



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 12.12.2019

12. Flächennutzungsplanänderung „Katzenbühl – östlich Jahnstraße“, in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.....	4
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
2.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	6
2.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	6
2.3	Verkehrsanbindung	7
2.3.1	Übergeordnetes Verkehrsnetz	7
2.3.2	Fuß- und Radwegeerschließung	7
2.3.3	Öffentlicher Nahverkehr	7
2.4	Ver- und Entsorgung	8
2.4.1	Versorgung	8
2.5.2	Altlastenflächen	9
2.5.3	Kampfmittelbeseitigung	9
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Bestehende Bebauungspläne	11
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	12
3.4.1	Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet	12
3.4.2	Denkmalschutz	12
4	BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	13
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	15
6	PLANERISCHE KONZEPTION	16
6.1	Nutzungskonzeption	16
6.2	Lärmschutzkonzeption	17
6.3	Schutz vor Luftschadstoffen	18
7	DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	19
8	UMWELTBELANGE	19
8.1	Umweltbericht	19
8.2	Zusammenfassung der Umweltprüfung	19
9	FLÄCHENBILANZ	20
10	AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	20
10.1	Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung	20
10.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	20
10.3	Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft	21
10.4	Verkehr /Lärm	21
10.4.1	Fließender und ruhender Verkehr	21
10.4.2	Lärm	22
10.5	Ver- und Entsorgung /Entwässerung	24
10.5.1	Entsorgung und Entwässerung	24
10.5.2	Versorgung	25
10.6	Kultur- und Sachgüter	25
10.7	Landwirtschaft	26

11	VERFAHRENSSCHRITTE	28
12	RECHTSGRUNDLAGEN	29
13	FACHGUTACHTEN	30
14	ANLAGEN	31

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 vorwiegenden 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 der 12. Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohn- und gemischten Bebauung zu schaffen, um den vorhandenen dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Durch die Umwandlung der Fläche zu einer überwiegenden wohnbaulichen Nutzung soll ein Beitrag zur Kompensation des Wohnbauflächendefizits der Stadt Leonberg von derzeit 8,9 ha gedeckt werden. Die Fläche ist eine der wenigen Flächen, die kurzfristig zur Bedarfsdeckung zur Verfügung gestellt werden können. Zur Umsetzung des Planungsziels ist es deshalb erforderlich, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern, um damit die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans zu schaffen. Bei der Fläche handelt es sich aufgrund ihrer Vornutzung schon um eine dem Naturhaushalt entzogene Fläche, die durch die Wiedernutzbarmachung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorbeugt.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Ziel der 12. Flächennutzungsplanänderung 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 12. Flächennutzungsplanänderung 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
- 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 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. Der räumliche Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung wird in etwa wie folgt begrenzt:

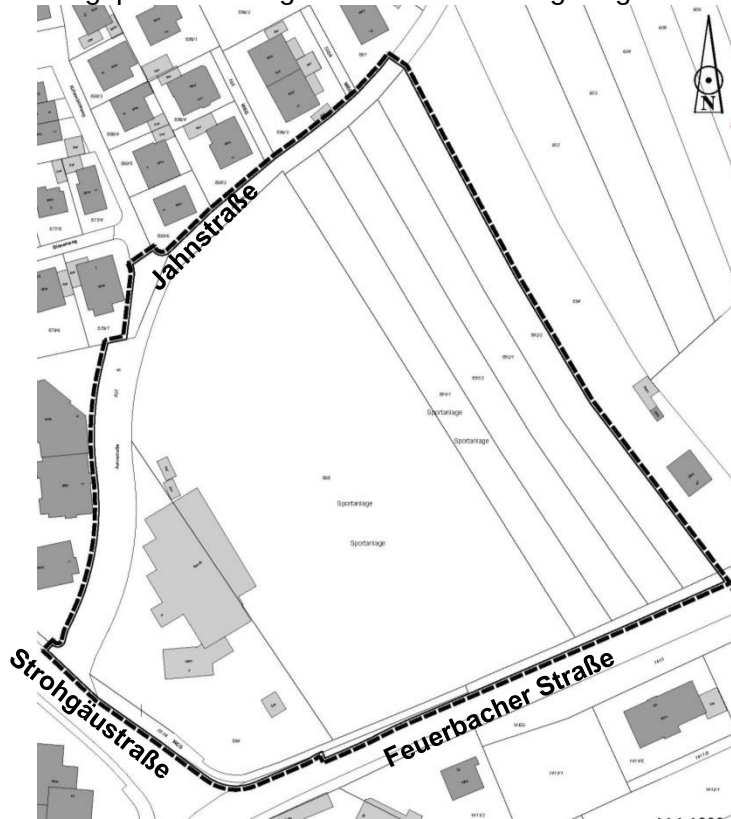


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs 12. Änderung des Flächennutzungsplans

- 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 Entwurf der 12. Flächennutzungsplanänderung ersichtlich.

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.

Die Flächen befinden sich in städtischem Eigentum bzw. in öffentlicher Hand (B295 Feuerbacher Straße).

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Im Nordosten reichen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bis an die Plangebietsfläche heran. Nordöstlich 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 über die Jahnstraße erschlossen. Die Landesstraße L1136 (Strohgäustraße) und die Feuerbacher Straße B 295 umranden das Gebiet in westlicher und südlicher Richtung. Eine Herabstufung der B 295 zur L 1136 ist im Jahr 2020 geplant.

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.

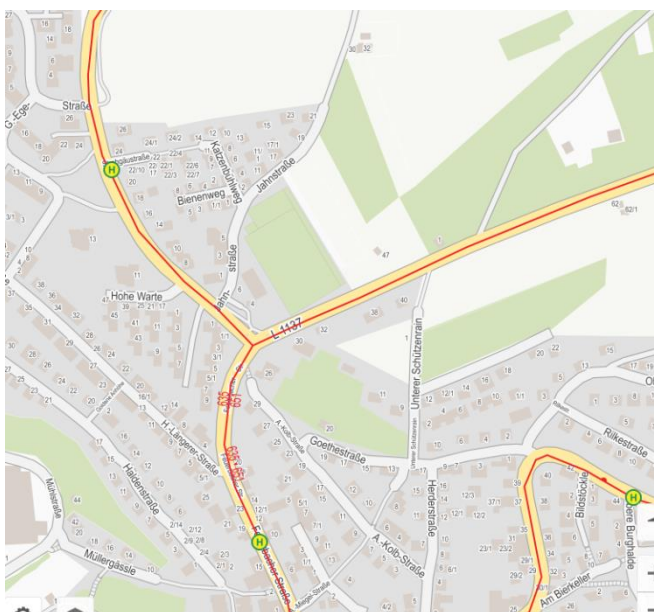


Abbildung 3. Liniennetzplan mit Haltestellen

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.

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.

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

2.5.2 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.

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

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

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

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 ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

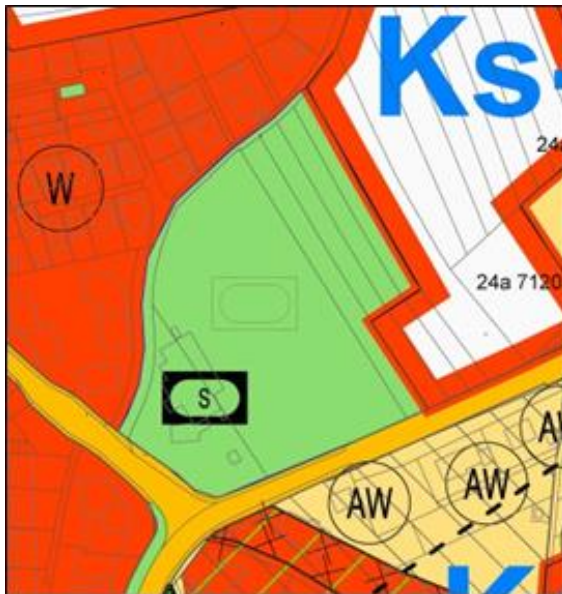


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan mit Integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet 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 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 als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG (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.



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 Änderungsbereich 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 der 12. Flächennutzungsplanänderung 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 Erhaltung steht grundsätzlich in öffentlichem Interesse.

Archäologische Vorabsondagen von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege haben jedoch keine Befunde aufgewiesen und eine moderne Überprägung des Gebietes festgestellt. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

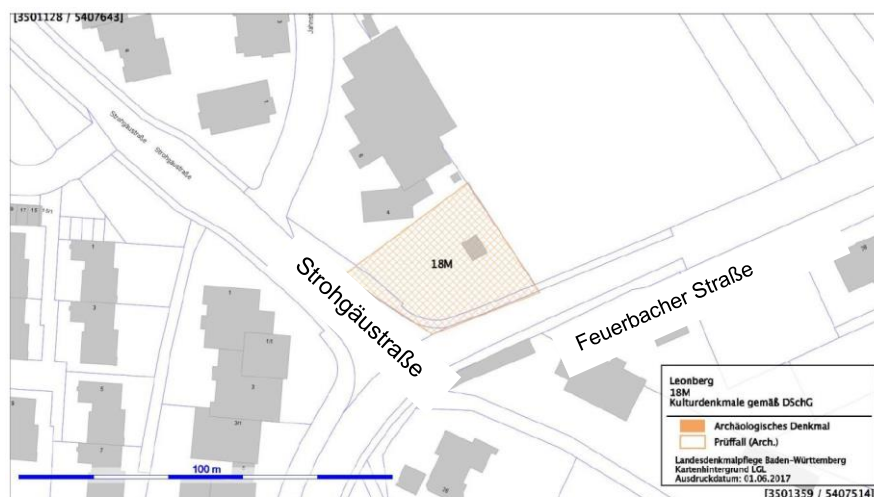


Abbildung 7: Bereich Prüffall Bodendenkmal

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 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

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 Fichestraße)	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	
	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-/ Innenentwicklungspotentiale (nach Teilorten)	mischbaulicher	Aktuelle Auswertung städt. Baulückenkataster (08/ 2019)	7,4 ha
	Klassische Baulücken (Ansatz 66,6 %)	Mindergenutzte Flächen (Ansatz 25 %)	
Kernstadt	4,4 ha	0,7 ha	5,1 ha
Höfingen	1,1 ha	0,1 ha	1,2 ha
Gebersheim	0,3 ha	0,2 ha	0,5 ha
Warmbronn	0,4 ha	0,2 ha	0,6 ha
Absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf (Zieljahr 2034)			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 wieder. 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.

5 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“ städtebaulich 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 Sied-

lungskörpers handelt. Für eine Entwicklung 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 und gemischt bebauten Quartiers 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, nicht geeignet.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Nutzungskonzeption

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.

Das Ergebnis des durchgeführten Investorenauswahlverfahrens bildet die Grundlage des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung.

Der Siegerentwurf setzte diese Vorgaben in einen städtebaulichen Entwurf mit einem teils gewerblich mit einer Bäckerei und einem Café genutzten Auftaktgebäude auf der Seite der Strohgäustraße als Entrée 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 Kinderspielplätzen gedeckt. Entlang der Feuerbacher Straße ist aus Lärmschutzgründen eine eher geschlossene Bebauung vorgesehen. In Richtung Jahnstraße findet sich eine eher aufgelockerte Bebauung, um den Übergang zur vorhandenen Einfamilienhausbebauung nördlich der Jahnstraße herzustellen.



Abbildung 8: Siegerentwurf des Investorenauswahl (Harscher und Jehle Architektur Planen und Beraten GmbH, Berlin)

Die Erschließung des Quartieres erfolgt ausschließlich über die Jahnstraße. Von der Strohgäustraße ist lediglich eine Zufahrt für die Feuerwehr vorhanden. Der Stellplatzbedarf wird in Form von Tiefgaragen gedeckt.

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 und Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen. Das Quartier soll damit weitgehend frei vom Individualverkehr gehalten werden.

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.

6.2 Lärmschutzkonzeption

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 die Lärmbelastung aus der sportlichen Nutzung. Zusätzlicher Verkehr und damit Lärm ist durch die hinzukommende wohnbauliche und gewerbliche Nutzung zu erwarten.

Auf das Lärmgutachten zum Bebauungsplan⁵ wird verwiesen.

⁵ Lärmschutz Jahnstraße Leonberg, Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Wohngebiets Jahnstraße in Leonberg, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juli/August 2019

6.2.1 Lärmbelastung durch Gebietserschließung

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

6.2.2 Lärmeinwirkungen durch vorhandene Straßen

Den Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr auf der B295 und Strohgäustraße auf das Plangebiet kann mit verschiedenen Maßnahmen begegnet werden. Die Flächennutzungsplanänderung schafft die Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen im Bebauungsplan:

- 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 -> Bebauung der dahinter liegenden Wohnbebauung).
- Um die Bebauung entlang der Feuerbacher Straße vor Lärm zu schützen, wird eine Lärmschutzwand⁶ 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.
- Konzentration von weniger lärmsensiblen gewerblichen Nutzungen im Eckbereich Strohgäustraße/Feuerbacher Straße. Hier wird eine gemischte Baufläche festgesetzt.
- Für alle Fassaden im Plangebiet sind mindestens ab 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 in der Wohnbaufläche entlang der Feuerbacher Straße zusätzlich die Verglasung der Außenwohnbereiche (Balkone/Loggien) vorgeschrieben.

Außerhalb der Bauleitplanung zusätzlich:

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

6.3 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 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).

7 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Entsprechend der planerischen Absichten, wie in Kapitel 6 beschrieben, wird der Bereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend als Wohnbaufläche und in Teilen als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung dient der Umsetzung des Ziels „Schaffung von Wohnbauflächen“ und die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans „Katzenbühl – 1. Änderung östlich Jahnstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 02.06-1/1, in Leonberg. Entlang der Feuerbacher Straße ist eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Ausweisung der gemischten Baufläche dient der Abdeckung des Bedarfs an gewerblichen Einrichtungen und zur Schaffung eines Entrées in das Gebiet. Die geplanten lärmunempfindlicheren Nutzungen werden in diesem Bereich angesiedelt.

Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche soll der Bedarf an Wohnraum gemäß der Leonberger Wohnraumstrategie gedeckt werden. Die Grünfläche entlang der Feuerbacher Straße setzt die westliche Grünverbindung in Richtung freie Landschaft fort und schafft die Möglichkeit der Unterbringung von Lärmschutzmaßnahmen.

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 eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche 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 Darstellungen des Flächennutzungsplans 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. Eine Wohnbaufläche mit zentraler Grünfläche und eine gemischte Baufläche wird 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 außerhalb des Geltungsbereichs der 12. Flächennutzungsplanänderung (Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans) 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 im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die geplante Lärmschutzwand, die schallgedämmten Fassaden, die Balkonverglasungen und die fensterunabhängigen 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

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte

Wohnbaufläche	1,57 ha	77 %
Gemischte Baufläche	0,24 ha	12 %
Grünfläche	0,09 ha	4 %
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	<u>0,13 ha</u>	<u>7 %</u>
Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung	2,03 ha	100 %

10 AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

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 gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche umgenutzt werden. Im Flächennutzungsplan sind die im östlichen Bereich angrenzenden Flächen bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

10.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Errichtung von ca. 150 Wohneinheiten im Bereich der 12. Flächennutzungsplanänderung entsteht ein steigender Bedarf an Gemeinbedarfsfolgeeinrichtungen. 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.

10.4 Verkehr/Lärm

10.4.1 Fließender und ruhender Verkehr

Durch das Planungsbüros SSP Consult⁷ 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 Verkehrszählungen durchgeführt. Diese Zahlen bildeten die Grundlage für die Prognose des entstehenden Verkehrs aus den neuen Nutzungen. 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 der Knotenpunkte kam zu dem Ergebnis, dass eine Teilsignalisierung des Knotens Jahnstraße / Strohgäustraße mittels Anforderungsschleife und Gelb-Rot-Signalisierung erforderlich wird.

Alternativ wurde auch die Gebietserschließung der Tiefgarage über die Feuerbacher Straße geprüft. 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 vorhanden ist. 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.

⁷ Neuplanung TSG-Areal in Leonberg Verkehrsuntersuchung zur Gebietserschließung, SSP Consult, Stuttgart, Februar 2018

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 ISIS⁸ 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 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 an die B 295 heranrückende Bebauung

Das Plangebiet befindet sich an einem durch Verkehrslärm stark belasteten Bereich. Die Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Wohngebiets Jahnstraße in Leonberg des ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz aus Juli/August 2019 berechnet die Schallimmissionen für die zukünftige Wohnbaufläche und gemischte Baufläche. Ohne Lärmschutz sind die Gebäude an der Feuerbacher Straße in fast allen Geschossbereichen im Lärmpegelbereich V mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von über 70 dB(A).

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand wird im Rahmen des Bebauungsplans 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 Gebäuden an der Feuerbacher Straße im Bereich der Wohnbaufläche. 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 Abwägungsscheidung der Gemeinde. Orientierung kann dabei die 16. BImSchV geben, die bei dem

⁸ Lärmschutz Jahnstraße Leonberg, Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Wohngebiets Jahnstraße in Leonberg, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juli/August 2019

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

Im Eckbereich Strohgäustraße/ Feuerbacher Straße (gemischte Baufläche) kann die festgesetzte Lärmschutzwand weniger Wirkung entfalten. Die für die Planung nicht verbindlichen Grenzwerte der 16. BImSchV werden in der gemischten Baufläche 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 eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnbebauung an der Feuerbacher Straße wird im Bebauungsplan 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 in Teilen das oberste Geschoss 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 bezahlbarem Wohnraum.

An den Gebäuden selbst werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans alle sinnvollen passiven Schallschutz-Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung in den Gebäuden festgesetzt. Schallgedämmte Fassaden, Fenster und Rolladenkästen sowie 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 Wohnbebauung entlang der Feuerbacher Straße (überwiegend Lärmpegelbereich V) werden zusätzlich verglaste Balkone bzw. Loggien aus Lärmschutzgründen im Bebauungsplan 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 im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Das Bedürfnis der Bewohner nach ruhigen Außenwohnbereichen soll im Gebiet innerhalb des lärmberuhigten Innenbereichs, in den öffentlichen und privaten Grünflächen, gedeckt werden (siehe städtebauliche Konzeption in Kapitel 6.). 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-

ten Innenbereichs wird die Gebäudehöhe entlang der Feuerbacher Straße im Rahmen der Bebauungsplans als zwingend festgesetzt. Ebenso wird die zeitliche Bauabfolge der Maßnahmen festgelegt: Erst ist die Lärmschutzwand herzustellen, dann dürfen die Gebäude entlang der Feuerbacher Straße gebaut bzw. genutzt werden, anschließend erst die übrige Bebauung.

Eine weitere 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 innerhalb der in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten öffentlichen Grünfläche, 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 angestellt. 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 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 Drosselabflusspende ($q_{Dr,R,u}$) 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 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. Eine Regenrückhaltung wird über das nach den einschlägigen Richtlinien hinausgehende Maß errichtet.

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 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 Be-

deutung. 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 Vereinsheims 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 BBauG, 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 Wohnflächenbedarfs, der kurzfristig umgesetzt werden kann. Es handelt sich hierbei um eine klassische Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Auf die Inanspruchnahme von 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 landwirtschaftlichen Flächen ist aus naturschutzfachlichen Gründen jedoch nicht möglich, insbesondere wenn die Eingriffe in der freien Landschaft erfolgen.

Die Plangebietsgröße wurde insgesamt im Verfahrensverlauf verkleinert.

10.8 Natur, Landschaft und Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung wurden artenschutzrechtliche Bestandserfassungen durchgeführt.

Die Flurstücke 594 und 602 werden aus dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung herausgenommen. Die Biotope liegen deshalb nicht mehr innerhalb Bebauungsplans. 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 den rechtskräftigen Bebauungsplan Katzenbühl vom 13.07.1984, der eine Umnutzung jederzeit 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 laufende Meter Heckenstrukturen herzustellen. Diese werden auf dem sich in räumlicher Nähe befindlichen Flurstück 602 hergestellt.

Bei den Naturfaktoren Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten sowie dem Landschaftsbild/Erholung bestehen keine wesentlichen Eingriffe. Nach Verrechnung des Überschusses beim Biotopwert mit dem Defizit beim Boden verbleibt ein Defizit beim Wasser. Dies wird auf der externen Fläche Flurstück 602 ausgeglichen. Hier wird durch die Anlage von Heckenstrukturen, Baumpflanzungen und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie von Entsiegelungsmaßnahmen eine externe Kompensation der Eingriffe gewährleistet.

Im Bebauungsplan selbst wurde durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für den für den Artenschutz bedeutsamen „Käferbaum“ in der südöstlichen Ecke ein Beitrag zum Artenschutz geleistet. Im Bereich des ehemaligen Biergartens konnten zahlreiche stadtbildprägenden Bäume und der Biergarten erhalten werden.

Zur Verbesserung der Ökobilanz tragen im Gebiet zahlreiche Festsetzungen des Bebauungsplans bei, wie die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen, Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten 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 Regenwasserbewirtschaftung, 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 Reduzierung 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 wird im Detail hingewiesen.

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 Kinderspielplätze wird durch den Projektentwickler vorgenommen. Die öffentlichen Flächen (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 Pflege der privaten Grünflächen.

11 VERFAHRENSSCHRITTE

In Vorbereitung zur Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und 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 gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Durch das Bauleitplanverfahren 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-

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 die 12. Flächennutzungsplanänderung 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 der Bauleitplanung 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 und waren damit eher Gegenstand der Bebauungsplanung. 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 der Bauleitpläne aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten. Die Anmerkungen hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen werden in nachfolgenden Bauantragssverfahren berücksichtigt.

Nach dem Feststellungsbeschluss ist die Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung einzureichen. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

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)

13 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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*

- **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

14 ANLAGEN

- **Umweltbericht** zur 12. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Bebauungsplan „Katzenbühl - 1. Änderung östlich Jahnstraße“ vom 12.12.2019; Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung
- **Fachgutachten** (siehe Punkt 13)

Sabine Hauptert, Abt. Stadt- und Bauleitplanung

Stefan Rosenbauer, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung

Stadtplanungsamt

Leonberg, 12.12.2019