: durch die westliche Grenze der Strohgäustraße (Flst. Nr. 267/6)

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und in Abbildung 1 ersichtlich.

Der Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans wird im Geltungsbereich 2 auf Flurstück 602 vorgenommen.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets



Abbildung 2: Luftbild

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Aktuell ist das Areal mit einer Turn-/Sporthalle, Gaststätte und Nebengebäuden bebaut. Auf dem Areal befinden sich überdies ein Fußballfeld (Kunstrasenplatz) und Leichtathletikanlagen. Die nordöstlich angrenzenden Flurstücke sind landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerflächen genutzt. Entlang der östlichen Grenze der Spielfelder und entlang der Feuerbacher Straße sind Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden. Im Eckbereich der Feuerbacher Straße und Strohgäustraße befindet sich ein baumbestandener Biergarten. Außerhalb der Spielfelder sind überwiegend Wege und Parkierungsflächen vorhanden. Das Gelände fällt in Richtung Osten und zur Feuerbacher Straße hin.

Flurstück 602 (Geltungsbereich 2) ist eine durchschnittliche Wirtschaftswiese mittlerer Standorte.

Die Flächen des Geltungsbereichs 1 befinden sich in städtischem Eigentum bzw. in öffentlicher Hand (B295 Feuerbacher Straße). Die Fläche des Geltungsbereichs 2 befindet sich im Eigentum der Stadt.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Im Nordosten reichen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bis an die Plangebietsfläche heran. Nördlich grenzt ein Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern an.

Im Nordwesten befinden sich drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser entlang der Jahnstraße und Strohgäustraße, westlich der Strohgäustraße Hochhäuser mit bis zu 13 Geschossen.

Südlich der Feuerbacher Straße ist ein starker Geländeversprung mit dichtem Hangbewuchs vorhanden. Oberhalb stehen vereinzelte Häuser bzw. Scheunen mit ein bzw. zwei Geschossen. Der Bereich ist eher dem Außenbereich zuzuordnen.

2.3 Verkehrsanbindung

2.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Das Gebiet wird verkehrlich derzeit über die Jahnstraße erschlossen. Die Landesstraße L1136 (Strohgäustraße) und die B 295 (Feuerbacher Straße) umranden das Gebiet in westlicher und südlicher Richtung. Eine Herabstufung der B 295 zur L 1136 wurde im Jahr 2020 durchgeführt.

Am Knotenpunkt der beiden klassifizierten Straßen ist eine Lichtsignalanlage vorhanden, die den Verkehr aus Richtung Ditzingen und Höfingen kommend regelt.

Das Ortsschild steht in der Feuerbacher Straße (etwa in der Hälfte des Plangebietes).

2.3.2 Fuß- und Radwegeerschließung

Die Feuerbacher Straße wurde in 2019 saniert und ein gegenläufiger gemeinsamer Rad- und Fußweg auf der nördlichen Seite der Feuerbacher Straße hergestellt. Damit ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Radverkehrsnetz angeschlossen.

2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Bushaltestellen der Linien 635 und 651 des öffentlichen Nahverkehrs finden sich in der Strohgäustraße und in der Feuerbacher Straße in Richtung Innenstadt in ca. 250 m Luftlinie. Die Anbindung erfolgt im Stundentakt/bzw. Halbstunden-Takt kann damit als noch ausreichend angesehen werden.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

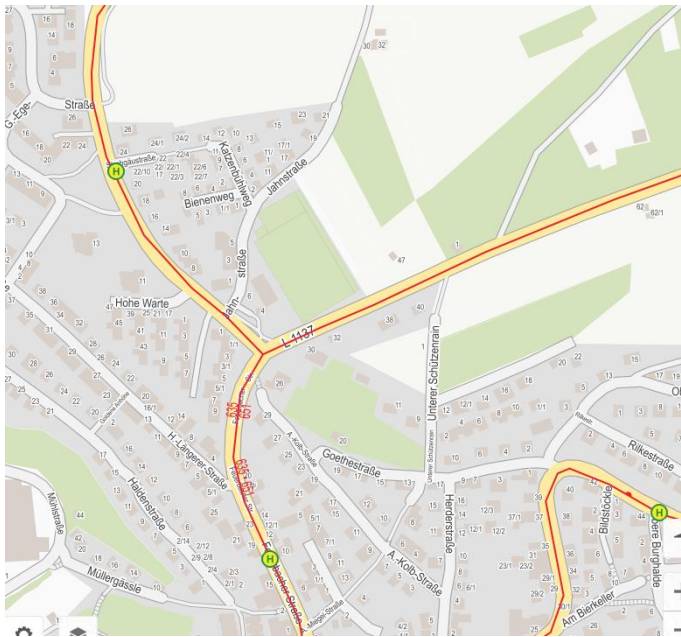


Abbildung 3. Liniennetzplan mit Haltestellen

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Versorgung

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

Gas

Für die Erschließung des Geltungsbereiches mit Erdgas ist, unter Einbeziehung kommunal relevanten Anforderungen, die Erweiterung des Erdgasnetzes grundsätzlich möglich.

Strom

Zur Sicherstellung der Stromversorgung wird im Geltungsbereich eine Umspannstation mit einer Grundfläche von 5 m x 4 m, welche mit einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten der LEO Energie GmbH & Co, KG gesichert wird, benötigt. Im Rahmen der Sanierung der Feuerbacher Straße wurde eine neue Anschlussleitung im Bereich der östlichen Ecke zur Gebietsversorgung mit Strom gelegt. Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind hinsichtlich der zu erwartenden Leistungen für Lademöglichkeiten von Elektrofahrzeugen, Flächen für zwei weitere Umspannstationen erforderlich. Die genaue Umsetzung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Glasfasernetz

Die Versorgung des Gebietes mit einem Glasfasernetzanschluss ist beabsichtigt.

Nahwärmeversorgung

Die Nahwärmeversorgung der Gebäude kann durch ein Blockheizkraftwerk im südlichen Bereich des Plangebietes gewährleistet werden.

Wasser

Wasserversorgungsleitungen sind in der Feuerbacher Straße vorhanden. Das Plangebiet kann über einen Anschluss über die südöstliche Plangebietsgrenze erschlossen werden.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

2.4.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt derzeit über den Mischwasserkanal in der Jahnstraße und den Katzenbühlweg. Die Entsorgungsanlagen müssen im Zuge der Erschließung des Plangebietes in der Jahnstraße im Trennsystem erweitert werden.

2.5 Baugrund, Altlasten

2.5.1 Baugrund

„Aus der Geologischen Karte GK 1:50.000 Blatt 7120 Stuttgart-Nordwest ist im Bereich des Vereinsheims eine tektonische SE-MW-verlaufende Störungszone eingezeichnet, nach der auf der Westseite die Schichten des Lettenkeupers anstehen, während östlich davon Gipskeuper vorliegt. Das tatsächliche Schichtprofil kann von dem prognostizierten abweichen. Das Untersuchungsgebiet liegt demnach im Bereich des Gipskeupers (kmGr, Grabfeld Formation). Über den Ton- und Mergelgesteinen liegen Verwitterungslehme und Auffüllungen.“¹ Auf das Geotechnische Erschließungsgutachten wird verwiesen.

2.5.2 Altlastenflächen

Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne der BBodSchV vor². Es wird darauf hingewiesen, dass das Geotechnische Erschließungsgutachten des Institut Dr. Haag GmbH vom 31.03.2017 in Teilbereichen künstliche Auffüllungen zeigt, die ggf. entsorgungsrelevante Verunreinigungen aufweisen können.³ Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Altlasten ergeben, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Böblingen, Abteilung Bodenschutz zu informieren.

2.5.3 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, die ergeben hat, dass im Großteil des Untersuchungsgebietes das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern oder anderen Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist für das Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen erforderlich. Nach Abbruch und Rückbau des vorhandenen Sportgeländes hat in diesem Bereich eine fachtechnische Überwachung der erdeingreifenden Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg zu erfolgen. Die Freiflächen sind systematisch und vollflächig mit passiven und nach Bedarf aktiven Sonden von der Geländeoberfläche aus zu untersuchen.

Auf das Gutachten „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Baugebiet Jahnstraße Leonberg“ des Büros R. HINKELBEIN, vom 08.03.2017 und das Schreiben „Geländeüberprüfung auf Kampfmittel (KMBD) - Kurzprotokoll 1 - Ortstermin vom 19.04.2017“⁴ des Regierungspräsidiums Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg vom 20.04.2017 wird verwiesen.

¹ Geotechnisches Erschließungsgutachten, BV Geplante Nutzungsänderung Sportgelände der TSG Leonberg, Strohgäustraße 6 in 71229 Leonberg, Projekt Nr. 71048/bgr, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 31.03.2017, S.4

² Abfalltechnische Stellungnahme zu den im Baufeld anstehenden Böden, BV Umnutzung Sportgelände der TSG Leonberg, Gutachten Nr. 71 048-U, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 14.03.2017

³ Geotechnisches Erschließungsgutachten, BV Geplante Nutzungsänderung Sportgelände der TSG Leonberg, Strohgäustraße 6 in 71229 Leonberg, Projekt Nr. 71048/bgr, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 31.03.2017

⁴ Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Baugebiet Jahnstraße Leonberg, R. HINKELBEIN, Filderstadt, 29.03.2017

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg / Rutesheim / Renningen / Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw. Laut Landesentwicklungsplan soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies trägt nicht nur zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen bei, sondern über deren Bündelungseffekt hinaus auch zu einer Dämpfung der Flächeninanspruchnahme (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vom 23.07.2002).

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist die an das Plangebiet angrenzende Fläche als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Straßen für den überregionalen Verkehr dargestellt. Der Bereich weist keine besonderen Restriktionen wie Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren auf. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Sportplatz ist eine besondere ökologische oder naturräumliche Qualität nicht erkennbar. Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.



Abbildung 4: Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart (12.11.2010)

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Grünfläche mit Sporthalle und Sportplatz“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan im Geltungsbereich 1 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich 2 ist als öffentliche Grünfläche und aufgrund seiner Kleinteiligkeit Teil einer wohnbaulichen Entwicklung und damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

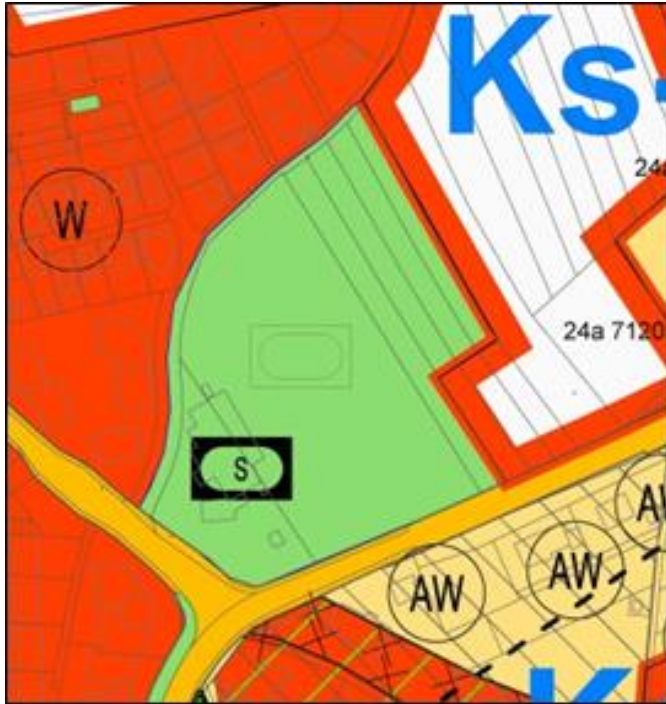


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1 und 2) ist vorwiegend Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Katzenbühl“, Planbereich 02.06-1 mit Rechtskraft vom 13.07.1984 und umfasst das Areal des TSG Leonberg sowie weitere benachbarte private und städtische Flächen einschließlich der Verkehrsfläche der Jahnstraße. Einige wenige Flächen sind nicht Bestandteil des o. g. Bebauungsplans; sie sind im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (heute BauGB) festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Anlage von Sportflächen“, wobei die verschiedenen Anlagen beschrieben und damit textlich festgesetzt sind. Die Flächen in Verlängerung der bestehenden Sportanlage sind als Erweiterungsflächen für sportliche Aktivitäten festgesetzt, obwohl bis heute eine gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung stattfindet.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften



Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan „Katzenbühl“

Der Bebauungsplan „Katzenbühl – 1. Änderung östlich Jahnstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 02.06-1/1 ersetzt den Bebauungsplan „Katzenbühl“ im Geltungsbereich 1 und 2 bei Rechtskraft.

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

Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans sind im Einmündungsbereich der Strohgäustraße in die Feuerbacher Straße trotz Bombardierung im zweiten Weltkrieg und nachfolgend moderner Überprägung, mit dem abgegangenen Siechenhaus mit Kapelle (archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall) wichtige archäologische Zeugnisse der älteren Siedlungsgeschichte, hier insbesondere der Gesundheits- und Sozialfürsorge, zu vermuten. Da sonstige mittelalterliche Zeugnisse nicht vorliegen, kommt dem Erhalt archäologischer Quellen - Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG - hier in besonderem Maße Bedeutung zu.

Regelhaft ist innerhalb des historisch gegebenenfalls auch ummauerten Bereichs, neben archäologischen Befunden und Funden zu dem vermutlich in mittelalterliche Zeit zurückreichenden Siechenhaus der Stadt, weiterhin mit solchen zu einem zugehörigen Kirchenbau und einem separaten Bestattungsort zu rechnen. Noch 1771 als „Siechenhaus oder Cappelle“ bezeichnet ist diese Einrichtung im 19. Jahrhundert dann nur noch in der anliegenden Feldflur „Beim Siechenhaus“ lebendig geblieben.

Vordringliches bodendenkmalpflegerisches Ziel ist der nachhaltige Schutz der ggf. hier vorhandenen Kulturdenkmale von wissenschaftlich-dokumentarischer und heimatgeschichtlicher Bedeutung. Deren Erhalt steht grundsätzlich in öffentlichem Interesse.

Archäologische Vorabsondagen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege haben

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

jedoch keine Befunde aufgewiesen und eine moderne Überprägung des Gebietes festgestellt. Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

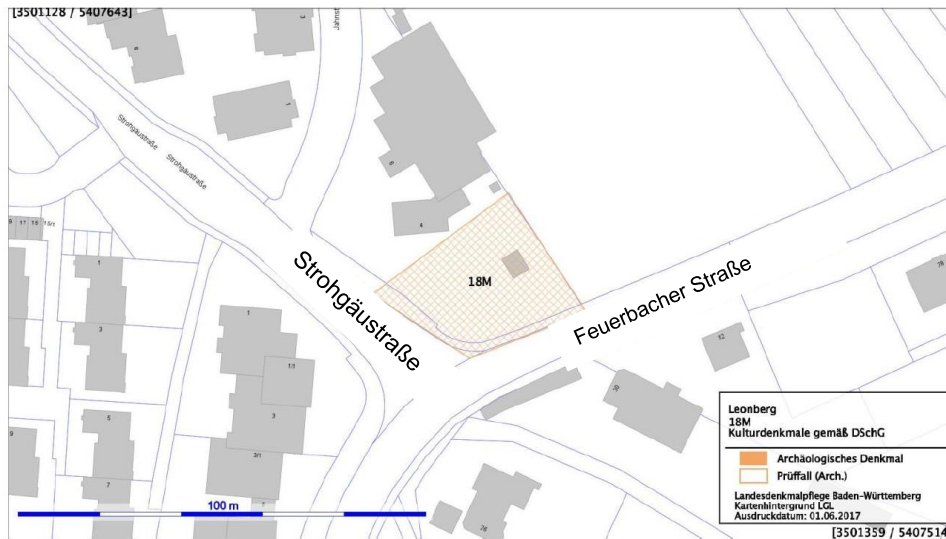


Abbildung 7: Bereich Prüffall Bodendenkmal

Da aber Zufallsfunde vorhanden sein können wird 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 Regierungspräsidium 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 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Durch die Fusion der beiden größten Leonberger Sportvereine TSG Leonberg und TSV Eltingen ist eine Reorganisation der Sportinfrastruktureinrichtungen verbunden. Dadurch wird der Standort in der Jahnstraße aufgegeben und die Nutzung der Flurstücke Nr. 584 und 585 zu Sportzwecken obsolet. Da kein Bedarf an einer anderweitigen Sportnutzung in diesem Bereich besteht und in Leonberg dringend Wohnraum benötigt wird, sollen die Grundstücke nun mit den nordöstlich angrenzenden Flurstücken Nr. 591/1, 591/2, 592/1 und 592/2 vorwiegend einer Wohnnutzung mit wohnergänzenden Nutzungen zugeführt werden.

Bereits das Stadtentwicklungskonzept STEP 2020 (vom Gemeinderat im Dezember 2003 beschlossen) sieht den Bereich des Plangebiets als ergänzendes Entwicklungspotenzial für Wohnen zur nördlich der Jahnstraße angrenzenden Siedlungsstruktur vor.

Und auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ legt im Bereich des Haldengebietes bereits Wohnbauflächen fest. Dabei soll der bestehende Siedlungsansatz östlich der Strohgäustraße durch die beiden geplanten Wohnbauflächen Ks A-16 „Jahnstraße“ und Ks A-17 „Lehmgrube/ Haldengebiet“ städ-

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

tebaulich zusammenfassend eingebunden werden. Die Flächen des Plangebiets, die im Flächennutzungsplan nicht als Flächen für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen sind, sind bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Die städtebauliche Weiterentwicklung einer maßvollen Wohn- /Mischnutzung am Stadtrand ist in diesem Bereich sinnvoll, da es sich um eine bauliche Arrondierung des Siedlungskörpers handelt. Für eine Aufsiedlung an dieser Stelle spricht zudem die bestehende einseitige Erschließung an der Jahnstraße. Dadurch können die bestehende Verkehrerschließung und Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kanäle genutzt und besser ausgelastet werden.

Hinzukommt, dass die Fläche des Plangebiets größtenteils bereits versiegelt ist, so dass weitere Flächeninanspruchnahmen und Landschaftseingriffe vermieden werden.

Durch die Ausweisung eines neuen Wohnquartiers können stadtentwicklungspolitisch wichtige Ziele, wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, im Zuge der Gebietsentwicklung zielgerichtet umgesetzt werden.

Nicht zuletzt soll die bedeutende nördliche Stadteinfahrt als solche eine angemessene Aufwertung erfahren und ein attraktiver Stadteingang geschaffen werden.

Größere zusammenhängende Grundstücke für eine wohnbauliche Nutzung in kurzfristiger Verfügbarkeit gibt es im Stadtgebiet nicht. Da die Fläche bereits dem Außenbereich durch die Sportnutzung entzogen war, ist die Fläche besonders geeignet für eine wohnbauliche Nachfolgenutzung. Anderweitige Nutzungsmöglichkeiten, wie Gewerbe sind in direkter Angrenzung zu vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen an diesem Standort, nicht geeignet.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

5.1 Bebauungskonzept

Die durch die Verlagerung der Vereinstätigkeiten frei gewordene Fläche soll überwiegend einer wohnbaulichen Nutzung mit wohnergänzenden gewerblichen Einrichtungen (Café, Bäckerei,...) zugeführt werden. Mind. 25% der realisierbaren Bruttogrundfläche sollen dabei dem bezahlbaren Wohnraum zugeordnet werden, um in Leonberg auch Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen anbieten zu können. Die Vorgaben des Regionalplans für Leonberg als Mittelzentrum mit mind. 80 EW/ha (brutto) ist dabei grundsätzliches Planungsziel. Ein attraktiver Ortseingang soll geschaffen werden.

Auf der Grundlage von nachfolgenden Eckpunkten wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Wichtige Eckdaten waren dabei unter anderem:

- Ausweisung eines Wohngebietes
- Grundflächenzahl (GRZ) im Durchschnitt 0,35;
- Offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen);
- Maximal 4 Geschosse;
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- Erschließung des Gebietes ausschließlich über die Jahnstraße
- Zur Feuerbacher- und Strohgäustraße sind bis zur 4. Geschosse in Form von verdichteten z.B. Mehrfamilienhäusern vorstellbar, die technisch, architektonisch und städtebaulich an die Lärmemissionen der umliegenden klassifizierten Straßen angepasst sind.
- Die Geschossigkeit zur Jahnstraße soll 2-3 Geschosse nicht überschreiten und Bezug zur Bestandsbebauung herstellen. Hier sind verdichtete Einfamilienhäuser als Stadt-, Ketten-, Reihen- oder Doppelhäuser vorstellbar
- Hochwertige Freiflächen- und Ortsrandgestaltung

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens bildete die Grundlage des Bebauungsplans und wurde in weiteren Planungsschritten überarbeitet und modifiziert.

Der Siegerentwurf setzt diese Vorgaben in einen städtebaulichen Entwurf mit einem teils gewerblich mit einer Bäckerei und einem Café genutzten Auftaktgebäude auf der Seite der Strohgäustraße als Entree in das Gebiet um. Im Eckbereich sind wohnergänzende Nutzungen, wie Läden, Cafés untergebracht. Die vorhandene Fläche des Biergartens mit bestehendem hochwertigem Baumbestand wurde dabei weitestgehend erhalten. Die Bebauung öffnet sich dann in Form einer zentralen Grünzone zur freien Landschaft in Richtung Osten. Innerhalb der Grünflächen wird der Bedarf an Kinderspielflächen gedeckt. Die Bebauung ist in Richtung Feuerbacher Straße mit vier Geschossen höher als zur Jahnstraße mit drei Geschossen. Entlang der Feuerbacher Straße ist aus Lärmschutzgründen eine geschlossenere Bebauung vorgesehen. In Richtung Jahnstraße findet sich eine aufgelockertere Bebauung, um den Übergang zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung nördlich der Jahnstraße herzustellen. Im Innenbereich entlang der Grünzone ist eine 4-5 geschossige Bebauung vorhanden.



Abbildung 8: Siegerentwurf des Investorenauswahl (Harscher und Jehle Architektur Berlin)

5.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die Erschließung des Quartieres erfolgt ausschließlich über die Jahnstraße. Von der Strohgäustraße ist lediglich eine Zufahrt für die Feuerwehr vorhanden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Wettbewerbsgrundlagen wurde die Erschließung des Gebietes mit einer Tiefgarage zur Entlastung der umliegenden Wohngebiete auch von der Feuerbacher Straße untersucht. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der geplanten Pfortnerung an der Lichtsignalanlage Feuerbacher Straße/Strohgäustraße treten im Zuge der Zuflusdosierung lange Rückstaus auf der Feuerbacher Straße auf. Dies bedingt längere Wartezeiten bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage und eine Störung des Verkehrsablaufes auf der Feuerbacher Straße bei der Einfahrt. Zusätzlich entsteht ein Sicht-

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

problem bei einer Ausfahrt aus der Tiefgarage in Richtung Ditzingen. Auch von Seiten des Regierungspräsidiums als Straßenbaulastträger wurde ein Verbot der Ein- und Ausfahrt auf die Feuerbacher Straße gefordert. Die Bewältigung der Gebieterschließung über die Jahnstraße wurde deshalb im Zuge des Verkehrsgutachtens untersucht und mit begleitenden verkehrstechnischen Maßnahmen als gut zu bewältigen beurteilt.⁵ Die entstehende Lärmbelastung durch hinzukommenden Verkehr liegt deutlich unterhalb den Grenzwerten der 16. BImSchV.⁶

Die innere Erschließung des Gebietes wird für den motorisierten Individualverkehr und den Radverkehr über eine Einbahnstraße gewährleistet. Der Zugang für die Bewohner erfolgt über die Tiefgarage. Die Erschließungsstraße ist lediglich für Besucher, Anlieferverkehr, Feuerwehrfahrzeuge sowie teilweise als Zufahrt für die privaten notwendigen Stellplatzflächen für das Mischgebiet vorgesehen. Das Quartier wird damit weitgehend frei vom Individualverkehr gehalten. Oberirdisch sind Stellplätze für Besucher entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Der private Stellplatzbedarf der Anwohner wird in Form von Tiefgaragen und nur an wenigen definierten Standorten entlang der Jahnstraße und an der Ringerschließung gedeckt. Entlang der Jahnstraße sind die Stellplätze für Kunden und Besucher vorwiegend des Mischgebietes vorgesehen. Die Gebäude westlich der inneren Ringerschließung werden über eine Tiefgarage von der neuen Erschließungsstraße aus erschlossen. Die östlich davon zu errichtenden Gebäude haben die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage an der Jahnstraße.

Die Gebietsmitte wird lediglich fußläufig erschlossen. Über ein Netz von Fußwegen wird die oberirdische Erschließung der Gebäude erreicht. Ein barrierefreier Weg verknüpft die als Platz gestaltete Aufenthaltsfläche am Auftaktgebäude an der Strohgäustraße mit der öffentlichen bzw. privaten Grünfläche und der freien Landschaft.

Um Anreize zum Umsteigen auf alternative Verkehrsmittel zu schaffen, wird im Gebiet eine Fahrrad- bzw. Pedelecverleihstation installiert.

Eine neue Haltestelle für den ÖPNV ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da in ausreichender Entfernung eine Haltestelle vorhanden ist.

5.3 Lärmschutzkonzept

5.3.1 Lärmquellen

Das Plangebiet ist bereits im Bestand verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt. Es liegt an der stark frequentierten Feuerbacher Straße und der Strohgäustraße. Durch den Entfall der sportlichen Nutzung entfallen der damit in Zusammenhang stehende Verkehr und damit die Lärmbelastung aus der sportlichen Nutzung. Zusätzlicher Verkehr und damit Lärm ist durch die hinzukommende wohnbauliche und gewerbliche Nutzung zu erwarten. Gebietsinterner Lärm könnte durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage und durch die Anlage von Kinderspielflächen entstehen.

Auf das Lärmgutachten zum Bebauungsplan⁷ wird verwiesen.

⁵ Neuplanung TSG-Areal in Leonberg Verkehrsuntersuchung zur Gebieterschließung, SSP Consult, Stuttgart, Februar 2018

⁶ Lärmschutz Jahnstraße Leonberg, Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Wohngebiets Jahnstraße in Leonberg, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juli/August 2019

⁷ ebenda

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

5.3.2 Lärm aus der Gebietserschließung

Die Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung kommt auf einen planbedingten Zusatzverkehr von ca. 700 Fahrzeugen am Tag in der Jahnstraße⁸. Die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV werden dabei weit unterschritten und als zumutbar angesehen. Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

5.3.3 Lärm durch parkende Fahrzeuge (Tiefgaragennutzung)

Zur Vermeidung von Lärmbelastungen im Gebiet selbst wird der notwendige ruhende Verkehr in Tiefgaragen und nur in Teilbereichen oberirdisch an festgelegten Standorten untergebracht. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung der Anlieger-Tiefgaragen durch Anwohner ist davon auszugehen, dass die Frequentierung der Tiefgaragen insbesondere im kritischen Zeitbereich „nachts“ eher zufällig und auf wenige Fahrzeugbewegungen mit Pkw beschränkt ist. Angesichts dieser Fakten ist ein geringes Konfliktpotential anzunehmen. Zusätzlich soll im Rahmen der Baugenehmigung die lärmoptimierte Ausgestaltung der Tiefgaragenausfahrt dargelegt werden.

Sollte zur Be- und Entlüftung der Tiefgaragen der Einbau von Lüftungsanlagen erforderlich werden, so ist durch die Betreiber der Anlagen sicherzustellen, dass durch die Anlagen keine unzumutbaren Lärmbelastungen in der Nachbarschaft verursacht werden. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen „tags“ und „nachts“ um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

5.3.4 Lärmeinwirkung durch vorhandene Straßen

Den Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr auf das Gebiet wird mit verschiedenen Maßnahmen begegnet:

- Die Bebauung entlang der Feuerbacher Straße wird als Riegelbebauung ausgeführt. Diese wird wirksam für die dahinter liegende Bebauung. Entlang der Feuerbacher Straße wird die Geschossigkeit zwingend festgesetzt.
- Damit die Lärminderung auch gewährleistet ist, wird die zeitliche Reihenfolge der Bebauung im Bebauungsplan inklusive Lärmschutzwand festgesetzt (Lärmschutzwand -> Bebauung an der Feuerbacher Straße -> dahinter liegende Wohnbebauung).
- Um die Bebauung entlang der Feuerbacher Straße vor Lärm zu schützen, wird eine Lärmschutzwand⁹ vorgesehen. Durch die Lärmschutzwand kann die Lärmbelastung in den Außenwohnbereichen im Erdgeschoss (Terrassen) erheblich gesenkt werden. Aufgrund der vorhandenen Topographie kann durch eine Lärmschutzwand nicht die gesamte Fassadenfläche vor Lärm geschützt werden, ohne die Stadteingangssituation erheblich zu stören und aufgrund der Südlage zu einer Verschattung der Gebäude und einer Sichtbehinderung zu führen.
- Für alle Fassaden im Plangebiet sind mindestens ab dem Lärmpegelbereich III schallgedämmte Außenwände / Fenster / Rolladenkästen und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für alle zum Schlafen genutzten Räume verpflichtend.
- In den oberen Geschossen, in denen die Lärmbelastung am höchsten ist, wird im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Feuerbacher Straße zusätzlich die Verglasung der Außenwohnbereiche (Balkone/Loggien) vorgeschrieben.

⁸ Verkehrserzeugung durch die neue Nutzung ohne Berücksichtigung der bestehenden Nutzung

⁹ Bei der Planung der Lärmschutzwand sind die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Dazu gehören sowohl die Technischen Vertragsbedingungen (ZTV-ING, ZTV-LSW) als auch die Richtlinien (RIZ-ING).

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Die lärmunempfindlicheren vorwiegend gewerblichen Nutzungen, werden im Eckbereich Feuerbacher Straße / Strohgäustraße durch die Festsetzung eines Mischgebietes konzentriert. Durch die vertikale Zonierung des Mischgebietes werden die lärmunempfindlicheren Nutzungen in der Erdgeschosszone festgesetzt. Die oberen Geschosse bleiben der Wohnbebauung vorbehalten.

Außerhalb der Bauleitplanung zusätzlich:

- Maßnahmen zur Verringerung der Verkehrsbelastung, u.a. Pfortnerung der übrigen Stadteingangsbereiche zur Vermeidung des Durchgangsverkehrs.

5.3.5 Lärm durch Kinderspielflächen

Als sonstige Lärmquellen werden die Spielflächen (Park, Kinderspielplatz) betrachtet und qualitativ beurteilt.

Der durch die Nutzung von Kinderspielplätzen im Zeitbereich „tags“ verursachte Kinderlärm ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und anderer Obergerichte selbst in einem reinen Wohngebiet prinzipiell hinzunehmen. Dementsprechend bestehen keine Bedenken gegenüber der Anlage von Spielflächen für Kinder und deren Nutzung im Zeitbereich „tags“.

5.4 Schutz vor Luftschadstoffen

Aufgrund der randlichen Lage und der Erhöhung des Plangebietes über den Verkehrsflächen der B 295 ist mit keiner Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe zu rechnen. Die Durchlüftung des Plangebietes ist durch die Festsetzung einer zentralen Grünzone zur freien Landschaft hin gegeben.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO soll der dringende Bedarf an innerstädtischem Wohnraum planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich zur Wohnnutzung sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, damit Anreize für vielfältige Sozialstrukturen ermöglicht werden. Zur Versorgung und Belebung des Quartiers werden die zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften festgesetzt.

Damit der gewünschte Grundcharakter des Gebiets gesichert werden kann und für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs ausreichend Raum bleibt, werden folgende nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die o. g. Nutzungen sind auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs bzw. ihres Emissionspektrums nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets gemäß BauNVO bleibt dabei gewahrt.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

6.1.2 Mischgebiet

Im Eckbereich der Strohgäustraße und Feuerbacher Straße wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Da im Eckbereich der Auftakt des Gebietes mit Konzentration der gewerblichen Einrichtungen geschaffen werden soll, wird an dieser Stelle ein Mischgebiet ausgewiesen. Damit in den am stärksten belasteten Bereichen die lärmunempfindlichsten Nutzungen untergebracht werden, wird eine horizontale Nutzungsgliederung vorgenommen. Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen für das Mischgebiet:

Zulässig sind:

Im Erdgeschoss

- Geschäfts- und Büronutzung
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ab dem 1. Obergeschoss

- Wohnen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauGB
- Wohnen im Erdgeschoss
- Selbständige Werbeanlagen

Aus Gründen der unterschiedlichen Lärmsensibilität der zulässigen Nutzungen wird im Erdgeschoss das Wohnen ausgeschlossen. Durch die horizontale Gliederung des Gebietes soll sichergestellt werden, dass im stark verlärmten Erdgeschossbereich die lärmunempfindlicheren gewerblichen Einrichtungen vorgesehen werden. Durch den Ausschluss von Wohnen im Erdgeschossbereich soll die Belegung des Bereiches zusätzlich dauerhaft durch die Unterbringung von Einzelhandel, gastronomischen Einrichtungen und sonstigen Einrichtungen sichergestellt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen finden bei der bereits gegebenen kleinteiligen Struktur des Plangebietes nicht die notwendigen betrieblichen Voraussetzungen.

Der mit der Zulassung von Tankstellen verbundene Verkehr ist im Knotenpunktbereich Strohgäustraße und Feuerbacher Straße aufgrund der Zufahrtsituation nicht zu bewerkstelligen und städtebaulich im Eingangsbereich des Stadtgebietes nicht erwünscht. Eine zusätzliche Belastung des gesamten Plangebietes durch stark verkehrlich frequentierte Nutzungen soll vermieden werden.

Die Attraktivität des geplanten Gebietes beruht auf einer wünschenswerten Mischung von Nutzungen. Durch die Unterbringung von Vergnügungsstätten können an diesem Standort, der angrenzend dem Wohnen vorbehalten sein, städtebauliche Spannungen und Konflikte durch die Lärmbelastung und Beeinträchtigung des Stadtbildes ausgelöst werden. Spielhallen und Wettbüros sind nicht an die Ladenöffnungszeiten gebunden und oftmals in der Lage wesentlich höhere Mieten zu zahlen. Die Präsenz von Vergnügungsstätten äußert sich in der Regel in Form von auffälliger bunter Werbung, zugeklebten Schaufenstern und weiteren Störwirkungen in den Nachtstunden. Dies kann dauerhaft zu einer negativen Strukturveränderung und einer Niveausenkung verbunden mit einem Trading-Down-Effekt für das ganze Quartier führen. Dieser Bereich ist besonders schützenswert, da hier Wohnraum für den dringenden Wohnflächenbedarf geschaffen werden soll. Die

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird deshalb in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind traditionell eher in innerstädtischen Bereichen angesiedelt. Die im Jahr 2011 als städtebauliches Leitkonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption¹⁰ steuert die Unterbringung der Vergnügungsstätten für die Stadt Leonberg. Die Unterbringung von Vergnügungsstätten ist im Bereich des Neuköllner Platzes vorgesehen. Der Bereich des Bebauungsplans ist danach kein Standort für Vergnügungsstätten.

Der Bereich des Mischgebietes dient mit seinen gewerblichen Anlagen als städtebauliches Entrée in das Plangebiet. Selbständige Werbeanlagen wirken sich in diesem Stadt Eingangsbereich störend aus und sind deshalb ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß und als zwingendes Maß) sowie die Höhe der baulichen Anlage.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage, kann die Bebauung ausreichend gesteuert werden.

6.2.1 Höhe und Geschossigkeiten der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Anpassung an die vorhandene Bebauung unterschiedlich festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlage ist dabei für jedes Baufenster separat als Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m ü. NN (Meter über Normal Null) unter Berücksichtigung der Geländesituation gekennzeichnet. Die zulässige Höhe der baulichen Anlage (HbA) wird von diesem Bezugspunkt aus gemessen. Als maximale Höhe bei Flachdachflächen gilt die oberste Begrenzung der Dachfläche einschließlich der Attika. Für notwendige Brüstungen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 1,10m festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Begrenzt wird die Anzahl durch die maximale Höhe der baulichen Anlage.

Im nordöstlichen Bereich der Jahnstraße ist im Übergang an die vorhandene zweigeschossige Bebauung im Plangebiet eine 3-geschossige Bebauung mit maximal 10m festgesetzt.

Zur öffentlichen Grünfläche wird eine 4- und in Teilen 5-geschossige Bebauung in Form von punktförmigen Mehrfamilienhäusern mit 13,50 m bzw. 16,60m Höhe festgesetzt. Zur Feuerbacher Straße wird die Gebäudehöhe wieder auf 3 bzw. 4 Geschosse mit 10m bzw. 13,50m reduziert. Entlang der Feuerbacher Straße (auf den überbaubaren Flächen Nr. 1a, 2a und 3) wird eine höhere Bebauung mit 4 Geschossen aus Lärmschutzgründen vorgesehen. Um die Lärmschutzwirkung zu erreichen wird deshalb die Geschossigkeit zwingend festgesetzt.

Im nordwestlichen Bereich der Jahnstraße ist mit drei Geschossen eine höhere Bebauung vorhanden. Im Plangebiet wird deshalb eine 4-geschossige Bebauung mit 13,50m und in Teilen und zur Plangebietsmitte eine 5-geschossige Bebauung mit 16,60m festgesetzt.

Insgesamt wird mit der Festsetzung der unterschiedlichen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten eine maßvolle Verdichtung des Plangebietes in Sinne einer flächensparenden Bebauung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs gewährleistet. Durch die Festset-

¹⁰ Vergnügungsstättenkonzeption, Stadt Leonberg, März 2011

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

zung von nach Osten hin fallenden Bezugspunkten für die Gebäudehöhen wird ein Übergang in die freie Landschaft durch eine terrassierte Bebauung gewährleistet.

Um für die Bebauung notwendige technische Einrichtungen, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten unterzubringen, darf die maximale Gebäudehöhe für technische Anlagen um bis zu 1,5m überschritten werden. Damit diese höhenmäßig nicht zusätzlich wirksam wird, ist die Fläche, die von diesen technischen Einrichtungen überbaut wird lediglich auf 10 % der Grundfläche des Daches beschränkt und die Anlagen müssen mindestens 1,0m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sein. Damit wird ein ansprechendes städtebauliches Bild gewährleistet.

Schornsteine für Blockheizkraftwerke dürfen die Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,0m überschritten werden. Der Abstand vom Randabschluss des Daches muss ebenfalls mindestens 1,0m betragen. Die Schornsteinhöhen bei Blockheizkraftwerken ergeben sich aus der Abstimmung mit dem Bezirksschornsteinfeger.

Bezugspunkt der Überschreitung ist immer die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe.

6.2.2 Zulässige Grundflächenzahl

Ziel des Bebauungsplans ist es die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das Plangebiet insgesamt einzuhalten. Damit soll die Verdichtung begrenzt und ein attraktives Quartier mit ausreichend öffentlichen und privaten Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Für das Mischgebiet wird deshalb mit 0,4 hinter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung zurückgeblieben. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Größe des Baufensters wird im Allgemeinen Wohngebiet nördlich des Mischgebietes die GRZ auf maximal 0,3 begrenzt.

Nach § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden (GRZ 2). Dies würde eine GRZ 2 von 0,6 für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet bedeuten. Im Plangebiet wird generell festgesetzt, dass durch die o.a. baulichen Anlagen die GRZ auf bis zu 0,8 überschritten werden darf. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Unterbauung der privaten Grünflächen mit einer Tiefgarage zulässig ist und die Fläche der Tiefgarage innerhalb der privaten Grünflächen nicht mit in die Flächenberechnung einbezogen wird.

Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen S-Bahn-Station und der durchschnittlichen Anbindung an das Bus-Netz wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel von überwiegend 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dieser erhöhte Stellplatzbedarf soll überwiegend in Tiefgaragen gedeckt werden, um das Wohn- und Mischgebiet weitgehend verkehrsfrei und frei von oberirdischen Stellplätzen zu halten. Dafür sind zwei große Tiefgaragen zur Deckung des Stellplatzbedarfes im Plangebiet vorgesehen. Private Stellplatzflächen sind lediglich entlang der Jahnstraße und an der Ringschließung vorhanden.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 wird durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit entsprechenden Pflanzgeboten ausgeglichen. Durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen wird die Ausnutzung der zulässigen GRZ in Teilen begrenzt.¹¹ Tiefgaragen sind zum Erhalt der Begrünung und zur Minderung der Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Bodens mit einer Mindestsubstratschicht zu überdecken. Ebenso sind die vorhandenen Dachflächen zu mindestens 80% zu

¹¹ Im Allgemeinen Wohngebiet über dem Mischgebiet ist durch die Ausgestaltung der überbaubaren Flächen tatsächlich nur eine GRZ von 0,3 möglich. Für das Mischgebiet wird mit 0,4 das Höchstmaß nach der Baunutzungsverordnung von 0,6 nicht ausgenutzt

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

begrünen. Die öffentlichen und privaten Grünflächen im zentralen Innenbereich zählen nach der Baunutzungsverordnung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche für die Berechnung der GRZ. Durch die Festsetzung von Grünflächen wird im Gegensatz zu einer reinen Festsetzung von Pflanzgebieten, eine bessere Steuerung der versiegelten und unversiegelten Flächen erreicht. Die unversiegelten Flächen können so im Zentrum des Plangebietes konzentriert und als zusammenhängender Grünbereich genutzt werden. Die städtebauliche Entwurfsidee mit einem zentralen Grünbereich wird so besser umgesetzt und verdeutlicht. Auf die gesamte Plangebietsfläche bezogen, wird die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung kompensiert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

6.3.1 Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind gemäß § 22 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50m zulässig. Durch die Festsetzung von Baufeldern in Form von überbaubaren Flächen wird die Längenentwicklung zeichnerisch begrenzt.

Nach § 22 BauNVO sind danach Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die Festsetzungen ermöglichen ein breites Angebot an verschiedenen Gebäudetypen, was den unterschiedlichen Bedürfnissen an Nutzungs- und Bauformen entgegenkommt und eine Identitätsbildung im Quartier ermöglicht. Gleichzeitig wird städtebaulichen Aspekten, wie der Rhythmisierung der Bebauung und der Definition des öffentlichen Raumes Rechnung getragen. Durch die unterschiedlichen Wohnformen wird die soziale Durchmischung im Wohngebiet zusätzlich gefördert.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden so gewählt, dass die Straßen- und Platzräume durch die Gebäude gefasst werden und ein aufgelockerter städtebaulicher Charakter gewährleistet ist.

Entlang der Feuerbacher Straße wird mit der L-förmigen verdichteten Bebauung ein Lärmschutzriegel zum Schutz der dahinter liegenden Wohnbebauung festgesetzt.

Zur Umsetzung der im Wettbewerbsergebnis vorgeschlagenen Gebäudeanordnung, wurden die Baufenster relativ eng um die Gebäudekubatur gefasst. Um die zur baulichen Anlage gehörenden Terrassen und Loggien/Balkone ebenfalls zu ermöglichen, dürfen die Balkone/Loggien unter Wahrung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften die Baugrenze maximal in einer Länge von 5,50m und Tiefe von 1,50m pro Einheit (Balkon/Loggia) überschreiten. Terrassen dürfen die überbaubare Fläche maximal auf einer Länge von 5,50m und Tiefe von 2,50m überschreiten. Insgesamt darf die Baugrenze nur auf 25% der Länge bezogen auf das Baufeld überschritten werden. Dabei sind für das Baufenster alle Überschreitungen zu addieren. Die Überschreitungen wurden so gewählt, dass eine maßvolle Nutzung der Außenbereiche durch Terrassen, Loggien und Balkone gewährleistet und gleichzeitig den Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum gewährt wird, ohne die Grundgestaltung des Gebietes zu verlassen.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

6.4 Kfz-Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind außer im Bereich der öffentlich ausgewiesenen Parkflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Garagen und offene Garagen (Carports) sind unzulässig. Der notwendige Stellplatzbedarf soll ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen und in den Tiefgaragen untergebracht werden. Die festgesetzte Grenze der Tiefgarage stellt die maximale Ausdehnung dar. Hinter den Festsetzungen kann zurück geblieben werden. Die Stellplätze in der Tiefgarage im westlichen Bereich werden dem Mischgebiet und dem darüber liegenden Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Die Stellplätze in der Tiefgarage im östlichen Bereich (innerhalb der Ringstraße) werden dem Allgemeinen Wohngebiet innerhalb der Ringerschließung zugeordnet. Die Ein- und Ausfahrtbereiche werden festgesetzt. Die westliche Tiefgarage wird über die Ringstraße erschlossen, die östliche Tiefgarage hat ihre Ein- und Ausfahrt an der Jahnstraße. Untersuchungen zum Anschluss der Tiefgarage über die Feuerbacher Straße haben ergeben, dass es aufgrund des Rückstaus der Lichtsignalanlage und des vorhandenen Rad- und Fußweges zu Sicherheitsproblemen kommt. Beim Ein- und Ausfahren treten zudem Rückstaus auf. Das Regierungspräsidium Stuttgart lässt außerdem außerhalb geschlossener Ortschaften keine Zu- und Abfahrten an Bundesstraßen zu.

Die öffentlichen Parkplätze sind als Besucherstellplätze vorgesehen. Dadurch soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gesichert werden. Die Freiflächen stehen der Funktion als Aufenthaltsfläche zur Verfügung. Das Plangebiet soll außer für Anlieferverkehr und dem Verkehr für Rettungsfahrzeuge weitestgehend von fließendem motorisiertem Verkehr frei gehalten werden. Unterstützt durch die reduzierte Ausführung der Breite der öffentlichen Verkehrsflächen, soll ein oberirdisches straßenbegleitendes Parken verhindert werden. Gleichzeitig werden dadurch ein hohes Maß an Freiraumqualität auf den privaten Grundstücksflächen sowie hochwertig gestaltete öffentliche und halböffentliche Bereiche ermöglicht.

6.5 Nebenanlagen

Nach der Baunutzungsverordnung sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die der Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan kann die Nutzung der Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Zur Freihaltung der begrenzten Außenbereiche der Gebäude und zur Wahrung eines ansprechenden städtebaulichen Gesamtbildes wird deshalb die Zulässigkeit von Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung ausgeschlossen.

Um möglichst hohe nutzbare Außenbereichsflächen zu erhalten, soll das Gelände durch die Anlage von Stützmauern an die Landschaft angepasst terrassiert werden. Zur Reduzierung der Höhenversätze ist deshalb die Höhe der Stützmauer bis auf die im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe begrenzt. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen nehmen den natürlichen Geländeverlauf auf und terrassieren das Gelände.

Standorte für oberirdische Müllsammelbehälter sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll verhindert werden, dass Müllsammelbehälter ungeordnet in allen Bereichen aufgestellt werden und die Nutzbarkeit der Freibereiche eingeschränkt wird. Die Unterbringung der Müllsammelbehälter in der Tiefgarage soll gefördert werden.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zu- und Abfahrtverbote

6.6.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Straßen und zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Unterschieden wird dabei in öffentliche und private Erschließungsanlagen.

Der Anschluss an die äußeren klassifizierten Hauptverkehrsstraßen Strohgäustraße und Feuerbacher Straße erfolgt über die öffentlich gewidmete Anliegerstraße, die Jahnstraße. Diese wird gegenüber dem Bestand verbreitert. Die innere Erschließung der neuen Bauflächen wird in Form einer Einbahnstraße als Ringstraße ausgebildet. Im nachfolgenden straßenverkehrsrechtlichen Verfahren soll die Einfahrt von Westen erfolgen und die Ausfahrt im Osten. Die erforderlichen Bezugshöhen sind in Metern über NN gemäß Endausbau (Oberkante Deckschicht) festgesetzt.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Privatwege für den Fußgängerverkehr und Privatstraßen zur Andienung der Gebäude. Die privaten Fußwege innerhalb der privaten Grünfläche sind dabei mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt. Die Durchlässigkeit des Grünzuges soll damit für die Allgemeinheit gewährleistet werden.

Die Wege innerhalb der Grünflächen werden als öffentliche und private Fußwege ausgewiesen. Die Trennung erfolgt aufgrund der Unterbauung eines Teilbereichs der Grünzone mit der Tiefgarage. Um die Durchlässigkeit der privaten Grünfläche zu gewährleisten, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ ausgewiesen. Hier werden öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr ausgewiesen.

Der Bereich des ehemaligen Biergartens soll in seiner Funktion erhalten bleiben und wird dabei als Fläche für einen „Platz“ ausgewiesen.

Die planungsrechtliche Sicherung des Fuß- und Radweges entlang der Nordseite der Feuerbacher Straße erfolgt durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

6.6.2 Zu- und Abfahrtverbote/Ein-/Ausfahrtbereich

Der Ortseingang von Leonberg ist derzeit im Bereich der B 295 im westlichen Drittel (Ortseingangsschild). Außerhalb geschlossener Ortschaften ist eine Zufahrt zur Bundesstraße B295 nicht möglich. Im westlichen Bereich ist aufgrund der Pfortnerfunktion der Lichtsignalanlage und dem damit verbundenen Rückstau keine sichere Zufahrt in das Plangebiet möglich und deshalb ausgeschlossen. Eine Aus-/Einfahrt über einen Fuß- und Radweg im Gefällebereich ist nicht sicher umsetzbar. Der gesamte Bereich an der B 295 wird deshalb mit einem Zu- und Abfahrtsverbot für Kfz-Verkehr versehen.

Eine Erschließung des Gebietes von Osten soll nicht erfolgen. Um eine Unterbrechung der öffentlichen Grünfläche durch Zuwegungen zu vermeiden, wird auch hier ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen ist der Ein-/Ausfahrtbereich zu den Tiefgaragen vorgesehen.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

6.7 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird an der Feuerbacher Straße eine Trafostation erforderlich. Eine Fläche für Versorgungsanlagen wird deshalb an diesem Standort festgesetzt.

6.8 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung des Regenwassers wird in der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für die Rückhaltung festgesetzt. Das Regenwasser wird hier in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 250 m³ zurückgehalten und gedrosselt an die Kanalisation (Regenwasserkanal) in der öffentlichen Verkehrsfläche abgegeben und anschließend gepuffert mit einer maximalen Drosselabflussspende von 12,5l/s*ha in die B295 (ehemals) eingeleitet.

Bei besonderen Regenereignissen (30-jähriges Regenereignis) kommt es zu einem Überlauf in das Regenrückhaltebecken des angrenzenden Flurstücks 602 (Geltungsbereich 2). Aus diesem Grund wird hier ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 190m³ festgesetzt.

Die Umsetzung eines integrierten Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen und unter Klimaanpassungsgesichtspunkten wird damit gewährleistet.

6.9 Öffentliche und private Grünflächen

Im Inneren des Plangebietes wird eine Grünzone als öffentliche und private Grünfläche zur Schaffung eines attraktiven Aufenthaltsbereichs ausgewiesen. Diese Grünzone soll die Verbindung zur offenen Landschaft herstellen und klimatisch ein Ausgleich zur verdichteten Bebauung bilden. Die Grünfläche ist als Wiesen-/Rasenfläche mit lockeren Baumpflanzungen vorgesehen. Aus diesem Grund werden für diesen Bereich Pflanzfestsetzungen getroffen (siehe Punkt 6.11).

In die öffentliche Grünfläche werden öffentliche Kinderspielplätze zur Gebietsversorgung und zur Versorgung der umliegenden Bebauung integriert. Um eine Gestaltung des Bereichs zu ermöglichen, ist das Aufstellen von Stadtmobiliar sowie von Beleuchtung generell zulässig. Ebenso sind notwendige Be- und Entlüftungseinrichtungen für die Tiefgaragen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünfläche zulässig.

Die Unterteilung in öffentliche und private Grünfläche erfolgt aufgrund der durchgängigen Anlage einer Tiefgarage für die nördliche und südliche Bebauung. Zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet werden auch private Grundstücksteile als private Grünfläche ausgewiesen. Der Bereich oberhalb der Tiefgarage ist deshalb als private Grünfläche festgesetzt. Die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit wird über ein Gehrecht geregelt. Um eine Beleuchtung der öffentlichen Wege umsetzen zu können, wird auch den Versorgungsträgern bzw. der Stadt Leonberg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Zum Erreichen einer durchgängigen Pflege der privaten und öffentlichen Grünflächen im Innenbereich wird der Stadt Leonberg ein Geh- und Fahrrecht ermöglicht.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

Zur Vermeidung und Minimierung der Folgen der Neubebauung des Gebietes für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft und biologische Vielfalt werden verschiedene Maßnahmen ergriffen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Festsetzung eines Mindestsubstrataufbaus von 50cm auf Tiefgaragen wird zur Retention von Oberflächenwasser beigetragen und die Möglichkeit zu einer Bepflanzung gegeben. Auf einer untergeordneten Fläche von 20 % darf von der Mindestüberdeckung abgewichen werden. Hier ist auch 35 cm Mindestüberdeckung zulässig. Dies ist aufgrund der Geländetopographie erforderlich, um nicht zu weit in den natürlichen Boden einzugreifen. Eine intensive Begrünung ist auch mit diesem Substrataufbau noch möglich.

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. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 10 cm erforderlich, um eine nachhaltige Bepflanzung zu gewährleisten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Im Hinblick auf den Boden haben sie bedingt ausgleichende Wirkung. Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepassten Tiere und Pflanzen darstellen. Des Weiteren wird die Verdunstung begünstigt und die Menge des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der erfolgenden Verdunstung um ca. 40 % reduziert. Die Abgabe der verbleibenden 60 % des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung in die nachgeschaltete Kanalisation bzw. in Versickerungsanlagen. Die Kanalisation wird somit bei Starkregenereignissen entlastet. Eine extensive Begrünung von Flachdachflächen ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrünten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden, aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen angesehen.

Durch die wasserdurchlässige Gestaltung der Erschließungsflächen, wie z.B. der oberirdischen Stellplatzflächen, der Feuerwehraufstellplätze und -fahrflächen außerhalb der Erschließungsstraßen wird ein Beitrag zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses geleistet und einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt. Die wasserdurchlässige Herstellung dieser Erschließungsflächen trägt zu einer Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

Gleichzeitig wird für das Plangebiet die Entwässerung im Trennsystem festgesetzt. Anfallendes häusliches Schmutzwasser kann dabei in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Zur Reduktion der Auswirkungen von Starkregenereignissen und deren Auswirkungen auf die Vorfluter wird eine spezifische Drosselabflussspende für das Plangebiet festgesetzt. Im Plangebiet selbst sind alle Maßnahmen zur Reduktion der Einleitung von Oberflächen-/Regenwasser in die öffentlichen Straßenentwässerungsanlagen zu fassen. Deshalb wird festgesetzt, dass

- nur ein bestimmter Anteil des Regenwasser eingeleitet werden kann. Die Größe von 12,5l/s*ha ergibt sich aus der gesamtstädtischen Entwässerungskonzeption.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- Oberflächenwasser der Anliegerstraßen, der öffentlichen Parkflächen und sonstigen versiegelten Flächen möglichst vor Ort zu versickern ist. Da dies erst ausreichend und schadfrei ab dem Vorhandensein von einer ausreichend durchlässigen Deckschicht von 1m und einem Durchlässigkeitskoeffizienten von $[10^{-5} \leq k_f \leq 10^{-6}]$ möglich ist, wird dieser vorgeschrieben. Ist das Wasser aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht ausreichend zu versickern, muss die Rückhaltung im Plangebiet erfolgen.

(Dies ist im Plangebiet über ein in die öffentliche Grünfläche integriertes unterirdisches Rückhaltevolumen von 250m³ vorgesehen. Reicht dies u.a. bei Starkregenereignissen für ein 30-jähriges Regenereignis nicht aus, ist ein Überlauf in das im externen Bereich vorgesehene Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 190m³ geplant (Flurstück 602). Siehe dazu auch Pkt. A 8: Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser)

Der Nachweis incl. dem Überflutungsnachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu führen (s. dazu auch Punkt B.8 der Örtlichen Bauvorschriften). Auf die Erforderlichkeit einer notwendigen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind. Besonders dafür geeignet sind die LED-Beleuchtungen, die senkrecht nach unten abstrahlen. Sind aufgrund von technischen Weiterentwicklungen gleichwertige insektenschonende Leuchtmittel vorhanden, können diese ebenfalls zur Anwendung kommen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird außerdem empfohlen, dass zusammenhängende Glasflächen und -fassaden ab 5 m² Größe mit Vogelschutzglas auszuführen sind, da ab dieser Größe nach allgemeinen Erkenntnissen die Gefahr des Vogelschlags extrem steigt.

In Frage kommen folgende Maßnahmen sind

- reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15%
- Glasbausteine
- transluzente, mattierte, eingefärbte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen
- farbige Folien
- feste vorgelagerte Konstruktionen (z.B. Rankgitter oder Netze)

Abstände, Deckungsgrad und Kontrast sollen dem Stand der Technik entsprechen, aber mindestens den Anforderungen nach Schmid, H.W. Doppler et. al.¹² (siehe dazu D.4 Artenschutz)

Mit der Empfehlung kann ein Beitrag zur Vermeidung des Vogelschlags gebracht werden und durch den Einsatz von insektenschonender Beleuchtung dem Insektensterben vorgebeugt werden. Die Maßnahmen erscheinen vor dem Hintergrund des Naturschutzes zumutbar, da den Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielräume bleiben.

6.10.1 Maßnahmen im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans (Ausgleichsbebauungsplan)

Durch die Bebauung des Gebietes entfallen peripher vorhandene Grünbereiche und Baumstandorte. Im Plangebiet selbst (Geltungsbereich 1) werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dies sind zum einen Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen, entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb der Grünflächen. Ebenfalls werden durch die gärtnerische Gestaltung der privaten Grundstücksflächen und der Grundstückseinfriedungen neben gestalterischen Aspekten, Beiträge zur Kompensation der Eingriffe geliefert. Die Festsetzungen im Plangebiet reichen jedoch zu einer aus-

¹² Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach, Schmid, H. W. Doppler et al., 2012

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

geglichenen Ökobilanz nicht aus. Es werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Aus diesem Grund werden auf der Fläche des Flurstücks 602 sieben hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8-10cm festgesetzt. Aufgrund der Lage im Außenbereich sind Pflanzpfähle und ein Wühlmausschutz erforderlich. Der Standort kann um bis zu 10 m variieren, um gestalterische Freiheit bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens zu bekommen. Vorhandene Obstbäume müssen an den festgesetzten Standorten erhalten werden. Zusätzlich werden verschiedene Entsiegelungsmaßnahmen auf der Fläche gefordert. In dem mit M1 und Schraffur gekennzeichneten Bereich sind Brombeersträucher vorhanden (150 m²), diese sind zu roden. Ebenso sind 150 m² Schotterfläche und 40 m² Betonplatten zu beseitigen, um den Charakter einer Obstbaumwiese herzustellen. Gleichzeitig sind im Plangebiet verloren gegangene Heckenstrukturen durch Neupflanzungen (35 m²) auszugleichen (CEF-Maßnahme). Aus diesem Grund werden Sträucher von ausreichender Größe (2 mal verpflanzt) und Pflanzdichte (Raster 1,00m x 1,50 m) festgesetzt. Die Herstellung erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche, die sich in städtischem Besitz befindet. Die Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch die Anlage eines oberirdischen Retentionsvolumens (Regenrückhaltebecken) von 190m³ innerhalb der Ausgleichsfläche ausgeglichen. Das Wasser kann hier zurückgehalten, teilweise versickert sowie der Verdunstung zugeführt werden.

Die geplanten Maßnahmen dienen im Zusammenhang mit den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen der Kompensation der Auswirkungen auf die Schutzgüter und tragen den in § 1 Absatz 5 BauGB genannten Zielen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei. Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Klimaanpassung wird Rechnung getragen.

6.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

6.11.1 Pflanzbindungen

Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung und der landespflegerischen Begutachtung des Plangebietes wurden verschiedene Pflanzbindungen ausgesprochen. Die ortsbildprägenden Bäume im Bereich des ehemaligen Biergartens sind außerhalb des geplanten Baufeldes zu erhalten. Ebenso stellt der Birnbaum in der südöstlichen Ecke einen Brutbaum der national geschützten und in Baden-Württemberg stark gefährdeten Art des Marmorierten Goldkäfers (*Protaetia lugubris*) dar.¹³ Der Birnbaum ist deshalb zu erhalten und wurde in die Gesamtplanung integriert.

Bei Ausfall sind diese Bäume gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzqualität von Hochstamm, viermal verpflanzt mit Drahtballen und einem Stammumfang von 20-25 cm dient dem gleichartigen Ersatz.

Ebenso sind vorhandene Bäume auf der externen Ausgleichsfläche im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans mit einem Erhaltungsgebot versehen.

¹³ „Geplante Bebauung Leonberg Jahnstraße, Hasensaul und Gebersheim – Untersuchung zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käfer“, Wurst Claus, Karlsruhe, 04.04.2019

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

6.11.2 Pflanzgebote

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Begrünung des Straßenraumes und zur Gliederung der Straßenflächen Baumpflanzungen festgesetzt. Die vorgeschlagenen Baumarten werden entsprechend der Bedürfnisse der verschiedenen Standorte (Straßenraum, Grünfläche, Privatbereich,...) und der gestalterischen Bedürfnisse ausgewählt. So werden entlang der Feuerbacher Straße größere Pflanzenarten wie Linden vorgeschlagen, da hier der Stadteingang gestaltet werden soll. Entlang der Jahnstraße richtet sich die Auswahl nach der Salzverträglichkeit.

Für Straßenbäume werden zur Raumwirksamkeit größere Mindestgrößen (Stammumfang 20-25 cm) als für die Privatbereiche und die Grünflächen (Stammumfang 18-20cm) vorgeschlagen. Um die Flexibilität im Bereich der Begrünung zu erhalten, dürfen die festgesetzten Standorte innerhalb der Grünflächen um bis zu 5m abweichen, an allen anderen Standorten maximal 3m. Zur dauerhaften Sicherung der Bepflanzung muss mindestens ein Wurzelraum von 12 cbm vorhanden sein. Innerhalb des öffentlichen Straßenraums muss die Baumscheibe vor Überfahren gesichert werden und nach der Pflanzung ist ein Verdunstungsschutz anzubringen. Bei Abgang sind diese Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb des Mischgebietes im Eckbereich Feuerbacher Straße / Strohgäustraße ist ein Pflanzbeet vorgesehen, die Größen und Artenvorschläge richten sich an einer attraktiven Gestaltung dieses Bereichs aus. Das Mischgebiet/Allgemeine Wohngebiet dient mit der vorgesehenen Treppenanlage als Durchgangsbereich zur öffentlich nutzbaren Grünfläche.

Entlang der Feuerbacher Straße soll zur attraktiven Gestaltung des Ortseingangs die notwendige Lärmschutzwand mit Strauchpflanzungen eingegrünt werden. Um ein Mindestmaß an Gestaltung zu erreichen, wird festgesetzt, dass mindestens 50 % dieser Fläche entsprechend dem vorgegebenen Raster zu begrünen ist.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind als Blumenwiese oder Rasenfläche zu gestalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen insgesamt als identitätsprägende, stadträumliche Gliederungselemente. Durch die Entwicklung einer attraktiven innergebietslichen Grünzone wird den Bedürfnissen der Bewohner nach wohngebietsnaher Erholung Rechnung getragen. Der bebaute Bereich wird durch die Öffnung zur freien Landschaft in diese eingebunden. Ein attraktiver Übergang wird geschaffen.

Indem innerhalb der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplätze integriert werden, wird insbesondere den Bedürfnissen von Familien mit Kindern Rechnung getragen.

6.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mittels Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit wird die Durchlässigkeit des Plangebietes und die Nutzbarkeit der Grünflächen für die Allgemeinheit gewährleistet. Dies betrifft den Antritt des Gebietes im Bereich der Strohgäustraße/Feuerbachstraße (Allgemeines Wohngebiet/Mischgebiet Gehrecht Nr. 3) mit einer Treppenanlage in Richtung öffentlicher Grünfläche und die Privaten Grünflächen (Gehrecht Nr. 1 und 2).

Um die durchgängige Pflege der Grünflächen zu sichern, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Leonberg im Bereich der privaten Grünflächen festgesetzt (Bereiche 1 und 2). Zur Beleuchtung der Grünflächen, zur Sicherung der Führung und Unterhaltung ist auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leonberg und der Versor-

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

gungsträger im Bereich  vorgesehen.

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

6.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.13.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch die Lage an stark belasteten klassifizierten Straßen (Strohgäustraße¹⁴ und Feuerbacher Straße¹⁵) Lärmbelastungen durch Straßenverkehr ausgesetzt. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der Verkehrsbelastung auf der Grundlage von Verkehrszählungen und einer Hochrechnung im Prognosezeitraum bis 2030 durchgeführt. Der Bebauungsplan setzt in seiner Ausgestaltung eng am städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbs an.

Für Lichtsignalanlagen setzt die schalltechnische Untersuchung Zuschläge an. Ebenso wurden Zu-/Abschläge für Straßenoberflächen und Steigungen berücksichtigt. Den Berechnungen liegt der nach dem Umbau der Feuerbacher Straße verwendete Asphaltbeton 0/11 ohne Splittung zugrunde. Für die Jahnstraße wurden Zählergebnisse und Hochrechnungen aus den geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. Für die Strohgäustraße wurde von einer Geschwindigkeit von 50km/h ausgegangen und für die Feuerbacher Straße von bis 50 zu 80 km/h. Die sich ergebenden Lärmwerte unterscheiden sich aufgrund des Abschlags durch den Belag bei höheren Geschwindigkeiten nicht. In der Jahnstraße wurde eine Geschwindigkeit von 30km/h zugrunde gelegt.

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in einem großen Teil des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet und tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Mischgebiete überschritten sind.

Aufgrund dieser Belastung wurde im Plangebiet aktiver Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50m über der Geländeoberfläche festgesetzt. In der Planzeichnung sind Bezugspunkte (Geländeoberfläche entlang der Lärmschutzwand) angegeben. Diese Bezugspunkte sind miteinander zu verbinden und die dazwischenliegende Geländehöhe jeweils durch Interpolation zu ermitteln. Damit eine ausreichende Schallabsorption erreicht wird, sind die einschlägigen Regelwerke der ZTV-LSW 06 zu beachten. Bei der Planung der Lärmschutzwand sind die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Dazu gehören sowohl die Technischen Vertragsbedingungen (ZTV-ING, ZTV-LSW 06) als auch die Richtlinie (RIZ-ING). Das Fundament der Lärmschutzwand muss unabhängig von den Stützmauern des Geh- und Radweges hergestellt werden und darf keine Auswirkungen auf die Stützmauer haben. Die Vorgaben sind in die Baugenehmigung aufzunehmen.

Zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind in Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau-, derzeit in der Fassung der DIN 4109-1: 2016-07 sowie DIN 4109-2 2016-07, die in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung VwVTB (vgl. A5 der VwVTB) eingeführt ist, zu beachten. Es gilt jedoch immer die technische Bau-

¹⁴ DTV 11.000 kfz/24h

¹⁵ Westlich d. Strohgäustr. DTV 21.700 kfz/24h und östlich d. Strohgäustr. DTV 13.700kfz/24h

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

bestimmung in der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Die Lärmpegelbereiche sind dem Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS zu entnehmen (siehe auch Punkt D.9) In Tabelle 7 der DIN 4109 sind den Lärmpegelbereichen erforderliche Dämmmaße der Außenbauteile für die jeweilige Nutzung zugeordnet. Diese sind nachzuweisen.

Zusätzlich sind in zum Schlafen genutzten Räumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder kontrollierte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Dies gilt mindestens für die Lärmpegelbereiche III bis V gem. der Tabelle 7 der DIN 4109-1: 2016. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ zu berücksichtigen. Siehe dazu die VDI-Richtlinie 2719. Damit sollen im Innenraum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Aufenthaltsräumen zu geschaffen werden. Der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ermöglicht einen kontinuierlichen aus hygienischen Gründen notwendigen Luftaustausch ohne die Fenster öffnen zu müssen.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes¹⁶ ist die Lärmschutzwand lediglich im Bereich des Erdgeschosses wirksam und führt hier zu geringeren Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Gebäude.

In der Erdgeschosszone können durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand auch Lärminderungen in den Außenwohnbereichen erreicht werden. In den oberen Geschossen ist dies selbst mit einer höheren Lärmschutzwand nicht zu besorgen. Ab dem Schallpegelbereich V werden zusätzlich verglaste Außenwohnbereiche festgesetzt. Dies bedeutet, dass für die Gebäude der überbaubaren Flächen 1a und 2a im 2. und 3. Obergeschoss des Allgemeinen Wohngebiets lediglich verglaste Außenwohnbereiche (Balkone/ Loggien) auf der zur Feuerbacher Straße zugewandten Seite zulässig sind.

Die Lärmpegelbereiche können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden. Sie sind ebenfalls unter Hinweise Pkt. D.8 einzusehen.

Der Schallschutznachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufenster entlang der Feuerbacher Straße teilweise in das Anbauverbot nach § 9 FStrG (und auch § 22 Landesstraßengesetz) hineinragen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, hat gemäß Stellungnahme 11.12.2019 (Az: 42-2511-2-BB/243) einer Unterschreitung des Anbauverbots unter folgenden Auflagen zugestimmt:

- Der Straßenbaulastträger wird von Ansprüchen jeglicher Art, die sich aus der Ausnahme von den Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) freigestellt.
- Der geringste Abstand von 17,00 m zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Fahrbahnrand der Bundesstraße B 295 wird nicht weiter unterschritten.
- Bei der Planung der Lärmschutzwand sind die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Dazu gehören sowohl die Technischen Vertragsbedingungen (ZTV-ING, ZTV-LSW) als auch die Richtlinien (RIZ-ING).
- Die Unterhaltung und Wartung der Lärmschutzmauer muss über innerörtliche Straßen erfolgen.

Bei Einhaltung der Vorgaben sind keine weiteren vertraglichen Maßnahmen zwischen Baulastträger und Stadt erforderlich.

¹⁶ Feuerbacher Straße fällt in Richtung Ditzingen

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

6.14 Bindung der Zulässigkeit der Nutzungen an die Durchführung und Realisierung von Maßnahmen

Im Bebauungsplan ist zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grund von Straßenverkehrslärm die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Gleichzeitig wirkt die annähernd geschlossene Bebauung entlang der Jahnstraße lärmschützend für die dahinter liegende Bebauung. Aus diesem Grund werden in den Bebauungsplan die Festsetzungen zu aufschiebenden Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen aufgenommen. Damit wird die zeitliche Abfolge der Maßnahmen geregelt. Die Lärmschutzwand bewirkt eine Lärmreduktion für die stark belasteten Gebäude entlang der Feuerbacher Straße (im Plan mit 1a und 2a und auch teilweise 3 bezeichneten überbaubaren Flächen). Im Gegensatz zur freien Schallausbreitung erfahren die dahinter liegenden Bauflächen Schutz durch die Bebauung der überbaubaren Flächen Nr. 1a, 2a und 3. Die Werte der DIN 18005 können so in weiten Bereichen für das Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden, mindestens jedoch die Mischgebietswerte, die noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erlauben. Dies bedeutet, dass die Wohnnutzungen in den Baufeldern 1a und 2a und die Mischnutzung in der überbaubaren Fläche Nr. 3 erst zulässig sind, wenn die Lärmschutzwand hergestellt ist. Die Zulässigkeit der Nutzungen außerhalb des Mischgebietes und der Baufelder 1a und 2a im Allgemeinen Wohngebiet knüpft sich an die Herstellung der Gebäude in 1a, 2a und 3, da diese die dahinter liegende Bebauung abschirmen. Abgestellt wird dabei auf den Nutzungszeitpunkt der Gebäude. Dies kann in die Baugenehmigung als Bedingung aufgenommen werden. Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen eher nur für den kurzfristigen Aufenthalt bestimmt sind und im sensiblen Nachtbereich eher keine Nutzung erfahren.

6.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereichen zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um im nachfolgenden Verfahren die Umsetzbarkeit der Verkehrsflächen zu ermöglichen und falls erforderlich Stützmauern einzubringen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachgestaltung, -eindeckung und -begrünung

Als Dachform wird für das gesamte Plangebiet das Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5° vorgeschrieben. Damit soll eine homogene Dachlandschaft nach modernen Bedürfnissen, die sich gut in die Umgebung einpasst, erreicht werden. Um eine harmonische Siedlungsstruktur zu gewährleisten und gleichzeitig klimatische Eingriffe zu minimieren, sind die Dächer auf mindestens 80 % der Dachflächen zu begrünen (zur Pflanzqualität s. Punkt A.9). Die Eingrünung von mindestens 80% ermöglicht daneben noch ausreichend Spielraum zur Unterbringung von technischen Nebenanlagen.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

7.2 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Aufgrund der räumlichen Verdichtung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist ein optischer Ausgleich durch Begrünung zu schaffen. Die Gartenflächen (außerhalb der Wegeflächen und Terrassen) sind deshalb zu begrünen. Ausgenommen sind auch notwendige nach dem Bebauungsplan zulässige Nebenanlagen wie Kinderspielflächen. Reine Stein- und Schottergärten sind unzulässig. Stein- und Kiesschüttungen entlang von Hausfassaden sind bis zu einer Breite von 50cm für die Anlage von Drainagen zulässig.

Die Festsetzung zielt darauf ab, der uniformierten leblosen Gestaltung der Gartenflächen entgegenzuwirken. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung ein Beitrag zum Natur- und Klimaschutz geleistet. Notwendige Flächen für Zufahrten/Zuwegungen, wie auch für Nebenanlagen und Drainagevorrichtungen sind von den Festsetzungen ausgenommen. Damit verbleibt den Grundstückseigentümern noch ausreichend Spielraum zur Gestaltung. Durch die Begrünung soll ein optischer Übergang zur freien Landschaft gestaltet werden.

7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können das städtebauliche Erscheinungsbild empfindlich stören. Um einerseits den Interessen der Grundstückseigentümer an solchen Anlagen gerecht zu werden und andererseits Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden Reglementierungen zu Werbeanlagen vorgenommen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs für die angebotene Leistung zulässig. Es darf nur für damit zusammenhängende Produkte geworben werden. Diese Festsetzung stellt klar, dass keine Fremdwerbung zulässig ist, auch nicht auf den öffentlichen und privaten Grünflächen.

Um die Wohnruhe störende Werbeanlagen zu unterbinden, wurden Festsetzungen getroffen, die

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit Laufschriften
- beleuchtete Kastenkörper
- bewegliche Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftanzeige sowie Wechselwerbung
- Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
- Videowände und -tafeln
- Skybeamer
- Projektionen aller Art

ausschließen.

Die genannten Ausformungen von Werbeanlagen sind dazu besonders geeignet. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Anwohner und zur Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes werden deshalb ebenso die Größe und die maximale Höhe der Werbeanlagen geregelt. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind generell unzulässig. Sie dürfen maximal bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Um zu dominante Werbeanlagen zu vermeiden, wurde die Höhe der Werbeanlage auf maximal 50 cm beschränkt und in der Ausdehnung maximal auf der Hälfte der Fassadenlänge. Gerade im Knotenpunkt- und im Stadteingangsbereich haben grelle, bewegliche und zu große Werbeanlagen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und entfalten eine Störwirkung.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

7.4 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur harmonischen, äußeren Gestaltung der Grundstücke werden Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe getroffen. Um im Allgemeinen Wohngebiet die privaten Gartenbereiche von den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen räumlich und gestalterisch zu trennen, den Straßenraum zu gliedern und dennoch einen offenen Gebietscharakter zu wahren, sind Einfriedungen nur in Form von Hecken bis 1,20m zulässig. Einfriedungen der privaten Grünflächen sind zu öffentlichen Flächen unzulässig, um die Durchlässigkeit der öffentlichen und privaten Grünflächen zu gewährleisten. Als Absturzsicherung sind auch in Hecken eingebundene durchgrünte Einfriedungen bis zu 1,20m Höhe zulässig.

Da die Durchlässigkeit der Fläche des Mischgebiets/ für die Allgemeinheit gewährleistet werden soll Wohngebiets (im Plan mit dem Gehrecht Nr. 3 gekennzeichnet), sind hier Grundstückseinfriedungen generell unzulässig.

Im Mischgebiet sind ebenfalls Grundstückseinfriedungen unzulässig, um den offenen Gebietscharakter im Gebietsentrée zu gewährleisten. Absturzsicherungen sind hier bis 1,20m zulässig, müssen allerdings in transparenter / optisch durchlässiger Ausführung errichtet werden. Die Absturzsicherungen können hier auch in Hecken eingebunden werden.

7.5 Außenantennen

Zur Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Bildes 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.

7.6 Stellplatzverpflichtung

Die randliche Lage des Plangebietes mit einer größeren Entfernung zur nächstgelegenen S-Bahn-Station und der durchschnittlichen Anbindung an das Bus-Netz bewirken eine hohe Kfz-gebundene Mobilität der Bevölkerung. Dies erfordert eine hohe Anzahl privater Stellplätze, um den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Verkehr frei zu halten.

Aus diesem Grund wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Ausschließlich für die Sozialmietwohnungen der Größen $< 45 \text{ m}^2$ und $< 60 \text{ m}^2$ sind 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Dieser Stellplatzbedarf wird innerhalb der im Plan festgesetzten Tiefgaragen und auf den im Plan festgesetzten Stellplätzen nachgewiesen. Um dies zu erreichen, wird von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht.

Außerhalb dieser Stellplatzverpflichtung sind im Plan 24 Besucherstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Parken“ (ohne vorhandene öffentliche Längsparkplätze entlang der nord-/westlichen Seite der Jahnstraße) festgesetzt.

7.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird zur Minimierung der Auswirkungen von Starkregenereignissen die Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet festgesetzt. Um die örtliche Kanalisation vom Regenwasser zu entlasten, wird festgesetzt, dass nur maximal $12,5 \text{ l/(s*ha)}$ als spezifische Drosselabflussspende der Vorflut zugeführt werden dürfen. Der Nachweis darüber ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu führen. Mit diesen Festsetzungen wird ein Beitrag zur Bewältigung der durch die

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Fortschreitende Versiegelung der Flächen erhöhten Abflussmengen gegeben (siehe auch Ziffer A.9).

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht vom 12.12.2019 in der Anlage wird verwiesen.

8.2 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Stadt Leonberg plant im Bereich Jahnstraße den jetzigen Sportbereich mit Sportplätzen, Sporthalle und Vereinsheim sowie kleinere Wiesen- und Ackerflächen in ein Misch- und Wohngebiet zu entwickeln.

Der Planbereich grenzt im Nordwesten an die Jahnstraße, im Südosten an die B-295/Feuerbacher Straße und im Nordosten an die offene Landschaft mit Wiesen, Obstwiesen und Gärten. Die Planung ist Folge der Zusammenlegung des TSG Leonberg und des TSV Eltingen zum SV Leonberg Eltingen. Teil dieses Plans ist auch die Zusammenlegung und Modernisierung der Sportstätten im Bereich Eltingen. In diesem Zug werden die Sportflächen im Bereich Jahnstraße aufgegeben und eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht. Da die Planung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht wird ein Vollverfahren durchgeführt und der Flächennutzungsplan parallel geändert.

Bestand: Sporthalle mit Sportlerheim, Biergarten mit altem Baumbestand, Kunstrasenplatz, Laufbahn, kleiner Hartplatz, kleine Acker- und Wiesenflächen. Das Gelände fällt nach Nordosten flach ab.

Planung: Die Sporteinrichtungen mit Gebäuden und Spielfeldern im Bereich Jahnstraße werden abgerissen. Ein allgemeines Wohngebiet mit zentraler Grünfläche und ein Mischgebiet werden entstehen. Zur B 295 wird eine Lärmschutzwand errichtet. Die Gebäude erhalten begrünte Flachdächer. Das Regenwasser von Straßen und Dächern wird in einer Retention im Plangebiet (Teil 1) und einem Tümpel (Teil 2) gesammelt und gedrosselt in Richtung Glems abgegeben. Der Überlauf des Tümpels fließt in die freie, unbebaute Landschaft ab. Die Erschließung erfolgt über die Jahnstraße.

Minimierung: Der Eingriff wird durch die gewählten städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen begrenzt. Es werden Pflanzgebote für Laubbäume und Heckensträucher festgesetzt.

Durch die geplante Lärmschutzwand, schallgedämmte Fassaden, Balkonverglasungen, fensterunabhängige Lüftungssysteme kann der Verkehrslärm deutlich gemindert werden, es verbleiben jedoch noch starke Belastungen.

Boden: kein erheblicher Eingriff

Wasser: kein erheblicher Eingriff

Klima: kein erheblicher Eingriff

Biotope/Arten: kein erheblicher Eingriff

Landschaftsbild/Erholung: kein erheblicher Eingriff

Teilfläche 2 in der Gesamtsicht: kein erheblicher Eingriff

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans):

Allgemeine Wohngebiete	0,96 ha	48 %
Mischgebiet	0,15 ha	7 %
Private Grünflächen	0,12 ha	6 %
Öffentliche Grünflächen	0,29 ha	14 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen incl. <u>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</u>	<u>0,50 ha</u>	<u>25 %</u>
Geltungsbereich	2,02 ha	100 %

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans):

Öffentliche Grünflächen	0,2 ha	100%
-------------------------	--------	------

10 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung

Mit der Fusion der beiden größten Leonberger Sportvereine TSG Leonberg und TSV Eltingen ist eine Reorganisation der Sportinfrastruktureinrichtungen verbunden. Mit dem Verkauf der Flächen durch den Verein konnten die Sportflächen modernisiert und Synergieeffekte am Standort Bruckenbachstraße genutzt werden. Mit dem Freizug der Sportflächen und dem Übergang der Flächen in die öffentliche Hand kann die Fläche als Wohnbaufläche und in einem Teilbereich als Mischgebiet umgenutzt werden. Im Flächennutzungsplan waren die im östlichen Bereich angrenzenden Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

10.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Errichtung von ca. 150 Wohneinheiten entsteht ein steigender Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Bedarf an Kindertagesplätzen wird im Haldenkindergarten in der Gotthold-Ege-Straße in fußläufiger Entfernung gedeckt. Derzeit wird für das angrenzende geplante Baugebiet „Unterer Schützenrain“ der Bau einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung geprüft.

Die Versorgung mit Schulen ist in ausreichender Entfernung gegeben. Die zugeordnete Grundschule ist die Spitalschule am Marktplatz.

10.3 Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft

Die Deckung des Bedarfs im Bereich der Nahversorgung ist im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Postareals an der Eltinger Straße vorgesehen. Die Entwicklung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente sind in der Größenordnung von ca. 4000 m² Verkaufsfläche geplant. Damit ist die Nahversorgung in annehmbarer Entfernung ausreichend sichergestellt.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

10.4 Verkehr/Lärm

10.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Durch das Planungsbüro SSP Consult¹⁷ wurde untersucht inwieweit die zusätzlichen Verkehrsmengen durch die neuen Nutzungen im Plangebiet das Straßennetz belasten und inwieweit dies Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte Jahnstraße / Strohgäustraße und Feuerbacher Straße / Strohgäustraße hat. Erschließungsvarianten über die Jahnstraße und über die Feuerbacher Straße wurden untersucht.

Zur Ermittlung der Grundbelastung im Straßenverkehr wurden videogestützte Verkehrszählungen durchgeführt und mittels Auswertung von Schleifendaten plausibilisiert. Diese Zahlen bildeten die Grundlage für die Prognose des entstehenden Verkehrs aus den neuen Nutzungen. Die Prognose der Verkehrsbelastung wurde auf einem „worst-case“-Szenario aufgebaut, damit die Berechnungen sich eher auf der sicheren Seite befinden. (keine Herausrechnung der entfallenen Sportnutzung, Zugrundelegung der Knotenpunktspitzenbelastungen, Erhöhung durch Zuschlag von 10 % im Sommer, pauschale Erhöhung von 2 % im Prognosezeitraum 2020). Zudem verbindet sich mit der Einführung des neuen Verkehrsrechners für Leonberg und der damit im Zusammenhang stehenden Einführung von Pfortneranlagen auch für die übrigen Stadteingangsstraßen eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch Leonberg und damit auch eine Reduzierung der Verkehrsbelastung an der B 295.

Die Schätzung der zusätzlichen Verkehrsmengen erfolgte mit Faktoren und Ganglinien zur Verkehrsverteilung und -erzeugung nach der anerkannten Methode von Bosserhoff für das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohner. Auf dieser Grundlage kann mit einem zusätzlichen planbedingten Tagesverkehrsaufkommen von ca. 700 Fahrten am Tag gerechnet werden. Insgesamt ist damit im Prognosezeitraum mit einer Belastung von 1200 Fahrzeugen am Tag in der Jahnstraße zu rechnen.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgte auf der Grundlage von Handbuch für die Bewertung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Bei einer Gebietserschließung über die Jahnstraße wurden am Knoten Jahnstraße / Strohgäustraße eine gute Gesamtqualitätsstufe (B) des Verkehrsablaufs und deutliche Leistungsfähigkeitsreserven festgestellt. Der Knoten Feuerbacher Straße / Strohgäustraße hat eine noch eben ausreichende Gesamtqualitätsstufe mit D am Vormittag und C am Nachmittag¹⁸. Durch eine Optimierung der Lichtsignalanlage kann am Vormittag noch eine Verbesserung auf C erreicht werden. Kritischer stellen sich die Rückstaulängen am Vormittag dar. Dies führt in der morgendlichen Spitzenstunde zu einer Überstauung der linkseinsiegenden Zufahrt aus der Jahnstraße. Zur Schaffung von Ausfahrtslücken wird deshalb im Zuge der Baugebietserschließung eine Teilsignalisierung des Knotens Jahnstraße / Strohgäustraße mittels Anforderungsschleife und Gelb-Rot-Signalisierung in der Strohgäustraße favorisiert. Diese ist zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit im Zuge der Baugebietserschließung einzurichten.

Gleichzeitig wurde alternativ die Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Feuerbacher Straße geprüft. Dies wäre zwar technisch eine Lösung, würde aber der Pfortnerung¹⁹ an der B 295 entgegenstehen und somit ungünstige Auswirkungen auf die gesamte Verkehrssituation in Leonberg haben. Aus diesem Grund wird von der Lösung Abstand genommen. Auch die Einrichtung einer freien Rechtsabbiegespur aus der Strohgäustraße ist aufgrund der Eingriffe in die Böschung eine schwer umsetzbare Lösung. Dies wird im wei-

¹⁷ Neuplanung TSG-Areal in Leonberg Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung, SSP Consult, Stuttgart, Februar 2018

¹⁸ Anmerkung: Mit „A“ wird die beste Qualitätsstufe und mit „F“ die schlechteste Qualitätsstufe bezeichnet

¹⁹ = Rechnerunterstützte Zuflusdosierung für Kraftfahrzeuge in die Innenstadt

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

teren Verfahren noch geprüft.

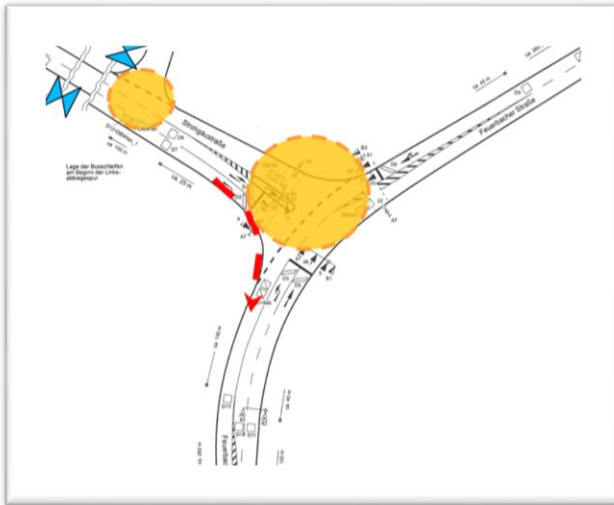


Abbildung 9: Variantenuntersuchung zur Verkehrsabwicklung im Knoten Feuerbacher Straße / Strohgäustraße / Jahnstraße²⁰

Alternativ wurde auch die Gebieterschließung der Tiefgarage über die Feuerbacher Straße geprüft. Es wurde angenommen, dass nur geringe Teile der gebietszugehörigen Verkehre dann über die Jahnstraße erfolgen. Dabei wurde der Anschlussknoten in der Jahnstraße mit der Qualitätsstufe „B“ bezeichnet. Der Knoten Feuerbacher Straße und Strohgäustraße hat am Vormittag mit der Qualitätsstufe „D“ und am Nachmittag „C“ eine noch ausreichende Gesamtqualitätsstufe. Kritisch wurden auch hier die Rückstaulängen gesehen. Wird die Zufahrt/Ausfahrt der Tiefgarage auf die B 295 vorgenommen, kommt es durch die Pfortnerung der Lichtsignalanlage zu einer Überstauung und damit zu Problemen bei der Ausfahrt, vor allem in Richtung Ditzingen. Der vorhandene Rad- und Fußweg muss überquert werden und zusätzlich entsteht ein Sichtproblem durch gestaute Fahrzeuge vor der Ampel und im Steigungsbereich der Feuerbacher Straße. Das Regierungspräsidium als Träger der Straßenbaulast lässt außerhalb der Ortschaft zudem keine Zu- und Abfahrten zu Grundstücken zu.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die zusätzlichen Verkehre aus dem neuen Baugebiet mit Unterstützung der einzurichtenden Teilsignalisierung an der Strohgäustraße gut abgewickelt werden können und insgesamt ein guter Verkehrsablauf erreicht werden kann. Der neu hinzukommende Verkehr ist gut zu bewältigen und führt für die Anwohner der Jahnstraße zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen. Eine Erschließung über die Feuerbacher Straße ist aufgrund von entstehenden Sicherheitsproblemen und rechtlichen Vorgaben des Regierungspräsidiums keine Option.

Die Erschließung des Baugebietes bedingt einen Ausbau der Jahnstraße. Im östlichen Bereich wird dazu in die jetzige Fläche des Sportgeländes eingegriffen und die Straßenverkehrsfläche auf mindestens 5,50m verbreitert. Die geordnete Anlage von öffentlichen Besucherstellplätzen wird dadurch ermöglicht. Die Ordnung des ruhenden Verkehrs und die Verbreiterung des Straßenraums tragen zu einem besseren Verkehrsablauf bei.

²⁰ Variante 1 (blau): Teilsignalisierung Jahnstraße mit intelligenter Steuerung des KP Feuerbacher-/ Strohgäustraße

Variante 2 (rot): „freier“ Rechtsabbieger von der Strohgäu- in die Feuerbacher Straße („grüner Pfeil“)
[Achtung: Führung Fußgänger-/ Radfahrer, Topographie]

Variante 3 (gelb): Kreisverkehrsplatz Strohgäu-/ Feuerbacher Straße [Achtung: keine Pfortnerung aus Norden mehr, zugestellte Jahnstraße, teuerste Lösung]

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Baumpflanzungen werden zur Qualitätsverbesserung des Straßenraumes festgesetzt. Damit wird gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Dies kommt auch den Anwohnern der Jahnstraße zugute. Begrünungsmaßnahmen entlang der Parkreihen attraktivieren das städtebauliche Gesamterscheinungsbild. Die bisher fehlende Erschließung der vorhandenen Grundstücke an der Jahnstraße wird hergestellt.

Derzeit sind Stellplätze für den Bedarf aus der vormaligen Sportplatznutzung auf dem ehemaligen TSG-Gelände vorhanden, entlang der Jahnstraße wird trotz absolutem Halteverbot straßenbegleitend auf den Flächen des ehemaligen TSG-Geländes geparkt. Diese Situation wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbessert, indem der vorhandene Straßenraum verbreitert und die Stellplatzsituation geordnet wird. In der Jahnstraße werden im Rahmen des Bebauungsplans 17 neue öffentliche Parkplätze geschaffen und zusätzlich 8 private Stellplätze für Kunden und Besucher. Ebenso werden innerhalb der Ringstraßen zusätzliche Besucherstellplätze geschaffen. Dies bedeutet grundsätzlich eine Ausweitung des öffentlichen Stellplatzangebots. Der Anwohnerstellplatzbedarf wird innerhalb der Tiefgaragen mit einem erhöhten Stellplatzschlüssel gedeckt. Damit wird der Bedarf auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend gedeckt, sodass eine weitere Belastung des öffentlichen Raumes vermieden werden kann. Grundsätzlich dient der öffentliche Straßenraum zur Deckung des notwendigen privaten Stellplatzbedarfs. Dieser ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Der notwendige Stellplatzbedarf der gewerblichen Einrichtungen wird entsprechend den vorgeschriebenen Richtzahlen ermittelt. Entlang der Jahnstraße sind dafür Stellplätze vorgesehen, die vorwiegend dem Kunden- und Besucherverkehr der gewerblichen Einrichtungen dienen.

10.4.2 Lärm

10.4.2.1 Lärmbelastung durch Erschließungsverkehr in der Jahnstraße

Auf der Grundlage der Verkehrszählungen und Prognoseergebnissen wurde durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS²¹ eine Schalltechnische Untersuchung zur Lärmschutz erstellt. Untersucht wurden zum einen die Belastungen für das Gebiet durch den Verkehrslärm an der Feuerbacher Straße und Strohgäustraße, sowie zum anderen der Verkehrslärm, der durch die Erschließung des Gebietes auf der Jahnstraße entsteht.

Ausgegangen wurde für die Jahnstraße von einer Grundbelastung von ca. 500 Fahrzeugen und 700 Fahrzeugen pro Tag durch die neu entstehenden Nutzungen (Gesamtbelastung ca. 1200 Fahrzeuge/Tag) mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h in der Jahnstraße. Auch hier wurde für die gesamte Jahnstraße die gleiche Belastungsstärke angenommen, die in der Örtlichkeit jedoch geringer wird, je weiter der östliche Bereich der Jahnstraße erreicht wird. Festzustellen ist, dass an den gewählten Immissionspunkten die Lärmbelastung durch das neue Baugebiet zunimmt. Dies wird sich auch im hörbaren Bereich bewegen, da bislang die Verkehrsbelastung mit 500 Kfz/Tag sehr niedrig war. Eine Zunahme der Verkehrsbelastung ist mit 700 Fahrzeugen pro Tag auch nicht mehr im unwesentlichen Bereich. Die errechneten Mittelungspegel liegen jedoch immer unter den Orientierungswerten der DIN 18005 mit 55 dB(A) am Tag. Lediglich nachts werden die 45 dB(A) in Teilen knapp überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden bei der Grund- und Prognosebelastung jedoch weit unterschritten. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen leitet sich aus der Zunahme der Verkehrsbelastung nicht ab. Die entstehenden Lärmbelastungen sind

²¹ Lärmschutz Jahnstraße Leonberg, Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Wohngebiets Jahnstraße in Leonberg, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juli/August 2019

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

von den Anwohnern der Jahnstraße hinzunehmen, da die Schaffung von bezahlbarem Wohnbauland ein wichtiges Ziel für die Stadt Leonberg darstellt.

10.4.2.2 Lärmbelastung durch Tiefgaragen

Aufgrund der Erschließung des Gebietes ist die Anlage von zwei Tiefgaragen für die notwendigen Stellplätze erforderlich. In der ersten Tiefgarage werden ca. 45 Stellplätze angelegt. Die zweite Tiefgarage versorgt alle Gebäude innerhalb des Erschließungsringes mit notwendigen Stellplatzflächen. Hier sind ca. 182 Stellplätze vorgesehen. Die Zugänglichkeit wird innerhalb der Gebäude über Fahrstühle gewährleistet. Zur besseren Zugänglichkeit wird die Tiefgarage im mittleren Ringbereich an- und abgefahren. Dies kann zu Lärmbelastungen der gegenüberliegenden vorhandenen Bebauung führen. „Grundsätzlich ist Lärm aus privaten Stellplatzanlagen als wohnzugehörige Nutzung hinzunehmen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Garagen und Stellplätze deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Daher findet die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten, dem Spitzenpegelkriterium bei der Beurteilung, die durch die Nutzung zugelassener notwendiger Stellplätze eines Wohnvorhabens verursacht werden in der Regel keine Anwendung“²². Um die Geräuschbelastung dennoch so gering wie möglich zu halten, sind An- und Abfahrtgeräusche vor allem im Steigungsbereich der Tiefgarage zu minimieren. Im Rahmen der Baugenehmigung der Tiefgarage ist der Nachweis schallschützender Maßnahmen vorzunehmen. Dies kann z.B. durch Überdeckelungen, geräuscharme Rolll Tore oder schallabsorbierende Wände geschehen. Gegenüber einer oberirdischen Stellplatzanlage ist die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen für die Belastung der Nachbarschaft mit wesentlich geringeren Beeinträchtigungen verbunden und wird deshalb im Plangebiet festgesetzt. Die Lärmbelastung wird dadurch soweit wie möglich reduziert. Anzumerken ist, dass die Lärmbelastung für Anwohner durch die bisher vorhandenen Sporteinrichtungen entfällt und es sich somit um einen bereits lärmvorbelasteten Bereich handelte.

10.4.2.3 Lärmbelastung durch an die B 295 heranrückende Bebauung

Das Plangebiet befindet sich an einem durch Verkehrslärm stark belasteten Bereich. Die Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Wohn-/Mischgebiets Jahnstraße in Leonberg des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS aus Juli/August 2019 berechnet die Schallimmissionen für das zukünftige Wohn-/Mischgebiet. Ohne Lärmschutz sind die Gebäude Nr. 1a und 2a in fast allen Geschossbereichen im Lärmpegelbereich V mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von über 70 dB(A).

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand wird im Plangebiet sichergestellt, dass es bei fast 50 % der maßgeblichen Immissionspunkte zu einer Reduzierung der Lärmbelastung um mindestens einen Lärmpegelbereich kommt. Besonders wirksam wird die Lärmschutzwand an den am stärksten belasteten Gebäude Nr. 1a und 2a. Hier werden 50 % der Fassadenflächen die im Lärmpegelbereich V vorhanden sind, um ein bis zwei Lärmpegelbereiche reduziert. Die für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche Maßgeblichen Außenlärmpegel bedeuten im Lärmpegelbereich V an den Immissionspunkten Lärmpegel von bis zu 67 dB(A) in den oberen Geschossen. Gesetzlich vorgeschriebene Lärmgrenzwerte sind für eine an einen bestehenden Verkehrsweg heranrückende Bebauung nicht vorhanden. Unterhalb der Werte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht unterliegen die zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan der Abwägungsentscheidung der Gemeinde. Orientierung kann dabei die 16.

²² Vgl. VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 11.12.2013 – 3 S 1964/13

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

BlmSchV geben, die bei dem Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen (der hier nicht vorhanden ist) anzuwenden ist. Die 16. BlmSchV legt generell noch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet bei 64 dB(A) und 54 dB(A) fest.

Im Eckbereich Strohgäustraße/ Feuerbacher Straße (Mischgebiet) kann die festgesetzte Lärmschutzwand weniger Wirkung entfalten. Die für die Planung nicht verbindlichen Grenzwerte der 16. BlmSchV werden im Mischgebiet jedoch nur um maximal 1 dB(A) überschritten. Die Erhöhung um 1 dB(A) ist jedoch nicht im hörbaren Bereich. Weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutzwand sind im Eckbereich nicht gewünscht. Hier soll ein zentraler Anlaufpunkt und ein optisches Entrée in das Gebiet geschaffen werden. Aus diesem Grund wird im Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt, welches die gewerblichen und damit unempfindlicheren Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen festschreibt.

Die festgesetzte Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung an der Feuerbacher Straße wird mit einer Höhe von 2,50m festgesetzt. Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der Geländetopographie mit einer Erhöhung der Lärmschutzwand keine weitere wesentliche Verbesserung der Lärmsituation zu erzielen. Selbst bei einer 3,5m hohen Lärmschutzwand wäre das oberste Geschoss des Gebäudes 2a noch dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Zudem soll in diesem Bereich ein attraktiver Stadteingang durch Bebauung und Begrünung geschaffen werden und den Bewohnern der Gebäude auch nicht der Blick nach Süden in die freie Landschaft „verbaut“ und die Grundstücke selbst verschattet werden.

Weitergehende aktive Schallschutz-Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung auf dem Ausbreitungsweg wurden abgewogen. Die Anlage eines Lärmschutzwalls und das Abrücken der Gebäude von der Feuerbacher Straße kommen durch den dadurch entstehenden Flächenverlust aus Gründen der Flächenknappheit für Wohnbauflächen nicht in Frage. Die Plangebietsfläche ist die aktuell einzige kurzfristig zur Verfügung stehende Fläche zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum.

An den Gebäuden selbst werden im Wohngebiet und im Mischgebiet alle sinnvollen passiven Schallschutz-Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung in den Gebäuden festgesetzt. Schallgedämmte Fassaden, Fenster und Rolladenkästen sowie fensterunabhängige Lüftungsreinrichtungen/kontrollierte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sind mindestens ab dem Lärmpegelbereich III zu erbringen. In den am stärksten belasteten Bereichen der oberen Geschosse (2. und 3. Obergeschoss) der überbaubaren Flächen Nr. 1a und 2a (überwiegend Lärmpegelbereich V) werden zusätzlich verglaste Balkone bzw. Loggien aus Lärmschutzgründen festgesetzt. Ein Verbot der Errichtung von Außenwohnbereichen wurde nicht ausgesprochen, da zu verkehrsschwachen Zeiten trotzdem noch attraktive Aufenthaltsflächen geschaffen werden und die Freibereiche auch noch andere Funktionen erfüllen können, wie Lüftung, Wäschetrocknen. Weitergehende Maßnahmen, wie die Festsetzung einer schallschutzgerechten Grundrissgestaltung würde in diesem Bereich die reine Nordausrichtung der Aufenthaltsbereiche in den Wohnungen bedeuten. Dies wird als nicht attraktiv angesehen und deswegen nicht festgesetzt.

Das Bedürfnis der Bewohner nach ruhigen Außenwohnbereichen soll im Gebiet innerhalb des lärmberuhigten Innenbereichs, in den öffentlichen und privaten Grünflächen, gedeckt werden. Hier werden durch begleitenden städtebaulichen Vertrag die Vorgaben des Bebauungsplans in eine qualitätvolle Gestaltung umgesetzt. Damit kann eine gewisse Kompensation erreicht werden.

Der städtebauliche Entwurf mit einer zentralen Grünzone und Öffnung zur freien Landschaft ist tragendes Entwurfskonzept und Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenbereich soll hier geschaffen werden, die entlang der Feuerbacher Straße nicht zu erreichen gewesen wäre. Zur Schaffung eines lärmreduzier-

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

ten Innenbereichs wird die Gebäudehöhe entlang der Feuerbacher Straße (Baufläche Nr. 1a, 2a und 3) als zwingend festgesetzt. Ebenso wird die zeitliche Bauabfolge der Maßnahmen festgelegt: Erst ist die Lärmschutzwand herzustellen, dann dürfen die Gebäude Nr. 1a und 2a und 3 gebaut bzw. genutzt werden, anschließend erst die übrige Bebauung.

Eine Minderung der Lärmbelastung soll durch die weitere Reduzierung der Geschwindigkeiten und die Verringerung der Verkehrsbelastung an der Feuerbacher Straße erreicht werden. Durch die Anschaffung eines neuen Verkehrsrechners und die geplante Installation von Pfortneranlagen für die übrigen Stadteingänge wird insgesamt von einer Reduzierung der Verkehrsbelastung durch Verdrängung des Durchgangsverkehrs ausgegangen. Durch intensive Pflanzmaßnahmen entlang der Lärmschutzwand soll durch eine optisch ansprechende Gestaltung die subjektive Wahrnehmung des Lärms verbessert werden.

Insgesamt können durch die getroffenen Maßnahmen an annähernd 60% der maßgeblichen Immissionspunkte an Fassaden die Lärmbelastungen um mindestens einen in Teilen zwei Lärmpegelbereiche reduziert werden. Damit werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in Einklang mit den städtebaulich/architektonischen Zielvorstellungen gebracht.

10.5 Ver- und Entsorgung /Entwässerung

10.5.1 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes ist das vorhandene Mischsystem im Trennsystem zu erweitern. Das Plangebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Der Neubau eines Regenwasser – und Schmutzwasserkanals in der Jahnstraße ist erforderlich. Über einen städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die gesamten Kosten, die durch die Erschließung des Baugebietes entstehen, durch den Investor getragen werden. Der öffentlichen Hand entstehen dadurch keine Kosten.

Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation in den Bestandsbereichen wurde vom Ingenieurbüro diem.barker GbR hydraulisch berechnet und ein Vorher-/Nachher-Vergleich ange stellt. Danach reicht die Bestandskanalisation aus, um das Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet aufzunehmen.

Der Anschluss des neuen Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem (Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation). Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird weiterhin in den vorhandenen Kanal im Katzenbühlweg entwässert. Das Regenwasser wird im Bebauungsplangebiet neu gefasst und gepuffert in die B 295 eingeleitet. Bislang wurde das Sportgelände über die Mischwasserkanalisation entwässert. (Anzumerken ist, dass trotz nicht vorhandener Bebauung des ehemaligen TSG-Geländes durch die Oberflächengestaltung der Sportanlagen ein hoher Oberflächenwasserabfluss in die Kanalisation vorhanden ist und bei Starkregen hier große Regenmengen in relativ kurzer Zeit in der Kanalisation abgewickelt werden müssen.) Durch den Bau eines Trennsystems wird die vorhandene Kanalisation von diesen Starkregenereignissen um bis zu 19l/s entlastet. Die Bestandsgrundstücke müssen sich dennoch nach den einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN EN 12056) gegen Rückstau durch Einbau von Rückstauklappen im Gebäude oder auf dem Grundstück sichern, unabhängig von der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanäle. Durch den zusätzlichen Anschluss von Schmutzwasser werden die Bestandskanäle besser gespült (Rückgang der Geruchsbelästigung).

Des Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Anliegerstraßenflächen inklusive der öffentlichen Pkw-Stellplatzflächen dabei soweit wie

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

möglich vor Ort versickert werden muss. Zur Versickerung ist eine ausreichend mächtige Deckschicht von mindestens 1 m erforderlich, ebenso wie eine ausreichende Durchlässigkeit von $[10^{-5} \leq k_f \leq 10^{-6}]$. Die Entwässerung der Jahnstraße findet in Richtung Plangebiet statt.

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die nicht dem KFZ-Verkehr dienen, ist ebenfalls soweit möglich, vor Ort zu versickern. Ist eine Versickerung jeweils nicht möglich, ist dieses Niederschlagswasser und das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen sowie überschüssiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen getrennt zu erfassen und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten. Der Abfluss darf dabei den mit der Drosselabflussspende ($q_{Dr,R,u}$) von 12,5 l/s*ha ermittelten Wert nicht übersteigen. Dies wird sichergestellt durch die Anlage einer unterirdischen Rückhaltung innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der Anlage eines Überlaufbeckens für das 30-jährige Regenwasserereignis innerhalb des Flurstücks 602. Der Abfluss wird im Anschluss in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage der Feuerbacher Straße/ B 295 (ehemals) geleitet. Die auf der Grundlage der DIN 1986-100 durchgeführte Überprüfung auf unschädlichen Rückhalt bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis zeigt auf, dass alle umgebenden Flächen sicher sind, da mehr Rückhaltevolumen geschaffen wurde. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

Im Rahmen einer gesamtstädtischen Schmutzfrachtberechnung wurde sichergestellt, dass es durch die Erschließung des Baugebietes zu keiner Erhöhung der Frachtemission in die Glems kommt.

Die Entwässerung des Plangebietes wird damit an die Anforderungen des Klimawandels angepasst.

10.5.2 Versorgung

Der Anschluss des Gebietes mit Gas erfolgt über die Jahnstraße.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung wird durch eine neue Anschlussleitung von der B 295 (ehemals) über die öffentliche Grünfläche in der östlichen Ecke des Plangebietes gewährleistet.

Für die stromtechnische Versorgung wird mindestens eine neue Trafostation erforderlich. Diese wird an der Feuerbacher Straße untergebracht. Weitere Stationen sind innerhalb der Bauflächen zulässig. Damit kann der zusätzliche Bedarf aus der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität gedeckt werden.

Telekommunikationseinrichtungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Durch die Erschließung des Gebietes sind umfassende Ver- und Entsorgungsanlagen zu erneuern, zu erweitern und zu ergänzen. Die Kosten, die direkt dem Projekt zugeordnet werden, werden vom Investor getragen und per städtebaulichen Vertrag geregelt. An die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen kann angeschlossen werden.

10.6 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des bestehenden Biergartens befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche mit einem abgegangenen Siechenhaus mit Kapelle von besonderer historischer Bedeutung. Die Planung greift in diesen Bereich weitgehend nicht ein. Archäologische Vorabsondagen haben im Umfeld stattgefunden und eine moderne Überprägung festgestellt. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht zu ergreifen. Eventuelle archäologisch bedeutsame Zufallsfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Abrissarbeiten des ehemaligen Ver-

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

einsheimis und Bodenarbeiten finden unter Aufsicht des Kampfmittelräumdienstes statt.

10.7 Landwirtschaft

Das Plangebiet ist vorwiegend Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Katzenbühl“, Planbereich 02.06-1 mit Rechtskraft vom 13.07.1984 und umfasst das ehemalige Areal des TSG Leonberg sowie weiterer benachbarter privater und städtischer Flächen einschließlich der Verkehrsfläche der Jahnstraße. Einige wenige Flächen sind nicht Bestandteil des o. g. Bebauungsplans. Sie sind im Flächennutzungsplan bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im bislang rechtskräftigen Plan als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG (alt), heute BauGB festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Anlage von Sportflächen“. Die Flächen in Verlängerung der bestehenden Sportanlage sind als Erweiterungsflächen für sportliche Aktivitäten festgesetzt und besitzen damit Baurecht. Sie sind damit einer landwirtschaftlichen Außenbereichsnutzung entzogen. Eine besondere Wertigkeit der genannten Flächen besteht nicht. Flurstück 594 wird als naturferner Obstgarten genutzt und sehr intensiv bewirtschaftet. Flurstück 602 ist eine durchschnittliche Wirtschaftswiese mittlerer Standorte. Zudem gilt für die beiden genannten Flurstücke und den nordwestlich angrenzenden Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Katzenbühl vom 13.07.1984. Die Fläche ist damit nicht mehr dem Außenbereich zuzuordnen, die landwirtschaftliche Nutzung stellte bislang eine Zwischennutzung dar. Landwirtschaftliche Belange sind demnach nur in einem sehr kleinen Teil und nicht mit hoher landwirtschaftlicher Bedeutung betroffen.

Aufgrund der steigenden Einwohnerentwicklung besonders im Ballungsraum Stuttgart in Verbindung mit einem Rückgang an Belegungsdichte besteht in Leonberg ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Selbst unter Berücksichtigung von städtischen Baulücken und Innenbereichspotentialen sowie unter weiteren sich in der Entwicklung befindlichen Baugebieten besteht darüber hinaus noch erheblicher Wohnbauflächenbedarf.

Die potentielle Wohnbaufläche im Bereich des ehemaligen Sportgeländes an der Jahnstraße ist aufgrund der vielfach vorhandenen Restriktionen in anderen Bereichen dabei eine zentrale Fläche zur Deckung dieses dringenden Wohnbauflächenbedarfs, der kurzfristig umgesetzt werden kann. Es handelt sich hierbei um eine klassische Maßnahme der Widernutzbarmachung von Flächen. Auf die Inanspruchnahme von derzeit noch landwirtschaftlich genutzten, aber durch Bauleitplanung schon der Nutzung entzogenen landwirtschaftlichen Flächen, kann deswegen nicht verzichtet werden.

Der geplante Geschosswohnungsbau trägt durch die verdichtete Bauweise dem städtebaulichen Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen bei. Die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen wird damit reduziert und den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen. Konversionsflächen sind in Leonberg nicht vorhanden.

Die verbleibenden Eingriffe in die Landschaft werden durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und auf externen Ausgleichsflächen reduziert. Bei der Konzeption von Ausgleichsmaßnahmen werden die Belange der Landwirtschaft soweit möglich berücksichtigt. Ein völliger Verzicht von Maßnahmen auf derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ist aus naturschutzfachlichen Gründen jedoch nicht möglich, insbesondere, wenn die Eingriffe in der freien Landschaft erfolgen.

Die Plangebietsgröße wurde insgesamt im Verfahrensverlauf verkleinert und das Flurstück 602 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Teil herausgenommen. Das Flurstück 602 dient lediglich der Kompensation naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Belange durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und der Anlage eines Regenüberlaufbeckens.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

10.8 Natur, Landschaft und Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden artenschutzrechtliche Bestands-
erfassungen durchgeführt.

Die Flurstücke 594 und 602 wurden im Laufe des Verfahrens aus dem Geltungsbereich
des Bebauungsplans Teilbereich 1 genommen. Die Biotope liegen deshalb nicht mehr in-
nerhalb des Bebauungsplans. Eine besondere Wertigkeit der genannten Flächen besteht
nicht, Flurstück 594 wird als naturferner Obstgarten genutzt und sehr intensiv bewirtschaf-
tet. Flurstück 602 ist eine durchschnittliche Wirtschaftswiese mittlerer Standorte. Zudem
gilt für die beiden genannten Flurstücke und den nordwestlich angrenzenden Bereich den
rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenbühl vom 13.07.1984, der eine Umnutzung jeder-
zeit ermöglicht hätte.

Der Geltungsbereich des Gebiets wurde im Laufe der Planung deutlich verkleinert. Eine
Beeinträchtigung des Wendehalses ist nun nicht mehr zu befürchten. Als CEF-Maßnahme
ist für den Verlust von mehrjährig nutzbaren Niststätten für höhlenbrütende Vogelarten die
Aufhängung von 5 Nistkästen im Umfeld des Plangebietes erforderlich. Ein geeigneter
Standort könnte der Bereich des ehemaligen Biergartens sein. Zusätzlich sind 10 laufen-
de Meter Heckenstrukturen herzustellen. Diese werden im Geltungsbereich 2 des Bebau-
ungsplans (Maßnahme M4) umgesetzt.

Bei den Naturfaktoren Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten sowie dem Landschafts-
bild/Erholung bestehen keine wesentlichen Eingriffe. Nach Verrechnung des Überschus-
ses beim Biotopwert mit dem Defizit beim Boden verbleibt ein Defizit beim Wasser. Dies
wird auf der externen Plangebietsfläche Flurstück 602 (Geltungsbereich 2) ausgeglichen.
Hier wird durch die Anlage von Heckenstrukturen, Baumpflanzungen und die Anlage ei-
nes Regenrückhaltebeckens sowie von Entsiegelungsmaßnahmen eine externe Kompen-
sation der Eingriffe gewährleistet.

Im Plangebiet selbst wurden durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten der für den
Artenschutz bedeutsamen „Käferbaum“ in der südöstlichen Ecke erhalten. Im Bereich des
ehemaligen Biergartens konnten die stadtbildprägenden Bäume des Biergartens weitest-
gehend erhalten bleiben.

Zur Verbesserung der Ökobilanz tragen im Gebiet zahlreiche Festsetzungen bei, wie die
Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, Pflanzgebote auf öffentlichen und pri-
vaten Flächen, Baumstandorte zur Gliederung und Beschattung des Verkehrsraumes
oder Strauchpflanzungen in Verbindung mit der Lärmschutzwand an der Feuerbacher
Straße. Ebenso tragen Festsetzungen zur Rückhaltung und Regenwasserbewirtschaf-
tung, zum Substrataufbau auf Tiefgaragen und zur Dachbegrünung zu einer Reduzierung
von Starkregenereignissen und zur Anpassung an den Klimawandel bei. Eine verdichtete
Bauweise in Verbindung mit der Anlage von zentralen Grünflächen bewirkt eine Reduzie-
rung der Inanspruchnahme von weiteren Siedlungsflächen bei gleichzeitigem Ausgleich
durch die Anlage von Grünflächen.

Zum Thema Lärmeinwirkungen wird auf Punkt 10.4 der Begründung verwiesen.

Auf den Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan wird
im Detail hingewiesen.

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

10.9 Bodenordnung

Die Grundstücksneuordnung sowie die weitere Projektentwicklung und -realisierung ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Leonberg geregelt. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.10 Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung des Baugebietes inklusive der erstmaligen Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen und Kinderspielflächen wird durch den Projektentwickler vorgenommen. Die im Bebauungsplan als öffentliche Flächen festgesetzten Grundstücksflächen (Verkehrs- und Grünflächen) werden gesichert durch städtebaulichen Vertrag wieder an die Stadt Leonberg rückübertragen. Die Stadt Leonberg trägt die Kosten der Bauleitplanung und der verkehrsregelnden Maßnahmen an der Strohgäustraße. Durch den Verkauf der Grundstücke werden Einnahmen generiert.

An längerfristigen Kosten verbleiben bei der Stadt Leonberg der Unterhalt und die Pflege der Erschließungsanlagen (incl. Lärmschutzwand) und der öffentlichen Grünflächen. Um eine einheitliche Gestaltung im Bereich des Grünangers zu gewährleisten, übernimmt die Stadt Leonberg auch die Pflege der privaten Grünflächen.

11 VERFAHRENSSCHRITTE

In Vorbereitung zur Aufstellung des Bebauungsplans fanden am 19. Januar 2017 Eigentümergespräche zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft statt. Am 14. März 2017 hat der Gemeinderat beschlossen, mit dem Verein und den mitwirkungsbereiten Grundstückseigentümern Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung abzuschließen und im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Quartiers vorzubereiten.

Am 9. Mai 2017 wurde in der Sitzung des Gemeinderates nach Vorberatung im Planungsausschuss (am 4. Mai 2017) der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Auf der Grundlage des Abgrenzungsplanes, der Erläuterungen zum Plangebiet in der Beschlussvorlage und verschiedener vorliegender Gutachten (Zwischenbericht Lärmgutachten, Baumkartierung, faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, geotechnischem Erschließungsgutachten, Orientierende Bausubstanzuntersuchung und Stellungnahme zur Kampfmittelbeseitigung) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 und parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Beschluss wurde am 17. Mai 2017 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde anschließend im Jahr 2017 ein europaweiter städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Investorenauswahlverfahrens mit Präqualifikation der Planungsteams durchgeführt. Aufgrund vorliegender naturschutzfachlicher Restriktionen wurde das Plangebiet für den Wettbewerb verkleinert.

Über die Eckpunkte des Investorenauswahlverfahrens wurde in einer Bürgerinfoveranstal-

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

tung am 17. November 2017 informiert. Nach Abschluss des Verfahrens wurde am 15. Februar 2018 eine Bürgerinfoveranstaltung zu Ergebnissen des Investorenauswahlverfahrens durchgeführt und in einer Ausstellung präsentiert.

Die Flächen sollen durch einen Privatinvestor baulich aktiviert werden. Hierfür hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24. Juli 2018 die städtebauliche Konzeption aus dem durchgeführten Investorenauswahlverfahren als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan gebilligt.

Der Entwurf des Wettbewerbssiegers wurde anschließend in Details überarbeitet. In der Sitzung des Gemeinderates am 29. Januar 2019 wurde der Wettbewerb als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages zur Absicherung der städtischen Zielsetzung „Bereitstellung von mindestens 25 % bezahlbarem Wohnraum“ beschlossen.

Auf Beschluss des Planungsausschuss vom 19. September 2019 und des Gemeinderates am 24. September 2019 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 09. Oktober 2019 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 21.10.2019 bis 25.11.2019 statt.

Es gingen Stellungnahmen von 5 Familien aus der Umgebung des Plangebietes ein. Die wesentlichen Einwendungen bezogen sich auf die Erschließung mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung und dem entstehenden zusätzlichen Parkdruck mit Auswirkungen auf den Fußgängerverkehr in der Jahnstraße, den Auswirkungen der Gebietserschließung hinsichtlich Entwässerung in den Bestandsgebieten und den Gebäudehöhen zur östlichen Grundstücksgrenze. Den Einwendungen der Privatpersonen konnte auf der Grundlage von Fachgutachten und Stellungnahmen entgegnet werden und führten zu keiner Änderung der Planung. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis und teilweise in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten. Die Stellungnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im nachfolgenden Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Nach dem Satzungsbeschluss und dem Vorliegen der Genehmigung der 12. Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan bekannt gemacht werden und tritt damit in Kraft.

12 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

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, letzte Änderung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

13 FACHGUTACHTEN

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

- **Abfalltechnische Stellungnahme** zu den im Baufeld anstehenden Böden, BV Umnutzung Sportgelände der TSG Leonberg, Gutachten Nr. 71 048-U, *Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 14.03.2017*
- **Orientierende Bausubstanzuntersuchung** hinsichtlich möglicher Erschwernisse für Rückbau, Entsorgung und Arbeitsschutz anhand von Gebäudeschadstoffen, BV Geplante Nutzungsänderung Sportgelände der TSG Leonberg, Strohgäustraße 6 in 71229 Leonberg, Projekt Nr. 71048 *Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 14.03.2017*
- **Geotechnisches Erschließungsgutachten**, BV Geplante Nutzungsänderung Sportgelände der TSG Leonberg, Strohgäustraße 6 in 71229 Leonberg, Projekt Nr. 71048/bgr *Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 31.03.2017*
- **Neuplanung TSG-Areal in Leonberg Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung**, *SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH, Stuttgart, Februar 2018*
- **Lärmschutz** Jahnstraße Leonberg, Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Wohngebiets Jahnstraße in Leonberg *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juli/August 2019*
- **Berechnung der Immissionsseitigen Auswirkungen von verkehrlichen Maßnahmen des Luftreinhalteplans** für Leonberg, *Ingenieurbüro Lohmeyer, Juni 2011* (einsehbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rps/Abt5/Ref541/Seiten/Luftreinhalteplaene.aspx>)
- **Luftreinhalte-/Aktionsplan für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Leonberg**, *Regierungspräsidium Stuttgart, Juli 2006* (einsehbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rps/Abt5/Ref541/Seiten/Luftreinhalteplaene.aspx>)
- **Faunistische Bestandserfassungen mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag**, Leonberg Sportgelände Jahnstraße *Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, Januar 2017*
- **Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse**, Bebauungsplanverfahren Sportgelände Jahnstraße in Leonberg *Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, Mai 2016*
- **Baumbewertung Gebiet Jahnstraße**, Pullwitt, Leonberg, 20.03.2017
- **Geplante Bebauung Leonberg Jahnstraße, Hasensaul und Gebersheim – Untersuchung zur Artengruppe der Holzbewohnenden Käfer** *Wurst Claus, Karlsruhe, 04.04.2019*
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung**, Baugebiet Jahnstraße Leonberg *R. HINKELBEIN, Filderstadt, 29.03.2017*

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- **Geländeüberprüfung auf Kampfmittel** (KMBD), BV Baugebiet Jahnstraße Leonberg
*Regierungspräsidium Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg,
Stuttgart, 20.04.2017*
- **Abwassertechnische Stellungnahme Baugebiet Jahnstraße**, Tiefbauamt Leonberg
12.02.2018, ergänzt durch Ingenieurbüro diem.baker GbR 22.03.2018

Weiterführende Literatur:

- **Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht**, Vogelwarte Sempach
Schmid, H. W. Doppler et al., 2012

14 ANLAGEN

- **Umweltbericht** zum Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
vom 12.12.2019; Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung
- **Fachgutachten** (s. Punkt 13)
- **Bauflächenbedarfsnachweis** für das Baugebiet

Sabine Hauptert, Abt. Stadt- und Bauleitplanung

Stefan Rosenbauer, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung

Stadtplanungsamt, Leonberg, 12.12.2019

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Bauflächenbedarfsnachweis

für die 12. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan, „Katzenbühl – 1. Änderung östlich Jahnstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.06-1/1, in Leonberg

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, mindergenutzte 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	24,8 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-Anrechnung 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	

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

	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 Asten- straße (MI- Anrechnung 50 %)	0,4 ha	
Zwischen- summe			
abzüglich bestehender wohn-/ mischbaulicher Innenentwicklungspotentiale (nach Teilorten)		Aktuelle Auswertung städt. Baulückenkata- ster (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)			8,9 ha

Folgende Grundlagen und Strukturdaten liegen der Wohnbauflächenprognose zugrunde:

- Leonberg als Mittelzentrum, Lage im Verdichtungsraum
- 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)

Hinweis:

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen geben zum Zeitpunkt des Planbeschlusses (2006) den Entwicklungsrahmen für eine ca. 15 jährigen Entwicklungszeitraum wie-

Begründung

Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

der. Je nach Grundstücksverfügbarkeit, kommunalpolitischen Interessen und planerischer Strategie wurden entsprechende Prioritäten gebildet. Im Einzelfall kann es auch dazu führen, dass Entwicklungen in bestimmten Gebieten auch zurückgestellt werden mussten. Im Rahmen der geplanten FNP- Fortschreibung werden die bis dahin noch nicht entwickelten Flächen einer erneuten Alternativenprüfung unterzogen.

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. 8,9 ha bis zum Zieljahr 2035 aus. Dadurch lässt sich die im vorliegenden Bauleitplanverfahren geplante Ausweisung des Baugebietes „Jahnstrasse“ mit (brutto) 2 ha problemlos herleiten.

Festzustellen ist, dass das örtliche Wachstum neben der Ausweisung von Neubauflächen in wesentlichen Teilen aus Nachverdichtungen (Umnutzung von Bestandsquartieren, deutlich höhere Dichten bei der Nachnutzung von Einzelgrundstücken etc.) resultiert. Vor diesem Hintergrund bewegt sich die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt BW an einer unteren Schwelle. Durch verschiedene örtliche Entwicklungen wird das Bevölkerungswachstum in Leonberg bereits deutlich vor dem Jahr 2035 den prognostizierten Bevölkerungsbestand erreichen. Beispielhaft sei auf die weitere Entwicklung der Fa. BOSCH verwiesen, die mit der Schaffung des weltweiten „Entwicklungszentrums für autonomes Fahren“ in den nächsten 5 Jahren ihren Arbeitsplatzbestand auf über 2.500 Arbeitsplätze in Leonberg erhöhen wird. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich diese Entwicklung durch einen vorausschauenden Grunderwerb ausschließlich auf bestehenden Gewerbebaugrundstücken abbilden wird.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans die hier zugrunde gelegten Bevölkerungs- und Flächenprognosen nochmals grundlegend zu überprüfen.