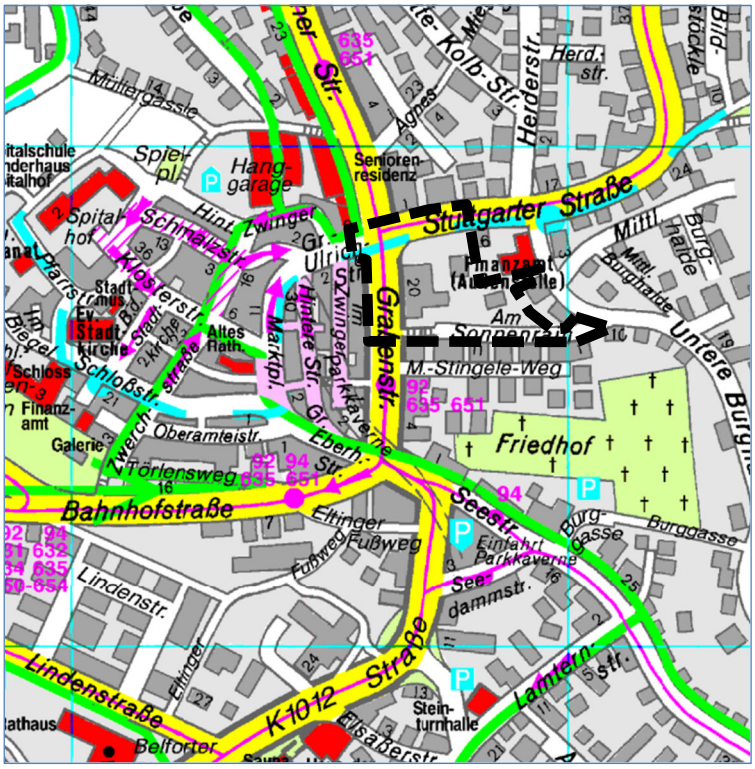
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 11.04.2022

Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich 02.09-7, in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS 5

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 5

2.1 Erfordernis der Planaufstellung 5
2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 6
3 Beschreibung des Plangebiets 6
3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 6
3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets 7
3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets 7
3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets 8
3.3 Verkehrsanbindung 8
3.4 Ver- und Entsorgung 9
3.5 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel 9

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 9

4.1 Landes- und Regionalplanung 9
4.2 Flächennutzungsplan 11
4.3 Bestehende Bebauungspläne 11
4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen 12
4.4.1 Heilquellenschutzgebiet 12
4.4.2 Denkmalschutz 12

5 PLANERISCHE KONZEPTION 13

6 BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 14

6.1 Art der baulichen Nutzung 14
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet 15
6.1.2 Mischgebiet 15
6.2 Maß der baulichen Nutzung 15
6.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung 15
6.2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) 16
6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ) 16
6.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 17
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 19
6.4.1 Bauweise 19
6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche 19
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, offene Garagen (Carports), und Garagen 19
6.5.1 Offene Garagen (Carport), Garagen und Stellplätze 19
6.5.2 Tiefgaragen 19
6.5.3 Nebenanlagen 19
6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 19
6.6.1 Zu- und Abfahrtsverbot 20
6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
6.7.1 Bepflanzung der Tiefgaragen 20

6.7.2 Insektenschonende Beleuchtung 20
6.7.3 Wasserdurchlässige Beläge 20
6.7.4 Vogelschutz 20
6.8 Mit Rechten zu belastende Flächen 21
6.9 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen, bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 21
6.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 22
6.10.1 Pflanzbindungen 22
6.10.2 Pflanzgebote 23

7 BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 23
7.1 Dachgestaltung 23
7.2 Werbeanlagen 23
7.3 Stützmauern 23
7.4 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 23
7.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter 23
7.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 23
7.7 Außenantennen 23
7.8 Tiefe der Abstandsfläche 24
7.9 Erhöhte der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen 24
7.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 24

8 UMWELTBELANGE 24

9 FLÄCHENBILANZ 24

10 KLIMASCHUTZ, ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL 24

11 VERKEHR 25

12 MASSNAHMEN FÜR DEN NATUR- UND ARTENSCHUTZ 25

13 LUFTSCHADSTOFFSITUATION 26

14 BESONNUNGSQUALITÄT 26

15 VER- UND ENTSORGUNG /ENTWÄSSERUNG 27

16 SOZIALVERTRÄGLICHKEIT 28

17 KOSTEN UND FINANZIERUNG 28
17.1 Bodenordnung 28

18 VERFAHRENSSCHRITTE 28

19 RECHTSGRUNDLAGEN 29

20 FACHGUTACHTEN/ FACHLICHE STELLUNGNAHMEN 29

21 ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG: DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE 30

1 EINLEITUNG 3

1.1 Aufgabenstellung 3
1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens 3

2 SCHUTZSTATUS 7
2.1 "Natura 2000"- Schutzgebiete 7
2.2 Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope 7
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser 7
2.4 Artenschutz 8

3 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDS UND PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG 10
3.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit 10
3.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt 11
3.3 Fläche und Boden 11
3.4 Wasser 12
3.5 Klima / Luft 12
3.6 Landschaft (Stadtbild / Erholung) 14
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 14

4 MASSNAHMEN 14
4.1 Artenschutz 14
4.2 Vermeidung und Verminderung 15
4.3 Bepflanzung 15

5 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS 17

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der geplante Bebauungsplan der Umnutzung und Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

Zudem kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, wird in diesem Bebauungsplanverfahren dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der nordöstliche Zugang zur historischen Altstadt von Leonberg wird heute von städtischen Hauptverkehrsstraßen geprägt. Künftig sollen die Altstadtränder und Altstadtzugänge mit ihren angrenzenden Bereichen städtebaulich aufgewertet werden. In diesem Kontext kommt der Sonnenkreuzung und der angrenzenden Bauflächen des Plangebietes als Eingangssituation zur Stadt - und vor allem als Tor zur Altstadt - eine besondere Bedeutung zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer gemischt genutzten Baufläche, mit der Möglichkeit für die Verwirklichung eines Bürostandortes für ein Kreditinstitut (Direktionsgebäude der Kreissparkasse Böblingen) an der Ecke Grabenstraße/ Stuttgarter Straße sowie für eine Wohnbebauung im übrigen Plangebiet geschaffen werden.

In der Stadt Leonberg besteht neben einer hohen Nachfrage nach Wohnraum, auch ein-Bedarf an gewerblichen Bauflächen (hier für den Bau eines Bürogebäudes). Bedarf und Nachfrage - insbesondere in innenstadtnaher Lage - können derzeit vom Markt nicht befriedigt werden.

Auf der Grundlage des aktuell geltenden Planungsrechts (siehe Ziffer 4.3) ist die Umsetzung der o.g. Planungen nicht möglich, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften erforderlich ist.

Dieser soll sich inhaltlich an einer vorliegenden Bebauungsstudie für den im südlichen Teil des Sparkassenareals geplanten Wohnungsbau und am Ergebnis eines im Jahr 2020 entschiedenen Wettbewerbsverfahrens (Mehrfachbeauftragung) für die nördlichen Bereiche (Bürogebäude und Wohnen) orientieren (siehe Ziffer 5).

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der geplanten städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Plangebiets,
- dem Bedarf an innerstädtischen Flächen für das Wohnen und Arbeiten,
- der Notwendigkeit zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischt genutzte Baufläche u.a. zur Realisierung von Wohnungen und Bürogebäuden,
- der erforderlichen Neuordnung der Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen, Parkierung und Bushaltestelle sowie des öffentlichen Raums.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der künftige Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (siehe auch Ziffer 4.2). Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften ist es, für einen innerstädtischen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung zu schaffen.

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

- die planungsrechtliche Umsetzung und Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung des Gebiets,
- die Schaffung eines durchmischten Quartiers (Dienstleitung, Wohnen) in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Altstadt,
- die Definition neuer Raumkanten an der Ecke Stuttgarter Straße/ Grabenstraße („Tor zur Altstadt“),
- die Neuordnung der Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen, Parkierung und Bushaltestelle und Stärkung der öffentlichen Räume im Sinne einer qualitätsvollen Stadtgestaltung,
- die Verbesserung der Parksituation durch Herstellung zusätzlicher öffentlicher und privater Stellplätze,
- die Entwicklung attraktiver Freibereiche und Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Leonberg in unmittelbarem Anschluss an die mittelalterliche Altstadt, ca. 150 m vom historischen Marktplatz entfernt. Mit in den Geltungsbereich einbezogen sind Teile der Grabenstraße, der Graf-Ulrich-Straße und der Stuttgarter Straße.

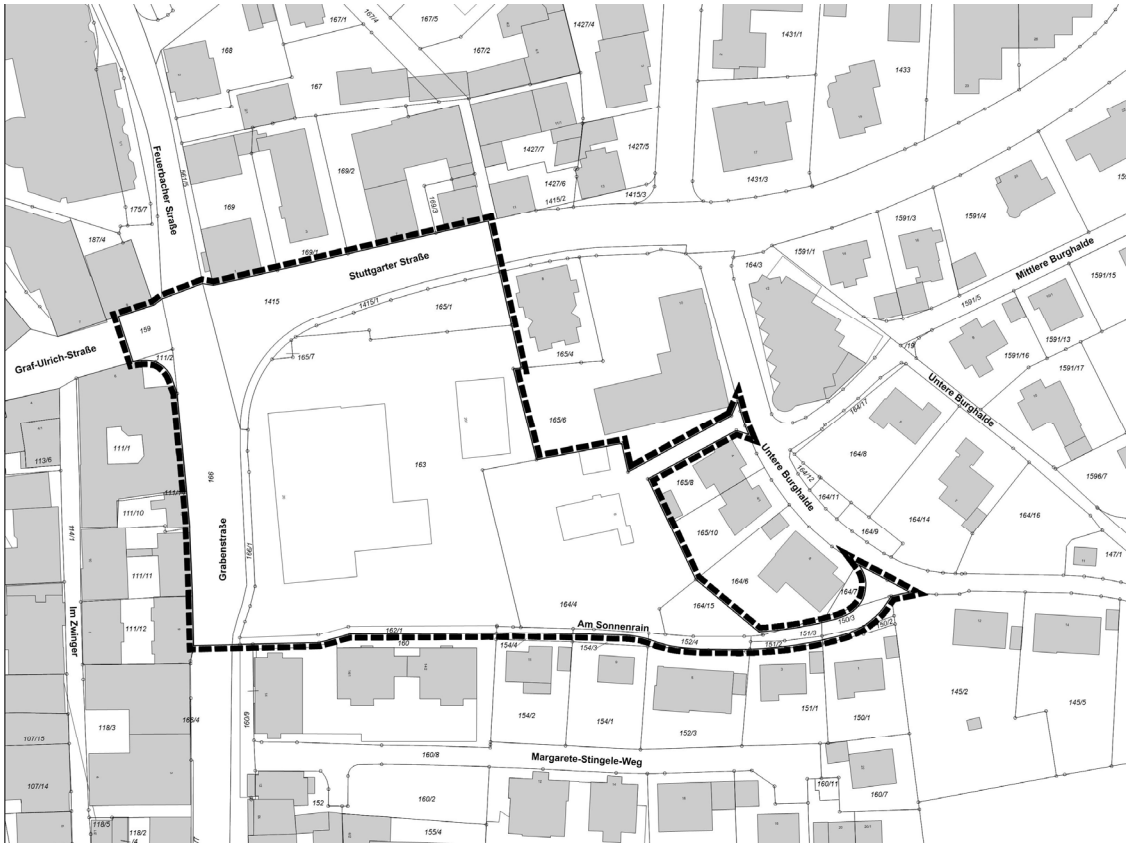


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.

Das Plangebiet „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden
- durch die nördliche Grenze der Stuttgarter Straße (Teil von Flst. Nr. 1415), nördliche Grenze der Grabenstraße Flst. Nr. 166, einem Teil der nördlichen Grenze des Flurstücks 159 sowie die südliche Grenze des Flurstücks 165/6,
- im Osten
- durch die Flurstücke 164/4, 165/6, 165/8, 165/10, 164/6, 164/15, 164/7
- sowie die Untere Burghalde (Teil von Flst. Nr. 1643)
- im Süden
- durch die Flurstücke 160, 160/9, 151/1, sowie Teile der Flurstücke 154/4, 154/3, 152/4, 151/2, 150/3, 150/2.
- im Westen
- durch die westliche Grenze der Grabenstraße (Teil von Flst. Nr. 166 sowie den Kreuzungsbereich der Graf-Ulrich-Straße (Teil von Flst. Nr.159) sowie Flst. 111/2.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Planteil des Bebauungsplans vom 11.04.2022.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Beim Plangebiet handelt sich um eine innerstädtische, weitgehend bebaute Fläche im unmittelbaren Anschluss an die historische Altstadt von Leonberg.

Der wesentliche Baubestand liegt an der Ecke Stuttgarter Straße/ Grabenstraße und stellt sich als ein gegenüber den angrenzenden Straßen zurückgesetzter Solitärbau dar. Der Baukörper gliedert sich in eine 1-2-geschossige Gebäudebasis und einen 5-geschossigen

Hauptbaukörper. Im nördlichen und östlichen Gebietsteil befinden sich weitere kleinere 1-2-geschossige Verwaltungs- bzw. Wohngebäude sowie Parkplätze für Besucher und Beschäftigte.

Der Haupteingang des Hauptbaus liegt im Norden an der Stuttgarter Straße und wird von einem größeren gestalteten Vorplatz geprägt. Erhaltenswerte Grünbestände in Form von Bäumen und Sträuchern finden sich insbesondere am östlichen und südlichen Rand des Gebietes.

Entlang der südlichen Grenze verläuft eine nur teilweise ausgebaute Erschließungsstraße (Am Sonnenrain) die ausgehend von der Straße Untere Burghalde teilweise die südlich angrenzenden Wohngebäude erschließt.

Topografisch fällt das Gelände von der Straße Untere Burghalde bis zur Grabenstraße um ca. 10 m ab.

Abbildung: Luftbild, Leomaps,2020

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Im Westen grenzt unmittelbar die historische Altstadt von Leonberg an. Südwestlich liegt eine bis zu viergeschossige, kleinteilig gegliederte Wohnbebauung, die sich nach Osten zur Straße Untere Burghalde hin in Form von 1-2-geschossigen Einzelhäusern fortsetzt. Nördlich der Stuttgarter Straße schließen sich gemischt genutzte Flächen (Wohnen, Kleingewerbe, Gastronomie, Hotel) an. Neben gewerblich genutzten Gebäuden an der Stuttgarter Straße wird die östlich angrenzende Nachbarschaft überwiegend von Wohnbebauung unterschiedlicher Geschossigkeit (2-4 Geschosse) geprägt.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Untere Burghalde) gut erschlossen. Eine Bushaltestelle (Linien X2, 92, 635, 651, X60, RT 651) befindet sich im Plangebiet entlang der Grabenstraße. Eine weitere Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe nördlich der Stuttgarter Straße. Der Bahnhof von Leonberg ist in ca. 1,0 km Entfernung gut mit dem Bus zu erreichen.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

3.5 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel

Baugrund

Für eine erste Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden allgemeine Archivunterlagen ausgewertet und eine Vorerkundung mit zwei Rammkernsondierungen durchgeführt.

In den Rammkernsondierungen wurden von oben nach unten folgende Schichtglieder erschlossen:

- Künstliche Auffüllungen
- Quartäre Deckschichten (Hanglehm)
- Schichten des Gipskeupers (km1 / kmGr = Grabfeld-Formation)
- Schichten des Lettenkeupers (ku / kuE = Erfurt-Formation)

Auf das beigefügte Gutachten wird verwiesen:

Geotechnischer Bericht, *Vees und Partner, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 17. September 2021*.

Altlasten

Im Planbereich liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen vor. Falls bei Erd- /Bohrarbeiten organoleptisch (geruchlich, optisch) auffälliges Material angetroffen wird, ist das Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Verunreinigtes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Kampfmittel

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

Auf das beigefügte Gutachten wird verwiesen:

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Kreissparkasse Leonberg, Büro R. Hinkelbein, 16.01.2019.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Landes- und Regionalplanung

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

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 sind das Plangebiet sowie die an das Plangebiet angrenzende Flachen als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ ausgewiesen. Des Weiteren grenzt das Plangebiet im

Westen an einen für einen „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)“, PS 2.4.3.2.3 (Z) gekennzeichnete Fläche an. Innerhalb des Plangebiets sind im Regionalplan im Westen eine Straße für den großräumigen Verkehr (Grabenstraße) und im Norden eine Straße für den überregionalen Verkehr (Stuttgarter Straße) darstellt.

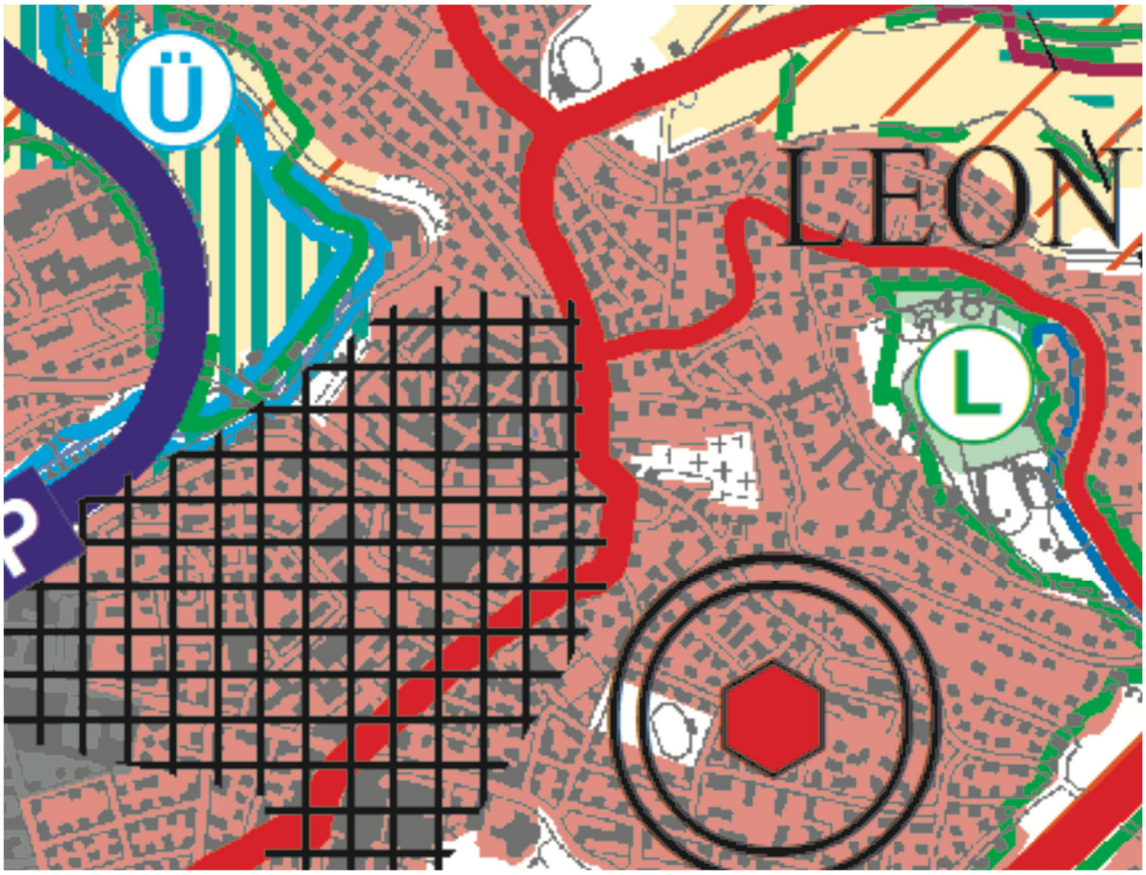


Abbildung: Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart (12.11.2010 – o.M.)

4.2 Flächennutzungsplan

Abbildung: Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ (o.M.)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 im westlichen Bereich als gemischte Baufläche und im östlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie als gemischte Baufläche mit Kennzeichnung „Bauflächen mit besondere Durchgrünung dargestellt. Die Stuttgarter Straße ist zudem als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Der künftige Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan „Ditzinger-/Stuttgarter-/Graben-/Graf-Ulrich-Straße“, Planbereich 02.01-1 (qualifiziert), in Kraft getreten am 24.12.1970
- Bebauungsplan „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21, Planbereich 02.01-5 (qualifiziert), in Kraft getreten am 23.03.1984
- Bebauungsplan „Untere Burghalde“, Planbereich 02.09-2 (qualifiziert), in Kraft getreten am 15.02.1985
- Bebauungsplan Deckblatt „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21
- Änderung im Bereich 20 und 21“, Planbereich 02.01-5/1 (qualifiziert), in Kraft getreten am 07.02.1986
- Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich 02.09-3 (qualifiziert), in Kraft getreten am 14.10.2010.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich innerhalb des seit 24.12.1970 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ditzinger-/ Stuttgarter-/Graben-/Graf-Urlich-Straße“ Planbereich 02.01-1 sowie im östlichen Bereich innerhalb des seit 15.09.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Burghalde“ Planbereich 02.09-2.

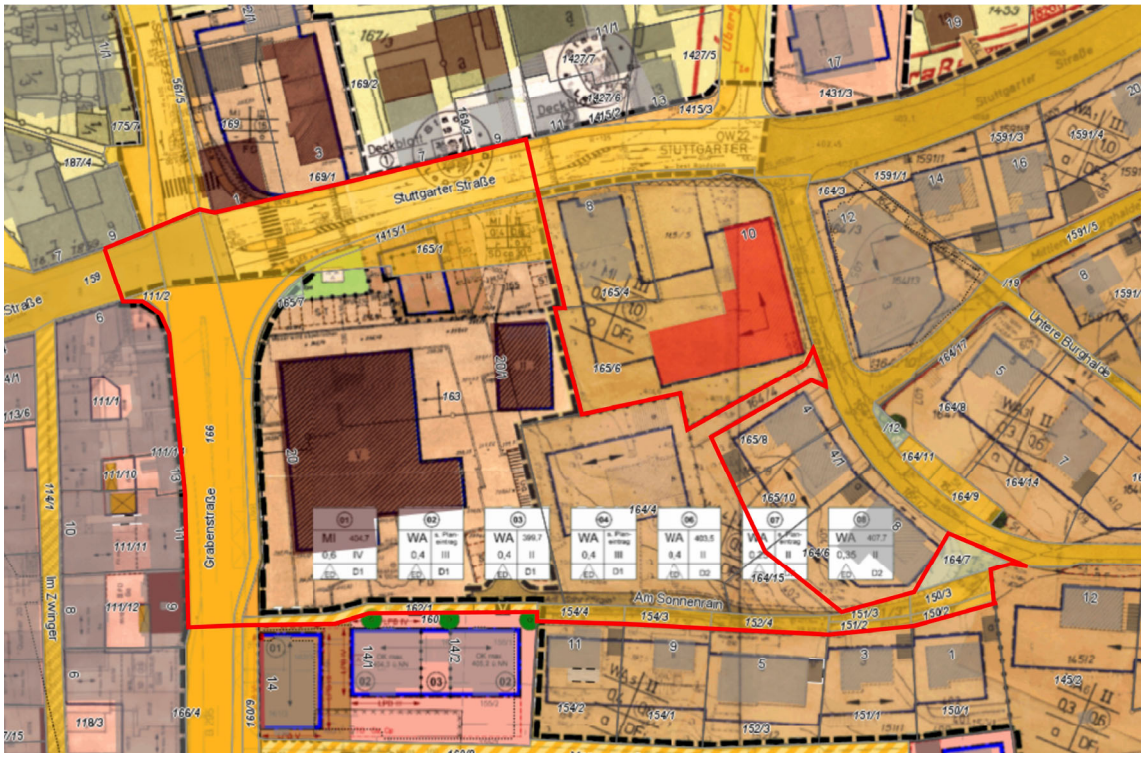


Abbildung: Auszug Bezugspläne, o.M.

Der Bebauungsplan „Ditzinger-/ Stuttgarter-/Graben-/Graf-Ulrich-Straße“, Planbereich 02.01-1, setzt für das Plangebiet im westlichen Bereich ein Mischgebiet fest. Entlang der Grabenstraße sind 5 Vollgeschossen und als Dachform ein Flachdach, entlang der Stuttgarter Straße sind zwei Vollgeschossen und als Dachform ein Satteldach vorgesehen. Der im Osten direkt angrenzende Bebauungsplan „Untere Burghalde“, Planbereich 02.09-2, setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und als Dachform ein Satteldach fest und regelt die bislang nicht vollumfänglich umgesetzte Erschließung im Bereich des Sonnenrains. Im Nordwestlichen Bereich greift das Plangebiet in den Bebauungsplan „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21“, Planbereich 02.01-5 sowie in den Bebauungsplan Deckblatt „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21 Änderung im Bereich 20 und 21“, Planbereich 02.01-5/1, welche die Grundstücke Grabenstraße und Graf-Ulrich-Straße enthalten. Entlang der südwestlichen Grenze befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bebauungsplans „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich 02.09-3, der eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausweist.

Die grundlegende Neuordnung des Areals (siehe auch Ziffer 2) erfordert neues Planungsrecht.

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen

4.4.1 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.

4.4.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich (Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet) innerhalb eines Denkmalbereichs (Prüffall „Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Leonberg mit Vorstadtbereichen“).

Es wird 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.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes, das geplante Direktionsgebäude der Kreisparkasse (an der Ecke Stuttgarter Straße/ Grabenstraße) sowie ein Wohngebäude (an der Stuttgarter Straße platziert) sind das Ergebnis eines im Jahre 2020 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept wurde einstimmig als beste Lösung für die Bebauung des nördlichen Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigten Wohn- und Büroflächen in Leonberg ausgewählt. Der südliche Teil wurde als Teil eines städtebaulichen Vorkonzeptes in 2019 angefertigt und in einem intensiven Prozess diskutiert und optimiert und vom Gemeinderat am 03.03.2020 gebilligt.

Die o.g. Planungen wurden in einer Überarbeitung aufeinander abgestimmt und zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept weiterentwickelt. Dieses bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“.

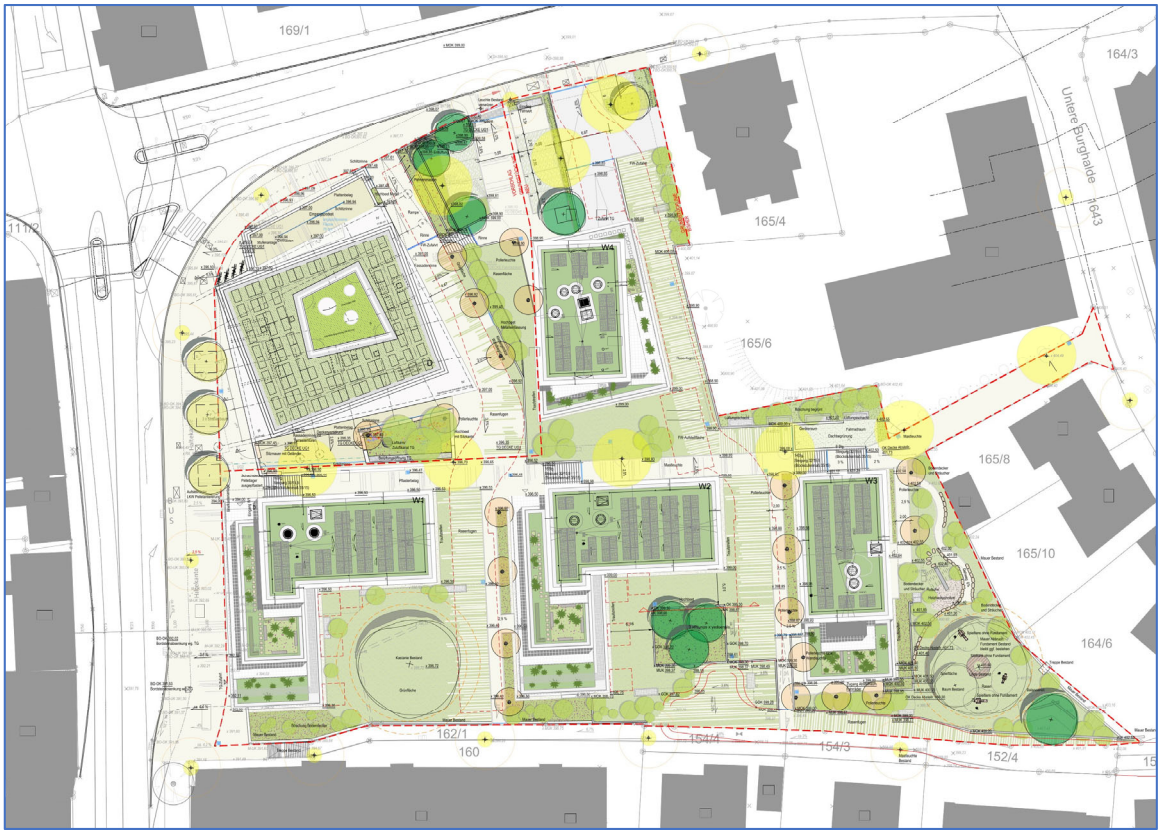


Abbildung: Freiflächengestaltungsplan, SETUP vom 15.09.2021 (o.M.)

Die städtebauliche Konzeption wird geprägt durch eine klare Baustruktur und eine der jeweiligen Situation angemessene Positionierung von Wohnbebauung und Bürogebäude (Sparkassendirektion). Das geplante Direktionsgebäude prägt als Solitär mit klaren Raumkanten zum öffentlichen Raum die städtebauliche Situation an der Ecke Grabenstraße/ Stuttgarter Straße. Die geplante Wohnbebauung im Osten und Süden des Gebietes leitet zur überwiegend kleinteilig strukturierten Bestandsbebauung über. Bäume und Grünzäsuren gliedern das Quartier und bilden Frischluftschneisen sowohl in Ost- West- als auch in Nord-Süd-Richtung. Diese ermöglichen gleichzeitig kurze Fußwegeverbindungen u.a. von der Bushaltestelle in die angrenzenden Wohnquartiere. Die geplanten Wohngebäude selbst sind gegenüber den Hauptverkehrsstraßen zurückgesetzt, was Vorteile in Bezug auf Lufthygiene und Lärmschutz bietet. Die Gruppierung der geplanten Gebäude am südlichen Rand des Gebietes schafft lärmgeschützte Wohnhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität und ermöglicht gleichzeitig den Erhalt von Bestandsbäumen. Die Gebäudevolumen sind durch Höhenversätze gegliedert, sodass angemessene Übergänge zum Baubestand im Süden und Osten erreicht werden. Das neue Quartier stellt sich, abgesehen von wenigen Kundenparkplätzen an der Stuttgarter Straße, weitgehend autofrei dar. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen mit Zu-/ Abfahrten an den jeweils äußeren Plangebietsrändern Stuttgarter Straße/ Grabenstraße) untergebracht.

Planung für den Verkehrsknoten „Sonnenkreuzung“
(Kreuzung Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Feuerbacher Straße, Graf-Ulrich-Straße)

Als Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung des Umfeldes der sog. Sonnenkreuzung, wurden durch ein externes Planungsbüro verkehrsplanerische Untersuchungen zur verkehrlich-funktionalen Optimierung angestellt (Richter-Richard, Aachen, 27.04.2019).

In diesem Rahmen wurde auch die Planung für einen Kreisverkehr untersucht und bewertet. Aufgrund des Platzbedarfs, der eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit, den ungünstigen topografischen Verhältnisse und fehlender Vorteile bei der Leistungsfähigkeit sowie aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit der Verkehrssteuerung, wird von der Planung eines Kreisverkehrs abgesehen.

Eine Verbesserung/ Stabilisierung der Verkehrssituation soll durch die baulich-funktionale Optimierung des bestehenden Knotenpunktes erreicht werden:

- Verbesserung der Verkehrssituation durch Verschiebung des Knotenpunktes um ca. 5,00 m nach Süden, verbunden mit einer verkehrsgerechten Ausrundung am Gasthaus Sonne.
- Verbesserungen für den Fußgänger- und Radfahrer und den Busverkehr (separate Busbucht) sowie
- begleitend eine Optimierung bei der Lenkung, Steuerung und Regulierung der Verkehrszuflüsse.

Die Optimierung des Verkehrsknotens erfordert ein Zurückspringen der zukünftigen Baukanten von der Grabenstraße, was zugleich Verbesserungen in Bezug auf den Luftaustausch und den Lärmschutz ermöglicht.

6 BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen im südöstlichen Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und entlang der Hauptverkehrsstraßen (Grabenstraße/ Stuttgarter Straße) ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest.

Die geplante Entwicklung im Plangebiet dient der Schaffung von Büro- und Wohnflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Leonberger Altstadt im Rahmen einer qualitätsvollen Innenentwicklung und ist Baustein für eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes östlich der Altstadt.

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zusätzlich zur Wohnnutzung sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und
- Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Neben dem Wohnen sollen damit, mit dem Ziel für ein lebendiges Stadtquartier, zukünftig auch andere, mit dem Wohnen zu vereinbarenden Nutzungen, ermöglicht werden.

Nicht zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die ausgeschlossenen Nutzungen können zudem an anderen, besser geeigneten Stellen im Stadtgebiet von Leonberg untergebracht werden.

6.1.2 Mischgebiet

Zusätzlich zur Wohnnutzung sollen

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Nicht zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

Die o. g. ausgeschlossenen Nutzungen sind hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und ihres Verkehrsaufkommens bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gemäß BauNVO bleibt dabei gewahrt.

Die ausgeschlossenen Nutzungen könne zudem an anderen, besser geeigneten Stellen im Stadtgebiet von Leonberg untergebracht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage (HbA max.). Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage kann in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe auch Ziffer 6.4) die Umsetzung

des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes gewährleistet werden.

6.2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt). Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände bzw. am vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzept. Für das Plangebiet werden entsprechend differenzierte (gestaffelte) Gebäudehöhen festgelegt.

Entlang der Grabenstraße und der Stuttgarter Straße werden maximale Gebäudehöhen von ca. 16 m ermöglicht, was bis zu fünf Geschossen entspricht. Bedingt durch die vorhandene Topografie kann im südwestlichen Teil des Plangebietes ein zusätzliches Sockelgeschoss entstehen. Zur kleinteiligen Bestandsbebauung im Osten und Süden staffeln sich die Gebäudehöhen bis auf eine Höhe von 9,50 m ab. Ein städtebaulich angemessener Übergang zum Baubestand ist somit gewährleistet.

Für notwendige Brüstungen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 1,20 m festgesetzt. Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,50 m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 20% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind. Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1,00 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind. Schornsteine für Anlagen zur Energieerzeugung dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,50 m überschreiten.

Mit der Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten und der Summe der Grundflächen von technisch bedingten Aufbauten von 20% wird den Bauherren ausreichend Spielraum für technisch bedingte Aufbauten ermöglicht und gleichzeitig eine ausreichende Dachbegrünung gewährleistet (siehe auch Ziffer 6.10.2). Der Abstand vom Randabschluss des Daches ist ebenfalls einzuhalten. Damit wird ein ansprechendes städtebauliches Bild, insbesondere auch aus der Fußgängerperspektive, gewährleistet.

Die mögliche Neubebauung fügt sich in die Umgebung ein. Sie stellt in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung ein beispielgebendes Impulsprojekt für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebiets nördlich und südlich der Stuttgarter Straße, dem östlichen Eingangstor zur Altstadt, dar.

6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf den Wert von 0,4 sowie die GFZ auf den Wert von 1,2 festgesetzt. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet werden damit eingehalten.

Im Mischgebiet (MI) sind im Bebauungsplan Werte von maximal 0,6 für die GRZ und 1,9 für die GFZ festgesetzt.

Die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet in Bezug auf die GFZ von 1,2 kann somit überschritten werden.

Das festgesetzte bzw. ermöglichte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hier am Charakter der Umgebung in unmittelbarer Nachbarschaft zur dichten Bebauung der historischen Altstadt von Leonberg und ist erforderlich, um die in diesem zentralen Bereich gewünschte städtebauliche Dichte zu erzielen und die Umsetzung des Ergebnisses des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungswettbewerbs (für den nördlichen Teil des Plangebietes) bzw. des vom Ratsgremium gebilligten städtebaulichen Entwurfs (für den südlichen Teil des Plangebietes) zu ermöglichen. Das vorliegende Konzept dient der

Schaffung von dringend benötigten Wohn- und Büroflächen im Zentrum von Leonberg im Sinne der Innenentwicklung.

Die mögliche Neubebauung fügt sich in die bauliche Umgebung ein. Sie stellt in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung ein beispielgebendes Impulsprojekt für die zukünftige Entwicklung des Stadtgebiets nördlich und südlich der Stuttgarter Straße, dem östlichen Eingangstor zur Altstadt, dar.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen bezüglich der Orientierungswerte für die GRZ und GFZ aufgrund der festgesetzten Baustruktur (räumliche Aufweitungen, „Wohnhöfe“) und der differenzierten Höhenfestsetzungen (Abstaffelung zur Bestandsbebauung) nicht. Die Abstandsflächen der LBO gegenüber der bestehenden Nachbarbebauung werden eingehalten.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung kann in einer unterirdischen Garage nachgewiesen werden. Die hohe Ausnutzung der Fläche des Plangebiets ist zudem aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle am westlichen Rand des Plangebietes) und die Nähe zu den Versorgungs- und Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen des Stadtzentrums wünschenswert. Naherholungsflächen befinden mit dem historischen Marktplatz, dem Pomeranzengarten sowie dem künftigen Parkgelände (Stadtgarten) an der Bahnhofstraße, das in Verbindung mit dem Wohnquartier auf dem ehemaligen Bausparkassenareal entsteht, in kurzer fußläufiger Entfernung.

Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Die Überschreitung der Obergrenze der zulässigen Grundfläche bei Einrechnung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen für die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie 1,0 im Mischgebiet (MI) ist notwendig, um Über- und Unterbauungen der Baugrundstücke für die Unterbringung der geforderten Kfz und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen zu ermöglichen. Abhängig von den festgesetzten Begrünungsvorschriften können die erhöhten Werte, abhängig von den künftigen Grundstückszuschnitten, nicht in allen Bereichen erreicht werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem Dachflächen der obersten Geschosse eine Begrünung erhalten und die unterbauten Flächen erdüberdeckt und, wo möglich, begrünt sowie weitere Begrünungsvorschriften für die unbebauten Grundstücksteile festgesetzt werden (siehe auch Ziffer 6.10).

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich um in der Vergangenheit bereits in großen Teilen überbaute bzw. versiegelte Grundstücke handelt bzw. stark anthropogen überprägte Böden geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden.

Zu beachten ist hierbei auch, dass das bisher geltende Planungsrecht, für das die Baunutzungsverordnung 1977 gilt, keine Beschränkungen für solche Anlagen vorsieht und damit bisher bereits eine Vollversiegelung möglich war.

6.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Verkürzung der Abstandsflächen

Abweichend von den in § 5 Abs.7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe der Abstandsflächen entlang den mit TA gekennzeichneten Baugrenzen auf 0,2 der Wandhöhe verkürzt.

Die Verkürzung ist aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

Die beiden Objekte im nördlichen Teil des Gebietes (an der Stuttgarter Straße platziert) sind das Ergebnis eines im Jahre 2020 entschiedenen Architektenwettbewerbs mit einem unabhängigen Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Das vorliegende Konzept

wurde einstimmig als beste Lösung für die Bebauung des nördlichen Plangebietes und zur Schaffung von dringend benötigten Wohn- und Büroflächen in Leonberg ausgewählt.

Die Anordnung der geplanten Baukörper bilden hierbei spannungsvolle Gebäudezwischenräume mit Verengungen und Erweiterungen. Die im Bereich der Verengungen erforderlichen Verkürzungen der Abstandsflächen werden durch großzügige Abstände im Bereich der räumlichen Aufweitungen kompensiert.

Der südliche Teil wurde als Teil eines städtebaulichen Vorkonzeptes im Jahr 2019 entwickelt und in einem intensiven Prozess diskutiert, optimiert und vom Gemeinderat am 03.03.2020 für eine Weiterverfolgung und als Grundlage für die Bauleitplanung freigegeben.

Die Bebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innentwicklung im Sinne einer Umnutzung/ Nachverdichtung von Bestandsflächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Stadt Leonberg und der Region Stuttgart Rechnung getragen.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist unbedenklich, da Belange des Brandschutzes sowie der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachbarliche Belange gewahrt bleiben.

Die Verkürzungen erfolgen an den Gebäudeschmalseiten der geplanten Gebäudewinkel und sie betreffen ausnahmslos das Innenverhältnis der geplanten Neubebauung. Zur bestehenden Nachbarbebauung werden die Abstände gemäß Landesbauordnung vollständig eingehalten. Die unverbaubaren begrünten Innenhöfe sichern darüber hinaus, trotz partieller Verkürzungen der Abstandsflächen, eine hohe Wohnqualität. Die Verminderung unterscheitet darüber hinaus nicht den Wert von 0,2 der Wandhöhe, was dem Mindestabstand in einem Urbanen Gebiet (MU) entspricht. Innerhalb eines MU stellt das Wohnen eine wesentliche Nutzung dar.

Zudem wurde in einer Studie die Besonnungsqualität anhand der DIN EN 17037 überprüft. Diese privatrechtliche Norm verwendet als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung ihre Dauer an einem frei wählbaren Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung. Für ein geringes Niveau weisen die Kennziffern eine Mindestdauer der Besonnung von 1,5 Stunden aus, für ein mittleres Niveau von 3 Stunden für ein hohes Niveau von 4 Stunden. Nach der Besonnungsstudie wird der Mindestwert von 1,5 Stunden am 21. März in den unteren Geschossen der Ostfassade des Baufensters W1, der West- und Ostfassade des Baufensters W2 und des nördlichen Teils der Westfassade des Baufensters W3 nicht erreicht. Gleiches gilt für die unteren Geschosse der West- und Südfassade des Baufensters W4. Für diese Bereiche wird empfohlen, bei der Planung der Wohnungsgrundrisse zu berücksichtigen, dass mindestens ein Wohn- oder Schlafraum einer Wohnung an einer Fassade mit mindestens 1,5 Stunden Besonnungsdauer angrenzt. Die vorliegende Planung zeigt, dass dieses Ziel mit ganz wenigen Ausnahmen erreicht werden kann. Ausgenommen sind nur wenige Wohnungen in den unteren Geschossen der Baufenster W3 und W4. Daraus folgt, dass ganz überwiegend eine mittlere bis gute besonders Qualität erreicht wird. Soweit bei einigen wenigen Wohnungen am 21. März die Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden nicht erreicht wird, ist dies im Interesse der Nachverdichtung und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum hinzunehmen. Gesunde Wohnverhältnisse werden damit nicht infrage gestellt, da immer noch Abstandsflächen mit mindestens 0,2 der Wandhöhe erreicht werden, die der Gesetzgeber im auch dem Wohnen dienenden urbanen Gebiet als ausreichend einstuft.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

Die Bauweise wird als offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind bei der offenen Bauweise Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine einseitige Grenzbebauung. Es darf hier auf die westliche (geplante) Nachbargrenze gebaut werden. Dies sichert eine spätere flexible Grundstücksaufteilung der Baugrundstücke entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

Durch die Festsetzung der Baufenster in Verbindung mit der Bauweise wird die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes ermöglicht.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Einzelbaufenstern festgesetzt. Das Baufenster wird durch Baugrenzen definiert.

Die unterirdische Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen, Nebenräume, wie Keller-, Abstell-, WC-, Technikräume, ist zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 50 cm sowie eine Begrünung gewährleistet ist. Eine Erdüberdeckung und Begrünung kann entfallen, wenn die darüberliegenden Flächen für Nutzungen, wie Zufahrten, Wege, Spielflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenze sichern zusätzliche gestalterische Spielräume.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, offene Garagen (Carports), und Garagen

6.5.1 Offene Garagen (Carport), Garagen und Stellplätze

Oberirdische Garagen und offene Garagen (Carports) sind aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild, Straßenraum) unzulässig.

Im Plangebiet sollen die privaten Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

6.5.2 Tiefgaragen

Der überwiegende Teil der geplanten Stellplätze soll damit in erdüberdeckten und übergrünten Tiefgaragen (siehe Ziffer 6.7.1) untergebracht werden. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke stehen damit für eine Freiflächennutzung und Begrünung zur Verfügung. Dadurch kann bei den privaten Innenhöfen bzw. Aufenthaltsbereichen eine hohe Aufenthaltsqualität sowie ein durchgrünter Charakter gesichert werden.

6.5.3 Nebenanlagen

Die Regelungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen dienen dazu ein attraktives Wohnumfeld mit unverbauten Freibereichen zu sichern. Gleichzeitig soll eine Dominanz von Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

6.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Optimierung der vorhandenen Straßen und zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes. Der Geltungsbereich schließt Teile der Grabenstraße und der Stuttgarter Straße am westlichen und nördlichen Rand sowie die Straße Am Sonnenrain am südlichen Rand der festgesetzten Baufläche ein. Die Straßenabschnitte werden in ihrer geplanten Führung als Verkehrsfläche allgemeiner bzw. besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

<u>Planung für den Verkehrsknoten „Sonnenkreuzung“</u>
(Kreuzung Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Feuerbacher Straße, Graf-Ulrich-Straße)

Durch eine geringfügige Verschiebung des Kreuzungspunktes um ca. 5 Meter Richtung Süden, ist eine Optimierung des Verkehrsraums im Bereich der „Sonnenkreuzung“ möglich. Darüber hinaus wird der Bau einer Buswartebucht an der Grabenstraße planerisch projektiert, um die verkehrlichen Abläufe in Richtung Stuttgarter Straße zu verbessern. Dies erfordert ein Zurückspringen der zukünftigen Baukanten von der Grabenstraße, was zugleich Verbesserungen in Bezug auf den Luftaustausch und den Lärmschutz ermöglicht.

Straße Am Sonnenrain/ Verkehrsberuhigter Bereich

In den Geltungsbereich einbezogen ist auch die Straße Am Sonnenrain. Die Anliegerstraße ist bereits im bisher geltenden Bebauungsplan geplant, wobei die bisher vorgesehene Wendefläche weiter nach Osten verschoben und ein Fußweg entlang der südlichen Bebauungsplangrenze neu geplant wird. Ziel ist eine ordnungsgemäße, öffentliche Erschließung für die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Bestandsbebauung zu ermöglichen. Da hier ausschließlich die Bestandsgrundstücke südlich der Straße erschlossen werden und eine Zufahrt/ Ausfahrt zu/ von den nördlichen Baugrundstücken ausgeschlossen wird (siehe 6.6.1) wird dieser Bereich zu Gunsten der Wohnqualität als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

6.6.1 Zu- und Abfahrtsverbot

Eine Zufahrt/ Abfahrt zum/ vom Plangebiet für Kfz, ausgehend von der Straße Am Sonnenrain, ist nicht vorgesehen und wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrten). Zufahrtverbote werden außerdem im unmittelbaren Einmündungsbereich zwischen Grabenstraße und Stuttgarter Straße festgesetzt. Damit sind auch geplante Tiefgaragenzu-/ abfahrten nur am südwestlichen und nordöstlichen Gebietsrand, vom Verkehrsknoten „Sonnenkreuzung“ entfernt, zulässig.

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

6.7.1 Bepflanzung der Tiefgaragen

Durch die Festsetzung eines Mindestsubstrataufbaus von 50 cm 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. Dies ist aufgrund der Geländetopographie sowie im Bereich der Tiefgaragenrampen erforderlich.

6.7.2 Insektenschonende Beleuchtung

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

6.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Durch die wasserdurchlässige Gestaltung der befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege, wird ein Beitrag zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses geleistet und einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt.

6.7.4 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten sind ab dem 1. Obergeschoss in der Ansicht bei ungegliederten Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 5 m² geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Mögliche geeignete Maßnahmen sind u.a.

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

Auf nachfolgende Schrift wird verwiesen:

Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Die Maßnahmen erscheinen vor dem Hintergrund des Naturschutzes zumutbar, da den Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielräume bleiben.

6.8 Mit Rechten zu belastende Flächen

Mit der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts im östlichen Teil des Plangebietes zugunsten des angrenzenden Flurstücks 165/8 wird die Zufahrt/ der Zugang zur dort bestehenden Garage gesichert.

6.9 Freizuhaltende Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen, bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärm durch Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, ausgehend von den an das Plangebiet angrenzenden Straßen (Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Feuerbacher Straße) vorbelastet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro ISIS, Riedlingen vom Juni 2021, Ergänzung 26. August 2021) wurden die Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf diesen Straßen in Bezug auf das unbebaute Gebiet ermittelt und beurteilt.

Das ergänzte Gutachten untersucht neben der Schallausbreitung in Bezug auf das unbebaute Gelände auch die Lärmsituation unter Berücksichtigung der Neubebauung.

Ferner wurden eventuelle Auswirkungen durch den planinduzierten zusätzlichen Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie eventuelle Störungen der Nachbarschaft durch im Plangebiet mögliche Tiefgaragen dargestellt.

Gemäß der o.g. schalltechnischen Untersuchung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) (60 dB(A) tags/ 50 dB(A) nachts) bezogen auf das unbebaute Gelände in einem großen Teil des Plangebietes sowie für ein allgemeines Wohngebiet (WA) (55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts im südöstlichen Teil des Plangebietes überschritten.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass entsprechend den vorliegenden Lärmpegelbereichen die Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Gemäß Gutachten werden darüber hinaus sowohl auf das unbebaute Gelände bezogen als auch in Teilbereichen entlang der geplanten westlichen und nordwestlichen Gebäudekanten/ Baugrenzen (Grabenstraße/ Stuttgarter Straße) Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten. Die Werte liegen hier somit an einzelnen Fassadenabschnitten und in einzelnen Geschosslagen im gesundheitsgefährdenden Bereich. Aufgrund der repräsentativen innerstädtischen Lage des Gebietes, kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall/ -wand) aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Erhöhten Lärmeinwirkungen ist daher zur Konfliktminimierung mit einer geeigneten Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie passiven Maßnahmen zu begegnen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in diesen Bereichen zu gewährleisten, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit einem durch den Straßenverkehrslärm verursachten Beurteilungspegel von nachts 60 dB(A) und größer bzw. von tags 70 dB(A) und größer, dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen (Unterschieden nach Tag und Nachtzeitraum) nur mit nicht öffenbaren Fenstern oder geschlossenen Fassaden (z.B. verglasten Loggien, vorgehängten Glasfassaden oder vergleichbaren Maßnahmen) zum Schutz vor gesundheitsgefährdendem Straßenlärm errichtet werden. Ausnahmsweise sind abweichend hiervon öffenbare Fenster zulässig, wenn der Nachweis über geringeren erforderlichen Schallschutz erbracht wird, das heißt Beurteilungspegel von kleiner 60 dB(A) nachts bzw. 70 dB(A) tags nachgewiesen werden.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind bei Terrassen, Balkonen und Laubengängen mit Überschreitung eines Beurteilungspegels von tags 70 dB(A) und größer geeignete Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Freibereiche (z.B. Verglasungen) vorzusehen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn Beurteilungspegel von kleiner 70 dB(A) tags nachgewiesen werden.

Lärm ausgehend von geplanten Tiefgaragen

In Bezug auf die Lärmauswirkungen von möglichen Tiefgaragen und ihren Ein-/ Ausfahrten sind gemäß Gutachten keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Lärmsituation wird hier vom Straßenverkehr auf der Grabenstraße und der Stuttgarter Straße geprägt.

Lärm durch planinduzierten Verkehr

Auch ist im Hinblick auf den durch die Planung induzierten Mehrverkehr auf der Grabenstraße und der Stuttgarter Straße mit keiner relevanten Verkehrslärmsteigerung zu rechnen. Zu berücksichtigen ist, dass durch die geplante Baustruktur (Straßenrandbebauung mit von der Straße abgeschirmten Wohnhöfen) mit einer deutlichen Verbesserung der Lärmsituation in den dann vom Verkehrslärm abgeschirmten Bereichen des Plangebietes und auch im Bereich der Nachbarbebauung im Süden und Osten auszugehen ist.

6.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.10.1 Pflanzbindungen

Die geplante Entwicklung im Plangebiet dient der Schaffung von Büro- und Wohnflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Leonberger Altstadt im Rahmen einer qualitätsvollen Innenentwicklung und ist Baustein für eine städtebauliche Aufwertung des Gebietes östlich der Altstadt. Neben den geplanten Hochbauten sind zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze und Nebenräumen Unterbauungen notwendig. Die unterbauten Flächen können dabei mit Erde/ Substrat überdeckt und begrünt bzw. als qualitätsvolle Freiflächen gestaltet werden. Ein weitgehender Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände, über den Erhalt der gebietsprägenden Kastanie und Linde hinaus, ist daher nicht möglich. Der Schaffung von innerörtlichen Bauflächen verbunden mit dem Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich wird hierbei Vorrang eingeräumt.

Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf für eine Dachbegrünung sowie die Neupflanzung von Gehölzen, werden die Auswirkungen der Eingriffe in den Baumbestand minimiert und dabei sowohl klimatischen Belangen als auch den Belangen von Tier- und Pflanzenwelt Rechnung getragen.

Der Verlust von Habitaten für Vögel und Fledermäuse wird, entsprechend den Ergebnissen und Vorgaben der vorliegenden artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse des Büros Quetz, Stuttgart, April 2019, durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen kompensiert.

6.10.2 Pflanzgebote

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

Die Festsetzung zur Dachbegrünung der Flachdächer von obersten Geschossen in den in der Planzeichnung mit PFG 1 und PFG 2 festgesetzten Bereichen und der Festsetzung eines Mindestbegrünungsanteils der Baugrundstücke, dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen sowie die Pflanzgebote für Einzelbäume positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

7 BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachgestaltung

Als Dachform wird für das gesamte Plangebiet das begrünte Flachdach mit einer Dachneigung von 0-4° festgesetzt, um eine harmonische Dachaufsicht zu gewährleisten.

Gleichzeitig wird der eigenständige Charakter des geplanten Stadtquartiers, entsprechend des überarbeiteten städtebaulichen Gesamtkonzeptes, betont.

7.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen auf Grund der exponierten Lage des Plangebietes an der sog. „Sonnenkreuzung“, dem nordöstlichen Tor zu Altstadt. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes, insbesondere ausgehend von den angrenzenden Straßenräumen, aus.

7.3 Stützmauern

Regelungen zu Stützmauern werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung in das Gelände zu sichern.

7.4 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Regelungen zu Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Freiflächen in das Gelände zu sichern.

7.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

7.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

Schottergärten entsprechen nicht der Zielsetzung der gesetzlichen Vorgaben (§ 21a NatSchG BW) und werden deshalb ausgeschlossen.

7.7 Außenantennen

Zur Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes sind die optisch störenden Außenantennen nur auf der Dachfläche zulässig. Damit diese im Stadtbild nicht störend in Erscheinung treten, müssen sie mindestens 2,00 m vom Randabschluss der Dachfläche zurückgesetzt werden.

7.8 Tiefe der Abstandsfläche

siehe Ziffer 6.3

7.9 Erhöhte der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Stadt Leonberg verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel ein attraktives Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu entwickeln. Erfahrungen in den bebauten Gebieten zeigen, dass der Bedarf an Stellplätzen auch in innerstädtischen Lagen die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl übersteigt. Ohne eine Erhöhung der nachzuweisenden Stellplatzzahl würde sich in der Folge der Parkdruck im Bereich der Bestandsstraßen im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet erhöhen, was den o.g. Zielen widersprechen würde. Verkehrsgefährdende Zustände (z.B. Behinderung von Versorgungs-/ Rettungsfahrzeugen) wären nicht auszuschließen.

7.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers dient wie auch die Begrünung von Flachdächern sowie die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

8 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs.2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (Abwägungspflicht). Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat ebenfalls zu erfolgen.

Auf die Darstellung der Umweltbelange als Teil der Begründung vom 15.09.2021 als Anhang zum Bebauungsplan wird verwiesen.

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Allgemeine Wohngebiete	0,27 ha	25 %
Mischgebiet	0,43 ha	39 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen inkl. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,40 ha	36 %
Geltungsbereich	1,10 ha	100 %

10 KLIMASCHUTZ, ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden.

Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), und zum ca. 1 km entfernt liegenden S-Bahnhaltepunkt im Südwesten sowie zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns.

Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und die Begrünung von Flachdächern erfolgt nicht nur aus artenschutzrechtlichen/ ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

Niederschlagswassermanagement

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage in der Stuttgarter Straße/ Grabenstraße einzuleiten. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionsmulden, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/ Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 12,0 l/s betragen.

11 VERKEHR

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Untere Burghalde) gut erschlossen. Eine Bushaltestelle (Linien X2, 92, 635, 651, X60, RT 651) befindet sich im Plangebiet entlang der Grabenstraße. Eine weitere Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe nördlich der Stuttgarter Straße. Der Bahnhof von Leonberg ist in ca. 1,0 km Entfernung gut zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Bus zu erreichen

Als Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung des Umfeldes der sog. Sonnenkreuzung, wurden durch ein externes Planungsbüro verkehrsplanerische Untersuchungen zur verkehrlich-funktionalen Optimierung angestellt (Richter-Richard, Aachen, 27.04.2019).

In diesem Rahmen wurde auch die Planung für einen Kreisverkehr untersucht und bewertet.

Aufgrund des Platzbedarfs, der eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit, den ungünstigen topografischen Verhältnisse und fehlender Vorteile bei der Leistungsfähigkeit sowie aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit der Verkehrssteuerung, wird von der Planung eines Kreisverkehrs abgesehen.

Eine Verbesserung/ Stabilisierung der Verkehrssituation soll durch die baulich-funktionale Optimierung des bestehenden Knotenpunktes erreicht werden:

- Verbesserung der Verkehrssituation durch Verschiebung des Knotenpunktes um ca. 5,00 m nach Süden, verbunden mit einer verkehrsgerechten Ausrundung am Gasthaus Sonne.
- Verbesserungen für den Fußgänger- und Radfahrer und den Busverkehr (separate Busbucht) sowie begleitend eine
- Optimierung bei der Lenkung, Steuerung und Regulierung der Verkehrszuflüsse.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr (Tiefgarage, Besucherstellplätze) kann künftig über eine Zufahrt ausgehend von der Stuttgarter Straße erfolgen. Eine weitere Tiefgaragenzufahrt ist im Südwesten von der Grabenstraße aus möglich.

12 MASSNAHMEN FÜR DEN NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Durch das Büro Quetz, Stuttgart wurde im April 2019 eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass vertiefende Untersuchungen

im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich sind. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar.
- Überprüfung der unbelaubten Gehölze vor der Rodung auf mehrjährig nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vor allem auf Nester und Bruthöhlen. Ggf. Verschluss geeigneter Baumhöhlen für Fledermäuse, bei überwinternden Fledermäusen: Abbruch der Arbeiten und Hinzuziehen eines Fachgutachters.
- Vorgezogene Anbringung von 6 Vogelnistkästen und 6 Fledermauskästen vor Abriss der Gebäude (je 2 Vogelnist- und Fledermauskästen pro Gebäude) an erhaltenen Bäumen oder an angrenzenden Gebäuden bis Ende Februar.
- Vorgezogene Anbringung eines Vogelnistkastens oder eines Fledermauskastens vor Rodung der Gehölze (1 Stück pro Baum, insgesamt 16 relevante Bäume werden gerodet) im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung, bei Rodung der Kastanie zusätzlich 5 Vogelnistkästen und 3 Fledermauskästen (entfällt, die Kastanie bleibt erhalten).

Die Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen ist im Januar und Februar 2021 durch das Büro Stauss & Turni bereits erfolgt. Die unbelaubten Gehölze wurden überprüft, insgesamt wurden 28 Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen angebracht.

13 LUFTSCHADSTOFFSITUATION

Die Grabenstraße in der Leonberger Kernstadt gehört zu den durch Luftschadstoffe stark belasteten Straßenabschnitten in Leonberg. An der bestehenden Randbebauung der Grabenstraße in Leonberg herrschen hohe Luftschadstoffbelastungen vor. Als Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes wurde vom Büro Lohmeyer, Karlsruhe daher ein Luftschadstoffgutachten erarbeitet (Januar 2020/ Ergänzung August 2021).

Die Baugrenzen für die geplante Bebauung entlang der Grabenstraße wurden (entsprechend der im Gutachten untersuchten Variante 3) von der Straße abgerückt geplant. Das Gutachten kommt vor diesem Hintergrund zum Ergebnis, dass an den geplanten Gebäuden und im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung für den Prognosefall mit dem Zieljahr 2030 durchgehend NO2- und PM10-Konzentrationen unterhalb der Grenzwerte auftreten werden.

Erheblich negative Auswirkungen der Planung in Bezug auf die Luftschadstoffsituation sind daher nicht zu erwarten.

Von weiteren Verbesserungen ist in den kommenden Jahren zudem durch die Umsetzung von Maßnahmen des Luftreinhalteplans auszugehen.

14 BESONNUNGSQUALITÄT

In einer Studie wurden die Auswirkungen der Planung Besonnungsqualität der Bebauung in der Umgebung des Plangebietes anhand der DIN EN 17037 überprüft. Diese privatrechtliche Norm verwendet als Nachweisgröße für eine ausreichende Besonnung ihre Dauer an einem frei wählbaren Stichtag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung. Für ein geringes Niveau weisen die Kennziffern eine Mindestdauer der Besonnung von 1,5 Stunden aus, für ein mittleres Niveau von 3 Stunden für ein hohes Niveau von 4 Stunden.

Die Bebauung nördlich des Plangebietes an der Stuttgarter Straße erreicht am 21. März sowohl im Istzustand als auch im Fall der Verwirklichung des Bebauungsplanes eine hohe Besonnungsqualität. Nur die Wohnung 3 im EG des nordöstlich an das Plangebiet an-

grenzenden Hauses Stuttgarter Straße 8 kann der Sollwert einer Mindestbesonnungsdauer nicht einhalten. Im Istzustand wurde hier ein hohe Besonnungsqualität ausgewiesen. Zu berücksichtigen ist insoweit, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im Verhältnis zu diesem Grundstück eingehalten werden. Zudem nimmt die Planung insoweit Rücksicht auf dieses Gebäude, als das Baufenster W4 gegenüber dem Gebäude Stuttgarter Straße 8 nach Süden zurückversetzt ist und damit der größte Teil der Westfassade von einer angrenzenden Bebauung freigestellt wird. Weitere Einschränkungen der Bebauung im nordöstlichen Teil des Plangebiets sind deshalb nicht geboten, zumal das Gebäude Stuttgarter Straße 8 seinerseits im Verhältnis zum westlich angrenzenden Grundstück im Plangebiet wohl nur die Abstandsflächen einhält und damit Belichtung, Belüftung und Besonnung dieses Grundstücks ebenfalls einschränkt. Gesunde Wohnverhältnisse sind jedenfalls durch die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt.

Für die Gebäude im Osten des Plangebietes an der Straße Untere Burghalde 4 und 4/1 wird nach Realisierung des Bebauungsplanes die Besonnungsdauer um bis zu 30 % gemindert und eine mittlere Besonnungsqualität erreicht. Damit werden die Empfehlungen der DIN EN 17037 an die Besonnung weiterhin eingehalten. Die mit der zugelassenen Bebauung verbundenen Einschränkungen der Besonnung der Grundstücke Untere Burghalde 4 und 4/1 sind danach trotz der relativen Verminderung der Besonnung gegenüber dem vorhandenen Bestand hinzunehmen. Immerhin wird selbst am 1. Februar noch das mittlere Empfehlungsniveau erreicht. Die verbliebene Besonnungsdauer geht damit weit über das empfohlene Mindestmaß hinaus. Die gleichwohl verbleibenden relativen Einschränkungen sind im Hinblick auf die Ziele der Nachverdichtung und die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum hinzunehmen.

Im Osten des Plangebietes wird für die Gebäude Grabenstraße 11 und 13 sowie Graf-Ulrich-Straße 6 die Besonnungsdauer am 01. Februar und am 21. März durch die Planung um über 30 % reduziert. Am 21. März wird dadurch die Mindestbesonnungsdauer in den unteren Fassadenbereichen in der Grabenstraße 11 und 13 sowie Graf-Ulrich-Straße 6 nicht erreicht. An der Ostfassade der Graf-Ulrich-Straße 9 wird vergleichbar zum Istzustand in einem eng begrenzten Bereich die Empfehlung der DIN EN 17037 nicht eingehalten, wobei die planungsbedingten Minderungen unter 5 % dargestellt sind. Beim Gebäude Graf-Ulrich-Straße 6 handelt es sich um ein gewerblich genutztes Gebäude. Gleiches gilt für das Gebäude Graf-Ulrich-Straße 9. und das Erdgeschoss des Gebäudes Grabenstraße 13. Dafür gelten die Empfehlungen der DIN EN 17037 nicht. Soweit in diesem Gebäuden Wohnnutzung verwirklicht ist oder künftig gewerbliche Räume in Wohnnutzungen geändert werden, ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung im Plangebiet die die Abstandsflächen einhält und damit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Im Interesse der angestrebten Nachverdichtung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sind die damit verbundenen Einschränkungen der Besonnung in diesen Teilbereichen hinzunehmen.

Nach der ArbeitsstättenVO BUND wird im Anhang zu den Anforderungen und Maßnahmen für die Arbeitsstätten nach § 3 Abs 1 der ArbeitsstättenVO unter Ziffer 3.4 Abs. 1 (Beleuchtung) darauf abgestellt, dass der Arbeitgeber als Arbeitsräume nur solche Räume betreiben darf, die möglichst ausreichend Tageslicht erhalten und die eine Sichtverbindung nach außen haben. Auch für die gewerblich genutzten Gebäude wird die Einschränkung der Besonnung für zumutbar erachtet.

15 VER- UND ENTSORGUNG /ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Stuttgarter Straße und der Grabenstraße angebunden. Das häusliche Schmutzwasser sowie potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszonen, Umschlagflächen und dergleichen grundsätzlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird wo notwendig angepasst. Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses ist das

anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Straßenentwässerungsanlage in der Stuttgarter Straße/ Grabenstraße einzuleiten. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionsmulden, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/ Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 12 l/s betragen. Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen. Das Plangebiet wird durch eine Frischwasserleitung in Nord-Süd-Richtung gequert, die der Versorgung der Gebäude Am Sonnenrain 9 und 11 (Flst. 154/1 und 154/2) dienen. Im Zuge der Bebauung des Plangebietes wird die Leitung verlegt und dinglich gesichert.

16 SOZIALVERTRÄGLICHKEIT

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen des Stadtkerns. Naherholungsflächen befinden mit dem historischen Marktplatz, dem Pomeranzengarten sowie dem künftigen Parkgelände (Stadtgarten) an der Bahnhofstraße, das in Verbindung mit dem Wohnquartier auf dem ehemaligen Bausparkassenareal entsteht, in kurzer fußläufiger Entfernung.

Die spannungsvollen Gebäudezwischenräume der Neubebauung und die geplanten Wohnhöfe im südlichen Teil des Plangebietes bieten in Verbindung mit einer anspruchsvollen Begrünung und Gestaltung eine hohe Wohnqualität innerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstücks als Grundlage für die Bereitstellung von „bezahlbarem“ Wohnraum.

17 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen (Grabenstraße, Stuttgarter Straße), die sich in privatem Eigentum befinden werden, gesichert durch einen städtebaulichen Vertrag, an die Stadt Leonberg übertragen.

Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Sonnenrain) wird nach Übergang in städtisches Eigentum erstmalig hergestellt.

Die Kosten der Bauleitplanung und Gutachten werden per städtebaulichem Vertrag auf die Vorhabenträgerin (Kreissparkasse) übertragen.

An längerfristigen Kosten verbleiben bei der Stadt Leonberg der Unterhalt und die Pflege der Erschließungsanlagen.

17.1 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes im allgemeinen Wohn- und Mischgebiet ist nicht erforderlich.

18 VERFAHRENSSCHRITTE

Am 29.09.2020 fasste der Gemeinderat der Stadt Leonberg den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gem. §2 Abs. 1 BauGB und beschloss gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (SV 2020/246). Als Verfahrensart wurde das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gewählt.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 7.10.2020 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 12.10.2020 bis einschließlich 9.11.2020 durch Aushang im Stadtplanungsamt durchgeführt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Planung soweit erforderlich und geboten berücksichtigt bzw. durch Gutachten weiter untersucht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 10.01.2022 bis einschließlich 14.02.2022 durchgeführt.

Es gingen Stellungnahmen ein, die zu Ergänzungen führten. Nach Bedarf wurden Sachverhalte tiefergehend ermittelt (u. a. durch Gutachten), so dass die Ergebnisse in den Planentwurf eingearbeitet werden konnten.

19 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. GBl. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), m. W. v. 01. August 2019

20 FACHGUTACHTEN/ FACHLICHE STELLUNGNAHMEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt bzw. es wurde auf bestehende Gutachten zurückgegriffen:

- **Geotechnische Stellungnahme als Grundlage für den Architektenwettbewerb Neubebauung am Standort der Kreissparkasse in Leonberg, Grabenstraße 20 (Flst. 163 und 164/4)**, Vees und Partner, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 25. März 2019
- **Geotechnischer Bericht**, *Vees und Partner, Ingenieurbüro für Geotechnik, Leinfelden-Echterdingen, 17. September 2021.*
- **Lärmschutz Stuttgarter Straße/ Grabenstraße, Leonberg Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Gebietes „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße**, *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2021, Ergänzung 26.August 2021.*
- **Luftschadstoffgutachten – Neubebauungen im Bereich des Areals der Kreissparkasse Böblingen in Leonberg**, *Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Januar 2020,*
  Neubebauung im Bereich des Areals der Kreisparkasse Böblingen in Leonberg - Stellungnahme zum Luftschadstoffgutachten*, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 25. August 2021.*
- **Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse Leonberg Sonnenkreuzung Kreisparkasse,** *Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, April 2019*
- **Baumbewertung,** *Pullwitt, Tiefbauamt Leonberg, 12.08.2018*
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Kreissparkasse Leonberg***, R. Hinkelbein, Filderstadt, 16. Januar 2019*

- **Esteinschätzung Kreisverkehrsvarianten für den Knotenpunkt Stuttgarter Straße/ Grabenstraße,** *Planungsbüro Richter-Richard, Aachen, November 2018*
- **Verkehrszählung Gesamtbelastung Kfz Grabenstraße/ Stuttgarter Straße/ Feuerbacher Straße**, GEOVISTA, 15.11.201
- **Machbarkeitsstudie zum Umbau der Sonnenkreuzung***, Planungsbüro Richter-Richard, Aachen, 27. April 2019*
- **Besonnungsstudie**, *Lohmeyer GmbH, Bochum, April 2022*

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

21 ANHANG

- Darstellung **der Umweltbelange zum Bebauungsplan Stuttgarter Straße/ Grabenstraße als Bestandteil der Begründung.**

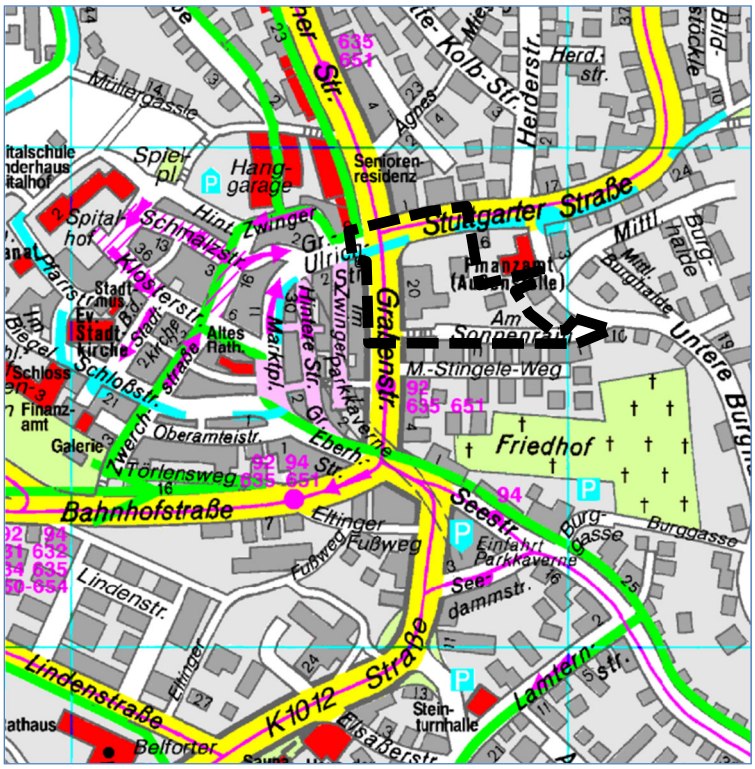
Aufgestellt im Auftrag der Stadt Leonberg

Stuttgart, den 11.04.2022

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE

Stand 11.04.2022

Bebauungsplan „Stuttgarter Straße/ Grabenstraße“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich 02.09-7, in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	**EINLEITUNG**	**3**
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
2	**SCHUTZSTATUS**	**7**
2.1	"Natura 2000"- Schutzgebiete	7
2.2	Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope	7
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser	7
2.4	Artenschutz	8
3	**BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDS UND PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG**	**10**
3.1	Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit	10
3.2	Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	11
3.3	Fläche und Boden	11
3.4	Wasser	12
3.5	Klima / Luft	12
3.6	Landschaft (Stadtbild / Erholung)	14
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	14
4	**MAßNAHMEN**	**14**
4.1	Artenschutz	14
4.2	Vermeidung und Verminderung	15
4.3	Bepflanzung	15
5	**LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS**	**17**

1 EINLEITUNG

1.1 Aufgabenstellung

Zur Neuordnung der Bebauung hat die Stadt Leonberg am 29.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Stuttgarter Straße/ Grabenstraße östlich der historischen Altstadt beschlossen. Bei dem ca. 1,1 ha großen Gebiet handelt es sich um bestehende Verkehrsflächen der Stuttgarter Straße und der Grabenstraße sowie um das "Sparkassenareal", welches bereits teilweise mit Bürogebäuden und Stellplätzen bebaut ist. Ziel der Neuordnung ist die optische Aufwertung der Altstadtränder und –zugänge von Leonberg mit Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie die Bereitstellung von Büro- und sonstigen Gewerbeflächen für nicht störende Gewerbebetriebe sowie Fuß- und Radwegen im öffentlichen Raum. Hierfür sollen ca. 0,29 ha als Allgemeines Wohngebiet, ca. 0,43 ha als Mischgebiet sowie ca. 0,38 als Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung (einschließlich Umweltbericht) und ohne Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung (Kompensationsverpflichtung).

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs.2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (Abwägungspflicht). Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat ebenfalls zu erfolgen.

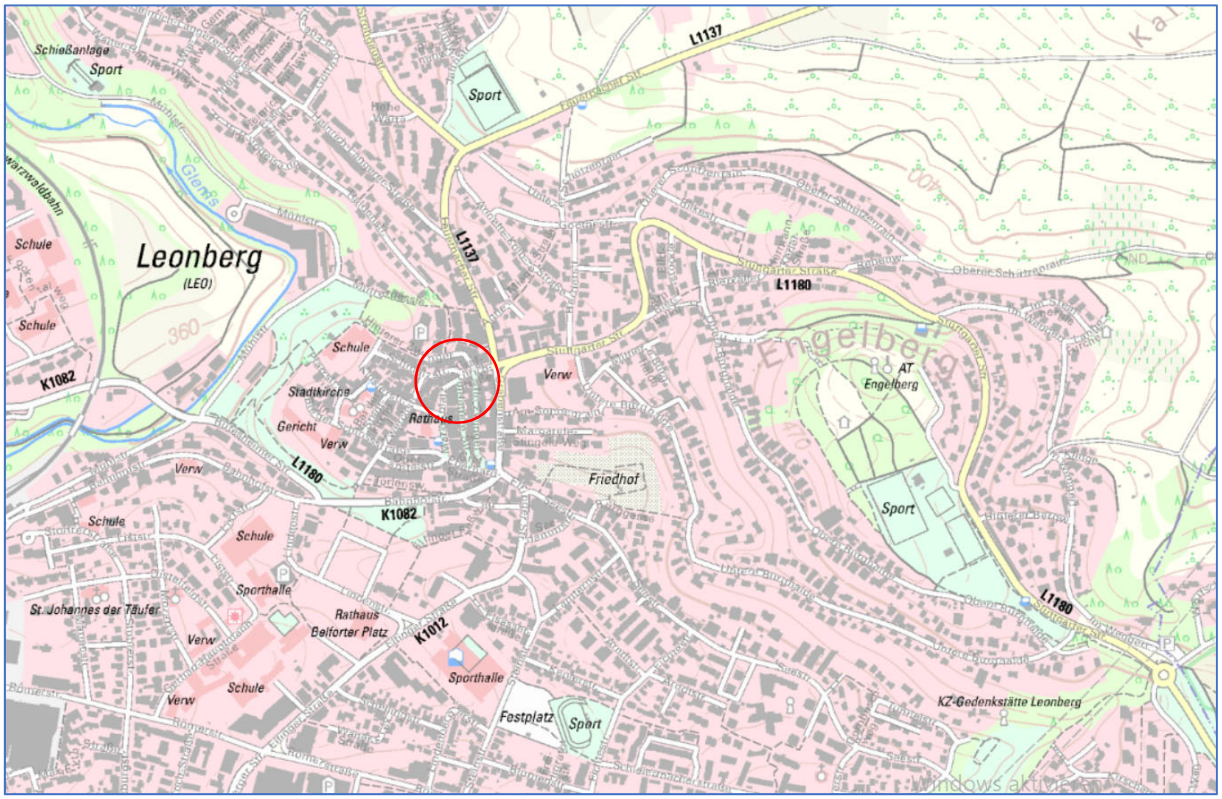


Abbildung 1 Lage des Vorhabens
(Topographische Karte, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben liegt östlich angrenzend an die historische Altstadt von Leonberg mit einer Größe von ca. 11.000 m². Südwestlich, südlich und östlich grenzen unterschiedliche Wohnbebauungen an. Nördlich der Stuttgarter Straße schließen sich gemischt genutzte Flächen (Wohnen, Kleingewerbe, Gastronomie, Hotel) an.

Das Plangebiet umfasst das "Sparkassenareal" sowie die vollständig versiegelten Verkehrsflächen der Stuttgarter Straße und der Grabenstraße. Das Sparkassenareal umfasste drei Bestandsgebäude, wovon eines (Wohngebäude im Osten) bereits abgerissen wurde. Das Hauptgebäude der Sparkasse, ein Flachdachbau aus den 1960er Jahren umfasst ein- bis drei Geschosse. Die Dachflächen sind teilweise extensiv begrünt. Um die Gebäude liegend befinden sich versiegelte Parkplätze, Hofflächen, begrünte Garagen und Zufahrten. Schätzungsweise 25% der Flächen sind begrünte Freiflächen (Garten) mit Zierrasen sowie heimischen und nicht-heimischen Gehölzen, darunter auch mehrere größere Einzelbäume. Besonders markant ist eine ausladende Kastanie südlich des Hauptgebäudes.

Abbildung 2 Abgrenzung des Plangebiets (Luftbild, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

Der Bebauungsplan „Ditzinger-/ Stuttgarter-/Graben-/Graf-Ulrich-Straße“, Planbereich 02.01-1, setzt für das Plangebiet im westlichen Bereich ein Mischgebiet fest. Entlang der Grabenstraße sind 5 Vollgeschossen und als Dachform ein Flachdach, entlang der Stuttgarter Straße sind zwei Vollgeschossen und als Dachform ein Satteldach vorgesehen. Der im Osten direkt angrenzende Bebauungsplan „Untere Burghalde“, Planbereich 02.09-2, setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen und als Dachform ein Satteldach fest und regelt die bislang nicht umgesetzte Erschließung im Bereich des Sonnenrains. Im Nordwestlichen Bereich greift das Plangebiet in den Bebauungsplan „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21“, Planbereich 02.01-5 sowie in den Bebauungsplan Deckblatt „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21 Änderung im Bereich 20 und 21“, Planbereich 02.01-5/1, welche die Grundstücke Grabenstraße und Graf-Ulrich-Straße enthalten. Entlang der südwestlichen Grenze befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bebauungsplans „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich 02.09-3, der eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausweist.

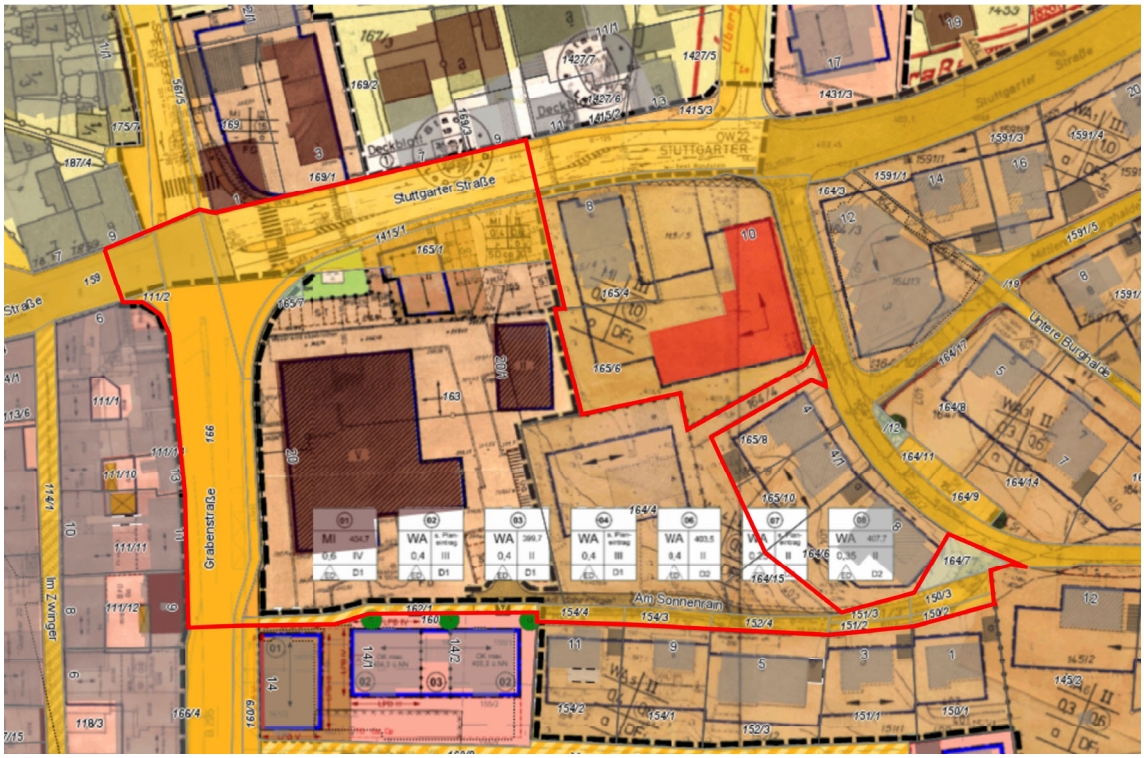


Abbildung 3 Rechtskräftige Bebauungspläne im Plangebiet (Leomaps, unmaßstäblich)

Der Bebauungsplanentwurf sieht auf ca. 34% der Fläche Verkehrsflächen, auf 27 % der Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) und auf ca. 39 % der Fläche ein Mischgebiet (GRZ 0,6) vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO im Mischgebiet bis zu einer GRZ von 1,0 und im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Demnach können rund 95 % des Plangebiets durch Straßen und Wege versiegelt bzw. teilversiegelt oder durch Gebäude und Nebenanlagen (einschließlich Tiefgaragen) bebaut werden. Die Gebäudehöhe ist begrenzt. Es sind ausschließlich Flachdächer bis 4° Neigung vorgesehen, die zu mindestens 80% extensiv zu begrünen sind. Auch die nicht überbauten Grundstücksflächen sind außerhalb der Zuwegungen, Platz- und Wegeflächen, Zufahrten, Terrassen und Kinderspielflächen zu begrünen. Zwei Einzelbäume, eine Kastanie und eine Linde im südlichen Plangebiet sind als Pflanzbindung festgesetzt. Als Pflanzgebote sind die Neupflanzung von mehreren Einzelbäumen sowie eine flächenhafte Begrünung der Baugrundstücke mit einem Mindestbegrünungsanteil vorgesehen.

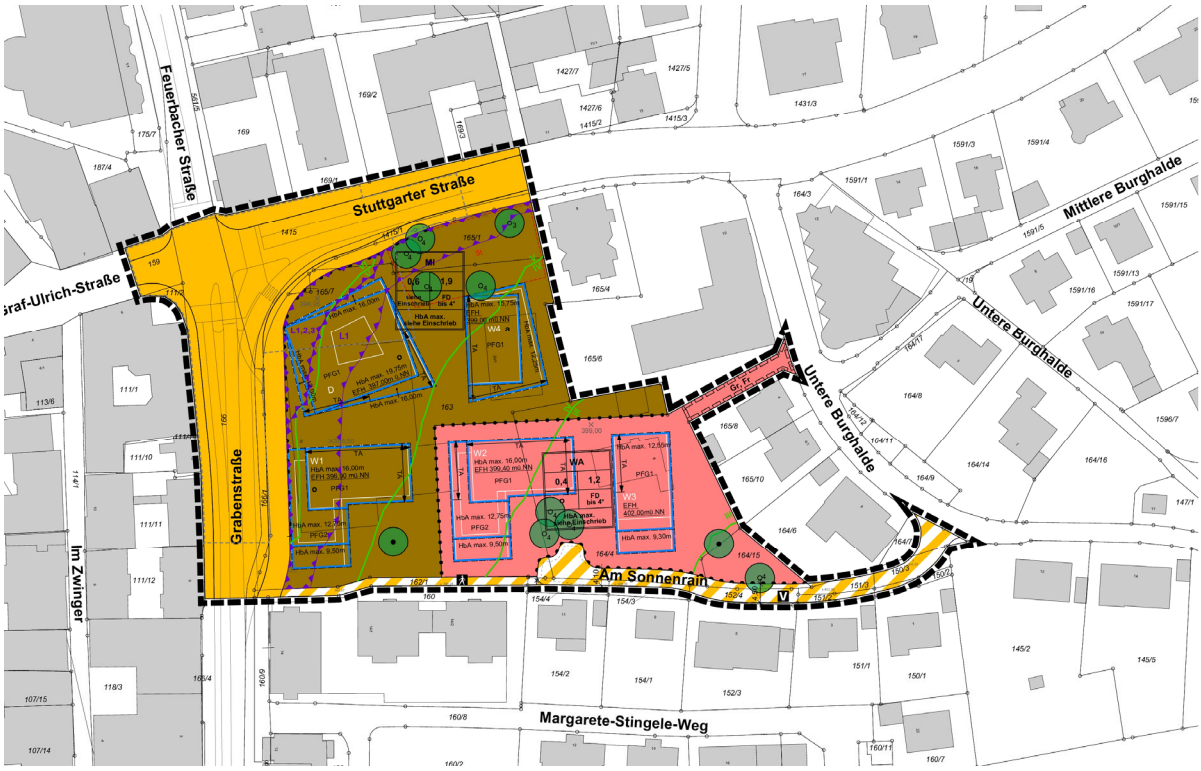


Abbildung 4 Bebauungsplanentwurf ARP vom 11.04.2022 (unmaßstäblich)

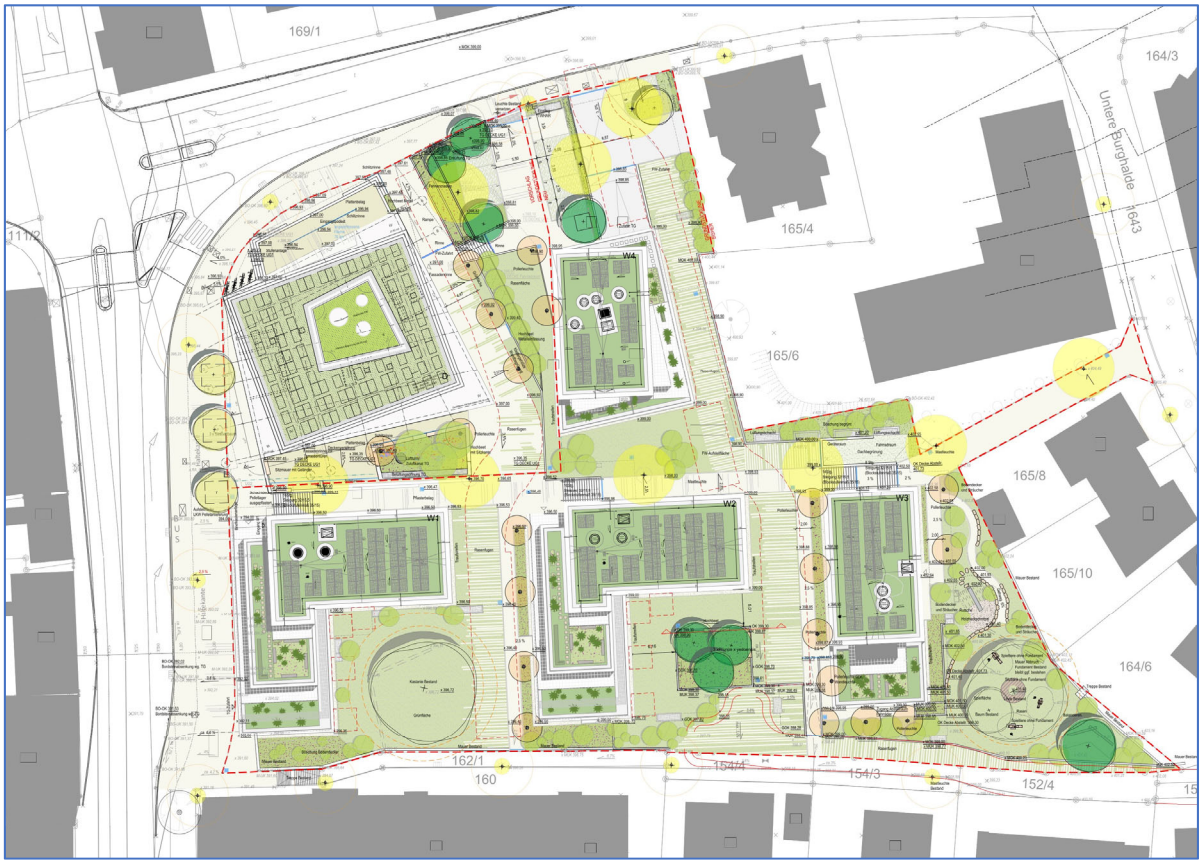


Abbildung 5 Freiflächengestaltungsplan, SETUP vom 15.09.2021 (unmaßstäblich)

2 SCHUTZSTATUS

2.1 "Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

2.2 Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §20 (2) BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen nicht vor.

Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.

Baumbilanz

Innerhalb der bebauten Ortsteile und der geplanten Siedlungsflächen der Stadt Leonberg gilt eine Baumschutzsatzung. Im Rahmen einer Baumbewertung durch Herrn Pullwitt wurden 26 Bäume im Plangebiet erfasst und bewertet. Davon wurden 19 Bäume grundsätzlich als erhaltenswert eingestuft, unbedingt zu erhalten sind davon drei nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Im Rahmen des Vorhabens können zwei Bäume (Kastanie und Linde) erhalten werden. Der dritte Baum (Walnuss) wird gerodet und an anderer Stelle im Plangebiet durch Neupflanzung ersetzt.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des "Heilquellenschutzgebiet Stuttgart" für die Quellen in Bad Cannstatt und Berg.

Sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z.B. Geotope, Hochwassergefährdete Gebiete o.ä.) liegen im Plangebiet nicht vor.

Die Starkregengefahrenkarte der Glemsregion (Geomer GmbH, Heidelberg) zeigt, dass der Niederschlagsabfluss bei außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignissen über die Stuttgarter Straße und die Grabenstraße (von Nordost nach Südwest) erfolgt. Ein Teil des Abflusses verläuft bzw. sammelt sich im derzeitigen Zustand dabei auch im Plangebiet. Dieses Gefahrenpotential ist bei Geländemodellierungen und beim Neubau von Gebäuden zu berücksichtigen.

Abbildung 6 Abfluss bei extremem Starkregen (Geomer GmbH, unmaßstäblich)

2.4 Artenschutz

Durch das Büro Quetz, Stuttgart wurde im April 2019 eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich sind. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar
- Überprüfung der unbelaubten Gehölze vor der Rodung auf mehrjährig nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vor allem auf Nester und Bruthöhlen. Ggf. Verschluss geeigneter Baumhöhlen für Fledermäuse, bei überwinternden Fledermäusen: Abbruch der Arbeiten und Hinzuziehen eines Fachgutachters
- Vorgezogene Anbringung von 6 Vogelnistkästen und 6 Fledermauskästen vor Abriss der Gebäude (je 2 Vogelnist- und Fledermauskästen pro Gebäude) an erhaltenen Bäumen oder an angrenzenden Gebäuden bis Ende Februar
- Vorgezogene Anbringung eines Vogelnistkastens oder eines Fledermauskastens vor Rodung der Gehölze (1 Stück pro Baum, insgesamt 16 relevante Bäume werden gerodet) im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung, bei Rodung der Kastanie zusätzlich 5 Vogelnistkästen und 3 Fledermauskästen (entfällt, die Kastanie bleibt erhalten)

Die Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen ist im Januar und Februar 2021 durch das Büro Stauss & Turni bereits erfolgt. Die unbelaubten Gehölze wurden überprüft, insgesamt wurden 28 Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen angebracht.

Tabelle 1 Übersicht Vogelnistkästen und Fledermauskästen (Stadt Leonberg)

Adresse, Flurstück	Aufhängung	Vogelnistkasten Halbhöhle	Fledermaus Höhle	Fledermaus Spaltenquartier
KSK Areal, Flst. 163	Kastanie	1		
KSK Areal, Flst. 163	Kastanie		1	
KSK Areal, Flst. 164/4	Linde	1		
KSK Areal, Flst. 164/4	Linde		1	
Untere Burghalde 28, Flst. 140/3	Fassade			2
Untere Burghalde 28, Flst. 140/3	Fassade	1		
Friedhof Aussegnungshalle, Flst. 122/1	Fassade			2
Friedhof Seestraße, westl. Teil, Flst. 120	alte Laubbäume		2	
Friedhof Seestraße, westl. Teil, Flst. 120	alte Laubbäume	4		
Grünfläche Müllergässle, Flst. 401, 195/1	alte Laubbäume		4	2
Grünfläche Müllergässle, Flst. 401, 195/1	alte Laubbäume	7		
Summe		**14**	**8**	**6**

Abbildung 7 Übersicht Vogelnistkästen und Fledermauskästen an Gehölzen (ohne Fassaden) (Stauss & Turni, Luftbild Google, unmaßstäblich)

3 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDS UND PROGNOSE DER AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

3.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet wurde bisher für Büros und Dienstleitungsnutzungen sowie im östlichen Teilgebiet für das Wohnen genutzt. Durch die Lage an den beiden Hauptverkehrsstraßen Stuttgarter Straße im Norden und Grabenstraße im Westen besteht im Plangebiet eine Vorbelastung durch verkehrsbedingten Lärm. Östlich grenzen gemischte Nutzungen (Büros, Wohnen) an das Plangebiet an, im Süden lediglich Wohnnutzung.

Die Schalltechnischen Untersuchung des Büro ISIS, Riedlingen zeigt, dass für den Prognosehorizont 2030 durch Lärmeinwirkungen der Stuttgarter Straße die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/ 50 dB(A) tags/ nachts) in großen Teilen des Plangebiets sowie für ein allgemeines Wohngebiet (WA) (55 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts im südöstlichen Teil des Plangebietes überschritten werden. Durch die Überschreitungen bestehen im Plangebiet die Lärmpegelbereich III bis VI.

Gemäß Gutachten werden darüber hinaus sowohl auf das unbebaute Gelände bezogen als auch in Teilbereichen entlang der geplanten westlichen und nordwestlichen Gebäudekanten/ Baugrenzen (Grabenstraße/ Stuttgarter Straße) Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten. Die Werte liegen hier somit an einzelnen Fassadenabschnitten und in einzelnen Geschosslagen im gesundheitsgefährdenden Bereich.

Aufgrund der repräsentativen innerstädtischen Lage des Gebietes, kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall/ -wand) aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Erhöhten Lärmeinwirkungen ist daher zur Konfliktminimierung mit einer

geeigneten Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie passiven Maßnahmen zu begegnen.

Um gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen zu vermeiden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen wie die Verwendung von Außenbauteilen mit Schalldämm-Maßen nach DIN 4109, Schutz der Freibereiche (Balkone, Terrassen) sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich. Zudem wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume im Grundriss in konfliktärmere Bereiche zu legen.

Durch die Nutzung der geplanten Tiefgaragenzufahrten sind keine zusätzlichen Störwirkungen zu erwarten, da die Lärmsituation im Plangebiet in hohem Maße durch den Straßenverkehr geprägt ist.

Durch die Straßenrandbebauung ist mit einer Verbesserung der Lärmsituation im Quartiersinneren zu rechnen.

3.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich bei ca. 75 % um bereits versiegelte oder teilversiegelte Flächen (Straße, Bauwerke, Platz/Parkplatz, Wege) von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Im Bereich der Freiflächen (ca. 25%) sind mehrere größere Bäume mit mittlerer bis hoher Bedeutung vorhanden darunter eine markante Kastanie südlich des Hauptgebäudes. Weitere Baumarten sind z. B. Trompetenbaum, Walnuss, Platane, Spitzahorn und Linde. Von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind hingegen Zierrasen und nicht-heimische Hecken und Strauchpflanzungen (z.B. Thuja, Kirschlorbeer, Forsythie und Cotoneaster) im Unterwuchs.

Die betroffenen Lebensräume werden von typischen Tierarten des Siedlungsraums genutzt. Dabei stellen insbesondere die Gebäude und die Gehölzstrukturen potentielle Lebensräume für Vögel (Gebäudebrüter, Baumbrüter, Zweigbrüter) und Fledermäuse (Sommerquartiere) dar.

Bei Gehölzrodungen und Gebäudeabrissen im Plangebiet kann es zu einer unbeabsichtigten Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Fledermäusen kommen. Zur Vermeidung sind daher die Rodungs- bzw. Gebäudeabrißarbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Im Vorfeld der Rodungen sind die Bäume im unbelaubten Zustand auf Nester und geeignete Habitathöhlen von einer fachkundigen Person zu untersuchen, geeignete Höhlen sind zu verschließen.

Durch die Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse können potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen verloren gehen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden insgesamt 14 Vogelnistkästen und 14 Fledermauskästen an Gehölzen und Fassaden im Plangebiet und dessen Umfeld angebracht (vgl. Kap. 2.4).

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die nicht überbauten Grundstücksflächen durch die Anlage von Grünflächen und Gärten zwischen den Wohngebäuden wieder begrünt und als potentiell neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere hergestellt. Die markante Kastanie sowie eine Linde bleiben durch Pflanzbindung erhalten, durch Pflanzung von mehreren Einzelbäumen wird ein neuer Gehölzbestand im Plangebiet hergestellt. Durch eine Dachbegrünung auf Flachdächern wird ein zusätzlicher Lebensraum, insbesondere für Insekten geschaffen.

3.3 Fläche und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Leonberg und ist daher in der Bodenkarte Maßstab 1 : 50.000 und der Bodenkarte der Bodenschätzung nicht erfasst. Die Böden im Plangebiet sind derzeit zu etwa 3/4 bebaut und versiegelt. Die übrigen Böden sind durch Anlage von Garten- und Grünflächen bereits verändert und weisen in Bezug auf die Bodenfunktionen nur geringe Funktionen auf.

Durch das Büro Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen wurde im März 2019 eine geotechnische Stellungnahme zum Vorhaben erstellt. Zur Erkundung des Untergrunds

wurden zwei Rammkernsondierungen bis zu einer maximalen Tiefe von 8,5 m u GOK vorgenommen. Bei der Erkundung wurden folgende Bodenschichten aufgeschlossen:

- Künstliche Auffüllungen (bis 0,85 m bzw. 4,8 m)
- Quartäre Deckschichten (Hanglehm)
- Schichten des Gipskeupers (km1 / kmGr = Grabfeld-Formation)
- Schichten des Lettenkeupers (ku / kuE = Erfurt-Formation)

Bei der Vorerkundung ergaben sich an den Untersuchungspunkten hinsichtlich etwaiger Verunreinigungen des Untergrunds organoleptisch keine Auffälligkeiten. Eine Belastung des Untergrunds bzw. Altlasten können aufgrund der städtischen Vornutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vom Altlastenkataster erfasste Flächen liegen nicht vor.

Durch das Vorhaben können bis zu 95% der Fläche bebaut und versiegelt bzw. teilversiegelt werden. Daher kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Flächen im Umfang von rund 2.000 m².

Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche, einer ausreichenden Erdüberdeckung über unterbauten Bereichen (Tiefgaragen und Nebenräume), Dachbegrünungen sowie durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von anfallendem Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden.

3.4 Wasser

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die Hydrogeologischen Einheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" (kmGr) dargestellt. Es handelt sich dabei sowohl um Grundwasserleiter als auch um Grundwassergeringleiter. Die Durchlässigkeit wird als gering eingestuft.

Bei den Untersuchungen im Rahmen der geotechnischen Stellungnahme durch das Büro Vees und Partner, Leinfelden-Echterdingen wurde das Grundwasser (lokales Schichtgrundwasser) bei 4,87 m unter Gelände angetroffen.

Natürliche Oberflächengewässer liegen im Plangebiets und dessen Umfeld nicht vor. Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Stuttgarter Heilquellenschutzgebiets. Bei Starkregen liegen im Bereich der Stuttgarter Straße, der Grabenstraße sowie in Teilen des nordwestlichen Plangebiets Abflussbahnen bzw. überströmte Bereiche vor (vgl. Kap.2.3).

Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen, welche zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Die Entwässerung soll über das bestehende Entwässerungssystem erfolgen. Durch Rückhalt und gedrosselte Ableitung auf den Baugrundstücken sowie durch Teilversiegelung von Flächen kann die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Die Rückhaltung kann z.B. über Dachbegrünung, Retentionsmulden oder Retentionszisternen erfolgen.

3.5 Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Plangebiet als Klimatop "Stadt" dargestellt. Die Stuttgarter Straße und die Grabenstraße sind als "Straße mit Verkehrbelastung, Luft- und Lärmbelastung" dargestellt. Im Hinblick auf die Klimaaktivität handelt es sich um ein "Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion" und im Bereich der Straßen um ein "Bebautes Gebiet mit lufthygienischen Nachteilen". Die bioklimatische Situation ist durch eine mittlere bis hohe sommerliche Wärmebelastung (25 bis 27,5 d/a) gekennzeichnet. Die Stadt Leonberg liegt zudem im großräumigen Kaltluft-Volumenstrom des Glemstals von Südwest nach Nordost verlaufend. Das Plangebiet selbst ist nach Westen und Süden hin geneigt.

Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet bestehen höhere Durchschnittstemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und niedrigere Windgeschwindigkeiten gegenüber unbebauten Flächen. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Ausfilterung von Luftschadstoffen und einem ausgeglichenen Temperaturgang bei. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Gehölzen und die damit verbundenen kleinklimatischen Beeinträchtigungen werden vermindert durch die Anlage von Dachbegrünungen und die Begrünung von Freiflächen mit Pflanzung zahlreicher neuer Einzelbäume.

In der Klimauntersuchung Leonberg (Dr. Seitz-ÖKOPLANA 1993) werden Klimaökologische Ausgleichs- und Wirkräume festgelegt sowie Hinweise für die Planung gegeben. Das Plangebiet befindet sich im Wirkraum 12. Im Hinblick auf eine Eignung zur Bebauung ist eine "Bebauung bei Berücksichtigung der klimatischen Situation unter gewissen Einschränkungen möglich (A2)". Als klimatische Besonderheiten werden die "Funktion als Kaltluftabfluß- und Kaltluftsammelbereich (B2)", "gut durchlüftete Kuppellage (B5)" sowie "klimaökologische Entlastung durch angrenzende vegetationsbedeckte Freizonen bzw. interne Grünflächen – Entwicklung von Mikrozirkulation (B10)" genannt. Als Planungshinweise werden "Begrenzung der Bebauungsdichte (C1)", "Gebäudeausrichtung beachten (C3)" sowie "Beachtung der Leitlinienfunktion für bodennahe Kaltluft (C5)" empfohlen. Im Rahmen der Planung erfolgt gegenüber dem Bestand eine höhere Bebauungsdichte. Die lockere Anordnung und angepasste Ausrichtung der Gebäude ermöglicht jedoch eine ungehinderte Durchlüftung und den uneingeschränkten Kaltluftabfluß entsprechend der Geländeneigung.

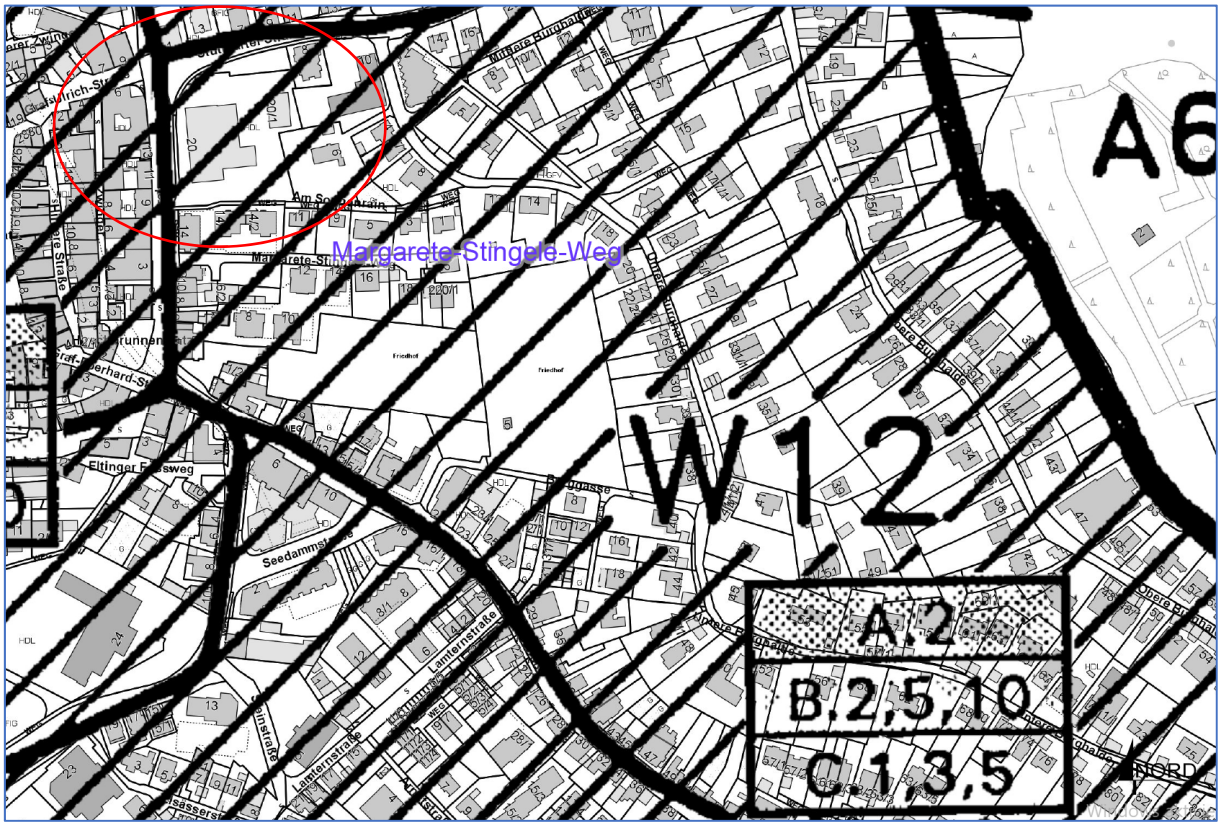


Abbildung 8 GIS-Auskunft der Stadt Leonberg, Klimauntersuchung Leonberg, Karte 5, Klimaökologische Ausgleichs- und Wirkungsräume und Hinweise für die Planung (Dr. Seitz – ÖKOPLANA 1993), Informationsstand 08-2021

Die Grabenstraße in der Leonberger Kernstadt gehört zu den durch Luftschadstoffe stark belasteten Straßenabschnitten in Leonberg. An der bestehenden Randbebauung der

Grabenstraße in Leonberg herrschen hohe Luftschadstoffbelastungen vor. Als Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes wurde vom Büro Lohmeyer, Karlsruhe im Januar 2020/ Ergänzung August 2021 daher ein Luftschadstoffgutachten erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den geplanten Gebäuden für den Prognosefall 2030 durchgehend NO2- und PM10-Konzentrationen unterhalb der Grenzwerte auftreten werden.

Die laufenden Messdaten an verkehrsnahen Stationen zeigen in den letzten beiden Jahren verringerte NO2-Konzentrationen, d. h. auch in Leonberg. Darin spiegeln sich einerseits die relativ günstigen Ausbreitungsbedingungen 2019 wider, als auch mögliche Wirkungen der eingeleiteten Maßnahmen des Luftreinhalteplans. Für das Jahr 2020 ist unter Berücksichtigung der Corona-bedingten Einschränkungen eine Interpretation der gemessenen Immissionen mit besonderer Vorsicht zu versehen. Aus fachgutachterlicher Sicht kann der mit Messdaten erfasste Trend von 2019 und 2020 nicht mit absoluter Sicherheit als zukünftige Entwicklung angenommen werden. Dieser findet daher im Gutachten keine Berücksichtigung.

3.6 Landschaft (Stadtbild / Erholung)

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Altstadt von Leonberg und ist geprägt durch die Hauptverkehrsstraßen Stuttgarter Straße und Grabenstraße. Auf dem Gelände des "Sparkassenareals" dominiert der 1960er Jahren errichtete Baukörper der Sparkasse als fünfgeschossiges Gebäude mit Flachdach und einen umlaufenden vollständig verglasten ein- bis zweigeschossigen Flachbau und einem Vorplatz an der Stuttgarter Straße. Die beiden weiteren Gebäude und die befestigten Parkplätze auf dem Gelände werden gegliedert durch Rasen, Hecken und Gehölze, darunter auch mehrere größere Bäume. Besonders markant ist die Kastanie südlich des Hauptgebäudes.

Ziel des Vorhabens ist neben der Neuschaffung von Wohn- und Gewerberäumen insbesondere die Neuordnung und Gestaltung des Zugangs zur Altstadt. Das neue Sparkassengebäude prägt mit klaren Raumkanten die städtebauliche Situation an der Ecke Grabenstraße/ Stuttgarter Straße. Die geplante Wohnbebauung im Osten und Süden leitet durch Höhenversätze zur überwiegend kleinteilig strukturierten Bestandsbebauung über. Abgesehen von wenigen Parkplätzen an der Stuttgarter Straße bleibt das Areal autofrei, gleichzeitig werden die Fußwegeverbindungen gestärkt. Durch begrünte Freiflächen, Dachbegrünungen und Einzelbaumpflanzungen wird die Aufenthaltsqualität erhöht. Die markante Kastanie bleibt erhalten.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Eingetragene Bau- Kultur- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet umfasst Teile der archäologischen Prüffallfläche "Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Leonberg mit Vorstadtbereichen". Aufgrund von jüngeren Baumaßnahmen im Plangebiet sind archäologische Funde gem. §2 DSchG jedoch nur nachrangig zu erwarten.

Nördlich des Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal Stuttgarter Straße 1, Hotel Sonne. Es handelt sich dabei um einen Fachwerkbau aus dem 18. Jahrhundert. Westlich des Plangebiets schließt sich die historische Altstadt von Leonberg an.

Eine Luftbildauswertung auf das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern u.ä. ergab keine Hinweise im Plangebiet. Es sind keine weiteren Maßnahmen im Hinblick auf Kampfmittel erforderlich.

4 MASSNAHMEN

4.1 Artenschutz

Um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen artspezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden:

- Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar
- Überprüfung der unbelaubten Gehölze vor der Rodung auf mehrjährig nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vor allem auf Nester und Bruthöhlen. Ggf. Verschluss geeigneter Baumhöhlen für Fledermäuse, bei überwinternden Fledermäusen: Abbruch der Arbeiten und Hinzuziehen eines Fachgutachters
- Vorgezogene Anbringung von 6 Vogelnistkästen und 6 Fledermauskästen vor Abriss der Gebäude (je 2 Vogelnist- und Fledermauskästen pro Gebäude) an erhaltenen Bäumen oder an angrenzenden Gebäuden bis Ende Februar
- Vorgezogene Anbringung eines Vogelnistkastens oder eines Fledermauskastens vor Rodung der Gehölze (1 Stück pro Baum, insgesamt 16 relevante Bäume werden gerodet) im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung, bei Rodung der Kastanie zusätzlich 5 Vogelnistkästen und 3 Fledermauskästen (entfällt, die Kastanie bleibt erhalten)

Die Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen ist im Januar und Februar 2021 durch das Büro Stauss & Turni bereits erfolgt. Die unbelaubten Gehölze wurden überprüft, insgesamt wurden 28 Vogelnistkästen bzw. Fledermauskästen angebracht.

4.2 Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden (Stichworte):

- Passive Lärmschutzmaßnahmen
- Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter bzw. klimageeigneter und insektenfreundlicher Gehölze
- Erhalt von markanten Einzelbäumen
- Neupflanzung von Bäumen (Pflanzgebote)
- Begrünung unbebauter Bereiche, Freiflächen, Tiefgaragen
- Dachbegrünung
- Fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von Bodenmaterial
- Teilversiegelung von Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Rückhalt und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- Maßnahmen zur Berücksichtigung von Starkregenabflüssen

Zusätzlich werden die folgenden bauökologischen Maßnahmen zum Artenschutz empfohlen (Stichworte):

- Verwendung vogelfreundlicher Verglasungen
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
- Schaffung von Nistplätzen und Quartieren an Gebäuden (z.B. durch Niststeine, geeignete Verschalungen, Einflugmöglichkeiten, o.ä.)

4.3 Bepflanzung

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und anderen Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimageeignete und insektenfreundliche Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen soll mit gebietsheimischen stand ortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Bepflanzung können die nachstehenden Arten verwendet werden (Fettdruck sind gebietsheimische Arten):

Pflanzliste 1: Großkronige, hochstämmige Laubbäume z.B.:

botanischer Name	**deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica purpurea	Blutbuche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus petraea	Traubeneiche

Pflanzliste 2: Klein-/Mittelkronige, hochstämmige Laubbäume z.B.:

botanischer Name	**deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Malus floribunda in Sorten	Zierapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus x yedoensis	Japanische Maien-Kirsche
Pyrus calleryana, „Chanticleer“	Chinesische Wild-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus latifolia	Mehlbeere

Pflanzliste 3: Landschaftliche Sträucher, z.B.:

botanischer Name	**deutscher Name**
Armelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

5 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

[1] ARP-ArchitektenPartnerschaft Stuttgart Gbr (2021): Bebauungsplanentwurf "Stuttgarter Straße / Grabenstraße", Stand 11.04.2022

[2] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

[3] Geomer GmbH (2021): Starkregengefahr, Online im Internet: https://www.starkregengefahr.de/baden-wuerttemberg/glems/, Stand 24.07.2021

[4] Hinkelbein (2019): Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Grabenstraße, Stuttgarter Straße, Kreissparkasse Leonberg, Stand 16.01.2019

[5] Ingenieurbüro Lohmeyer (2020): Luftschadstoffgutachten, Neubebauung im Bereich des Areals der Kreissparkasse Böblingen in Leonberg, Stand Januar 2020, Ergänzung 25. August 2021.

[6] ISIS (2021): Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklung des Gebiets "Stuttgarter Straße / Grabenstraße, Stand Juni 2021, Ergänzung 26. August 2021

[7] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2021): Kartenviewer, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (HK50), Online im Internet: http://maps.lgrb-bw.de, Informationsstand 10.06.2021

[8] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2021): Daten- und Kartendienst: Geobasisdaten, Online im Internet: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml, Informationsstand 10.06.2021

[9] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2021): Daten- und Kartendienst: Natur und Landschaft, Wasser, Online im Internet: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml, Informationsstand 10.06.2021

[10] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005, aktualisiert durch Prof. Dr. C. Küpfer, Stand Mai 2016

[11] Quetz (2019): Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse "Leonberg Sonnenkreuzung Kreissparkasse", Stand April 2019

[12] SETUP Landschaftsarchitektur (2021): Freiflächengestaltungsplan Kreissparkasse Böblingen – Entwicklung Standort Leonberg, Stand 12.05.2021

[13] Stadt Leonberg (2018): H. Pullwitt, Baumbewertung, Stand November 2018

[14] Stadt Leonberg (2021): Geodatenportal LeoMaps, Bebauungspläne, Online im Internet: https://leomaps.leonberg.de, Informationsstand 24.07.2021

[15] Stadt Leonberg (2021): GIS-Auskunft der Stadt Leonberg, Klimauntersuchung Leonberg, Karte 5, Klimaökologische Ausgleichs- und Wirkungsräume und Hinweise für die Planung (Dr. Seitz – ÖKOPLANA 1993), Informationsstand 08-2021

[16] Vees und Partner (2019): Geotechnische Stellungnahme als Grundlage für den Architektenwettbewerb Neubebauung am Standort der Kreissparkasse in Leonberg, Grabenstraße 20, März 2019

[17] Verband Region Stuttgart (2008): Klimaatlas Region Stuttgart, Geoinformationen Klimatope und Planungshinweise, Online im Internet: https://www.region-stuttgart.org/information-und-download/geoinformationen/, Informationsstand 24.07.2021

[18] Vees und Partner (2021): Geotechnische Bericht für den Neubau der Kreissparkassen-Direktion sowie von vier Wohnhäusern mit gemeinsamer Unterkellerung in Leonberg, Grabenstraße/ Stuttgarter Straße, 17.09.2021

Blank Planungsgesellschaft mbH
Wiesbadener Straße 15
70372 Stuttgart – Bad Cannstatt
Tel. 0711 25971301

Datum: 11.04.2022

Bearbeitung: Jennifer Laier, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)