

Datengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 03.02.2022 / **23.03.2023** /20.09.2023

Geänderte Passagen gegenüber der Auslegung sind rot markiert.

Geänderte Passagen gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 03.05.2023 sind grün markiert.

Bebauungsplan

**„Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusions-
einrichtungen“ mit Satzung über die örtlichen
Bauvorschriften, Planbereich 05.02-4, Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
2	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	7
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	12
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	13
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	13
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	14
3.3	Verkehrsanbindung	14
3.4	Ver- und Entsorgung	15
3.5	Baugrund, Altlasten, Kampfmittel	16
3.5.1	Baugrund/Versickerung von Oberflächenwasser	16
3.5.2	Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)	17
3.5.3	Kampfmittelfunde	17
3.5.4	Altlasten/schädliche Bodenverunreinigungen	17
3.5.5	Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials	18
3.5.6	Bodenschutzkonzept nach DIN 19639	18
3.5.7	Erdbebensicherheit	18
3.6	Gewässer und Hochwasserschutz	18
3.6.1	Gewässer	18
3.6.2	HQextrem	19
3.6.3	Hydrogeologische Situation: Schicht-, Sicker-, Grundwasser	19
3.6.4	Starkregengefahren	19
3.7	Schall	19
3.7.1	Straßenverkehrslärm	19
3.7.2	Lärmemissionen der eingeschränkten Gewerbegebiete	21
3.8	Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetrieb)	22
3.9	Artenschutz	22
3.10	Landwirtschaft	23
3.11	Klimaschutz	24
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	25
4.1	Landes- und Regionalplanung	25
4.2	Flächennutzungsplan	26
4.3	Bestehende Bebauungspläne	26
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen	27
4.4.1	Heilquellenschutzgebiet	27
4.4.2	Biotope	27
4.4.3	Abstandsvorschriften StrG Baden-Württemberg zu klassifizierten Straßen	27
4.4.4	Denkmalschutz/Denkmalpflege/Archäologie	27
4.4.5	Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete	28
4.4.6	Starkregenrisikomanagement der Stadt Leonberg	28
5	STÄDTEBAULICHE UND PLANERISCHE KONZEPTION	29
5.1	Vorbemerkung	29
5.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	29
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	32
6.1	Nutzung der Grundstücke	32
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	32
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	33
6.1.3	Vom Bauordnungsrecht (LBO Baden-Württemberg) abweichende Maße der Tiefe der	

	Abstandsflächen	35
6.1.4	Bauweise	35
6.1.5	Überbaubare Grundstücksflächen	35
6.2	Flächen für Nebenanlagen	35
6.3	Garagen, offen Garagen (Carports), Tiefgaragen und Stellplätze, Fahrradabstellanlagen	36
6.4	Verkehrsflächen	36
6.5	Versorgungsflächen	37
6.6	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	37
6.7	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen	37
6.7.1	Zisternen/Beseitigung des Niederschlagswassers	37
6.8	Private Grünflächen	37
6.9	Schutz vor Starkregenereignissen (Hochwasserschutz)	38
6.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
6.10.1	Insektenschonende Beleuchtung	41
6.10.2	Umweltgerechte Freiflächengestaltung	41
6.11	Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs	41
6.11.1	Zeitraumraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten	41
6.11.2	Vogelschutz	41
6.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	41
6.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	42
6.13.1	Pflanzgebot Pfg1: Streuobstwiese (flächig)	42
6.13.2	Pflanzgebot Pfg2: Straßenbegleitgrün (Einzelstandorte)	42
6.13.3	Pflanzgebot Pfg3: Strauchpflanzungen (flächig)	42
6.13.4	Pflanzgebot Pfg4: Extensive Dachbegrünung	42
6.13.5	Pflanzgebot Pfg5: Baumpflanzungen innerhalb der Sondergebietsflächen (flächig)	42
6.13.6	Pflanzgebot Pfg6: Baumpflanzungen innerhalb des WA (Einzelstandorte Bäume)	42
6.13.7	Pflanzbindungen: Erhalt von Einzelbäumen	43
6.14	Lärmschutzfestsetzungen	43
6.15	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich 1+ 2 + 3	43
7	UMWELTBERICHT	45
7.1	Umweltbericht	45
7.2	Zusammenfassung der Umweltprüfung	45
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	46
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	46
8.1.1	Dachgestaltung	46
8.1.2	Fassadengestaltung	46
8.2	Werbeanlagen	46
8.3	Gestaltung/Nutzung unbebauter Flächen	47
8.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	47
8.5	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	47
8.6	Außenantennen, Mobilfunkantennen	47
8.7	Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke	47
8.8	Ordnungswidrigkeiten	48
9	KENNZEICHNUNGEN	48
10	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	48
11	HINWEISE	48
12	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	49

13	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	49
13.1	Auswirkungen auf die derzeitige, ausgeübte Nutzung	49
13.2	Gemeinbedarfseinrichtungen/Sozialverträglichkeit	49
13.3	Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft	49
13.4	Verkehr	49
13.5	Lärm	50
13.6	Ver- und Entsorgung	50
13.7	Kultur- und Sachgüter	51
13.8	Land- und Forstwirtschaft	51
13.9	Natur, Landschaft und Umwelt	51
13.10	Klimaschutz/Klima	52
13.11	Bodenordnung	62
13.12	Kosten und Finanzierung	63
14	VERFAHRENSSTAND/-SCHRITTE	63
15	RECHTSGRUNDLAGEN	64
16	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	64
	ANLAGEN	65
	VERWEISE	66

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Atrio Leonberg e.V., Atrio Leonberg GmbH und LEDA gemeinnützige GmbH (im Weiteren Atrio e.V. Leonberg genannt) plant eine Umnutzung des ehemaligen Gärtnergeländes, östlich der Böblinger Straße 28 gelegen. Bei dem gesamten Planbereich handelt es sich bauplanungsrechtlich um eine Fläche des Außenbereichs. Geplant sind eine Erweiterung des Inklusionsunternehmens der Atrio Leonberg e.V. (Werkstätten für Menschen mit Behinderungen), eine Ergänzung von betreutem Wohnen von schwerstbehinderten Menschen sowie auf einer untergeordneten Teilfläche ein allgemeines Wohngebiet. Für das allgemeine Wohngebiet plant die Stadt Leonberg derzeit eine Anschlussunterbringung für Flüchtlinge und für wohnungslose Bürger. Hier besteht im Stadtgebiet dringender Bedarf.

Aufgrund des nicht vorhandenen Planungsrechts ist eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens, Werkstätten für Menschen mit Behinderungen, betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderungen sowie für ein ergänzendes allgemeines Wohngebiet, nicht möglich. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Umsetzung erforderlich, um damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Parallel hierzu ist die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Teilbereich ebenso notwendig.

Durch den Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Leonberg, bietet sich die Möglichkeit, im Flächentausch mit Atrio Leonberg e.V., die Gebietsfläche des „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ zu arrondieren und im Tausch mit Atrio Leonberg e.V. Flächen für eine verkehrliche Erschließung des östlich angrenzenden Entwicklungsbereichs und die Erstellung eines Abschnitts für eine wohnbauliche Nutzung zu generieren. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Böblinger Straße.

Die städtischen Flächen im östlichen Teil des Plangebietes bieten die Chance zur Schaffung von wohnbaulichen Nutzungen und werden dementsprechend nach § 4 BauNVO als „Allgemeine Wohngebiete“ ausgewiesen. Im Rahmen der Anschlussunterbringung muss die Stadt Leonberg eine festgelegte Anzahl an Personen pro Jahr aufnehmen, sofern sich die Flüchtlingssituation nicht wesentlich verändert. In Anbetracht der Situation auf dem freien Mietwohnungsmarkt und aufgrund von gesetzlichen Wohnsitzauflagen findet so gut wie kein Wegzug aus den bestehenden Unterkünften statt. Damit die Stadt Leonberg die gesetzlichen Verpflichtungen im Bereich der Anschlussunterbringung und der Unterbringung von wohnungslosen Bürgern weiterhin erfüllen kann, ist der Neubau von weiteren Wohnhäusern notwendig. In den **letzten** Jahren musste versucht werden, die neu aufzunehmenden Personen durch nochmalige Verdichtung der Belegung in den vorhandenen, wenigen freien Restplätzen in den Unterkünften unterzubringen.

Bauliche und betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten stehen am Standort der Werkstatt für Menschen mit Behinderungen in der Böblinger Straße 28 für die gemeinnützigen Einrichtungen Atrio Leonberg e.V. nicht mehr zur Verfügung. Die ehemalige Gärtnerei und die angrenzenden Flächen sollen nun für die aktuellen und künftigen Anforderungen im Zusammenhang mit dem bestehenden Inklusionsbetrieb entwickelt werden. Planungsrechtlich werden die geplanten Einrichtungen innerhalb eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Inklusionseinrichtungen“ ausgewiesen.

Aus den bereits genannten Gründen wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, bedarfsgerechte und passende Angebote für wesentlich behinderte Menschen in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Werkstatt für Menschen mit Behinderungen anzubieten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den wachsenden Bedarf an passgenauen Angeboten in den Bereichen Arbeit, Wohnen, und Tagesstruktur für behinderte Menschen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des Angebots und damit auch eine bauliche Erweiterung erforderlich.

Ferner dient die Entwicklung im östlichen Bereich des Gebiets für die Bereitstellung einer wohnbaulichen Nutzung, als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Erstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ in unmittelbar angrenzender Nachbarschaft zur bestehenden Werkstatt für Menschen mit Behinderungen an der Böblinger Straße in Leonberg. Ein weiteres Ziel ist es, im Außenbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung sind die Erweiterungsabsichten in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden, bestehenden Werkstatt für Behinderte.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von Sondergebietsnutzungen mit untergeordnetem Wohnen am vorgesehenen Standort,
- der Notwendigkeit für wesentlich behinderte Menschen, passgenaue Angebote in den Bereichen Arbeit, Wohnen und Tagesstruktur anzubieten,
- den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort für die Inklusionseinrichtungen,
- fehlendem Wohnraum in der Stadt Leonberg für schwächere soziale Schichten,
- der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Siedlungsrand.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Wesentlichen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplans „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“,
- Stärkung und Weiterentwicklung der Behindertenhilfe und der Leistungsangebote am Standort Neue Ramtelstraße / Böblinger Straße,
- Bereitstellung von sozial gerechtem Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf.

2 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Prüfung alternativer Standorte für das Sondergebiet

Die gemeinnützigen Einrichtungen Atrio Leonberg e.V. plant ihren Betrieb weiter auszubauen und benötigt hierfür eine Fläche zwischen 0,7 -1,0 ha für weitere Betriebsgebäude. Bauliche und betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten stehen am Standort der Werkstatt für Menschen mit Behinderungen in der Böblinger Straße 28 für die Atrio Leonberg e.V. nicht mehr zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ sind für die Kernstadt Leonberg keine geplanten Gewerbe- oder Sondergebietsflächen dargestellt. Somit sind keine, in stadträumlich-funktionalem Bezug zur Böblinger Straße 28 stehenden, geplanten Gewerbe- oder Sondergebietsflächen über den Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ entwickelbar.

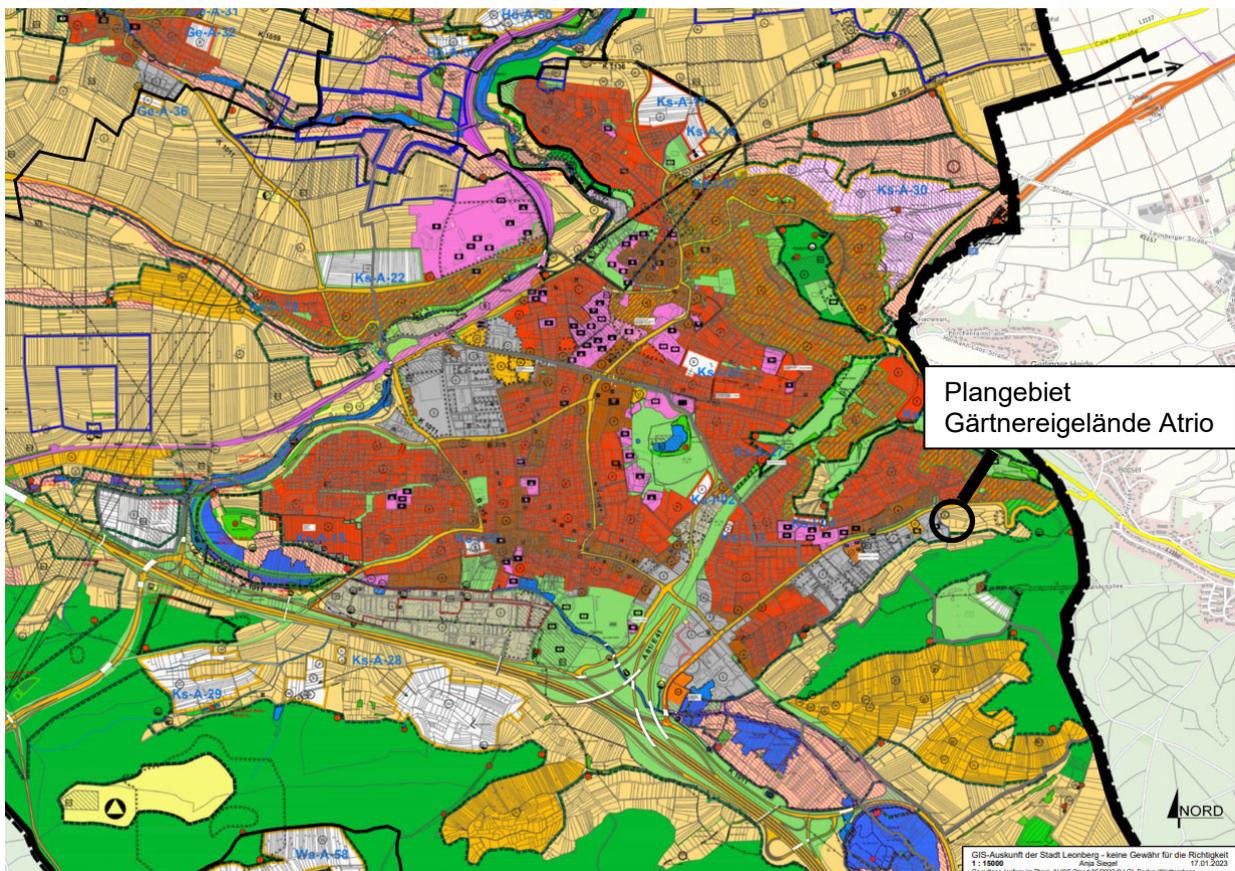


Abbildung: Ausschnitt FNP „Leonberg 2020“ vom 13.07.2020 (Quelle: www.lgl-bw.de)

Freie Gewerbeflächen in der erforderlichen Größe, die der Innenentwicklung dienen und für die geplante Sondergebietsnutzung in Frage kämen, sind derzeit ebenfalls im Stadtgebiet nicht verfügbar. Das Gewerbegebiet LeoWest beispielsweise ist zu 100% vermarktet und befindet sich derzeit in der Aufsiedlung. Im benachbarten, bestehenden „Gewerbegebiet Ramtel“ gibt es keine freien Flächen. Die allgemein sehr hohe Nachfrage an Gewerbeflächen in Leonberg führt zu schnellen Umnutzungen bei Betriebsaufgaben. Brachgefallene Gewerbeflächen, wie beispielsweise das ehemalige Möbelhaus Hofmeister, sind bzw. waren nur sehr kurzzeitig auf dem Markt, dieses Areal wurde durch die benachbarte Robert Bosch GmbH erworben und wird derzeit einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Aufgrund des hohen Konkurrenzdrucks um brachfallende, für die Innenentwicklung aktivierbare Gewerbeflächen unter Gewerbetreibenden im Leonberger Stadtgebiet, hierbei sind Global Player wie Robert Bosch GmbH, GEZE GmbH oder LEWA GmbH nur ein Teil, sind Innenentwicklungspotentiale als Alternativstandorte derzeit ebenfalls nicht vorhanden.

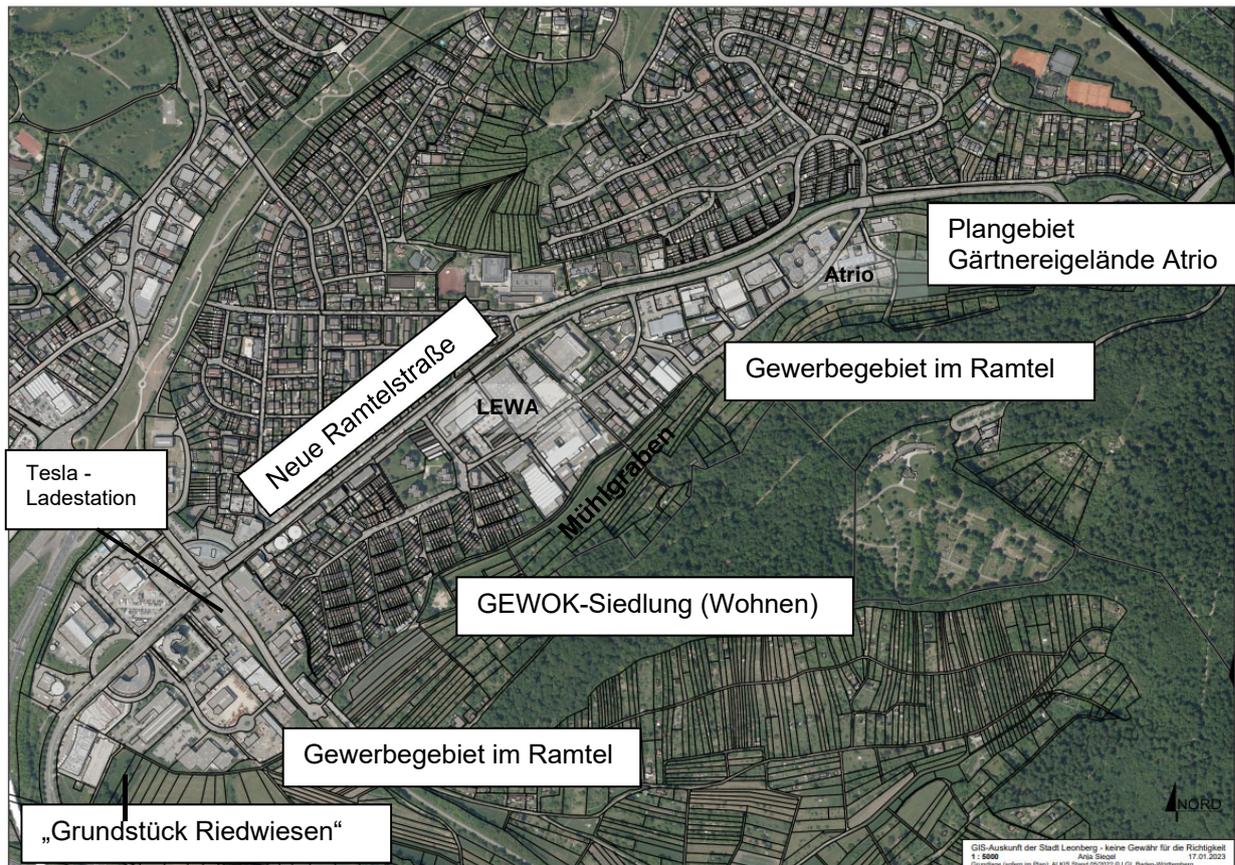


Abbildung: Luftbild Gewerbegebiete im Ramtel, Wohngebiet GEWOK-Siedlung (Quelle: www.lgl-bw.de)

Bei näherer Betrachtung des Bereichs südlich der Neuen Ramtelstraße in den Gewerbegebieten in Leonberg-Ramtel wird deutlich, dass hier keine größeren Flächen mit Entwicklungspotential für die geplante Nutzung vorhanden sind. So sind brachgefallene Areale, wie die ehem. Klavierfabrik Pfeiffer durch die Firma LEWA GmbH im Gewerbegebiet Ramtel aufgekauft worden, die an diesem Standort eigene betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft verwirklicht. Parallel zur Glemseckstraße, auf dem Flst. 6920/6, wird eine überregionale Ladestation für E-Fahrzeuge durch Tesla Motors GmbH errichtet.

Des Weiteren schließt sich entlang des südöstlichen Ortsrands des Ramtels das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ unmittelbar an. Der Mühlegraben bildet hierbei den natürlichen Ortsrand aus. Entlang des Mühlegrabens erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Streuobstbestand. Eine Erweiterung in Richtung Südosten, in den Außenbereich hinein, an anderer Stelle des Ramtels würde einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet mit ebenfalls ökologisch wertvoller Fläche bedeuten, weshalb hierbei kein alternativer Standort in Betracht gezogen werden kann.

Östlich zum Neubau des IMAX-Kinos befindet sich ein städtisches Grundstück (Flst. 6860 mit 3.170 m² Fläche), das außerhalb der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung liegt. Eine Flächennutzungsplanänderung wäre ebenfalls erforderlich. Dieses Grundstück würde lediglich das Potential für die städtischen Wohnbauflächen bieten. Es handelt sich jedoch um ein ökologisch sehr wertvolles Grundstück (Nähe zu Gewässer, Überflutungsflächen, wertvoller Gehölzsaum). Die Anbindung an die öffentliche Erschließung äußerst aufwendig (Anbindung an die Riedwiesenstraße) und aufgrund des geringen Flächennutzungspotential nicht wirtschaftlich darstellbar.

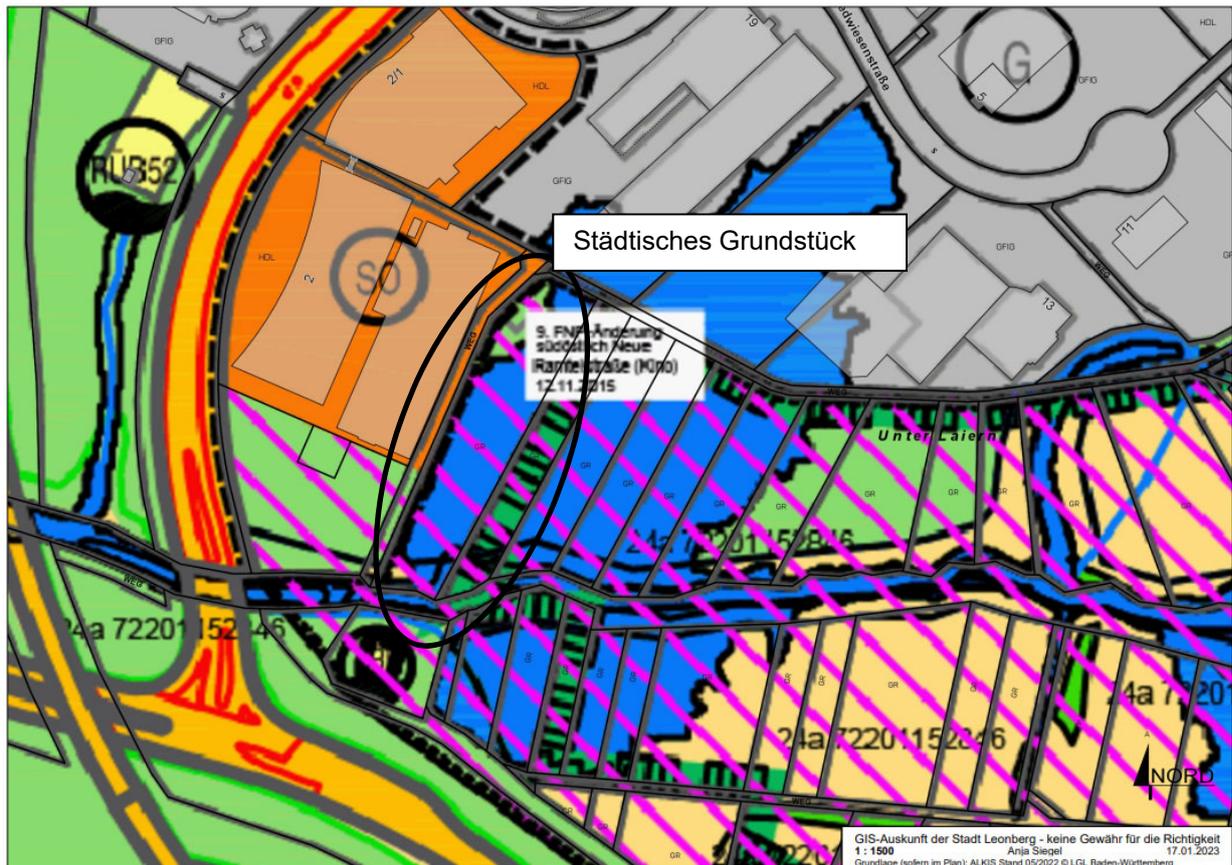


Abbildung: Auszug FNP „Leonberg 2020“ Bereich Riedwiesen (Quelle: www.lgl-bw.de)

Atrio Leonberg ist dafür zuständig, auf Grundlage der Teilhabeplanung des Landkreises Böblingen, Angebote für behinderte Menschen im Altkreis Leonberg zur Verfügung zu stellen und ist damit ein ausschließlich regionaler Leistungserbringer. Die zu erbringenden Leistungen im Bereich Arbeit, Wohnen und Tagesstruktur sollen zukünftig innerhalb der Sonderbaufläche erbracht werden. Aufgrund der direkten Nähe zur bestehenden „Inklusionseinrichtung-/werkstatt“ Böblinger Straße 28 und aufgrund mangelnder Innenentwicklungspotentiale erscheint die geplante Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen städtebaulich gerechtfertigt. Die Sondergebietsfläche steht in direktem betrieblichem Zusammenhang mit der bestehenden Inklusionseinrichtung-/werkstatt. Alternative Standorte, die im vertretbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, gibt es im Stadtgebiet nicht.

Seit dem Jahre 2016 besteht die Planung, das Gärtnereiareal Böblinger Straße 30 einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse von Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft sowie dem engen räumlichen Zusammenhang zwischen Bestandsgebäuden an der Böblinger Straße und der Entwicklungsfläche ehemalige Gärtnerei, wurde dieser Außenbereichsstandort für eine Werkstatt für Menschen mit Behinderungen bevorzugt betrachtet. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die teilweise durch die Nutzung Gärtnerei anthropogen vorbelastet ist. Ein großes Gärtnereigebäude, ein versiegelter Parkplatz, privat genutzte Gärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen wirken bereits in den vorhandenen Grünbestand ein. Durch die unmittelbare räumliche Nähe des Gärtnereigeländes zu den bestehenden Betriebshallen Atrios ergeben sich unmittelbare Synergieeffekte. Insbesondere kurze Wege für die internen Betriebsabläufe sowie die kurzen Wege für die Mitarbeiter, hier zum Teil auch mobil stark eingeschränkte Menschen, sind von großem Vorteil. Hierbei können zusätzliche Fahrdienste für Angestellte möglichst reduziert werden, so dass den Angestellten mehr Selbstständigkeit gegeben wird. Für den Anlieferungsverkehr Atrios gibt es „eine Adresse“, der Schwerlastverkehr kann auf kurzem Wege über die Neue Ramtelstraße anfahren. Ein „Pendeln“ auch von Schwerverkehr zwischen Betriebsarealen entfällt somit. Des Weiteren soll parallel zur gewerblichen

Nutzung ein Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden. Das Wohnangebot bietet an diesem Standort einen Schutzraum für die betroffenen Personen. Des Weiteren ist ein großer Vorteil, dass das Beschäftigungsangebot für diesen Personenkreis in unmittelbarer Nachbarschaft angeboten werden kann. Ein großer Außenbereich ist für die Menschen äußerst hilfreich und die räumliche Nähe zur Werkstatt bietet gute Voraussetzungen für dieses Angebot. In den vergangenen Jahren wurden von Seiten der Stadt sowie von Vertretern Atrios Gespräche mit den angrenzenden Grundstückseigentümern geführt, inwieweit eine Mitwirkungsbereitschaft am Projekt oder Verkaufsbereitschaft der Flächen bestünde. Aus diesen Gesprächen hat sich die vorliegende Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben. Weitere Flächen konnten nicht erworben werden. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts – langgestreckte, barrierefrei erreichbare Lager- und Betriebshallen – kam hierbei die geplante Grundstücksaufteilung in Richtung Osten zu stande. Für das Betriebsgelände des Inklusionsunternehmens (Lieferverkehr, etc.), sowie für die Erschließung der Wohngebäude für Menschen mit Behinderungen ist insbesondere die Barrierefreiheit ein wesentlicher Ausgangspunkt des städtebaulichen Entwurfs, daher sitzen die Gebäude möglichst eben im Gelände. Zu dem südlich gelegenen Flurstück 2296 wird es daher zwingend einen Höhenversatz in der Topografie geben. Eine Einbindung des Flurstücks 2296 im Tausch zu den Streuobstflächen im Bereich des Flurstücks 2276 erscheint daher als städtebaulich wenig praktikabel. Hierdurch und aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit ist eine Inanspruchnahme der Streuobstwiesen unvermeidbar. Eine weitere Planungsgrundlage für die Anordnung der Gebäude ergab sich frühzeitig aus den Vorgaben des Klimagutachtens, hierin wurde die Durchströmbarkeit des Plangebiets mit Frischluft von den Freiflächen im Osten in den Ramtel hinein als sehr wesentlich für den Luftaustausch eingestuft. Die Standortanforderungen an das städtebauliche Konzept ergaben sich weiterhin aus der Anlage von zwei zusätzlichen Betriebsgebäuden für das Inklusionsunternehmen, den erforderlichen Stellplatzflächen für die Sondergebietsnutzung, sowie einer optimierten Erschließung für die geplanten Wohngebäude. Eine unabhängige Erschließung für die im Osten gelegenen Wohnbauflächen sind für die Entwicklung Voraussetzung. Daher ist die Lage des Erschließungsstichs mit Wendehammer parallel zur Neuen Ramtelstraße zwingend erforderlich. Hierdurch kann eine beidseitige Ausnutzung der Straße erfüllt werden. Des Weiteren sind auch die topografischen Gegebenheiten vor Ort für die Erschließung maßgeblich, weshalb Teile des nördlichen Streuobstbereichs in Anspruch genommen werden müssen. Das Betriebsareal Atrios sowie die geplante Wohnbebauung im Osten müssen unabhängig voneinander funktionieren. Ein weiterer städtebaulicher und ökologischer Vorteil ergibt sich aus der Vermeidung einer zusätzlichen Verlärmung in das Landschaftsschutzgebiet hinein durch die Bündelung der Straßen im Norden des Quartiers. Durch die Neue Ramtelstraße ist in diesem Bereich bereits eine Lärmvorbelastung gegeben, die in das nördliche Streuobstbiotop hineinwirkt. Würde die Erschließungsstraße nun in Richtung Süden verlegt, entstünden zusätzliche Lärmimmissionen hinsichtlich der geplanten Wohngebäude sowie in Richtung der geplanten Ausgleichsflächen nach Süden. Durch die Anordnung der Gebäude in Ost-West-Richtung wird eine Barrierewirkung erzielt, die den Verkehrslärm in Richtung Süden von der Neuen Ramtelstraße sowie der Gebietserschließungsstraße abschirmt. So können Menschen und Tiere vor einer zusätzlichen Lärmbelastung geschützt werden.

Prüfung alternative Standorte für das allgemeine Wohngebiet

Die Städte und Kommunen sind zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen verpflichtet. Der notwendige Bedarf an Wohnraum kann durch Anmietungen nicht gedeckt werden, aus diesem Grund sind zusätzliche Unterbringungskapazitäten erforderlich. Daher ist die Errichtung eigener Unterkünfte notwendig. Hierfür ist eine kurzfristige Verfügbarkeit sowie zeitnahe Realisierung von entscheidender Bedeutung. Die Stadt Leonberg verfolgt bei der Unterbringung von wohnungslosen Bürgern und Flüchtlingen einen dezentralen Ansatz. Demnach sollen Flüchtlingsunterkünfte und Unterkünfte zur Anschlussunterbringung möglichst gleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilt werden (Kernstadt und Stadtteile). Durch diese Strategie konnte bislang erfolgreich sozialen und ethnischen Segregationserscheinungen entgegengewirkt werden. Mit Hilfe eines durchgeführten Standortscreenings wurden die Vorteile des Plangebietes dargestellt und priorisiert sowie durch einen Beschluss des Gemeinderats bekräftigt. Im Vorfeld wur-

den von der Stadt Leonberg im Jahr 2020 im Rahmen einer ausführlichen Standort- und Konfliktanalyse insgesamt 12 Standortoptionen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zur Anschlussunterbringung untersucht. Folgende allgemeine Zielsetzungen lagen der Untersuchung zugrunde: Dezentraler Standortansatz, integrierte Standorte und Nähe zu Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, möglichst gleichmäßige Auslastung der städtischen Infrastrukturen (z.B. Kindergärten und Schulen), gesellschaftliche Akzeptanz als Grundlage für bürgerschaftliches Engagement, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, nachhaltige Standortentwicklungen vor weiteren Interimslösungen. In einer weiteren tabellarischen Übersicht wurden die Einzelstandorte nochmals zusammenfassend gegenübergestellt. Dabei lagen folgende Aspekte zu Grunde: Grundstücksverfügbarkeit (städtisch, privat), Städtebau (Lage), Planungsrecht, Infrastrukturen, Umfeldeinbindung (mögliche grundlegende Nutzungskonflikte), Investitionsumfang (relative Kosten mit / ohne Grunderwerb), Beiträge (BauGB, KAG) und Zeitschiene. Vor dem Hintergrund des bestehenden Handlungsdrucks zur Bereitstellung weiterer Unterkünfte spielten die Parameter Grundstücksverfügbarkeit und Planungsrecht als zeitliche Parameter eine besondere Rolle. Durch den Gemeinderatsbeschluss wurde die Stadtverwaltung beauftragt, in der Kernstadt die Standortalternative „Neue Ramtelstraße/Atrio“ zu entwickeln. Letztlich erfüllte die Standortalternative „Neue Ramtelstraße/Atrio“ annähernd alle Standortansprüche, insbesondere spielten hierbei die Verfügbarkeit durch die Flächenarrondierung zwischen öffentlichen und privaten Flächen, die Abwicklung über ein gemeinsames Bauleitplanverfahren für das Projekt Inklusionseinrichtung/Atrio sowie die Vorteile aus einer gemeinsamen Erschließung eine maßgebliche Rolle. Der Ansatz einer dezentralen Verteilung über das gesamte Stadtgebiet konnte somit ebenfalls berücksichtigt werden.

Zusammenfassung der Standortalternativenprüfung

Zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans gehört u. a. die Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf den stetig zunehmenden Bedarf in Leonberg. Aufgrund von Grundstücksankäufen konnten durch einen Flächentausch mit dem Unternehmen Atrio Leonberg e.V. Grundstücksverhältnisse geschaffen werden, die das geplante Vorhaben ermöglichen. Es handelt sich bei der Entwicklung um eine kompakte Ortsrandarrondierung. Alternative Innenentwicklungspotentiale (Brachflächen, Leerstände, Baulücken u.ä.), die in einem vertretbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, sind nicht vorhanden oder würden zudem einer möglichen wohnbaulichen Erweiterung bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entgegenstehen. Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen ist eine Inanspruchnahme von Streuobstflächen nicht vermeidbar. Aufgrund fehlender Alternativstandorte ist ein Eingriff zwar gegeben, aber durch Eingriffs-/Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen in der Gesamtabwägung vertretbar.

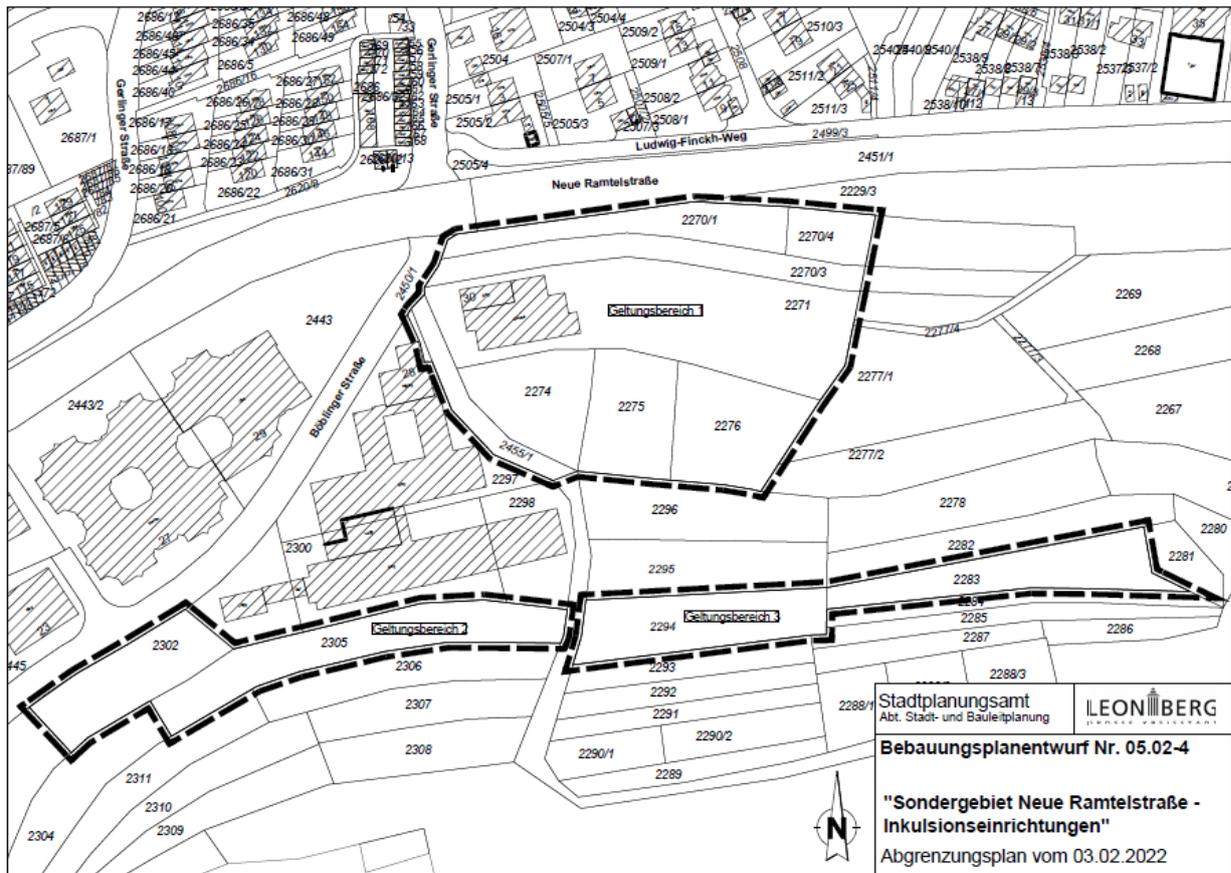
3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten von Leonberg im Stadtteil Ramtel und bildet dabei den Stadt-
eingangsbereich Leonbergs aus Richtung Gerlingen. Das Plangebiet „Sondergebiet Neue
Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ weist eine Größe von ca. 1,3 ha auf und ist am Orts-
rand südlich der Neuen Ramtelstraße und östlich der Böblinger Straße einzuordnen. Der räum-
liche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Neue Ramtelstraße (Teile von Flst.-Nr. 2451/1) und Flst.-Nr. 2229/3,
- im Süden durch die Flst.-Nr. 2296 und Teile von Flst.-Nr. 2455/1 (Teile liegen inner-
halb des Plangebiets),
- im Westen durch das ausgewiesene „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“
(Teile von Flst.-Nr. 2297 u. 2298 sowie Teile der Böblinger Straße Flst.-Nr.
2450/1).
- Die östliche Plangebietsgrenze verläuft teilweise durch Flurstücke, die auch inner-
halb des Plangebiets liegen: Der Geltungsbereich verläuft durch die Flurstücke mit
den Flst.-Nr. 2270/4, 2270/3 und 2271; und wird im weiteren Verlauf begrenzt
durch die Flst.-Nr. 2277/4, 2277/1 und 2277/2 im weiteren vertikalen Verlauf.

Innerhalb des Gebiets sind Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Die genaue Ab-
grenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan ersichtlich:



3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets, an der Ecke zur Böblinger Straße, sind Gebäude und Einrichtungen einer ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Hierbei handelt es sich teilweise um bereits versiegelte Flächen (Betriebsgebäude, Gewächshäuser, Stellplatzflächen, Zufahrten). Die Genehmigung der Gärtnerei im Außenbereich erfolgte 1987 durch das Regierungspräsidium auf nachfolgend genannten Grundlagen:

- Betreiben einer therapeutischen Einrichtung für behinderte Menschen und
- Nutzung als Gärtnereibetrieb.

Die Bio-Gärtnerei am Standort der Werkstatt Leonberg, Böblinger Straße 28 wurde 2015 geschlossen. Die brachliegenden Flächen der Gärtnerei werden gegenwärtig zum Teil zur Beweidung von Schafen genutzt. Im mittleren Bereich finden sich überwiegend Kleingärten mit Baum und Gehölzbeständen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets liegt ein Obstgarten (Flst. Nr. 2276), vor allem mit altem Obstbaumbestand sowie mit einer kleinen Hütte bebaut. Im nördlichen Bereich, parallel zur Landesstraße, verläuft ein Streifen mit z. T. alten Streuobstbäumen auf einer extensiv genutzten Fläche.

Für das Plangebiet und die östlich angrenzenden Bereiche wurden die nach § 33 NatSchG geschützten Biotope erfasst. Insgesamt wurden dabei vier Hecken mittlerer Standorte und zwei Feldgehölze kartiert, diese liegen außerhalb des Plangebiet. Bei der Streuobstwiese entlang der Neuen Ramtelstraße handelt es sich um ein nach § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg „Erhaltung von Streuobstbeständen“ einzustufendes Biotop.

Das Gelände fällt in Richtung der Bebauung zur Böblinger Straße. Besonders ist, dass die Tiefenlinie des Gebiets nicht zum Mühlgraben hin verläuft, sondern parallel davon mittig durch das Baugebiet.

Im Plangebiet sind ca. 2/3 der Fläche im Eigentum von Atrio Leonberg e.V., ca. 1/3 im Eigentum der Stadt Leonberg.



Abbildung: Luftbild (Quelle: www.lgl-bw.de)

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ramtel, südlich der Neuen Ramtelstraße, unmittelbar am Ortsrand. Nördlich der Neuen Ramtelstraße liegt wohn- und mischgebietstypische Bebauung. Südwestlich des Plangebiets grenzen die Behindertenwerkstatt in der Böblinger Straße 28 der gemeinnützigen Einrichtungen Atrio Leonberg e.V., Atrio Leonberg GmbH und LEDA gemeinnützige GmbH an. Westlich der Böblinger Straße liegen Geschäftsgebäude mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen und ein Pflegeheim für Senioren. Östlich und südlich grenzen kleinparzellierte Streuobstwiesen und Kleingärten sowie landwirtschaftliche Flächen mit heterogener Eigentümerstruktur an. In diesem Bereich sind mehrere, nach § 33 NatSchG geschützte Biotope erfasst. In Richtung Wald und Landschaftsschutzgebiet Glemswald grenzen Grünlandflächen mit Mähwiesen an die Kleingärten an.

Vom Planungsstandort (ca. 403 – 410 m ü. NN) fällt das Gelände in Richtung Glemstal (ca. 370 m ü. NN) nach Südwesten ab. Im Westen steigt das Gelände bis zum Bockberg (Wohnbebauung Ramtel) auf ca. 459 m ü. NN an. Im Osten schließen bewaldete Hänge des Winterrains (Geländehöhe bis ca. 504 m ü. NN) an.

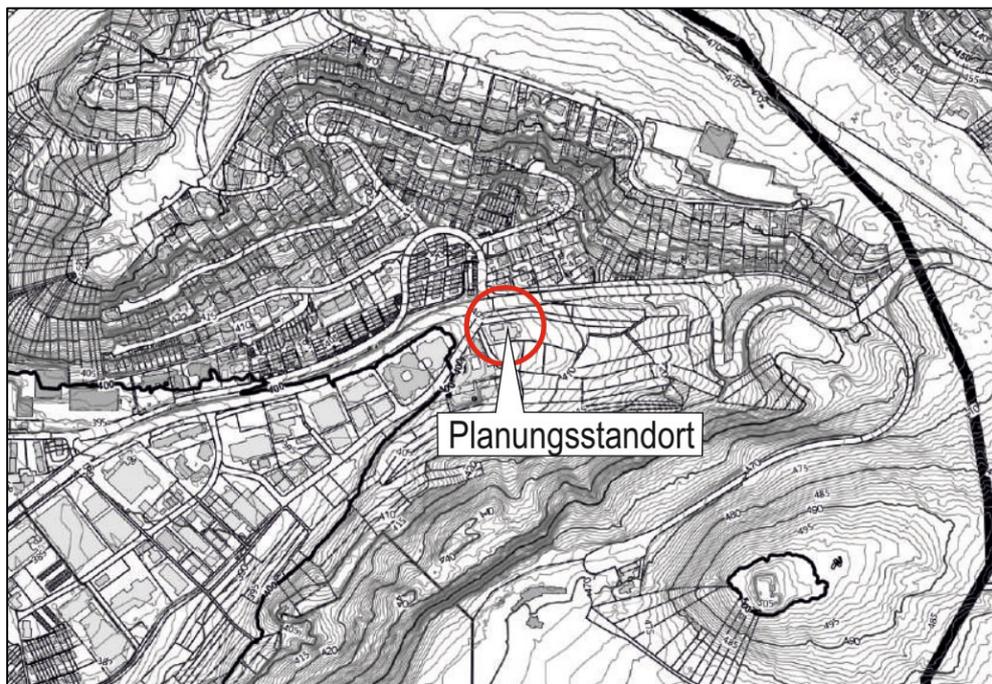


Abbildung: Topographie

3.3 Verkehrsanbindung

Nördlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 1141, die Gerlingen und Leonberg verbindet. Es dürfen gemäß Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung Straßenwesen und Verkehr) keine zusätzlichen Zufahrten zur Landesstraße 1141 angelegt werden. Über die Böblinger Straße besteht ein unmittelbarer Anschluss an die Landesstraße. Die Böblinger Straße (Gemeindestraße) dient als Hauptschließung für das Plangebiet, von dieser aus kann eine innere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgen. Zwischen dem Plangebiet und dem Gebäude Böblinger Straße 28 gibt es einen befestigten Fahrweg. Dieser wurde ausgebaut und dient als öffentliche Erschließungsstraße und Zufahrt für die Werkstätten Atrios Böblinger Straße 28.

Das Plangebiet kann an bestehende Fuß- u. Radwege im Ramtel angebunden werden. Die Wege in Richtung Leonberger Innenstadt sind jedoch weit. Die Bushaltestelle „Ramtel Gerlinger Straße“ liegt unmittelbar nördlich des Plangebiets. Hier verkehren Busse in Richtung Leonberg Kernstadt und Leonberg Bahnhof. Die ÖPNV-Anbindung kann somit als gut bewertet werden.

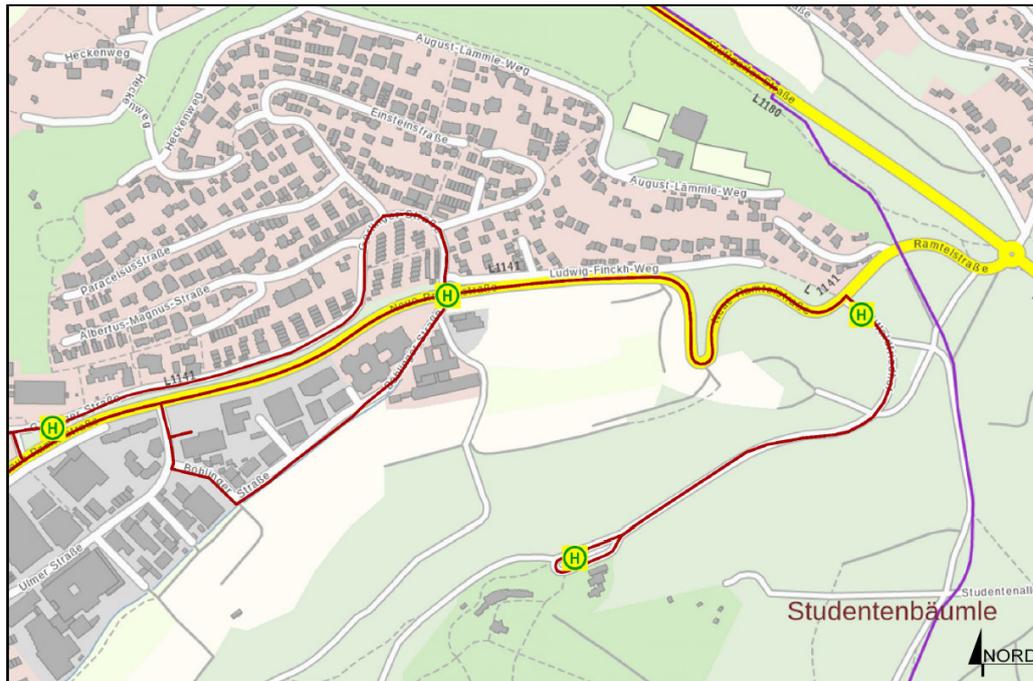


Abbildung: Linienetzplan mit Haltestellen (Quelle: www.lgl-bw.de, Stadt Leonberg)

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann im Hinblick auf die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation grundsätzlich über die Böblinger Straße an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Eine interne Gebietserschließung muss im Rahmen der Erschließung erfolgen. Derzeit ist das Areal nur im Bereich der ehem. Gärtnerei erschlossen.

Strom (Netze BW)

Die elektrische Erschließung des Plangebiets ist derzeit nicht gesichert. Daher ist die Ausweisung eines Stationsstandortes erforderlich. Hierbei sollte ein Standort mit einer Fläche von 4m x 5m vorgesehen werden. Bestehende Hausanschlüsse sind bei Abbruch von Gebäuden vom Netz zu trennen.

Gas (Netze BW)

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit Gas versorgt, kann aber bei entsprechender Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden. Bestehende Hausanschlüsse sind bei Abbruch von Gebäuden vom Netz zu trennen.

Telekommunikation

Im Planbereich (Böblinger Straße) liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Das Unternehmen ist grundsätzlich daran interessiert das glasfaserbasierte Kabelnetz zu erweitern und einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Von der Tochter Vodafone verlaufen oberirdische Leitungen auf dem Flurstück Nr. 2274, dieses Grundstück ist im Besitz von Atrio Leonberg e.V. Es ist anzustreben, diese Leitung unterirdisch zu führen, diese Abstimmung hat jedoch zwischen dem Grundstückseigentümer und der Firma Vodafone im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen.

Wasser

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Wasser ist in der Böblinger Straße vorhanden. Die interne Erschließung des Plangebiets mit Frischwasser kann somit über die Böblinger Straße erfolgen. Sämtliche Leitungen zur internen Erschließung sind neu zu verlegen. Im Norden verläuft die Frischwasserleitung ZW 250 AZ (Zubringerleitung) der Stadtwerke teilweise durch das Plangebiet. Diese wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Leonberg im Zuge

der Erschließung verlegt.

Abwasser (Regen- und Schmutzwasser)

Gemäß den Erhebungen des Entwässerungsgutachten liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des RÜB 54 und RÜB 56 und entwässert überwiegend im Mischsystem. Als Vorfluter steht der Mühlkanal zur Verfügung. Er verläuft entlang des Geländes. Ein Regenwassersammler fasst den Mühlkanal entlang der Böblinger Straße und leitet unterhalb der Böblinger Straße wieder in diesen ein. Die Straßenflächen der Neuen Ramtelstraße und das sich aus der Topografie ergebende Außengebiet werden bereits heute über den Mühlgraben und anschließenden Kanal entwässert. Der Regenwassersammler ist (nach AKP) nicht überlastet. Parallel zur Stichstraße Flst. Nr. 2455/1 liegt teilweise bereits heute ein Regenwasserkanal der in den Kanal der Böblinger Straße mündet, teilweise fließt Niederschlagswasser aus Richtung Süden in einem offenen Graben.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt zukünftig im Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Böblinger Straße abgeführt werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann auf dem Grundstück zurückgehalten, gepuffert und gedrosselt in den Mühlkanal und somit in den Regenwasserkanal der Böblinger Straße eingeleitet werden.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[11] Entwässerungsgutachten Neue Ramtelstraße, BIT-Consult, April 2021

[13] Bewertung Starkregenereignisse, IBB Wörn Ingenieure, 20.03.2022

3.5 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel

3.5.1 Baugrund/Versickerung von Oberflächenwasser

Das „Ingenieurgeologische Gutachten“ kam zu folgenden Ergebnissen:

Der Untergrund des Untersuchungsgebiets wird nach der geologischen Karte von den Schichten des Mittleren Keupers, speziell der Grabfeld-Formation (kmGr) und ihrer Verwitterungsprodukte gebildet. Geringmächtige Auffüllungen überdecken teilweise die anstehenden Böden. Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer tektonischen Störungszone, so dass die tatsächlichen geologischen Verhältnisse von den prognostizierten lokal abweichen können. Schicht 1: Der Oberboden steht in einer Mächtigkeit von ca. 0,2 m - 0,3 m an und ist schwach bis mäßig humos. Teilweise sind Baustoffanteile, wie Ziegelsteinbruch, beigemengt. Schicht 2: Bei den Untersuchungen wurden tonige Schluffe mit Baustoffanteilen angetroffen, Mächtigkeit zwischen ca. 0,4 m - 0,8 m. Schicht 3: Es folgten verwitterte Ton-/Mergelsteine der Grabfeldformation (kmGr), mit einer Mächtigkeit von ca. 2,3 m – 4,5 m. Schicht 4: Es folgten wenig verwitterte Ton-/Mergelsteine der Grabfeldformation (kmGr); im nordöstlichen Bereich ist eher mit Sandstein zu rechnen.

Die in der Baugrubensohle anstehenden Böden sind für eine Versickerung nicht geeignet.

Im Gutachten wird die Plattengründung auf einer Ausgleichsschicht empfohlen, wenn auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet wird. Wenn in die oben erwähnten Schichten 3 + 4 eingegriffen wird, kann auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden, die Details des Gutachtens sind hierzu zu beachten. Weitere bautechnische Empfehlungen sind im Gutachten aufgearbeitet (Schutz gegen Durchfeuchtung, Baugrube).

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[10] Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Institut Dr. Haag, 19.02.2021

3.5.2 Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Zur Geotechnik teilt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Folgendes mit: „Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/> geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.“

3.5.3 Kampfmittelfunde

Es liegt ein Kampfmittelgutachten des Büro Hinkelbein vom 11.01.2018 vor. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach jetzigem Kenntnisstand des Gutachters sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können somit diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[12] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Böblinger Straße Ecke Neue Ramtelstraße Leonberg – Ramtel, Büro R. Hinkelbein, 11.01.2018

3.5.4 Altlasten/schädliche Bodenverunreinigungen

Bei der ehemaligen Gärtnerei könnten sich im Einzelfall, abhängig von den vorhandenen Betriebseinrichtungen und den damaligen Verfahrensweisen, Anhaltspunkte auf Untergrundverunreinigungen ergeben. Da es sich um eine im Biosegment tätige Gärtnerei handelte, sind Verunreinigungen eher als geringfügig einzustufen. Die Beprobung des Bodens sowie der Auffüllung ergaben gemäß „Ingenieurgeologische Gutachten“ keine Überschreitungen im Feststoff noch im Eluat, so dass die vorliegenden Proben den Zuordnungswert Z 0 (Lehm/Schluff) erhielten. Sollten erhöhte Ziegelanteile/Bauschuttanteile angetroffen werden, könnte dies jedoch zu entsorgungsbedingten Mehrkosten führen.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[10] Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Institut Dr. Haag, 19.02.2021

3.5.5 Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials

Aus bodenmechanischer Sicht können gemäß „Ingenieurgeologischen Gutachten“ die ausgehobenen Böden bei sachgerechter Lagerung grundsätzlich zur Geländeauffüllung verwendet werden; dies wird jedoch nur für setzungsunempfindliche Nutzungen (Grünanlagen) empfohlen.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[10] Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Institut Dr. Haag, 19.02.2021

3.5.6 Bodenschutzkonzept nach DIN 19639

Für die Bebauung des Plangebiets wurde ein Bodenschutzkonzept erstellt (Grundlage DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, September 2019). Um das Gelände an die Planung (Gebäude, Straßen, etc.) anzupassen sind Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes notwendig. Oberboden wird abgegraben, zwischengelagert und wieder eingebaut. Unterboden wird abgegraben und verwertet. Im Rahmen der Baumaßnahme kommt es zu Bodenumlagerungen und temporären Verdichtungen des Bodens. Das Bodenschutzkonzept wurde parallel zur Erschließungsplanung entwickelt. Die aus dem Bodenschutzkonzept abgeleiteten Vorgabe sind durch die Bauherren in der Bauphase umzusetzen. Hierbei sind die „Leitlinien des Bodenschutzkonzepts“ zu berücksichtigen. Somit können massive Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden minimiert werden. Eine bodenkundliche Baubegleitung soll erfolgen.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[4] Bodenschutzkonzept (05.11.2021) und Ergänzung zum Bodenschutzkonzept (03.12.2021), Büro Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH

3.5.7 Erdbebensicherheit

Gemäß DIN 4149:2005-4 ("Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten") und der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg“, liegt Leonberg, und somit auch das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Somit ergibt sich gemäß „Ingenieurgeologischen Gutachten“ ein Bemessungswert der Bodenbeschleunigung von $0,4 \text{ m/s}^2$.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[10] Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Institut Dr. Haag, 19.02.2021

3.6 Gewässer und Hochwasserschutz

Der Planbereich liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Sonstige Schutzgebiete oder Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt.

3.6.1 Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Gewässers. Es gibt am Fuße der Straßenböschung einen kleinen Graben, der zunächst unbefestigt und dann im Verlauf der letzten ca. 60 m in einer Betonrinne verläuft. Schließlich mündet er im Kreuzungsbereich Neue Ramtelstraße/Ulmer Straße in ein vergittertes Bauwerk. Dieser Graben ist selten wasserführend. **Der Mühlgraben wird unterhalb der Verdolung (bestehender Regenwasserkanal) im amtlichen wasserwirtschaftlichen Gewässernetz des Landes Baden-Württemberg (AWGN) als Gewässer II. Ordnung geführt.** Gemäß Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg (HWGK) ist in diesem Gewässerabschnitt kein Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Jedoch zeigen die Starkregengefahrenkarten der Stadt Leonberg, dass im Planbereich und umliegenden Flächen ein Überflutungsrisiko bei Starkregen besteht (siehe Ziffer 3.6.4).

3.6.2 HQextrem

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet außerhalb der Überflutungsfläche HQ extrem, bei der im Falle eines 1000-jährigen Hochwassers mit großflächigen Überflutungen gerechnet werden muss.

3.6.3 Hydrogeologische Situation: Schicht-, Sicker-, Grundwasser

Gemäß dem „Ingenieurgeologischen Gutachten“ wurde Wasser in Form von Schicht-, Sicker- oder Grundwasser, in keiner der durchgeführten Sondierungen angetroffen. Grundwasser steht vermutlich erst in größeren Tiefen an. Ein Bemessungswasserstand lässt sich aufgrund von fehlenden Daten nicht festlegen, er wird jedoch > 2 m unterhalb der Gebäudeunterkante liegen. In Abhängigkeit von Niederschlagsereignissen muss temporär auftretenden Schicht- und Sickerwässern gerechnet werden.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[10] Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Institut Dr. Haag, 19.02.2021

3.6.4 Starkregengefahren

(Empfohlene Maßnahmen siehe Kap. 6.9)

Auf die Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“, Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, Dezember 2018 wird verwiesen.

3.7 Schall

3.7.1 Straßenverkehrslärm

Nördlich des Plangebiets, unmittelbar angrenzend, verläuft die Landesstraße L 1141. Die Verkehrsbelastung der Neuen Ramtelstraße wurde für das Jahr 2018 mit ca. 12.000 Kfz/24h beziffert. Bis zum Prognosehorizont 2030/35 wird eine pauschale Verkehrszunahme von ca. 8 % angenommen (somit ca. 13.000 Kfz/24h). Gemäß Schallimmissionsschutzgutachten des Büro ISIS ergeben sich hieraus folgende Emissionspegel:

Straße	DTV in Kfz/24h	v in km/h	a _N in %	p _T in %	p _N in %	Schalleistungspegel L _w ' in dB	
						tags	nachts
L 1141	13.000	70	8,0	5,0	5,0	84,3-85,1	76,7-77,5
DTV durchschnittlicher täglicher Verkehr v zulässige Höchstgeschwindigkeit a _N Nachtanteil p _T , p _N Schwerverkehrsanteil tags, nachts							

Abbildung: Auszug Lärmschutzgutachten

Das Sondergebiet soll Lärmschutz für ein Mischgebiet erfahren. Der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (tags 60 dB(A)) wird bis zu einem Abstand von ca. 70m zum Fahrbahnrand der Neuen Ramtelstraße überschritten und im WA (tags 55 dB(A)) im gesamten Plangebiet:

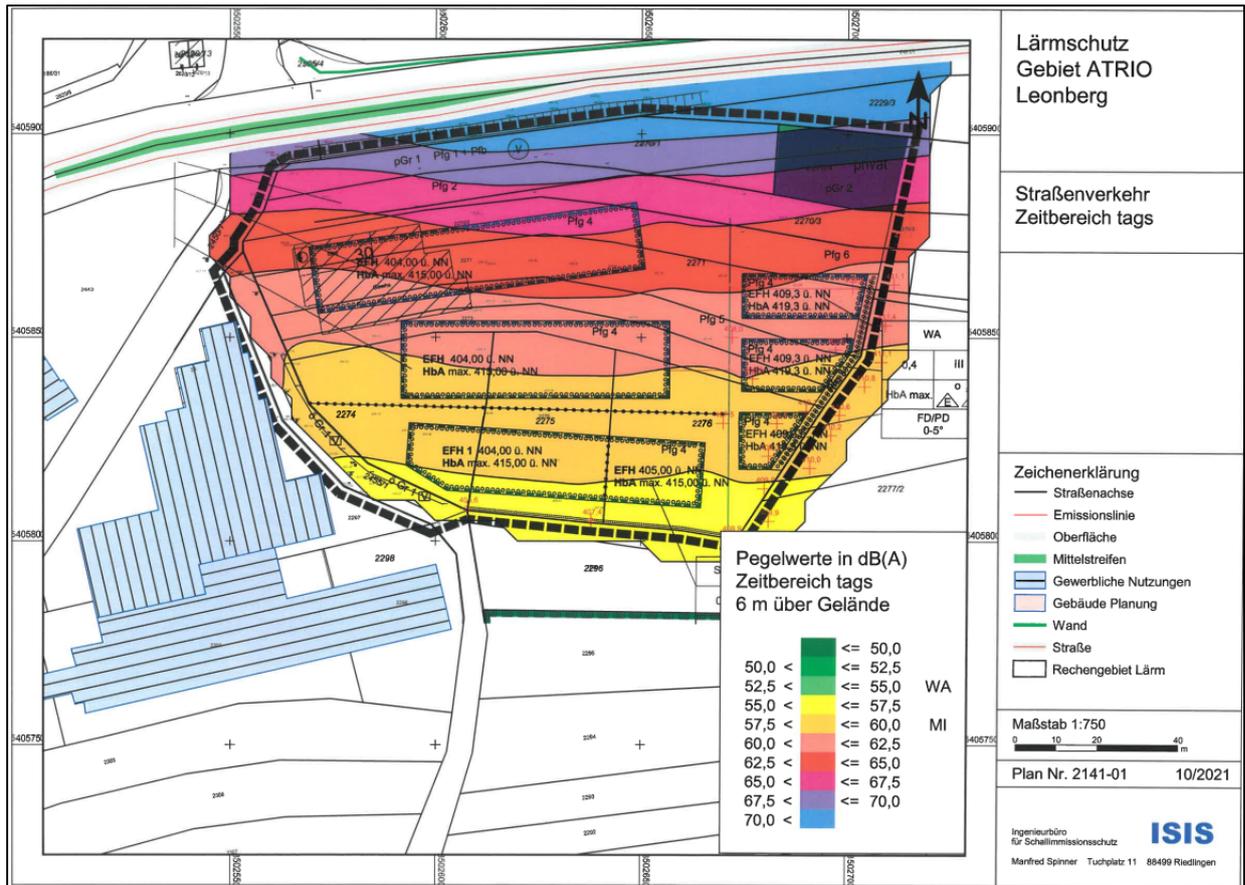


Abbildung: Auszug Lärmschutzgutachten

Der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete (nachts 45 dB(A)) ist in nahezu dem gesamten Plangebiet überschritten und im WA (nachts 45 dB(A)) im wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten:

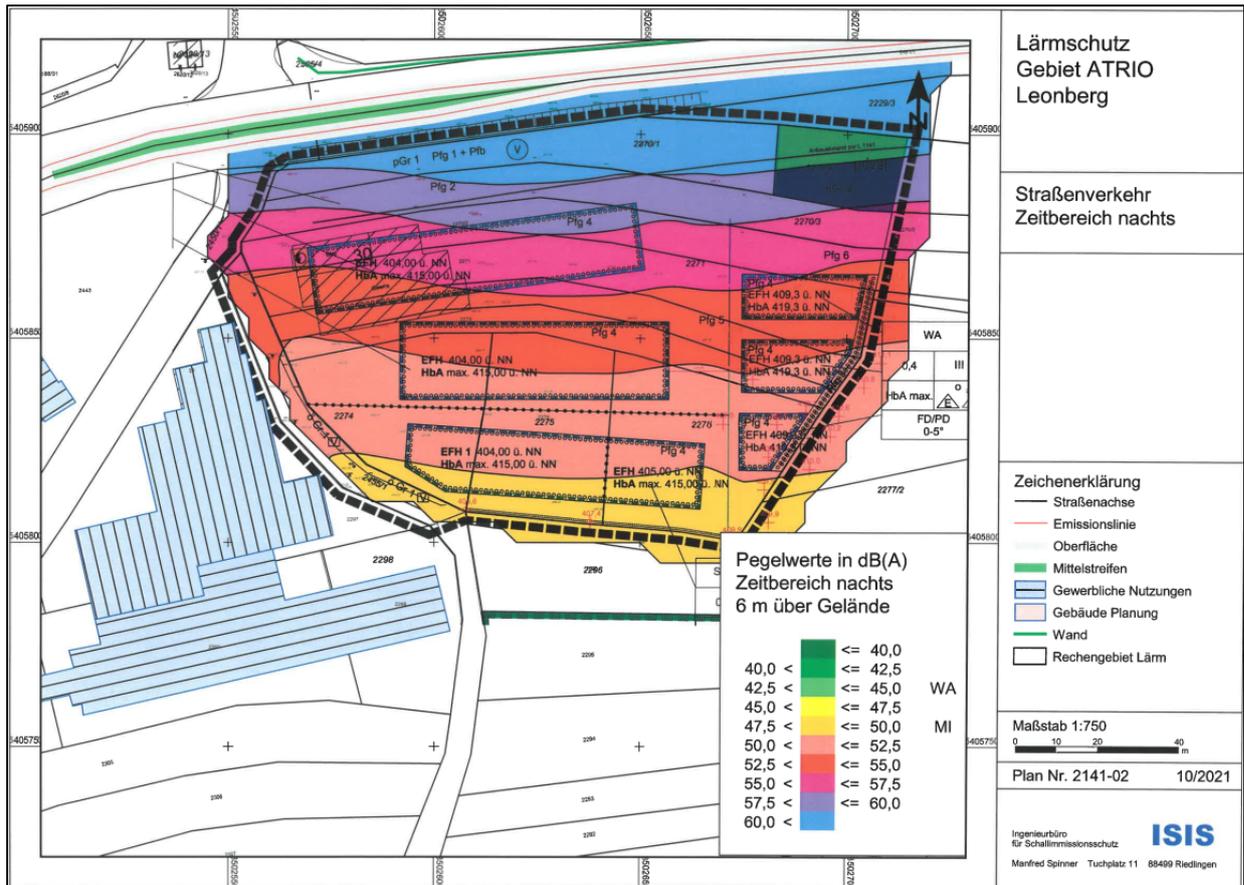


Abbildung: Auszug Lärmschutzgutachten

Hieraus ergeben sich Schallschutzmaßnahmen für sensible Wohnnutzungen (die in Kapitel 6.14 näher erläutert werden).

Die Böblinger Straße weist nur eine geringe Verkehrsbelastung auf und ist für die Lärmsituation im Plangebiet gemäß Gutachter nicht von Bedeutung.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[3] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ in Leonberg, Büro ISIS, 10-2021/2023

3.7.2 Lärmemissionen der eingeschränkten Gewerbegebiete

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung“ (18.10.2007) wurde die Schallabstrahlung der an das Plangebiet angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete GEe Nord und GEe Süd festgesetzt. Es ist folgende, maximale Schallabstrahlung pro Quadratmeter zulässig:

Teilfläche	zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
GEe Nord	56	41
GEe Süd	60	45

Abbildung: Auszug Lärmschutzgutachten

Ausgehend von der maximal zulässigen Schallabstrahlung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE Nord und GEE Süd mit den zu berücksichtigenden flächenbezogenen Schalleistungsspeiegeln sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete beziehungsweise für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der geplanten Wohngebäude zu erwarten.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[3] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ in Leonberg, Büro ISIS, 10/2021/2023

3.8 Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetrieb)

Stellungnahme der Abteilung Umwelt, Regierungspräsidium Stuttgart

Industrie:

„Im Bereich des geplanten Bebauungsplans „SO Neue Ramtelstraße- Behinderteneinrichtung“ sollen Behinderteneinrichtungen sowie Wohngebäude errichtet werden. Das Vorhaben ist somit als Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BIm-SchG anzusehen. Der nächste Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetrieb) liegt jedoch in einer Entfernung von ca. 6,6 km zum geplanten Vorhaben. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Neue Ramtelstraße- Behinderteneinrichtung“ bestehen aus störfallrechtlicher Sicht des § 50 BImSchG somit keine Bedenken.“

3.9 Artenschutz

Nachdem sich aus der im Jahr 2016 durchgeführten Habitatpotentialanalyse (Quetz 2016) ein Untersuchungsbedarf für Vögel, Zauneidechsen, Großer Feuerfalter und Fledermausarten ergab, wurde ein Artenschutzgutachten (Quetz 2017 „Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag“) erstellt, das zu folgenden Ergebnissen kam: Die Zauneidechse konnte an den vier Erfassungsterminen im Bereich Untersuchungsgebiets nicht festgestellt werden, obwohl stellenweise geeignete potenzielle Habitats vorhanden sind. Es wurden 28 Vogelarten festgestellt, darunter 17 Arten mit Brutnachweis. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnten im Plangebiet insgesamt vier Fledermausarten nachgewiesen werden. Hinweise auf ein Wochenstubenquartier (Fortpflanzungsstätte) liegen nicht vor.

Im Gutachten von 01/2019 „Bestandserfassungen Fauna und geschützte Biotope mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag“ (01/2019 Büro Quetz) wird bezüglich Zauneidechsen und Großer Feuerfalter ausgeführt: „Aus den Untersuchungen ergaben sich jedoch weder ein Vorkommen der Zauneidechse, noch des Großen Feuerfalters im Bereich einer aufgelassenen Anbaufläche der Gärtnerei mit Aufwuchs des Stumpfpflättrigen Ampfers (*Rumex obtusifolius*), Futterpflanze der Raupen dieser streng geschützten Tagfalterart.“ Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters konnte somit ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden werden folgende Maßnahmen als erforderlich erachtet:

Die Rodung von vorhandenen Gehölzbeständen und Abrissarbeiten sind im Hinblick auf Brutvogelarten und Sommerquartiere von Fledermäusen in einem Zeitraum zwischen Oktober (November) und Ende Februar durchzuführen, außerhalb dieses Zeitraums muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, der die Maßnahme freigibt.

Hinsichtlich möglicher Winterquartiere muss im Spätsommer/Herbst vor Rodungsbeginn eine konkrete Inspektion der Höhlen mit anschließendem Verschluss (nach Ausflugsbeginn) zur Vermeidung der Belegung im Spätherbst erfolgen. Zugleich sind vorsorglich Ersatzquartiere in der angrenzenden Umgebung anzubieten.

Für jeden zu rodenden Obstbaum über 25 cm BHD ist ein Vogelnistkasten (mit 26, 32 und 45

mm sowie ovaler Einfluglochweite) aufzuhängen.

Für den Verlust von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzusehen bzw. Streuobstwiesen anzulegen.

Zur Vermeidung eines Vogelschlagrisikos an über 2 m² großen Fensterflächen sind großflächige und dichte Markierungen vorzusehen.

Der Verlust von Höhlenbäumen (Sommerquartiere) muss im Verhältnis 1:2 durch die Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere in angrenzenden Lebensräumen kompensiert werden. Es werden zehn Flachkästen vom Typ 1FF sowie zehn Rundkästen vom Typ 2FN empfohlen.

Der Verlust von Höhlenbäumen (Winterquartiere) muss im Verhältnis 1:1 durch die Installation künstlicher Fledermaus-Quartiere in angrenzenden Lebensräumen kompensiert werden. Für Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus werden fünf Flachkästen vom Typ 1FF und für den Großen Abendsegler zwei bis drei Ganzjahresquartiere vom Typ 1FW empfohlen.

Die empfohlenen Maßnahmen wurden, soweit erforderlich, in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die gutachterliche Beurteilung [9] ergab: Aus der Inspektion und Begutachtung der Bäume ging hervor, dass innerhalb des neu gefassten Plangebiets kein Höhlenbaum vorhanden ist, welcher Fledermäusen im Winter ein frostgeschütztes Quartier sichern könnte. Aus der Inspektion der Baumhöhlen ergab sich zudem kein Hinweis auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse. Alle vorhandenen Baumhöhlen und Spalten kommen aufgrund ihrer Dimension und Beschaffenheit allenfalls als Sommerquartiere für Einzeltiere in Frage.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[5] Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse – Bebauungsplan Behindertenwerkstatt Atrio in Leonberg, Büro Quetz, 05/2016

[6] Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag – Leonberg Neue Ramtelstraße Behindertenwerkstatt Atrio, Büro Quetz & Büro Stauss & Turni, 01/2017

[7] Bestandserfassung Fauna und geschützte Biotope mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büros Quetz, Stauss & Turni, Rita Hofbauer, 01/2019

[9] Höhlenbaumkontrolle im Hinblick auf Winterquartiere, Büro Stauss & Turni, 01/2021

3.10 Landwirtschaft

Die Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Flächen für die Zweckbestimmung Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe dargestellt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll dort diese Zweckbestimmung entfallen. **Das Plangebiet wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine potentielle landwirtschaftliche Fläche, welche (bis vor kurzem) gärtnerisch genutzt wurde.**

Gemäß der aktuellen Digitalen Flurbilanz ist die betreffende Fläche als Vorbehaltsflur Stufe II und Vorrangfläche II ausgewiesen. Dies sind Klassifizierungen für überwiegend landbauwürdige Flächen, deren Nutzung größtenteils vorzuhalten ist. Allerdings ist die Schutzwürdigkeit anderer Flächen (Vorrangflächen I) auf Gemarkung Leonberg höher zu bewerten. Zudem handelt es sich um ortsnahen Flächen, die durch umgebende Bebauung und Gehölzbestände gewissen Nutzungseinschränkungen unterliegen und durch die eingeeengte Lage und teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt nicht einfach zu bewirtschaften sind. Insgesamt handelt es sich nicht um Flächen, die als überdurchschnittlich bedeutsam für die Landbewirtschaftung einzustufen sind. Der Landwirtschaft werden Flächen durch die Überplanung entzogen. Den Belangen der Erweiterung der Werkstatt für Menschen mit Behinderungen sowie deren Unterbringung und der dringende Wohnbedarf, die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen, wird der Vorrang eingeräumt.

3.11 Klimaschutz

Die Fläche liegt gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart in einer Kaltluftproduktionsfläche sowie in einem Freiland-Klimatop, das einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte aufweist, windoffen ist und eine starke Frisch-/ Kaltluftproduktion hat.

Das Plangebiet befindet sich am Oberhang des Mühlgrabens, der in südwestliche Richtung ins Glemstal mündet. Wie vorliegende Klimauntersuchungen dokumentieren (Ökoplana 1993: Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens, Verband Region Stuttgart 2008: Klimaatlas Region Stuttgart), ist der Planungsstandort Teil des Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiets „Mühlgraben“, über das sich in Strahlungsnächten ein prägnanter Kaltluftstrom in das Glemstal entwickelt. Die abfließende Kalt- und Frischluft wird dort in den Glemstabwind miteinbezogen und trägt damit indirekt zur günstigen Gestaltung der bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen in Leonberg bei. Im Rahmen des vorliegenden Klimagutachtens von ÖKOPLANA, Stand März 2018 mit Ergänzung vom 18.05.2021, werden die Auswirkungen der geplanten Flächen-nutzungsänderung auf die lokalen klimatischen Verhältnisse /Kaltluftgeschehen, thermische Situation hin analysiert. Hieraus wurden Planungsempfehlungen zur Optimierung der lokalklimatischen Umgebungsbedingungen erarbeitet. Dem Plangebiet kommt als Teil des Kaltluftentstehungsgebiets- und Kaltluftabflussgebiets klimaökologische Bedeutung zu. Insgesamt bildet der Bereich Mühlgraben zusammen mit der bewaldeten Hangzone Winterrain ein Freiraumgefüge mit hohem thermischen Ausgleichspotenzial. Grünland/Streuobstwiesen und Ackerflächen weisen höchste Kaltluftproduktionsraten auf. Im Klimagutachten wird nachgewiesen, dass die Veränderungen der Kaltluftströmungsdynamik durch die Planung in westlicher bis südwestlicher Nachbarschaft entlang des Mühlgrabens zu keiner problematischen Minderung der lokalen Kaltluftdynamik führt. Eine nachhaltige Schwächung des Luftaustauschgeschehens auf der neuen Ramtelstraße ist durch die geplanten Baukörper nicht abzuleiten, die Windabschwächung beschränkt sich auf den näheren Bereich der Baukörper. Durch den steten Einfluss der Hangkaltluft entsteht durch die Bebauung keine prägnante Warmluftfahne, die sich auf das Stadtklima relevant auswirkt.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[1] Klimagutachten zum Bebauungsplan „ATRIO“ in Leonberg, Büro Ökoplana, 26.03.2018

[2] Ergänzendes Klimagutachten zum Bebauungsplan „ATRIO“ in Leonberg, Büro Ökoplana, 18.05.2021

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, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies trägt nicht nur zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen bei, sondern über deren Bündelungseffekt hinaus auch zu einer Dämpfung der Flächeninanspruchnahme (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vom 23.07.2002).

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist die Fläche als „Landwirtschaft, sonstige Fläche“ ausgewiesen. Des Weiteren ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)“ nach Plansatz 3.2.1. (G) gekennzeichnet. Hier soll der Naturhaushalt erhalten und die biologische Vielfalt gefördert werden. Es handelt sich um einen sehr großräumigen Bereich weit über das Plangebiet hinaus. Nördlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 1141.

Gemäß Stellungnahme des Verband Region Stuttgart, stehen der Planung keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

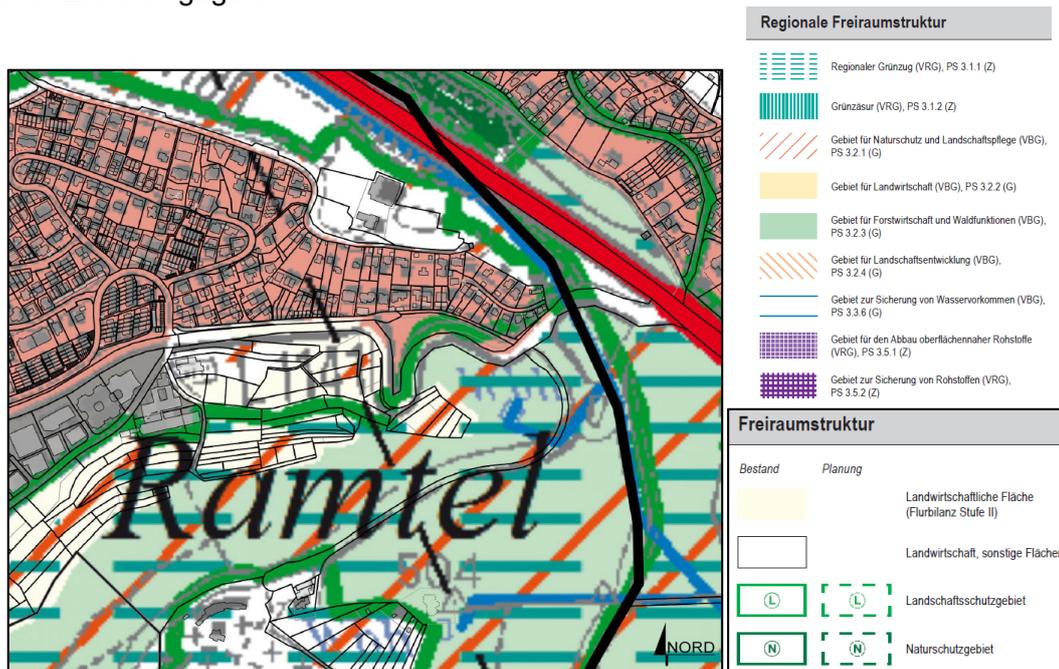


Abbildung: Auszug aus der Raumnutzungskarte mit Ausschnitt Legende

Gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) Freiraumsicherung/Bruttowohndichte, sind für neu zu erschließende Wohnsiedlungen für Mittelzentren eine Bruttowohndichte von 80 EW/ha vorzusehen. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden lediglich 0,2 ha Wohnbaufläche ausgewiesen. Hieraus ergibt sich ein Kennwert von $80 \text{ EW/ha} * 0,2$; dies entspricht 16 EW für das Plangebiet. Mit Verweis auf Kapitel 0 „Städtebauliche und planerische Konzeption“ kann der Nachweis erbracht werden, dass die Vorgaben von PS 2.4.0.8 (Z) erfüllt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

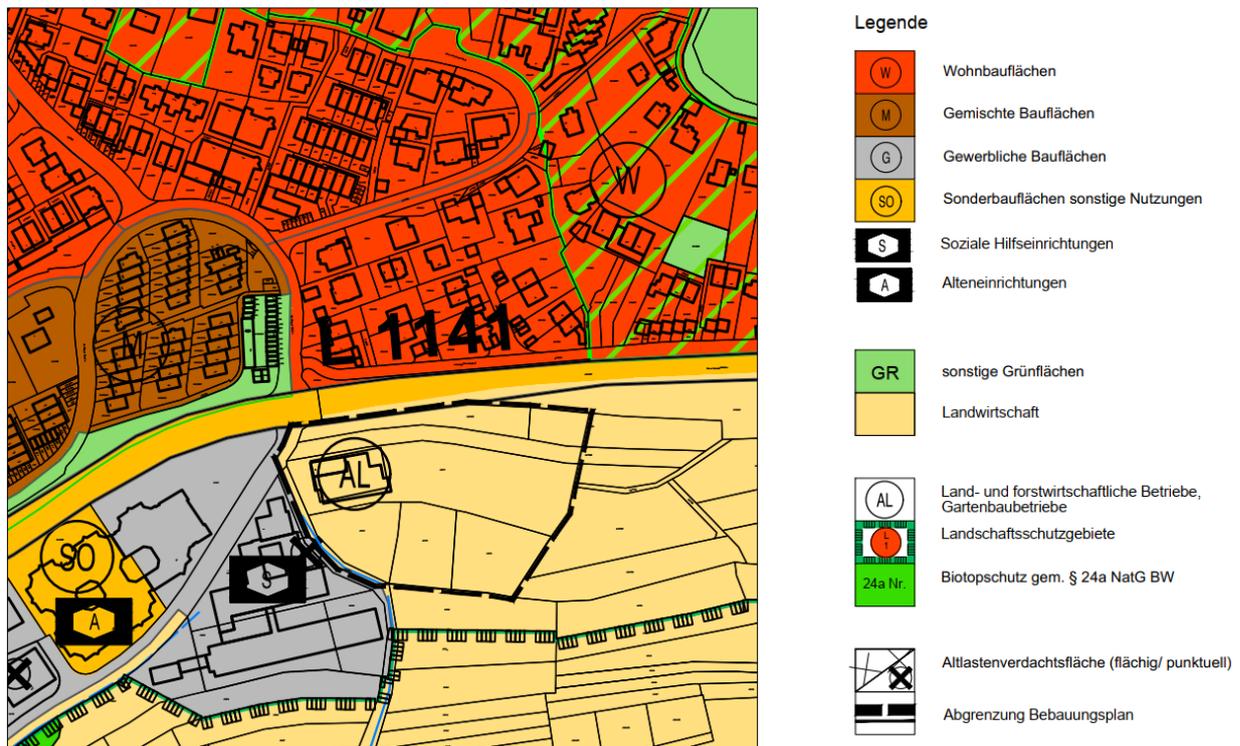


Abbildung: Ausschnitt FNP „Leonberg 2020“ vom 13.07.2020

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe“ dargestellt.

Die 15. Flächennutzungsplanänderung sieht eine Umgestaltung des Plangebietes als Sondergebiets- und als Wohnbauflächen vor; analog zum künftigen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Es liegt lediglich für den westlichen Erschließungsstich Flst Nr. 2455/1 ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor (Gewerbegebiet Ramtel II – 1. Änderung; qualifiziert, Rechtskraft vom 18.10.2007). Ansonsten handelt es sich um s. g. Flächen des Außenbereichs. Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude und Einrichtungen einer ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Die Genehmigung der Gärtnerei im Außenbereich erfolgte 1987 durch das Regierungspräsidium auf nachfolgend genannten Grundlagen:

- Betreiben einer therapeutischen Einrichtung für behinderte Menschen und
- Nutzung als Gärtnereibetrieb.

Die Bio-Gärtnerei am Standort der Werkstatt Leonberg wurde 2015 geschlossen. Das Gelände (Plangebiet) soll nun für die aktuellen und künftigen Anforderungen im Zusammenhang mit der Behindertenwerkstatt und dem Wohnungsbau umgenutzt werden.

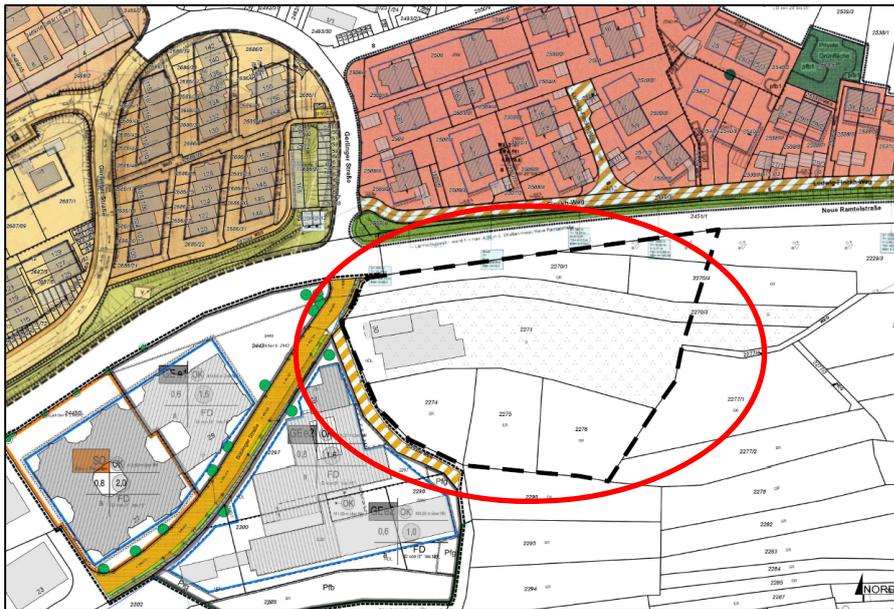


Abbildung: Ausschnitt Rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen

4.4.1 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002).

4.4.2 Biotope

Für das Plangebiet und die östlich angrenzenden Bereiche wurden die nach § 33 NatSchG geschützten Biotope erfasst. Insgesamt wurden dabei vier Hecken mittlerer Standorte und zwei Feldgehölze kartiert; keines liegt im Plangebiet: Bei der Streuobstwiese entlang der Neuen Ramtelstraße handelt es sich um ein nach § 33a NatSchG Ba.-Wü. erhaltenswertes Streuobstbiotop. Ziel der Planung ist es, das Biotop weitestgehend zu erhalten.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[8] Erfassung und Bewertung der Streuobstbestände und Einschätzung eines Gewässers, Büro Rita Hofbauer, 12/2020

4.4.3 Abstandsvorschriften StrG Baden-Württemberg zu klassifizierten Straßen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich entlang der freien Strecke der Landesstraße L 1141. Die L 1141 löst gesetzliche Anbauabstände von 20m nach § 22 StrG aus. Der Erschließungsstraße oder Stellplätzen an der Landesstraße L 1141 kann von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart (Abteilung Straßenwesen und Verkehr) nur widerruflich zugestimmt werden, wenn sich diese Flächen innerhalb der Anbauverbotszone von 20m befinden. In der Planzeichnung wird die Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen.

4.4.4 Denkmalschutz/Denkmalpflege/Archäologie

Abteilung 8 des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege – meldet für das Plangebiet Fehlanzeige.

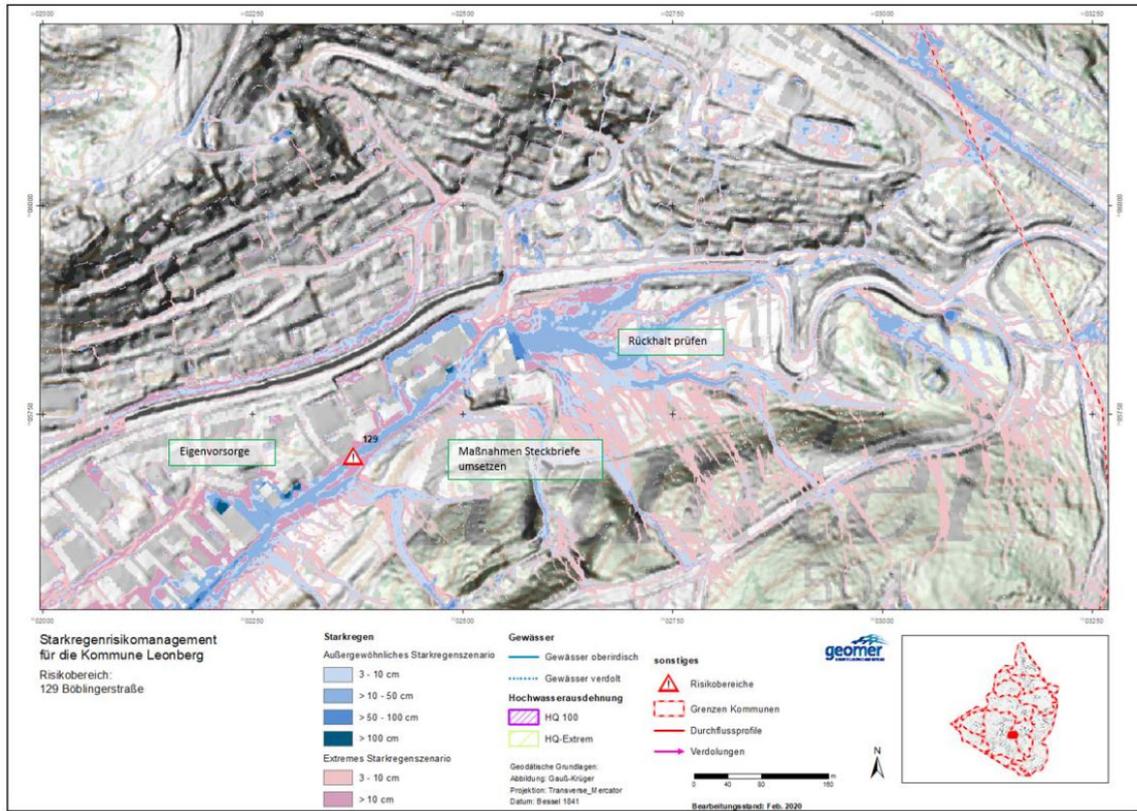
4.4.5 Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete

Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete sind nicht unmittelbar betroffen.

4.4.6 Starkregenrisikomanagement der Stadt Leonberg

Es können Überflutungen bei Starkregenereignissen, insbesondere in den tiefer gelegenen Teilen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Daher sind auf Ebene des Bebauungsplans Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenrisikoereignissen festgesetzt.

8.1.3. Risikobereich 129



geomer GmbH Heidelberg

Abbildung: Auszug Starkregenrisikomanagement für die Kommune Leonberg (Karte Stand Februar 2020; Quelle: geomer)

5 STÄDTEBAULICHE UND PLANERISCHE KONZEPTION

5.1 Vorbemerkung

Die Firma Atrio Leonberg e. V. ist als Eigentümer des brachgefallenen Gärtneiregeländes Böblinger Straße 30 an die Stadt Leonberg herangetreten, diese Fläche zu entwickeln, da der bestehende Betrieb Böblinger Straße 28 Erweiterungsbedarf hat sowie ein Bedarf an zusätzlichen Wohnraum für Menschen mit Behinderungen besteht. Durch Grundstücksankäufe und dem Tausch von Flächen im Plangebiet haben sich Synergieeffekte ergeben, so dass die Stadt Leonberg ein kleines Wohngebiet zur Arrondierung des Ortsrands im Plangebiet mit entwickeln kann.

5.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Plangebiet gliedert sich in drei Teilbereiche: Im nördlichen Bereich ist parallel zur Landesstraße ein grünes Band mit privaten Grünflächen vorgesehen, im östlichen Teilbereich eine Wohnbaufläche für ein allgemeines Wohngebiet und im westlichen Teilbereich eine Sondergebietsnutzung für gewerbliche Nutzung (Inklusionseinrichtung) und eine Wohnnutzung für Menschen mit erhöhtem Betreuungsbedarf.

Erschließungskonzept incl. ruhendem Verkehr

Hinsichtlich der Gebietsentwicklung ist eine öffentliche Erschließungsachse im nördlichen Bereich, über die Böblinger Straße, parallel zur Neuen Ramtelstraße geplant. Die Erschließungsachse mündet in einem Wendehammer. Zur Neuen Ramtelstraße ist keine direkte Zu- oder Abfahrtsmöglichkeit gegeben. Für das Plangebiet sind sechs öffentliche Stellplätze angegliedert an den Straßenkörper vorgesehen. Die privaten Stellplätze für die Baugebiete sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die bestehende Erschließungsstraße im Westen (Nord-Süd-Stich) dient Atrio Leonberg e.V. bereits im Bestand als Erschließung und wird zukünftig der inneren Erschließung des neuen Standorts Böblinger Straße 30 dienen. Es erfolgt ein Nutzungsgerechter Ausbau mit öffentlichem Gehweg.

Sondergebiet für Nutzungen für Menschen mit erhöhtem Betreuungsbedarf

Das Nutzungskonzept von Atrio Leonberg e.V. beinhaltet langfristige Überlegungen und Optionen zur Weiterentwicklung der Behindertenhilfe und der Leistungsangebote am Standort Böblinger Straße 28. Dabei sind folgende Aspekte laut des Betreibers Atrio Leonberg e. V. von Bedeutung:

- Weiterentwicklung der Behindertenhilfe entsprechend den Anforderungen des seit 01.01.2017 geltenden Bundesteilhabegesetzes.
- Teilhabepflicht und Steuerung der Angebotsentwicklung durch Landkreis, KVJS und Sozialministerium, u.a. über die investive Förderung.
- Schaffung von regionalen Leistungsangeboten für behinderte Menschen mit sehr hohem Hilfebedarf und herausforderndem Verhalten im Landkreis.
- Stärkung der Integrationsfirmen.

Im Sondergebiet „SO 1“ sollen u.a. ergänzende Produktionsflächen (Werkstätten) sowie weitere Lagerflächen für die bestehende Produktion am Standort Böblinger Straße 28 untergebracht werden. Die Produktion wird durch die LEDA (100% Tochter von Atrio e.V.), eine nach Sozialgesetzbuch IX anerkannte Integrationsfirma, betrieben. Die LEDA hat mit der Flächenerweiterung die Möglichkeit Räume zu schaffen, um neue Arbeitsfelder in Produktion, Montage oder Dienstleistung aufzubauen. Teil der Lagerarbeit ist die Vorbereitung und Kommissionierung der Waren. Im nordöstlichen Teil ist neben Lagerfläche auch Produktionsfläche in den geplanten Gebäuden vorgesehen. Eine praktikable Anlieferungssituation sowie die Unterbringung von Stellplätzen sind weitere wesentliche Anforderungen an die zur Verfügung stehenden Flächen.

Im westlichen Teilbereich des Plangebiets sind zwei, in Ost-West-Richtung ausgerichtete Baustreifen für die oben beschriebene Sonstige Sondergebietsnutzung „SO 1“ vorgesehen. In den

beiden Baustreifen sind Gebäude für Werkstatt- und Lagergebäude mit der Zweckbestimmung „Inklusionseinrichtung/Inklusionswerkstatt“ festgesetzt. Diese verlaufen parallel zur Neuen Ramtelstraße. Damit ergibt sich für die dahinterliegenden Wohnangebote eine akustische Abgrenzung zum Straßenverkehr. Die gewerbliche Nutzung hat sich im Emissionsverhalten an den südlich und östlich geplanten Wohnnutzungen zu orientieren. Im „SO1“ sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die, analog zum Emissionsverhalten gewerblicher Nutzungen in einem Mischgebiet, das Wohnen nicht wesentlich stören.

Südlich schließen sich an die gewerblich genutzten Gebäude, und somit am weitesten entfernt zur Neuen Ramtelstraße, ein Sondergebiet „SO 2“ mit der Zweckbestimmung „Inklusionseinrichtung/ Wohnheim“ an. Für das Sondergebiet „SO 2“ ist ein Beschäftigungs- und Wohnangebot für erwachsene, behinderte Menschen mit schwerwiegend herausforderndem Verhalten vorgesehen. Das Wohnangebot soll an diesem Standort gleichermaßen einen Schutzraum für die betroffenen Personen bieten. Das Beschäftigungsangebot für diesen Personenkreis ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu errichten. Es wird von einem Wohnraumbedarf von betreuten Wohnplätzen für 18 – 24 Personen ausgegangen. Ein großer Außenbereich ist hierbei hilfreich, somit erfüllen die großen Grünflächen und die räumliche Nähe zur Werkstatt gute Voraussetzungen für dieses Angebot.

Mit Ausnahme des Wohnbereichs, der zum Teil dreigeschossig konzipiert ist, sind die anderen Gebäude zweigeschossig; ergänzend hierzu werden eine maximale HbA i. V. mit einer Erdgeschosshöhe (EFH) als Festsetzung definiert. Als Dachform wird das Flachdach, begrünt, festgesetzt.

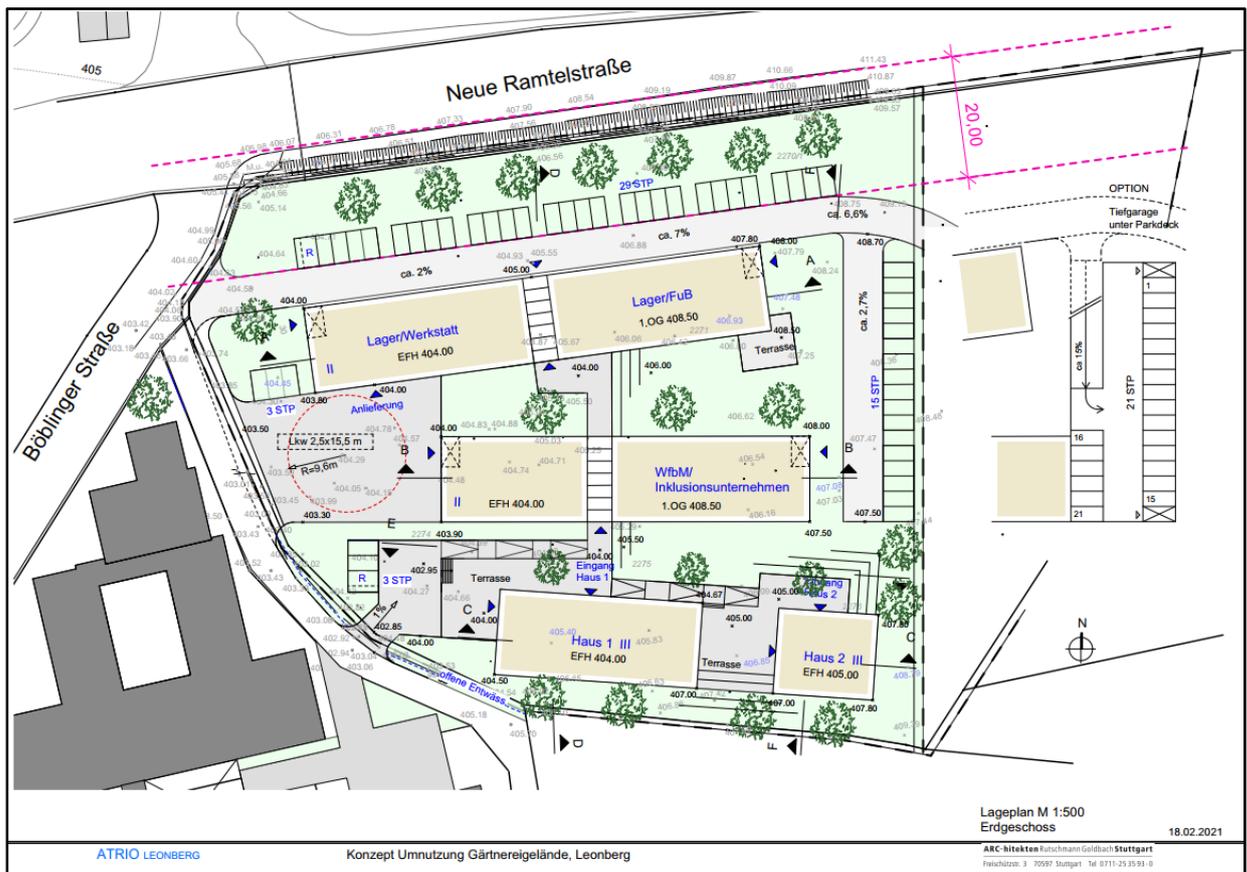


Abbildung: Städtebaulicher Entwurf, Bereich Sondergebiet 1 + 2; Büro ARC-hitekten Rutschmann Goldbach Stuttgart; Lageplan; Stand 18.02.2021

Allgemeines Wohngebiet

Im östlichen Bereich des Plangebiet soll zur Befriedigung des vorhandenen Bedarfs an Wohnraum in Leonberg ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Baustreifen werden weitergeführt. So wird eine Durchströmung mit Frischluft vom Ortsrand in Richtung des Siedlungskörpers auch weiterhin gewährleistet. Innerhalb des Baufensters sind Baukörper mit einer Tiefe von max. 14 m und einem Mindestabstand untereinander (Nord-Süd-Richtung) von 5 m zulässig. Zur Bestimmung der Gebäudehöhe wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) i. V. mit einer Erdgeschosshöhe (EFH festgesetzt). Durch die Festsetzung in der Planzeichnung sind somit für die Wohngebäude drei Vollgeschosse zulässig. Als Dachform wird das Flachdach, begrünt, festgesetzt. Da diese Fläche im Eigentum der Stadt Leonberg ist, kann dort sozialgerechter Wohnraum angeboten werden. Die derzeitige Planung sieht vor, dort ein Wohnangebot für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und/oder Wohnraum für die Unterbringung von wohnungslosen Menschen anbieten zu können. Sollten sich die Bedarfe mittelf- bis langfristig ändern, können die Wohngebäude entsprechend umgenutzt und dem freien Wohnungsmarkt zugeführt werden, so dass keine Bebauungsplanänderung erforderlich wäre. Es wird darauf hingewiesen, dass im allgemeinen Wohngebiet solche Vorhaben zugelassen werden können, die den festgesetzten Rahmen des Angebotsbebauungsplans respektieren.

Bezüglich der Vorgaben von PS 2.4.0.8 Regionalplan zur Bruttowohndichte (Mittelzentrum: 80 EW/ha), sind im WA Wohnraum für ca. 16 Einwohner unterzubringen. Da das Plankonzept 3 Baustreifen für bis zu 3-geschossige Mehrfamilienhäuser vorsieht, kann dem Plansatz entsprochen werden.

Grünzug mit Grünkonzept

Parallel zur Neuen Ramtelstraße verläuft ein Grünzug, der aus privaten Grünflächen besteht. Dieser dient einerseits dem Erhalt der dort im Bestand vorhandenen Streuobstwiese. Die bestehende Streuobstwiese soll in diesem Bereich so weit wie möglich erhalten werden und soll durch Nachpflanzungen aufgewertet werden. Im östlichen Teil des Plangebiets liegt eine private Grünfläche die als Kleingarten genutzt wird und zukünftig als solche erhalten bleiben soll. Somit kann im Querschnitt – Grünzug und Neue Ramtelstraße – weiterhin Frischluft in den Siedlungskörper einströmen, die von Osten her in die Stadt hineinfließt und einen positiven Beitrag zum Luftaustausch der Siedlung beiträgt. Ein Ortseingang mit Grünstrukturen wirkt sich auch aus stadtgestalterischer Sicht positiv auf das Stadtbild aus. Somit erfüllt der Grünzug ökologische aber auch stadtgestalterische Funktionen.

Grundzüge des Bebauungskonzepts

- Begrünter Ortseingang,
- Schaffung einer Raumkante parallel zur Neuen Ramtelstraße,
- Eine Bebauungsstruktur vorzusehen, die eine Durchlüftung des Siedlungskörpers auch weiterhin ermöglicht,
- Minimierung des Aufheizungseffekts durch extensiv begrünte Dächer und Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Stellplätzen,
- Erweiterung der gewerblichen Nutzung im sozialen Bereich (Inklusionswerkstätten), Stärkung der Integrationsfirma,
- Stärkung des regionalen Leistungsangebots für Menschen mit Beeinträchtigungen mit hohem Unterstützungsbedarf,
- Schaffung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen mit sehr hohem Hilfebedarf,
- Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum im Rahmen einer Ortsrandsarrondierung.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Nutzung der Grundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für den östlichen Bereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. In Leonberg besteht eine sehr hohe Nachfrage an Wohnraum. Insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnraums sowie für die Anschlussunterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen. Im WA sollen zusätzlich zur Wohnnutzung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. So werden Anreize für eine vielfältige Sozialstruktur ermöglicht. Nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Neben dem Wohnen sollen damit zukünftig auch vielfältige andere mit dem Wohnen zu vereinbarenden Nutzungen ermöglicht werden.

Nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1)

Für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen zur Inklusion von Menschen mit Behinderungen ein Sonstiges Sondergebiet (SO 1) gemäß § 11 BauNVO fest. Die Firma Atrio Leonberg e. V. hebt sich durch den sozialen Charakter deutlich von gewöhnlichen Gewerbebetrieben ab. Das Konzept, Wohnen und Arbeiten für Menschen mit geistigen, psychischen und/oder körperlichen Beeinträchtigungen auch räumlich zu verbinden, macht die Ausweisung eines Sondergebiets unbedingt erforderlich. So können die Bedürfnisse der Firma Atrio Leonberg e. V. planungsrechtlich explizit und projektbezogen gesichert sowie gewährleistet werden. Die Werkstatt für Menschen mit Behinderungen in der Böblinger Straße 28 ist aufgrund des anhaltenden Wachstums und Anforderungen an eine moderne Produktion räumlich weitestgehend ausgelastet, so dass ergänzende Bauten erforderlich werden. Der Bedarf geht dahin, dass Menschen mit hohem Hilfebedarf künftig hier weitere Beschäftigungs- und Arbeitsangebote erhalten können. Hier sollen auch Personen Arbeit finden, die die Produktionsarbeit oft nur zeitweise bewältigen können und deshalb sind die Nähe und die Einbindung in den bestehenden Werkstattbetrieb wichtig. Der Schwerpunkt der betrieblichen Ausrichtung im SO 1 wird auf der Weiterentwicklung der Behindertenarbeit an diesem Standort liegen. Mit der Zweckbestimmung „Inklusionseinrichtung/Inklusionswerkstatt“ sind folgende Betriebe und Nutzungen im SO 1, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig: Werkstätten für Menschen mit Behinderungen (geistig, psychisch, körperlich) und besonderem Unterstützungsbedarf, Lagerhallen und -flächen für das Inklusionsunternehmen, Sozialgebäude (Kantine etc.), Schulungseinrichtungen, Tageseinrichtung für Förderung und Betreuung, Verwaltungsgebäude sowie offene Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragen. Aufgrund des gewerblichen Charakters mit der Nähe zum Wohnen, hat sich das SO 1 an den Emissionen eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu orientieren.

Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2)

Für den südwestlichen Teilbereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ein Sonstiges Sondergebiet SO 2 gemäß § 11 BauNVO fest. Im SO 2 mit der Zweckbestimmung „Inklusionseinrichtung/Wohnheim“ sind folgende Nutzungen zulässig: Wohn-, Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für hilfs- und unterstützungsbedürftige Personenkreise (Menschen mit Behinderungen), Sozialgebäude, Wohnungen für Lehr-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Verwaltungsgebäude, Café als Begegnungsstätte sowie offene Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragen. Das SO 2 orientiert sich an dann Ansprüchen an eine Inklusionseinrichtung/ Wohnheim für Menschen mit Behinderungen und besonderem Unterstützungsbedarf.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA max.) i. V. mit einer festgesetzten EFH (gemäß Planeinschrieb). Mit diesen Festsetzungen kann die Bebauung ausreichend gesteuert werden. I. V. mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann hieraus eine Art Hüllkurve für die geplanten Bauvorhaben abgeleitet werden. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht mit festgesetzt, die vorgegebene Gebäudekubatur wird ausreichen, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine GRZ für Hauptanlagen von 0,4 festgesetzt, des Weiteren können max. 3 Vollgeschosse errichtet werden. Für das Sondergebiet „SO 2“ gilt ebenfalls, orientiert an den Bestimmungen des Allgemeinen Wohngebiets, eine GRZ von 0,4 i.V. mit einer dreigeschossigen Bebauung. Der Orientierungswert für die GFZ liegt gemäß § 17 BauNVO bei 1,2. Mit den beschriebenen Festsetzungen sollte es zu keiner städtebaulich maßgeblichen Überschreitung der Orientierungsgrenzen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO bezüglich der Geschossflächenzahl kommen. Folgende Berechnung kann bei den geplanten Grundstücksgrenzen zugrunde gelegt werden:

- WA: Die maßgebliche Grundstücksfläche (MGF) liegt bei ca. $1.700 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ GFZ}$ ergibt ca. 2.000 m^2 Geschossfläche. Die überschlägige GRZ-Berechnung: ca. $1.700 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ}$ ergibt ca. $680 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Vollgeschosse} = \text{ca. } 2.000 \text{ m}^2$.
- SO 2: Die MGF im SO 2 liegt bei ca. $2.340 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ GFZ}$ ergibt ca. 2.800 m^2 Geschossfläche. Die überschlägige GRZ-Berechnung: ca. $2.340 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ}$ ergibt ca. $940 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Vollgeschosse} = \text{ca. } 2.800 \text{ m}^2$.

Die als Orientierungswert vorgegebene GFZ für Sondergebiete von 2,4 ist im SO 2 deutlich unterschritten. Dies ist aus städtebaulichen Gründen (maßvolle Geschossigkeit am Ortseingang) gewollt:

- SO 1: Die MGF im SO 1 liegt bei ca. $5.000 \text{ m}^2 \times 2,4 \text{ GFZ}$ ergibt ca. 12.000 m^2 Geschossfläche. Die überschlägige GRZ-Berechnung: ca. $5.000 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ GRZ}$ ergibt ca. $4.000 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Vollgeschosse} = \text{ca. } 8.000 \text{ m}^2$.

Die Baufenster sind großzügig gehalten, so kann dem Bauherren eine gewisse Flexibilität im Rahmen der zulässigen GRZ zugestanden werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gewerbebetriebe haben im Regelfall einen erhöhten Anteil an versiegelten Flächen, da dies für Produktionsabläufe erforderlich ist (Andienung, Wendemöglichkeiten für Lieferverkehr, Stellplatzbedarf für Mitarbeiter etc.). Daher wird die GRZ im SO 1 analog zu Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) auf 0,8 festgesetzt.

Für das SO 2 wird die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bei Einrechnung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen kann dies festgesetzt werden. Da insbesondere Wohn-

anlagen für beeinträchtigte Menschen Barrierefreiheit im Außenbereich benötigen, um für Rollstühle Zuwegungen mit geringem Gefälle schaffen zu können, ist hier u.U. der Versiegelungsgrad höher einzustufen, als dies in einem Allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre. Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert. Im Allgemeinen Wohngebiet soll möglichst effizient gebaut und sparsam mit dem Bodenverbrauch umgegangen werden. Daher wird ebenfalls eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse resultiert aus dieser Überschreitung nicht. Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem u.a. eine Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und die Festsetzung des nördlichen Teils des Plangebietes als Grünflächen festgesetzt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) i. V. mit der EFH

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 an den Höhen der geplanten Erschließungsstraßen. Die EFH für die Gebäude der Sondergebietsnutzung orientieren sich an der westlichen Erschließungsstraße, die EFH für Gebäude im WA an der nördlichen Erschließungsstraße.

Für notwendige Brüstungen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 1,10 m festgesetzt. Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,5 m im WA und um bis zu 2,5 m im SO 1 und SO 2, wenn die Summe ihrer Grundflächen 20% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1 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 2 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind. Schornsteine für Blockheizkraftwerke dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2 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. Der Abstand vom Randabschluss des Daches ist ebenfalls einzuhalten. Damit wird ein ansprechendes städtebauliches Bild gewährleistet.

Die EFH wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, so dass ein homogenes Stadtbild entsteht. Die Festsetzung orientiert sich im WA an der öffentlichen Erschließungsstraße im Norden; im SO an der westlichen Stichstraße. Das Angleichen der Geländehöhen von privaten Grundstücken an die öffentlichen Erschließungsflächen ist für die praktische Nutzbarkeit erforderlich. Ggf. erforderliche Geländemodellierungen sind bei der Festlegung im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt worden, des Weiteren wird zur Anpassung der Bauvorhaben ein Spielraum von +/- 50 cm eröffnet. Die Festsetzung der EFH-Höhenlage im WA dient ebenso der Starkregenvorsorge.

Für das Plangebiet ergibt sich eine maximal zwei geschossige Bebauung für den gewerblichen Bereich sowie eine bis zu dreigeschossige Bebauung für die Wohnnutzungen. Die Festsetzung ermöglicht eine angemessene Einbindung in die Umgebungsbebauung und in die vorhandene Topographie. Insgesamt wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßvolle bauliche Verdichtung in Sinne einer flächensparenden Bebauung gewährleistet, die sich in Bezug auf Freiraum und Bebauung in die Umgebung einfügt.

6.1.3 Vom Bauordnungsrecht (LBO Baden-Württemberg) abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird im WA die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufensters auf 5 m Mindestabstand zwischen zwei Baukörpern erhöht. Der Mindestabstand zwischen zwei Baukörpern muss hierbei 5 m betragen. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Gebäudevorsprünge und -teile. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ein klimatischer Luftaustausch von den westlich gelegenen Grünflächen in das Plangebiet hinein sowie in Richtung der bebauten Gebiete des Ramtels stattfinden kann.

6.1.4 Bauweise

Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet 2 wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Einzelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand.

Im Sonstigen Sondergebiet 1 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, es sind jedoch Gebäudelängen größer 50 m zulässig. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser. Dies erfolgt aufgrund der besonderen Ansprüche der gewerblichen Nutzung, sowie aufgrund des positiven Aspekts als lärmabschirmende Barriere zwischen dem Verkehrslärm der Neuen Ramtelstraße sowie der Wohnnutzung im SO 2.

6.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden mehrere, durch Baugrenzen definierte Baufenster ausgewiesen; die Baugrundstücke werden somit in überbaubare und nichtüberbaubare Bereiche untergliedert. Durch die Festsetzung des Baufensters wird die Längenentwicklung einer möglichen Bebauung begrenzt und eine Durchströmung des Plangebietes mit Frischluft wird durch die Ost-West-Ausrichtung der Baufenster gewährleistet. Geringfügige Überschreitungen des Baufensters sind durch untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone und Loggien im SO 2 zulässig, da diese einer zeitgemäßen Wohnqualität entsprechen.

Im WA sind zur Gewährleistung des klimatischen Luftaustausches Baukörper mit einer Tiefe von max. 14 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei Baukörpern muss hierbei 5m betragen. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile sowie Gebäudevorsprünge und -teile.

6.2 Flächen für Nebenanlagen

Anlagen zur Kleintierhaltung entsprechen nicht dem Charakter der Baugebiete und sind als Nebenanlagen daher allgemein unzulässig.

Nebenanlagen die keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig, da sie als Nicht-Gebäude keine städtebaulichen Konflikte auslösen, die der Planungsabsicht des Bebauungsplanes entgegenstehen. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, damit das Gelände ggf. bis zur zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe angehoben werden kann. Einfriedungen sind ebenfalls auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese üblicherweise an den Grundstücksgrenzen verlaufen. Werbeanlagen als Hauptnutzung sind ausgeschlossen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und weil im Stadtgebiet, an besser geeigneten Standorten, solche Anlagen bereits vorhanden sind.

Nebenanlagen als Gebäude können das städtebauliche Erscheinungsbild empfindlich stören, daher sind im WA und SO 2 je Baugrundstück nur eine Nebenanlage als Gebäude außerhalb überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und im SO 1 keine. Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind insbesondere in Bereichen mit ortsbildrelevanten und ökologisch begründeten Grünfestsetzungen vorbehalten. Dies gilt insbesondere für die privaten Grünflächen.

Auf den privaten Grünflächen dürfen als Nebenanlagen je Grundstück ein Geräteschuppen als Gebäude mit einem Volumen von maximal 40 m³ errichtet werden. Eine Aufenthaltsfunktion wird ausgeschlossen um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die privaten Grünflächen dienen der Naherholung und nicht einem Wohnzweck.

Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen

Nebenanlagen zur Gebietsversorgung werden in der Regel in der Nähe der bestehenden öffentlichen Infrastruktur, z.B. am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche, errichtet. Daher sind diese auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, wenn dies aus technischen Gründen geboten ist.

6.3 Garagen, offen Garagen (Carports), Tiefgaragen und Stellplätze, Fahrradabstellanlagen

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und Carports können das städtebauliche Erscheinungsbild empfindlich stören, daher sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sehr großzügig festgesetzt, so dass sich aus dieser Restriktion keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben. Des Weiteren soll die Durchströmung des Gebietes durch Hangwinde möglichst barrierefrei von statten gehen können, daher soll auf weitere Hochbauten – außer den Hauptanlagen – verzichtet werden. Garagen sind grundsätzlich und Carports häufig seitlich geschlossen, so dass diese für die Kaltluftströme eine Barrierewirkung entfalten könnten.

Stellplätze

Diese treten raumbildend wenig in Erscheinung und sind daher allgemein zulässig.

Tiefgaragen

Mit Tiefgaragen gehen, anders als bei oberirdischen Garagen, grundsätzlich keine wesentlichen Störungen des Ortsbildes oder ökologischer Belange einher, da die Anlagen visuell kaum in Erscheinung treten und begrünt werden können. Daher sind Teile der Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Darüber hinaus soll dadurch die Errichtung von Tiefgaragen befördert werden, da diese, aus Gründen der Baugebietsqualität, gegenüber oberirdischen Garagen und Stellplätzen zu bevorzugen sind.

Offene Fahrradabstellanlagen, Fahrradunterstände und Fahrradabstellanlagen als eingeschossige Gebäude

Offene Fahrradabstellanlagen und offene Fahrradunterstände sind allgemein zulässig. Fahrradabstellanlagen als eingeschossige Gebäude (Fahrradgaragen) sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese die Durchströmung der Hangwinde **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**nicht wesentlich stören.

6.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der inneren Erschließung und zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes. Die Höhenlage der Verkehrsflächen dienen als Grundlage zur Festsetzung der EFH für die Baugrundstücke.

Des Weiteren werden öffentliche Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

Die ausgewiesenen Verkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen. Bauliche Anlagen, die der Ableitung, Sammlung und Retention von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dienen, sind allgemein zulässig.

6.5 Versorgungsflächen

Im Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität zeichnerisch festgesetzt. Für die öffentliche Stromversorgung des Sonder- und Wohngebiets ist es erforderlich, eine Umspannstation zur dezentralen Verteilung im Plangebiet zu errichten.

6.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzung dient einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild.

6.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen

Das Regenwasser kann gedrosselt in den Mühlgraben als Vorflut eingeleitet werden, bzw. in den Regenwassersammler in der Böblinger Straße, der den Mühlkanal fasst. Die in der privaten Grünfläche 1 pGr1 (Streuobstwiese) festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese und Versickerungsfläche dient der Versickerung und Ableitung von unverunreinigtem Niederschlagswasser.

Die bis dato entlang der Stichstraße Flst. Nr. 2455/1 offen verlaufende Entwässerungsmulde diente der Ableitung von Hangwasser, diese wird nun im Zuge der Erschließung des Plangebiets gefasst und verdolt geführt. Ab Flst. Nr. 2271, verläuft bereits heute ein Regenwasserkanal. Das Niederschlagswasser wird hierüber ebenfalls in den Regenwassersammler in der Böblinger Straße eingeleitet.

6.7.1 Zisternen/Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Festsetzung dient der Sicherung der Entwässerung im Trennsystem gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Sie dient dem Schutz des Grundwassers. Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses von unverschmutzten Dachflächenwassern sowie von abflusswirksamen Hof- und Zugangsflächen werden im Plangebiet Zisternen mit gedrosseltem Ablauf festgesetzt. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung der Zisternen erfolgt in den Schmutzwasserkanal innerhalb des Plangebietes im Trennsystem. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Das Regenwasser kann gedrosselt in den Mühlgraben (Vorfluter), bzw. den Regenwassersammler, der diesen fasst eingeleitet werden. Als Drosselabflussspende wird 10 l/(s*ha) festgesetzt, welcher einer geschätzten, natürlichen Abflussspende entspricht. Für die Bereitstellung des Retentionsvolumens im Allgemeinen Wohngebiet (städtische Fläche) eignet sich ein Stauraumkanal mit gedrosseltem Abfluss. Eine Entwässerung über Mulden ist aufgrund der beschränkten Fläche nicht möglich. Die Planung des Retentionsraums für die Sondergebietsflächen werden deren Planer überlassen und sind im Rahmen des Baugesuchs abzuhandeln. Eine offene Retention, die Verdunstung und Versickerung zulässt, wird empfohlen. Potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszone, Umschlagflächen und dergleichen ist grundsätzlich in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

6.8 Private Grünflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden private Grünflächen zur Schaffung eines attraktiven Aufenthalts und zur Sicherung des straßenbegleitenden Grüns entlang der Neuen Ramtelstraße ausgewiesen.

Die private Grünfläche (pGr 1) mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese und Versickerungsfläche dient dem Erhalt der bestehenden Streuobstwiese und kann zur Retention von Niederschlagswasser dienen. Für die Entwässerung von Stellplätzen kann in diesem Bereich eine Entwässerungsmulde angelegt werden. Ziel ist es, die Streuobstwiese durch Nachpflanzungen von abgehenden Streuobstbäumen aufzuwerten und hier sinnvoll durch Neupflanzungen zu verdichten. Diese dienen als Minimierungsmaßnahme.

Die private Grünfläche (pGr 2) mit der Zweckbestimmung Gartenfläche ist als naturbelassene Gartenfläche anzulegen oder als mit Pflanzenbewuchs angelegte Gartenflächen zu gestalten. Die Gartenflächen sind ohne feste Bebauung durch Gebäude auszugestalten, es ist lediglich eine Nebenanlage als Gebäude zulässig (siehe hierzu 6.2). Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenfläche dient aufgrund der Lage zum Außenbereich der Naherholung.

6.9 Schutz vor Starkregenereignissen (Hochwasserschutz)

Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

Es können Überflutungen bei Starkregenereignissen, insbesondere in den tiefer gelegenen Teilen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Die Festsetzung dient dem Schutz baulicher Anlagen vor Beschädigungen im Falle etwaiger Überflutungsereignisse. Zum Schutz vor Überflutungen werden im Entwässerungsgutachten neben dem baulichen Objektschutz das Prinzip des „Fernhaltens“ des Wassers zurückgegriffen. Zum Schutz vor Hangwasser ist im Süden und Osten des Plangebiets eine mindestens 50 cm hohe Mauer anzulegen, die das Wasser geführt abströmen lässt. Diese wird um ca. 50 cm in das Plangebiet hineinversetzt, so dass entlang der südlichen Mauer bei Bedarf parallel zusätzlich eine Mulde zur Fassung und gezielten Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung des bestehenden Entwässerungsgrabens angelegt werden kann (dieser wird mit Ausbau des Stichwegs verdolt geführt). Zum Schutz vor Starkregenereignissen, die Tiefenlinie des Terrains verläuft mittig durch das Gebiet, werden zusätzlich Maßnahmen zur Eigenvorsorge durch Objektschutz festgesetzt. Das Niederschlagswasser sollte das Gebiet schadlos passieren können. Die Gebäude müssen so angeordnet und ausgebildet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

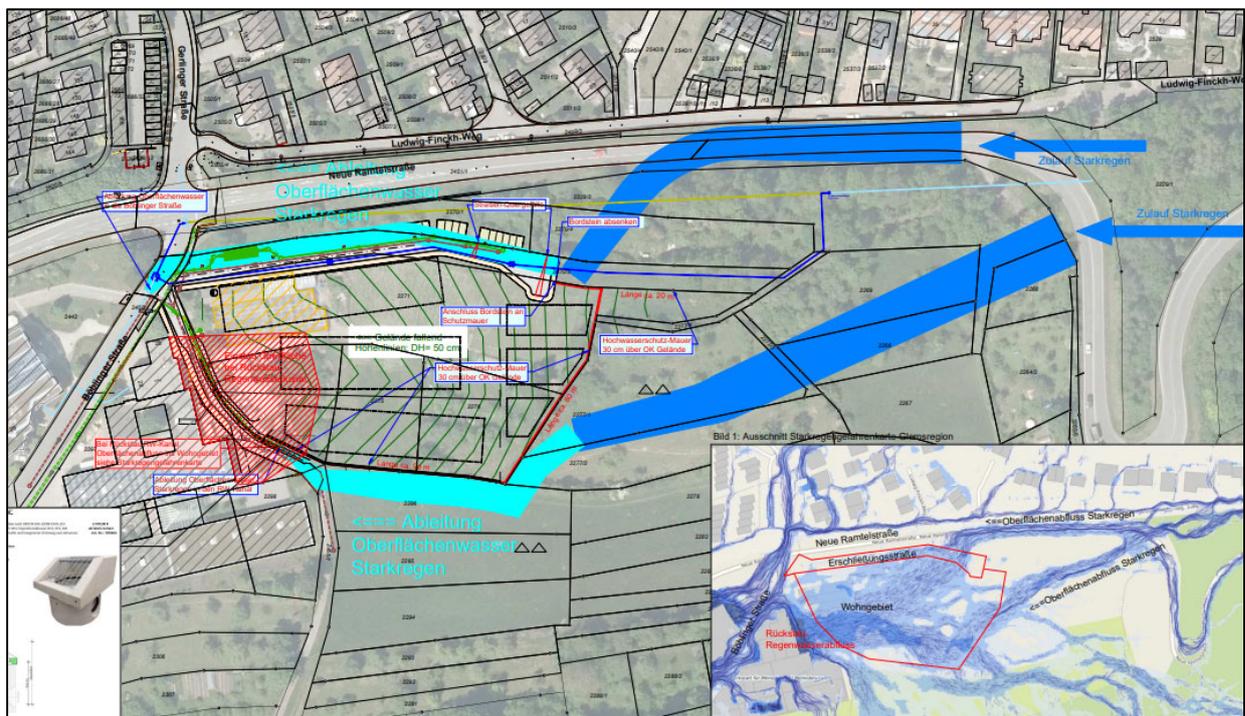
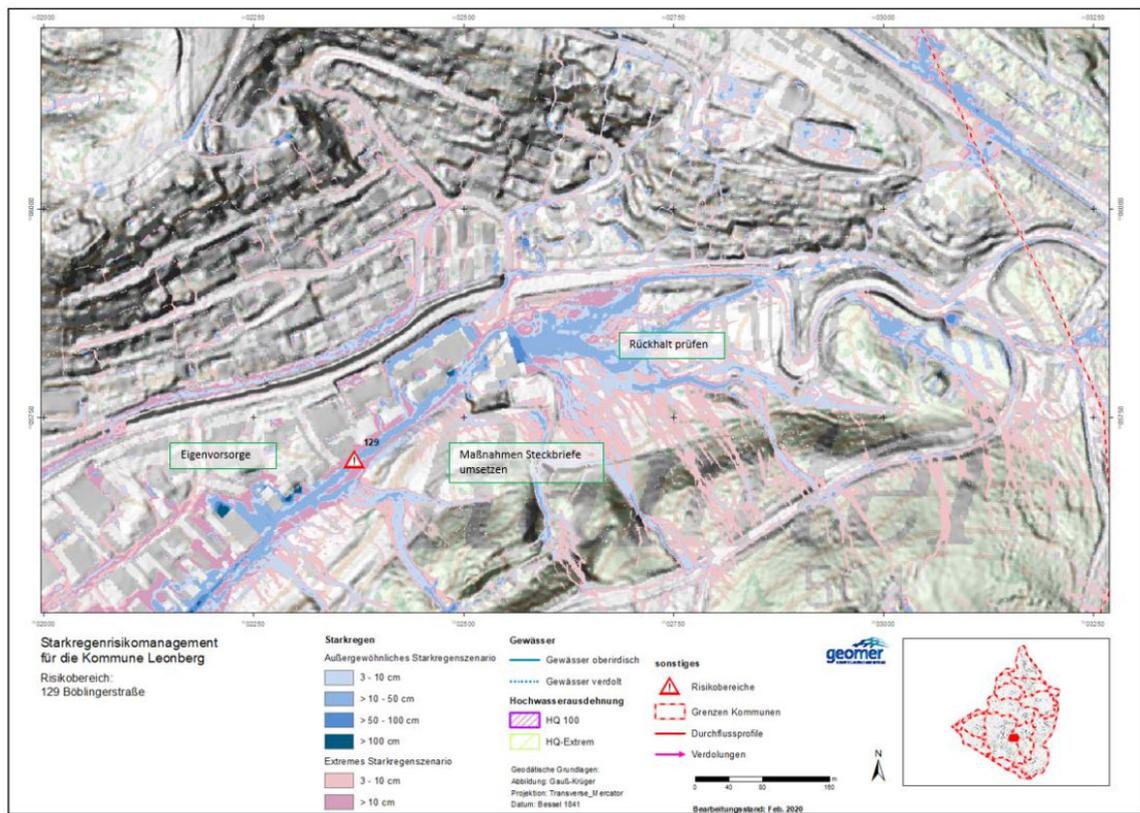


Abbildung: Auszug Bewertung Starkregenereignisse, IBB Wörn Ingenieure, 20.03.2022

Da sich das Gebiet gemäß der Starkregenkarte in einem Überflutungsbereich bei Starkregenereignissen befindet, ist zum Baugesuch ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

8.1.3. Risikobereich 129



geomer GmbH Heidelberg

Abbildung: Auszug Starkregenrisikomanagement für die Kommune Leonberg (Karte Stand Februar 2020)

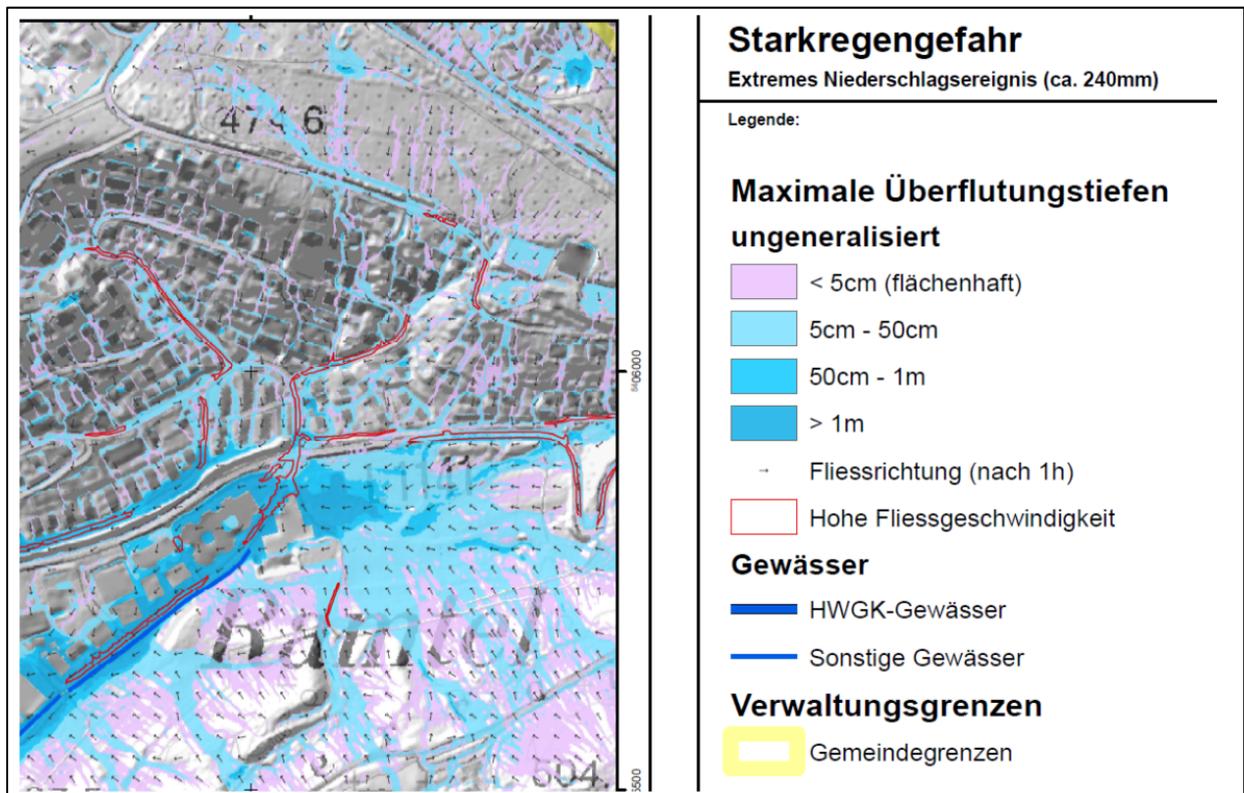


Abbildung: Auszug Starkregengefahr

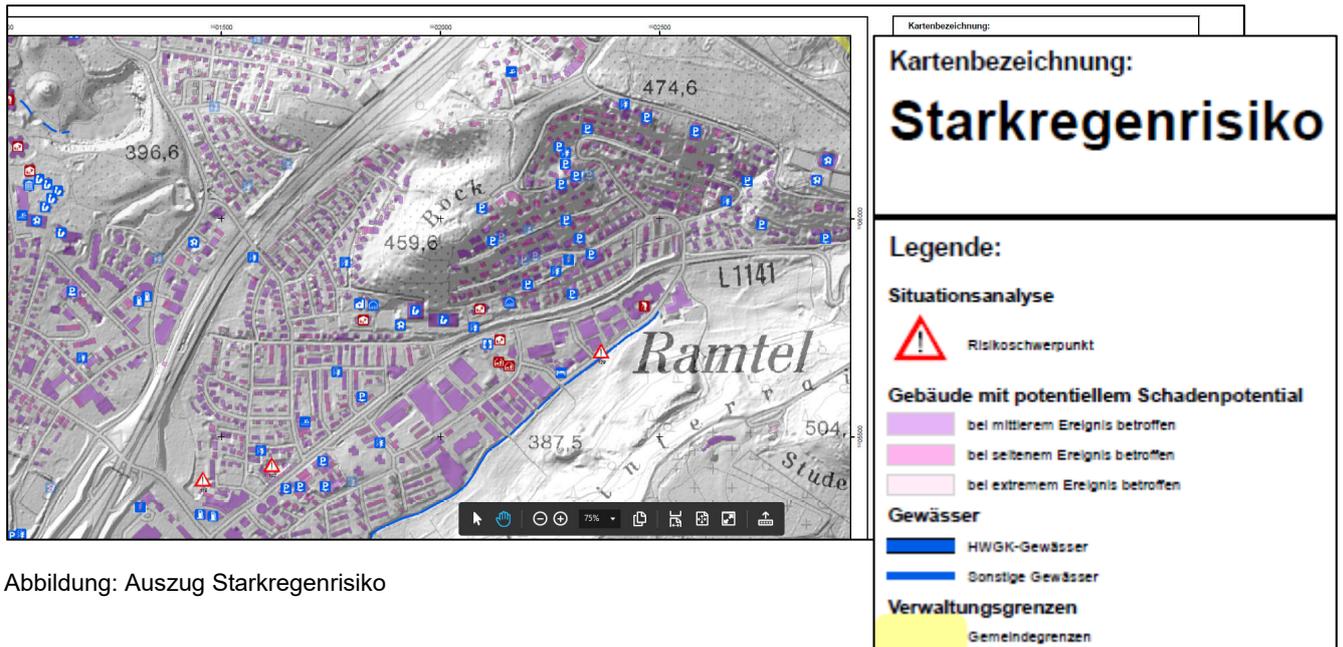


Abbildung: Auszug Starkregenrisiko

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[11] Entwässerungsgutachten Neue Ramtelstraße, BIT-Consult, April 2021

[13] Bewertung Starkregenereignisse, IBB Wörn Ingenieure, 20.03.2022

Allgemeiner Hinweis:

Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement Stadt Leonberg (Stand 2020/2021), Büro geomer, Stand 2020/2021

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

6.10.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten und der Minderung von Streulicht in der Umgebung. Dies verringert die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen und Sozialeinrichtungen durch Lichteinfall von Außen und dient darüber hinaus ebenfalls dem Insektenschutz.

6.10.2 Umweltgerechte Freiflächengestaltung

Die Festsetzung zum Verbot von Schottergärten sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belegen dient der Minderung der Flächenversiegelung, entlastet somit das öffentliche Kanalnetz und befördert die Grundwasserneubildung. Des Weiteren wird die aktuelle Gesetzgebung im Naturschutzrecht zur Gartengestaltung in verbindliches Planungsrecht überführt. Schottergärten sind in aller Regel biologisch tot und versiegelt.

Des Weiteren wird durch die wasserdurchlässige Gestaltung der befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege ein Beitrag zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses geleistet und einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt. Im Bereich der Inklusionswerkstätten kann auf wasserdurchlässige Beläge verzichtet werden, da hier Andienungsverkehr stattfindet. Ausnahmsweise kann im SO 2 bei Zugängen, Wegen und Hofflächen auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet werden, wenn diese aufgrund der erhöhten Nutzung von Rollstühlen, Rollatoren und Gehilfen die Barrierefreiheit einschränken.

6.11 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

6.11.1 Zeitraumraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung von Rodungszeiten notwendig. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

6.11.2 Vogelschutz

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass bei Glasflächen in Richtung der freien Landschaft von mehr als 2 m² Vogelschutzglas und Strukturierung zu verwenden sind, entsprechend dem Stand der Technik.

Allgemeiner Hinweis:

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

6.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nördlich der Erschließungsstraße ist eine Anlage für die Rückhaltung der Straßenentwässerung erforderlich (Regenrückhaltebecken aus Rigolenboxen). Diese wird im Bereich der Sondergebietsfläche, dem Bereich der privaten Stellplätze, untergebracht, da im Straßenkörper diverse Leitungen verlaufen.

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

Pflanzungen - Durchführung und Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzgebote und -bindungen dienen sowohl gestalterischen als auch ökologischen Belangen. Dabei sind insbesondere die positiven Effekte für das Mikroklima (Kühlung durch Verschattung und Verdunstung sowie die Verbesserung der Luftqualität durch die Bindung von Feinstaub, die Luftbefeuchtung und die Aufnahme von CO² und die Produktion von Sauerstoff von Bedeutung). Ebenso wichtig ist die Biotopfunktion der festgesetzten Bepflanzung, durch die Schaffung von Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Ruhestätten für die im Siedlungsraum vorkommenden Tierarten. Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung und dem dauerhaften Erhalt festgesetzter Pflanzgebote.

6.13.1 Pflanzgebot Pfg1: Streuobstwiese (flächig)

Die Festsetzung dient insbesondere ökologischen Belangen, dem Erhalt und der Aufwertung der teilweise stark veralteten Streuobstwiese entlang der Neuen Ramtelstraße.

6.13.2 Pflanzgebot Pfg2: Straßenbegleitgrün (Einzelstandorte)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung größerer Stellplatzflächen und soll deren negativen Auswirkungen auf das Mikroklima (Aufheizung und Wärmeabstrahlung), insbesondere durch Verschattung der versiegelten Flächen, entgegenwirken.

6.13.3 Pflanzgebot Pfg3: Strauchpflanzungen (flächig)

Zur Ortsrandseingrünung wird im WA ein flächiges Pflanzgebot für Strauchpflanzungen festgelegt.

6.13.4 Pflanzgebot Pfg4: Extensive Dachbegrünung

Die Festsetzung dient dem Ortsbild und ökologischen Belangen. Auf maximal 20% der Gesamtdachfläche kann auf die Dachbegründung verzichtet werden, wenn dies aus technischen Gründen, sowie für Dachaufbauten und dergleichen erforderlich ist. Eine extensive Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und hat somit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

Die Bestimmungen zur Beschaffenheit und Höhe der Substratschicht dienen dem Erreichen eines gestalterischen und ökologischen Mindeststandards der Dachbegrünung. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 12 cm erforderlich, um eine nachhaltige Bepflanzung zu gewährleisten.

6.13.5 Pflanzgebot Pfg5: Baumpflanzungen innerhalb der Sondergebietsflächen (flächig)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung und flächigen Durchgrünung des Plangebiets und soll deren negativen Auswirkungen auf das Mikroklima (Aufheizung und Wärmeabstrahlung), insbesondere durch Verschattung der versiegelten Flächen, entgegenwirken.

6.13.6 Pflanzgebot Pfg6: Baumpflanzungen innerhalb des WA (Einzelstandorte Bäume)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung und Durchgrünung des Plangebiets und soll deren negativen Auswirkungen auf das Mikroklima (Aufheizung und Wärmeabstrahlung), insbesondere durch Verschattung von versiegelten Flächen, entgegenwirken.

6.13.7 Pflanzbindungen: Erhalt von Einzelbäumen

Die Festsetzung dient insbesondere ökologischen Belangen, dem Erhalt und der Aufwertung der teilweise stark veralteten Streuobstwiese entlang der Neuen Ramtelstraße.

6.14 Lärmschutzfestsetzungen

Das Plangebiet ist durch die Lage an stark belasteten klassifizierten Straßen (Neue Ramtelstraße) Lärmbelastungen durch Straßenverkehr ausgesetzt. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und der Verkehrsbelastung auf der Grundlage von Verkehrszählungen und einer Hochrechnung im Prognosezeitraum bis 2030/-35 durchgeführt.

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

Aktiver Lärmschutz ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht; außerdem können Freibereiche im Schutze der Gebäude, orientiert in Richtung Süden, geplant und angelegt werden. Somit sind zum Schutz von Bereichen im Freien keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Somit kommt als Hilfsmittel die schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster in Betracht. Freibereiche wie Balkone, die in Richtung Neue Ramtelstraße orientiert werden sind ab Lärmpegelbereich IV mit z.B. Glas einzuhausen. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung mit 1a bezeichnet.

Zum Schutze der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109-1: 2018-01 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen. Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt sind. Für die Anforderungen der Außenbauteile gilt Ziff. 7.1 (vgl. Lärmpegelbereiche Tabelle 7) sowie 7.2 und 7.3 der DIN 4109-1:2018-01. In den Lärmpegelbereichen III - V ist in zum Schlafen geeigneten Räumen (wie Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder Lüftungsanlagen entsprechend Ziff. 10.2 der VDI 2719 vorzusehen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisnahmeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden (z.B. durch Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden. Die Lärmpegelbereiche können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

Der Schallschutznachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

[3] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ in Leonberg, Büro ISIS, 10-2021/2023

6.15 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich 1+ 2 + 3

Durch die Bebauung des Gebietes entfallen vorhandene Grünbereiche und Baumstandorte. Im Plangebiet selbst (Geltungsbereich 1) werden verschiedene Kompensationsmaß-

nahmen festgesetzt. Die Festsetzungen im Plangebiet reichen jedoch zu einer aus gegliederten Ökobilanz nicht aus. Es werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes erforderlich (siehe hierzu Planzeichnung und Textteil Geltungsbereich 2 und 3):

Flurstücke	Gemarkung Leonberg 2283 (Stadt Leonberg), 2294 (privat), 2302 (privat), 2305 (privat)
Nutzbare Fläche	2283 - 1.050 m ² 2294 - 1.629 m ² 2302 - 650 m ² 2305 - 550 m ²

Aus diesem Grund wird auf den oben benannten Flächen der Flurstücke festgesetzt: Je 140 m² (Dichte ca. 70 Bäume pro ha) ist ein heimischer, standortgerechter Obstbaum, zu pflanzen und zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume gleichwertig wiederherzustellen. Aufgrund der Lage im Außenbereich sind Pflanzpfähle und ein Wühlmausschutz erforderlich. Bei einem Baumabstand von 8 bis 10 m in der Reihe resultiert bei einer Baumdichte von 70 Obstbäumen pro ha ein Reihenabstand von 17,5 bis 14 Metern. Dieser Abstand in der Reihe ist je nach Grundstückszuschnitt individuell festzulegen. Der resultierende Reihenabstand gewährleistet eine ausreichende Durchfahrbarkeit auch mit breiten Mähgeräten und Ladewägen, so dass eine Bewirtschaftung mit den üblichen landwirtschaftlichen Gerätschaften gewährleistet ist. Das Grünland ist extensiv zu pflegen. Wenn Nachsaaten im Bereich der Wiese notwendig sind, ist artenreiches, autochthones Saatgut zu verwenden. Ausgangszustand des Grünlands ist eine „Fettwiese mittelwertig (33.41)“, Zielzustand ist eine „Magerwiese (33.43) mit Streuobst“ (siehe hierzu im Umweltbericht Kapitel 8.8).

Die im Eigentum von Atrio Leonberg e.V. befindliche Flurstücke sowie ein städtisches Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, bieten die Voraussetzungen für Ausgleichsmaßnahmen. In diesem Bereich wird als Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese angelegt. Anpflanzung, Pflege und Unterhalt werden von Atrio Leonberg e.V. übernommen. Dies ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

7 UMWELTBERICHT

7.1 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht vom 21.01.2022 in der Anlage zur Begründung wird verwiesen.

7.2 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Stadt Leonberg plant im Winkel zwischen Neuer Ramtelstraße und Böblinger Straße ein Sondergebiet für einen Inklusionsbetrieb und Wohnheime für Schwerbehinderte. Der bestehende Inklusionsbetrieb von Atrio Leonberg e.V. in der Böblinger Straße 28 soll erweitert werden. Außerdem soll ein kleines allgemeines Wohngebiet entstehen. Hierfür gibt es in Leonberg großen Bedarf.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit überwiegend als Gärtnerei genutzt. Es sind auch kleinere Bereiche mit Streuobst und Obstgarten im Bestandsgebiet enthalten. Das Plangebiet liegt im derzeitigen Außenbereich. Da die Planung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird ein Vollverfahren durchgeführt und dieser parallel geändert.

Bestand	Brache Äcker der Gärtnerei, Verkaufsgebäude, Gewächshaus, Streuobst, Obstgarten, Schotterparkplatz, Straßen und Wege, Grünfläche.
Planung	Im Norden Erhalt einer einreihigen Streuobstwiese und eines priv. Gartens. Bau von zwei großen Gebäuden als Werkstatt für den Inklusionsbetrieb, zwei Wohngebäude für Schwerbehinderte, ein allgemeines Wohngebiet. Die Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße.
Artenschutz	Der Gebäudeabriss und die Rodung von Gehölz- und Baumbeständen darf nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, der die Maßnahme freigibt. Für den Verlust potenzieller Niststätten von möglicherweise vorkommenden höhlenbrütenden Vogelarten der Vorwarnliste durch die notwendige Fällung von Laubbäumen sind vorsorglich bis Ende Februar im Rodungsjahr 10 Ersatznistkästen am umgebenden Baumbestand aufzuhängen. Der Verlust von potentiellen Sommerquartieren von Fledermäusen muss durch die Installation von 20 künstlichen Fledermaus-Quartieren (10 Rundkästen und 10 Flachkästen) in angrenzenden Lebensräumen kompensiert werden.
Minimierung	Der Eingriff wird durch die gewählten Festsetzungen begrenzt. Es werden Pflanzbindungen für Obstbäume und Pflanzgebote für Obstbäume, Laubbäume und Heckensträucher festgesetzt. Alle diese Pflanzungen müssen langfristig unterhalten werden. Die Flachdächer werden begrünt. Anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser wird gesammelt und gedrosselt eingeleitet.
Boden	Erheblicher Eingriff, wird aber durch den Streuobstausgleich kompensiert.
Wasser	Nach Minimierung kein erheblicher Eingriff.
Klima	Nach Minimierung kein erheblicher Eingriff.
Biotope/Arten	Erheblicher Eingriff, wird aber durch den Streuobstausgleich kompensiert.

Landschaftsbild/Erholung	Nach Minimierung kein erheblicher Eingriff.
Geschützte Biotope	Kein Eingriff.
Geschützte Streuobstwiesen	Entfallende überalterte Streuobstflächen werden durch Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1,25 kompensiert und dauerhaft gepflegt.

Bilanz: Auch nach der Anrechnung von Minimierungsmaßnahmen verbleibt bei den Schutzgütern Boden und den Biotopen ein erheblicher Eingriff, der durch die externe Maßnahme ausgeglichen werden kann.

Externer Ausgleich: Als externe Ausgleichsmaßnahme wird der entfallende Streuobstbestand im Verhältnis 1:1,25 in der nahen Umgebung ausgeglichen und dauerhaft gepflegt.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung von Flachdächern soll die Errichtung zeitgemäßer Baukörper ermöglichen und trägt den heutigen Anforderungen an eine effiziente und funktionale Raumnutzung, sowie der Schaffung der Voraussetzungen für Dachbegrünung und solarer Energiegewinnung auf der Dachfläche Rechnung.

Die Festsetzung zu Absturzsicherungen und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien hat das Ziel, das äußere Erscheinungsbild der Gebäude nicht durch überbordende Dachaufbauten zu beeinträchtigen. Dachaufbauten sollen sich dem Hauptbaukörper gestalterisch unterordnen und nicht dominant in Erscheinung treten.

8.1.2 Fassadengestaltung

Mittels dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und dem Kfz-Verkehr auf der Neuen Ramtelstraße durch visuell „störende“ Fassadengestaltungen unterbunden werden.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzung zur beworbenen Leistung soll das Ortsbild am Ortseingang von Leonberg-Ramtel vor einem „Wildwuchs“ vielfältigster Werbeanlagen bewahren und damit ein qualitativvolles äußeres Erscheinungsbild unterstützen.

Die Restriktionen für unselbstständige Werbeanlagen an Gebäuden sollen dazu beitragen, dass Werbebotschaften im Wesentlichen innerhalb des Plangebietes die gewünschte Aufmerksamkeit erreichen, nicht aber die weitere Umgebung mit Werbesignalen und -botschaften unnötig beeinträchtigen.

Die Begrenzung der Abmessungen von Werbeanlagen trägt dem gewünschten, geordneten äußeren Erscheinungsbild am Ortseingang Rechnung und soll Beeinträchtigungen durch zu dominante Werbebotschaften in der näheren Umgebung minimieren. Der Flächenanteil bezieht sich auf die Summe der Werbebotschaften je Gebäudefassade.

Selbstständige Werbeanlagen sollen sich den Hauptnutzungen in Anordnung und Abmessungen deutlich unterordnen.

Die Unzulässigkeit von Werbeanlagen zielt auf jene Werbeanlagen, die in ganz besonderer Weise geeignet sind, in unzumutbare Weise störend auf die nähere Umgebung einzuwirken und dem geordneten Gebietscharakter zuwider zu laufen.

8.3 Gestaltung/Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet und dem Sonstigen Sondergebiet SO 2 dient der grünordnerischen Einbindung der geplanten Bebauung in das bauliche und naturräumliche Umfeld. Begrünung in Form von Vegetation ist hierbei von besonderer Bedeutung, weshalb Schottergärten ausgeschlossen werden.

8.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Freistehende Müllbehälter sollen das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

8.5 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Art und Gestaltung

Es sind solche Arten von Einfriedungen zulässig, die geeignet sind, sowohl den betrieblichen Ansprüchen als auch einem wohnverträglichen Erscheinungsbild zu genügen. Die zulässigen Einfriedungsarten sind marktgängig und kommen bei vergleichbaren Nutzungen regelmäßig zur Anwendung. Besonders ungewöhnliche und auffällige Einfriedungen sollen zugunsten eines möglichst harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Plangebietes vermieden werden.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets sind zum Schutz vor Starkregenereignissen Schutzmauern zur freien Landschaft hin zwingend festgesetzt. Diese dienen einer geführten Ableitung von Niederschlagswasser, so dass die Gebäude weitestgehend baulich geschützt sind. Dies können als Sockel für beispielsweise Zäune in Anspruch genommen werden.

[13] Bewertung Starkregenereignisse, IBB Wörn Ingenieure, 20.03.2022

Höhe

Die Höhenbeschränkungen sind grundsätzlich gebietstypisch und erfolgen in Anlehnung an die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG).

Abstände zur öffentlichen Verkehrsfläche und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Lebende Einfriedungen sollen sich auf dem Grundstück entwickeln können, ohne die Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche durch überhängende Pflanzenteile zu beeinträchtigen. Tote Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken hin sollen 0,5 m zur Grundstücksgrenze zurückversetzt werden, so dass der landwirtschaftliche Betrieb der angrenzenden Wiesen und Feldern möglich ist.

8.6 Außenantennen, Mobilfunkantennen

Aus gestalterischen Gründen sind Außenantennen nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig.

8.7 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden darf das Gelände im festgesetzten Rahmen gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet werden. Aufgrund der bewegten Geländesituation im Plangebiet, sind

auch Ausnahmen von den festgesetzten Obergrenzen zulassbar. Die Planung im Sondergebiet 1 sieht langgestreckte Gebäudekörper vor, die von Westen aus erschlossen werden und somit in das Gelände hineintreten. Zu den Grundstücksgrenzen sind die Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschungen anzupassen, aus den getroffenen Festsetzungen ergibt sich ein gestalterisch ansprechendes Bild. Daher werden bezüglich Abgrabungen keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Stützmauern

Der Mindestabstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dient dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes, das durch unmittelbar angrenzende Stützmauern nicht bedrängt werden soll.

8.8 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung soll die Beachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen befördern.

9 KENNZEICHNUNGEN

Der Bebauungsplan enthält keine Kennzeichnung im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB.

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Bebauungsplan enthält folgende nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB (vgl. Textliche Festsetzungen, Kap. D):

- Grundwasser/Heilquellenschutzgebiet
- Starkregengefahrenkarte
- Anbauabstand gemäß § 22 StrG zur L 1141

11 HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise (vgl. Textliche Festsetzungen, Kap. E):

- Pflichten des Eigentümers
- Zugrunde liegende Vorschriften, Einsichtnahme
- Denkmalschutz
- Kampfmittelbeseitigung
- Bodenschutz
- Geotechnik
- Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz
- Lärmschutz
- Pflanzenlisten
- Artenschutz
- **Kriminalpräventive Hinweise**
- **Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß Klimaschutzgesetz**

12 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Allgemeine Wohngebiete	1.700 m ²	13 %
Sonstige Sondergebiete	7.748 m ²	58,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.140 m ²	16 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	84 m ²	0,5 %
Private Grünflächen	1.576 m ²	12 %
Geltungsbereich des B-Planes	13.248 m²	100,0% (= 1,3 ha)

13 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

13.1 Auswirkungen auf die derzeitige, ausgeübte Nutzung

Mit Aufgabe des Gärtnereistandorts werden für die Firma Atrio Leonberg e.V. Flächenpotenziale zur Erweiterung des in der Nachbarschaft angrenzenden gewerblichen Betriebs möglich. Da der Bestandsbetrieb an seine Kapazitätsgrenzen kommt, ist eine Erweiterung erforderlich. Durch Grundstücksaufkäufe, sowie durch Flächentausch mit der Stadt Leonberg, ergibt sich eine Ortsrandsarrondierung, die zusätzlich die Unterbringung von Wohnraum auf städtischem Eigentum ermöglicht. Die zum Teil bereits heute brachgefallene Gartenbaunutzung mit Gewächshäusern kann für Sondergebietsnutzungen für Inklusionseinrichtungen und für ein Allgemeines Wohngebiet umgenutzt werden.

13.2 Gemeinbedarfseinrichtungen/Sozialverträglichkeit

Es entsteht ein relativ kleines Wohngebiet, einerseits für erwachsene Menschen mit erhöhtem Betreuungsbedarf (Schwerstbehinderte), sowie auf städtischer Fläche ein Wohngebiet für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und von wohnungslosen Bürgern. Hieraus ergibt sich nur ein gering steigender Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder. Die nächste Kindertagesstätte, das Ludwig-Wolker-Kinderhaus in der Gerlinger Straße 51, liegt in fußläufiger Entfernung.

Die Versorgung mit Schulen ist in ausreichender Entfernung gegeben. Die zugeordnete Grundschule ist die Marie-Curie Gesamtschule.

Naherholungsflächen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

13.3 Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft

Die Deckung des Bedarfs im Bereich der Nahversorgung ist gedeckt. Im Ramtel gibt es mehrere Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerker (Bäcker, Metzger etc.) zum Erwerb der Dinge für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Ärzte. Diese sind zu Fuß oder mit dem Bus gut erreichbar. Damit ist die Nahversorgung in annehmbarer Entfernung ausreichend sichergestellt.

13.4 Verkehr

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Stichstraße Böblinger Straße, die an die Neue Ramtelstraße angeschlossen ist. Hieraus ergibt sich auch eine gute fußläufige Anbindung des Plangebietes und eine gute Erschließung für den Radverkehr.

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

Die Andienung mit Gütern zu den Werkstätten Atrio Leonberg e.V. erfolgt bereits heute über die Neue Ramtelstraße und Böblinger Straße (Gewerbestraße). Dies wird auch für die Erweiterung des Betriebs ausreichend sein. Auch aus diesem Bereich sind keine negativen Auswirkungen

zu erwarten.

13.5 Lärm

Auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrszahlen von 2018 und Prognoseberechnungen für 2030/35 wurde durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS eine Schalltechnische Untersuchung zum Lärmschutz erstellt. Untersucht wurden zum einen die Belastungen für das Gebiet durch den Verkehrslärm an der Neuen Ramtelstraße, sowie zum anderen der Gewerbelärm aus dem westlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet.

Im Plangebiet sind durch die Neue Ramtelstraße Lärmeinwirkungen zu erwarten, die die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm bei Gebäuden mit Bettenräumen und ständigen Aufenthaltsräumen (Wohnungen) und Büros bedingen.

In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind für schutzbedürftige Räume, die nicht über Lärm abgewandte Gebäudeseiten belüftet werden können, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausgehend von der maximal zulässigen Schallabstrahlung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE Nord und GEE Süd mit den im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind gemäß Schallgutachten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete beziehungsweise für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der geplanten Wohngebäude zu erwarten.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen sind im Sondergebiet nur Betriebe und Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet in Einklang mit den städtebaulich/architektonischen Zielvorstellungen gebracht.

13.6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des neuen Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem (Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation). Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird an den öffentlichen Kanal in der Böblinger Straße angeschlossen. Das häusliche Schmutzwasser sowie potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszone, Umschlagflächen und dergleichen wird 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 wird das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in die Vorflut (Mühlkanal) und in den Regenwasserkanal in der Böblinger Straße geleitet. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionsmulden, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Eine Versickerung innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebietes wird damit an die Anforderungen des Klimawandels angepasst.

Das Plangebiet kann im Hinblick auf die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen. Für die stromtechnische Versorgung wird mindestens eine neue Trafostation erforderlich. Diese wird zur Böblinger Straße hin untergebracht. Weitere Stationen sind innerhalb der Bauflächen zulässig. Damit kann der zusätzliche Bedarf aus der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität gedeckt werden.

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation werden in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Das Plangebiet kann durch die Abfallwirtschaftsbetriebe des Landkreis Böblingen angedient werden. Der Wendehammer im Plangebiet ist hierfür ausgelegt.

13.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

13.8 Land- und Forstwirtschaft

Die Flächen wurden als Grünland, teilweise als Streuobstwiese digitalisiert. Auf dem Flurstück 2271 befinden sich Betriebsgebäude (Gewächshäuser) einer aufgegebenen Gärtnerei; im weiteren Plangebiet private Gartengrundstücke. Die Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Flächen für die Zweckbestimmung land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe dargestellt. Als tatsächliche Nutzung sind das brachliegende Gärtnereigelände sowie private Kleingärten im Gebiet vorhanden. **Das Plangebiet wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine potentielle landwirtschaftliche Fläche, welche (bis vor kurzem) gärtnerisch genutzt wurde. Gemäß der aktuellen Digitalen Flurbilanz ist die betreffende Fläche als Vorbehaltsflur Stufe II und Vorrangfläche II ausgewiesen. Dies sind Klassifizierungen für überwiegend landbauwürdige Flächen, deren Nutzung größtenteils vorzuhalten ist. Allerdings ist die Schutzwürdigkeit anderer Flächen (Vorrangflächen I) auf Gemarkung Leonberg höher zu bewerten. Zudem handelt es sich um ortsnahe Flächen, die durch umgebende Bebauung und Gehölzbestände gewissen Nutzungseinschränkungen unterliegen und durch die eingeeengte Lage und teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt nicht einfach zu bewirtschaften sind. Insgesamt handelt es sich nicht um Flächen, die als überdurchschnittlich bedeutsam für die Landbewirtschaftung einzustufen sind.** Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll dort diese Zweckbestimmung entfallen. Ebenfalls sieht der Entwurf des Bebauungsplanes ein Sondergebiet, mit angrenzendem Wohngebiet vor. Die Fläche wird zum größten Teil versiegelt. Zum Ausgleich werden flächenschonende, bzw. planinterne und externe naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind nicht betroffen.

13.9 Natur, Landschaft und Umwelt

Es handelt sich um eine anthropogen vorgenutzte Fläche (ehem. Gärtnerei, Kleingärten). Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind im Umweltbericht intensiv untersucht, bewertet und aufgearbeitet worden. Daher wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen. Hierin wurde anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung die Ausgleichserfordernis ermittelt sowie geeignete Maßnahmen zu Minimierung und Ausgleich erarbeitet. Planinterne sowie externe Festsetzungen zum Ausgleich wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

13.10 Klimaschutz/Klima

Bei städtebaulichen Vorhaben sind die lokalklimatischen Auswirkungen sowie der globale Klimaschutz zu betrachten. Dabei zeichnen sich vier wesentliche Handlungsfelder ab:

- C0₂ Reduktion (Global)
 - Energieversorgung mittels regenerativer Energien
 - Energetische Verluste reduzieren durch Gebäudewärmeschutz, Wärmedämmung
 - Energetische Verluste reduzieren durch Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft „Cradle to Cradle“
 - Bindung von C0₂ in Kohlenstoffsinken (Vegetation und Boden)

- Hitzeschutz und Schutz vor thermischer Belastung (Lokal)
 - Schaffung Blaugrüner Infrastruktur
 - Erhalt und Entwicklung von Grün- und Vegetationsräumen
 - Bepflanzung

- Wassermanagement und Schutz vor Überflutungen (Lokal)
 - Regenwasserrückhaltung und -nutzung sowie Kreislaufwirtschaft
 - Schaffung Blaugrüner Infrastruktur
 - Hochwasser- und Überflutungsschutz

- Schutz besonders gefährdeter Einrichtungen und Infrastruktur (Lokal)
 - Hochwasser- und Überflutungsschutz
 - Resiliente Verkehrswege
 - Besonderer Schutz neuralgischer Infrastruktur (Krankenhäuser, Rettungsdienste etc.)
 - Abwehr von Umweltgefahren durch Störeinrichtungen

Handlungsleitfäden/Fachliteratur

Die städtebauliche Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes erfolgte unter Bezugnahme auf die nachfolgend aufgeführten Handlungsleitfäden und Planungsempfehlungen:

- Klimaatlas Region Stuttgart, Verband Region Stuttgart, Mai 2008
- KlimaBB - Klimaanpassung im Landkreis Böblingen. Hinweise für die klimafeste Stadt und Ortsentwicklung, Landratsamt Böblingen und Verband Region Stuttgart, Juni 2022

Des Weiteren werden für die Aufarbeitung des Belanges „Klima“ die Klimauntersuchung des Büro Seitz Ökoplane, von 1993, der Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie die Klimagutachten des Büros Ökoplane zum Plangebiet als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Klimaatlas: Analyse der klimatischen Situation

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist für das Plangebiet das Freiland-Klimatop dargestellt und es ist Bestandteil eines Klimaproduktionsgebiets: „ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion“. Die Kaltluft fließt aus Richtung Osten in das Stadtgebiet ein. Auf den großräumlichen Kaltluftfluss hat bereits die bestehende Bebauung des Bockbergs eine hemmende Wirkung, wie der Karte entnommen werden kann. Die Neue Ramtelstraße verläuft nördlich des Plangebiets und ist unter dem Aspekt Emissionsbelastung nicht als belastete Straße ausgewiesen.



Abbildung: Klima-Analysekarte, Klimaatlas der Region Stuttgart, *Verband Region Stuttgart, 2008*

Legende

Klimatope

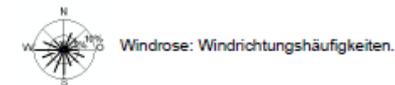
-  **Bahnanlagen-Klimatop:**
extremer Temperaturtagesgang, trocken, windoffen, Luftleitbahn.
-  **Industrie-Klimatop:**
intensiver Wärmeineffekt, z.T. starke Windfeldstörung, problematischer Luftaustausch, hohe Luftschadstoffbelastung (großräumig bedeutend).
-  **Gewerbe-Klimatop:**
starke Veränderung aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeineffektes, teilweise hohe Luftschadstoffbelastung.
-  **Stadtkern-Klimatop:**
intensiver Wärmeineffekt, geringe Feuchte, starke Windfeldstörung, problematischer Luftaustausch, Luftschadstoffbelastung.
-  **Stadt-Klimatop:**
starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland, Ausbildung einer Wärmeinsel, Luftschadstoffbelastung.
-  **Stadttrand-Klimatop:**
wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind; Störung lokaler Windsysteme.
-  **Gartenstadt-Klimatop:**
geringer Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind.
-  **Grünanlagen-Klimatop:**
ausgeprägter Tagesgang der Temperatur und Feuchte, klimatische Ausgleichsfläche in der Bebauung.
-  **Wald-Klimatop:**
stark gedämpfter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, Frisch-/Kaltluftproduktion, Filterfunktion.
-  **Freiland-Klimatop:**
ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion.
-  **Gewässer-Klimatop:**
thermisch ausgleichend, hohe Feuchtigkeit, windoffen.

Kaltluftbereiche

-  **Kaltluftproduktionsgebiete:**
nächtliche Kalt-/Frischlufproduktion auf Freiflächen.
-  **Kaltluftsammlergebiete:**
Kaltluftsammlung in relativen Tieflagen, Kaltlufttransportbahnen.
-  **Kaltluftstau durch Strömungshindernis.**
-  **Bodeninversionsgefährdete Gebiete.**

Luftaustausch

-  **Berg-/Talwindssystem:** intensiver Kaltluftstrom.
-  **Hangabwinde:** flächenhafter Kaltluftabfluss.
-  **Luftleitbahn unbelastet:** Täler, Sattellagen.
-  **Luftleitbahn belastet:** Emittenten in Tälern, Sattellagen.



Belastung durch Emissionen

-  **Straße mit extremer Verkehrsbelastung:** extreme Luft-/Lämbelastung.
-  **Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung:** sehr hohe Luft-/Lämbelastung.
-  **Straße mit hoher Verkehrsbelastung:** hohe Luft-/Lämbelastung.
-  **Gewerbe und Industrie:** relativ hohe Schadstoffemissionen.
-  **Wohnen:** relativ hohe Hausbrandemissionen.

Klimaatlas: Planungshinweise

Die Planungshinweise weisen den westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“ aus. Diesen Bereichen wird eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung zugesprochen. Der östliche Teil des Plangebiets ist als „Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität“ ausgewiesen, hierbei handelt es sich im Freiflächen in direktem Bezug zum Siedlungsraum. Des Weiteren wird diesen Flächen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen zugesprochen. Aufgrund der dargestellten Sensibilität der Flächen gegenüber einer Nachverdichtung und Neubebauung, wurde ein Klimagutachten abgestimmt auf die projektbezogene Planung beauftragt. Dieses untersucht die Auswirkungen des Eingriffs und stellt Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen dar.

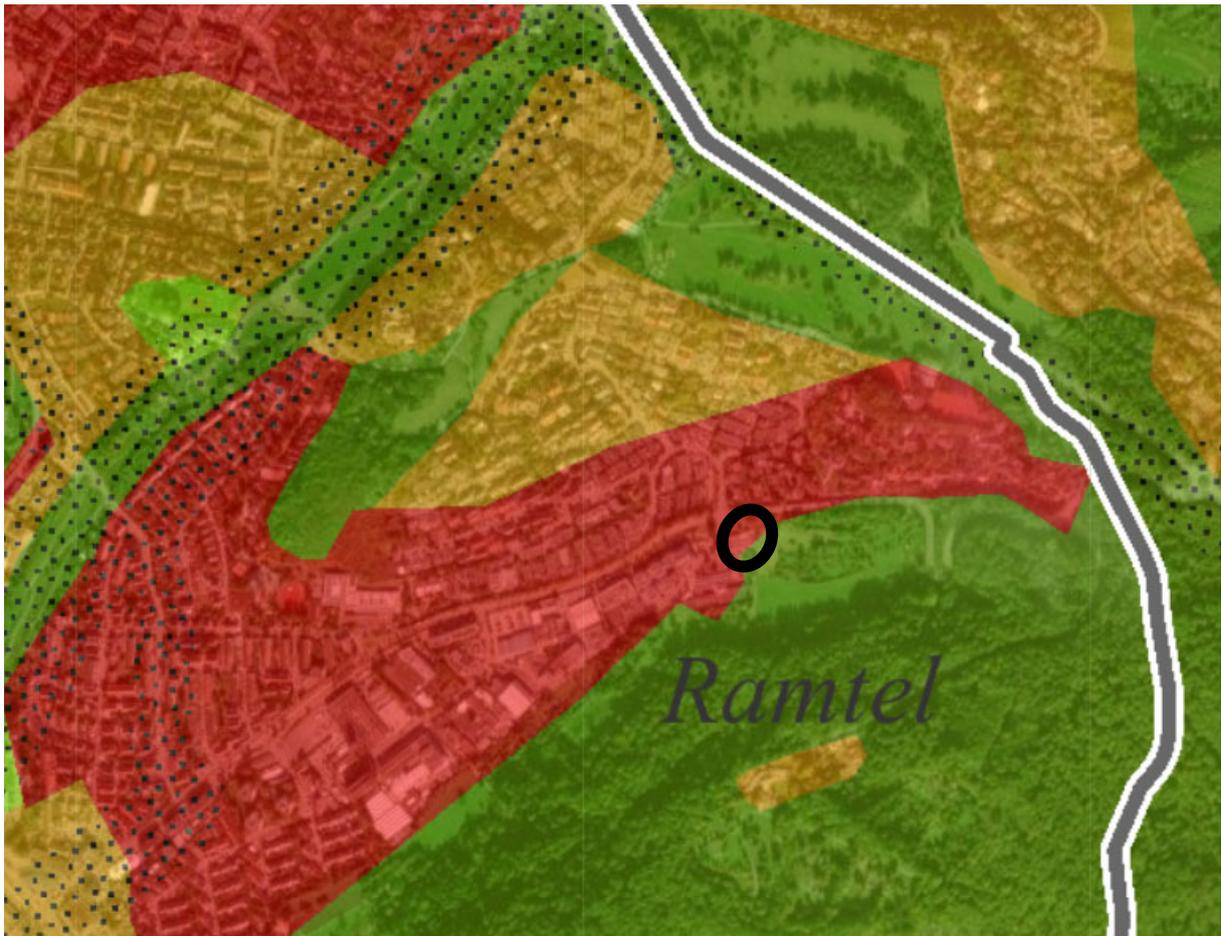


Abbildung.: Klimaatlas, Planungshinweise, Ausschnitt

Freiflächen

-  Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität:
Klimaaktive Freiflächen in direktem Bezug zum Siedlungsraum.
Hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.
-  Freiflächen mit weniger bedeutender Klimaaktivität:
Keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen.
Geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.
-  Freiflächen mit geringer Klimaaktivität:
Geringer Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume oder Freiflächen innerhalb eines ausgedehnten Klimapotenzials.
Relativ unempfindlich gegenüber begrenzten nutzungsändernden Eingriffen.

Siedlungsflächen

-  Bebaute Gebiete mit geringer klimarelevanter Funktion:
Keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung.
-  Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion:
Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.
-  Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion:
Erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
-  Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen:
Verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke.
Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig.

Belastung durch Emissionen

-  Straße mit extremer Verkehrsbelastung: extreme Luft-/Lärmbelastung.
-  Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung: sehr hohe Luft-/Lärmbelastung.
-  Straße mit hoher Verkehrsbelastung: hohe Luft-/Lärmbelastung.

Bei Planungen im Einwirkungsbereich dieser Straßen sind ggf. Immissionsprognosen erforderlich.

Abbildung.: Klimaatlas, Planungshinweise, Legende

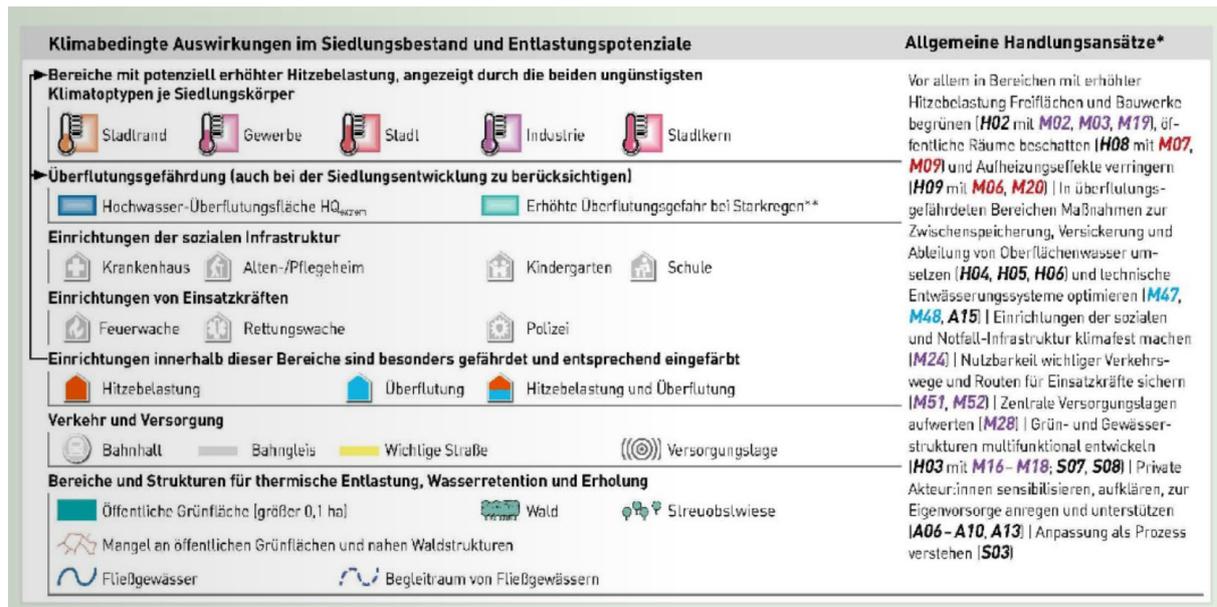
KlimaBB – Klimaanpassung im Landkreis Böblingen

Hinweise für die klimafeste Stadt- und Ortsentwicklung, Landratsamt Böblingen und Verband Region Stuttgart, Juni 2022

Die Broschüre KlimaBB – Klimaanpassung im Landkreis Böblingen stellt dar, dass das Plangebiet im Außenbereich liegt. Es weist dem Plangebiet eine eher geringe Eignung für bauliche Vorhaben aus thermisch-lufthygienischer Sicht (Innen- und Außenbereich) zu. Hiervon betroffen ist ein Großteil des Ramtels. Es fällt jedoch nicht unter die Kategorie „Freiraumrestriktionen, in der Regel von Bebauung freizuhalten“. Auf das Plangebiet wirken von Süden her Kaltluftströme ein, zu thermischen Entlastungseffekten beitragen.



Hinweise für die klimafeste Siedlungsentwicklung	Allgemeine Handlungsansätze*
Räumliche Abgrenzung potenzieller Entwicklungsbereiche — Übergang zwischen Siedlungsbestand (Innenbereich) und Außenbereich □ Freiraumrestriktionen, in der Regel von Bebauung freizuhalten (weiß abgedeckte Bereiche)	Standorte mit thermisch-lufthygienischer Eignung für bauliche Entwicklungen bevorzugen. Kaltluftbahnen und andere Entlastungsfunktionen möglichst erhalten und überflutungsgefährdete Flächen meiden (H01 mit M15, M32, M55; H07 mit M44, M61, H11 mit M56, M57) Im Bebauungsfall Versiegelung gering halten (H02 mit M01 – M05), multifunktionales Siedlungsgrün etablieren (M17, S07, S08) und dezentrales Siedlungswassermanagement umsetzen (M10 – M14) Größere Außenentwicklungsmaßnahmen überörtlich koordinieren (S04)
Eignung für bauliche Vorhaben aus thermisch-lufthygienischer Sicht (Innen- und Außenbereich) ■ eher gering ■ mittel ■ eher hoch ■ hoch	
Siedlungsbelüftung (thermische Entlastung und Abtransport von Luftschadstoffen) ← Kaltluft-Volumenstromdichte (m³/ms) Zunahme entsprechend der Pfeilgröße	
Im Flächennutzungsplan (FNP) gesicherte Bauflächen im Außenbereich ■ Wohnbaufläche ■ Gemischte Baufläche ■ Gewerbliche Baufläche ■ Sonderbaufläche ■ Fläche für den Gemeinbedarf	



Abbildungen: Auszug Klimaatlas LK Böblingen, Ramtel, Plangebiet

Klimauntersuchung des Büro Seitz Ökoplana, von 1993

In der Klimauntersuchung für die Stadt Leonberg des Büro Dr. Seitz Ökoplana, von 1993 ist das Plangebiet als klimaökologischer Ausgleichsraum (Freiraum) im Stadtgebiet Leonberg unter der Nr. A 61 erfasst: „Der Mühlgraben und der Sporn des Winterrains grenzen an den südöstlichen Bebauungsrand des Stadtteils Ramtel. Im Mühlgraben entwickeln sich nach Sonnenuntergang aus der Kaltluftproduktion vegetationsbedeckter Flächen ein seichter Kaltluftabfluss, der sich auch in der Häufigkeitsverteilung der Windrichtung an der Böblinger Straße widerspiegelt. (...) Über bodennahe Luftaustauschbewegungen zwischen kühlem Talraum und warmer Bebauung ergeben sich zudem seichte Luftaustauschbewegungen, die vor allem an sommerlichen Strahlungstagen entlang der Böblinger Straße und Ulmer Straße zu Reduktion von bioklimatischer Belastungen beitragen.“

Umweltbericht und Klimagutachten zum Bebauungsplan, Büro Ökoplana vom 26.03.2018 u. 18.05.2021 (siehe auch Kapitel 3.11 Klimaschutz)

Im Umweltbericht wird dem Belang Klima/Luft eine hohe Wertstufe zugesprochen: Das Gebiet hat eine Bedeutung für Kaltluftentstehung und Kaltluftleitung. Der Planungsstandort ist Teil des Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiets „Mühlgraben“, über das sich in Strahlungsnächten ein prägnanter Kaltluftstrom in das Glemstal entwickelt. Die abfließende Kalt- und Frischluft wird dort in den Glemstalabwind miteinbezogen und trägt damit indirekt zur günstigen Gestaltung der bioklimatischen und lufthygienischen Umgebungsbedingungen in Leonberg bei. Es handelt sich um ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem Gefälle. Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung zu untersuchen wurde ein Klimagutachten erstellt. Das Klimagutachten weist nach, dass sich keine erheblichen klimatischen Auswirkungen einstellen. Die bilanzierte Reduktion des lokalen Kaltluftstroms entlang des Mühlgrabens um max. 2,0 % ist nur mit geringen klimatischen Auswirkungen im Kaltluftzielgebiet verbunden. Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen handelt es sich gemäß des Klimagutachten nicht um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Klima. In der Planung fanden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Berücksichtigung, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Diese haben regelmäßig Einfluss auf das Lokalklima:

Klimawirksame Festsetzungen des Bebauungsplanes über § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO

Klimapositive Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Planerische Festsetzung (Textteil und Planteil)
Es wurde auf eine Riegelbebauung quer zum Tal verzichtet, so dass die Luft durch das Plangebiet strömen kann. Die Barrierewirkung durch Gebäude ist daher reduziert und die Durchströmbarkeit weiterhin gegeben.	Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche: - untergliederte Baufenster als Querriegel im Sondergebiet (SO 1 u. SO 2) - Mindestabstand zwischen Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mind. 5m Festsetzungen zur Bauweise: - im SO 1 abweichende Bauweise > 50m (Baukörpergliederung) - Beschränkung für Nebenanlagen
Gute Ausnutzung der Fläche durch eine dichte Bebauung. Intensive Ausnutzung des Baulandes.	Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche: - langgestreckte Baufenster; überbaubare Grundstücksfläche (Baukörpergliederung) Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung GRZ/Gebäudehöhe: - SO 1 GRZ von 0,8 - SO 2 u. WA GRZ von 0,4 - max. Gebäudehöhe
Berücksichtigung von Vermeidung von Verschattung von Gebäuden untereinander.	Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche: - untergliederte Baufenster als Querriegel im Sondergebiet (SO) Festsetzungen zur Bauweise: - bauordnungsrechtliche Festsetzung eines Mindestabstand zwischen Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - im SO 1 abweichende Bauweise > 50m (Baukörpergliederung)
Förderung eines positiven A/V-Verhältnis durch kompakte Baukörper und hieraus Steigerung der energetischen Qualität der Baukörper; i.V. mit den Regelungen des Energiefachrechts	Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO: - geschlossene würfelförmige Kubaturen mit Flachdach i. V. mit max. Gebäudehöhen (zwei bis dreigeschossige Baukörper sind zulässig) sowie über tiefenbeschränkte, langgestreckte Baufenster im SO Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche: - Gebäude sind innerhalb der Baufenster zu errichten, Überschreitungen der Baufenster im SO 2 begrenzt
Flachdächer werden begrünt.	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: - extensiven Dachbegrünung von Hauptdächern mit min. 80%

Regenerative Energiegewinnung (in Kombination mit Dachbegrünung)	Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung i. V. mit § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO: - Passive Nutzung der Solarenergie durch Ausrichtung der Gebäude und Grundrisse (solaroptimierte Orientierung der Gebäude) durch Festsetzung der Bauweise und Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen - Vermeidung von gegenseitiger Verschattung von Gebäuden durch Gebäudeabstand
Die ebenerdigen Parkplätze werden aus versickerungsfähigem Material hergestellt und begrünt.	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umweltgerechte Freiflächengestaltung: Verbot von Schottergärten	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bindung von CO ₂ in Kohlenstoffsinken (Vegetation und Boden)	Bodenschutzkonzept als Bestandteil des Bebauungsplans - Verbindliches Bodenschutzkonzept liegt vor, welches Maßnahmen zum schonenden Umgang mit dem Boden darstellt, der zukünftig nicht baulich in Anspruch genommen wird (Vermeidung von Verdichtungen und somit kein Verlust der Bodenfunktionen)
Es werden Bepflanzungen mit Laubbäumen festgesetzt (Bindung von CO ₂).	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB: - Private Grünflächen (Erhalt u. Aufwertung Streuobstwiese) - Straßenbegleitgrün (Einzelstandorte) - Baumpflanzungen Einzelbäume WA + SO - Strauchpflanzungen (Ortsrandseingrünung)
Eingrünung des Gebiets im Norden durch eine erhaltene und ergänzte Streuobstreihe (Bindung von CO ₂).	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB im Plan- und Textteil
Neupflanzung von Streuobstbäumen als Ausgleichsmaßnahme südlich und südöstlich des Plangebiets.	Festsetzung über § 9 Abs. 1a BauGB: Je 140 m ² (Dichte ca. 70 Bäume pro ha) ein Obstbaum
Unbelastetes Regenwasser von Dach- und Straßenflächen wird gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal in der Böblinger Straße und den Mühlgraben eingeleitet.	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB: - Entwässerung im Trennsystem - Versickerung u/o gedrosselte Ableitung von Oberflächenwasser - Flächen für die Rückhaltung, Versickerung, Ableitung- und Filterung von Niederschlagswasser - Festsetzung von Rückhalteeinrichtungen (Regenwasserzisternen etc.)

Abriss von Bestandsgebäuden die Dachwasser bisher in den Schmutzwasserkanal entwässert haben.	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauG: s. o. für Neubauten
Bauliche Berücksichtigung der Starkregengefahr.	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: - Bauliche Maßnahmen zum Objektschutz - Mauer zum Schutz und zur Führung von auftretendem Hangwasser
Inanspruchnahme und Ausbau eines bestehenden und befestigten Weges (Süd-Nord-Sich)	Festsetzung über § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB - Festsetzung von öffentlicher Verkehrsfläche

Durch die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt von Bestandsbäumen und die Begrünung von Freiflächen mit Pflanzung neuer Einzelbäume können die kleinklimatischen Beeinträchtigungen vermindert werden. Dabei wurde darauf geachtet, standortgerechte und klimaresistente Baumarten auszuwählen und durch eine Mischung der Arten die Biodiversität im Plangebiet zu erhöhen. Die angestrebte städtebauliche Dichte unterstützt die Anforderungen an eine sparsame Flächeninanspruchnahme, was wiederum der Reduzierung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft dient. Durch diese Ortsrandsarrondierung können bestehende Erschließungsanlagen effektiver genutzt werden bzw. wird ein bestehender, bereits versiegelter Weg als Erschließungsstraße ausgebaut. Der Versiegelungsgrad durch öffentliche Erschließungsstraßen kann dadurch relativ geringgehalten werden. Die Abwasserbeseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird durch den Bebauungsplan hinreichend gesichert. Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischkanal abgeleitet. Das anfallende unbelastete Wasser von Dach-, Straßen- und Hofflächen wird gedrosselt über den Regenwasserkanal (verdolter Mühlgraben) abgeleitet. Zur Klimaanpassung gehört weiterhin, im Rahmen der Bauleitplanung Maßnahmen zu ergreifen, die dem Schutz vorzunehmenden Starkregenereignissen dienen. Da sich Teile des Gebietes gemäß der Starkregenkarte in einem Überflutungsbereich bei Starkregenereignissen befindet, werden Maßnahmen zur Eigenvorsorge durch Objektschutz festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Schutz baulicher Anlagen vor Beschädigungen im Falle etwaiger Überflutungsereignisse. Das Niederschlagswasser sollte das Gebiet schadlos passieren können. Die Gebäude sind so anzuordnen und auszubilden, dass kein Wasser eindringen kann. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Fernhaltung des Niederschlagswassers aus den angrenzenden Hangbereichen festgesetzt.

Die oben beschriebenen Maßnahmen werden als Eingriff in das Eigentum angemessen und wirtschaftlich vertretbar erachtet, da diese nicht über das vertretbare Maß an den modernen Bau und die heute üblichen baulichen Standards hinausgehen. Für die bauliche Umsetzung gibt es ausreichend erprobte Praxisbeispiele und Anbieter auf dem Markt, wodurch ein Preis-Wettbewerb unter den Anbietern besteht.

Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus werden keine besonderen Anforderungen in Bezug auf zulässige Emissionen, zulässige Brennstoffe oder die Gebäudeisolierung festgesetzt. Des Weiteren wird auf die Regelungen und Festsetzungen des Energiefachrechts verwiesen, welches bauliche Standards für den lokalen Klimaschutz tiefergehend ergänzt und konkretisiert.

Klimatisch ungünstige Festsetzungen

- Durch die Nutzungsänderung gehen Freiflächen und Gehölze mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion verloren. Die Versiegelung und Bebauung von Flächen führt zu höheren Durchschnittstemperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und niedrigeren Windgeschwindigkeiten.
- Eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage (Ost-West-Stich parallel zur Neuen Ramtelstraße) führt zur Versiegelung durch Erschließungsflächen.

- Es handelt sich um einen Standort am Ortsrand, der lediglich an den ÖPNV über den Busverkehr angeschlossen ist.

Auswirkungen auf die CO₂ Bilanz

- Energieversorgung mittels regenerativer Energien
...dies erfolgt durch die erstmalige Nutzung solarer Energieeinträger über entsprechende Anlagen auf den Flachdächern der neuen Gebäude. Die Ausrichtung der Gebäude und deren Hauptfassaden in Richtung Süden begünstigt die Nutzung von Fassaden-PV und für Solar-Thermie-Module. Durch die Ausnutzung solarer Energieerträge kann der Einsatz von fossilen Brennstoffen gemindert werden und somit der CO₂ Ausstoß vermindert werden. Die Nutzung von CO₂ armen, bzw. neutraler Energien wird durch den Bebauungsplan nicht geregelt.
- Energetische Verluste reduzieren durch Gebäudewärmeschutz, Wärmedämmung
...die Minderung von CO₂ durch eine fachgerechte Gebäudedämmung kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden, hierfür sind die technischen Regelwerke der Fachgesetze in der Bauausführung maßgeblich zu beachten. Jedoch kann dies durch die Kompaktheit der Baukörper positiv befördert werden. Dies wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (bspw. Flachdach) geregelt. Um eine ausreichende Belüftung und Belichtung für die Bewohner und Beschäftigten der Gebäude gewährleisten zu können, werden keine Beschränkungen hinsichtlich der Fassadengestaltung (Fensteröffnungen) festgesetzt.
- Energetische Verluste reduzieren durch Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft „Cradle to Cradle“
...da keine verwertbare und zur Umnutzung geeignete Bausubstanz vor Ort vorhanden ist, kann hierzu kein positiver Beitrag zur Reduzierung von CO₂ geleistet werden. Durch die geplanten Neubauten hat das Plangebiet unter diesem Aspekt eine negative Klimabilanz. Durch die Inanspruchnahme einer bestehenden Erschließungsstraße (Weg Flst. Nr. 2455/1) kann ein sehr geringer Beitrag zur Ressourcenschonung erzielt werden; auch dieser Bestandsweg muss weiter ausgebaut werden. Der geplante Ost-West-Stich ist als Erschließungsstraße neu herzustellen, hieraus ergibt sich ebenfalls eine negative CO₂-Bilanz.
- Bindung von CO₂ in Kohlenstoffsinken (Vegetation und Boden)
...Neutral sind die Effekte der CO₂-Bindung mittels der geplanten zukünftigen Vegetation aufgrund des unvermeidlichen Verlustes bereits vorhandenen Baumbestandes zu sehen; der Verlust wird jedoch durch Baumpflanzungen und die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen kompensiert. Negativ stellt sich die Bilanz bezüglich des organisch gewachsenen Bodens als Kohlenstoffsinke dar, da aufgrund der geplanten Bebauung von einer Überformung des natürlichen Bodens auszugehen ist.
- CO₂ durch Kfz (LKW, PKW)
...das Baugebiet zieht zusätzlich Verkehr an und wirkt deshalb im Ergebnis **nicht positiv** auf die Klimaschutzziele. Es können lediglich Synergieeffekte genutzt werden: Durch die Erweiterung des bestehenden Betriebs Böblinger Straße 28 in unmittelbarer Nachbarschaft, ergeben sich wesentliche Synergieeffekte; durch die sich hieraus ergebende bessere verkehrliche Auslastung des Straßensystems. Die andienenden LKW mit Frachtgut müssen nur einen Standort anfahren, der Pendelverkehr zwischen den Gebäuden kann auf Gabelstapler etc. reduziert werden. Mitarbeiter können den gemeinsamen Parkplatz nutzen, haben nur ein Ziel und müssen nicht zwischen Standorten pendeln. Dies ist insbesondere wichtig, da die Inklusionsmitarbeiter und -mitarbeiterinnen mit kleinen Gemeinschaftsbussen zu Arbeitsbeginn zum Betriebsareal gebracht und zum Feierabend wieder abgeholt werden. Des Weiteren sind Wohngebäude im südlichen Bereich des Plangebiets planungsrechtlich vorgesehen und zulässig, hierdurch können die Mitarbeitenden auf sehr kurzem Wege, ohne die Nutzung von Kfz, an die Arbeitsstätte gelangen. Die ÖPNV-Anbindung des Areals ist ideal, die Bushaltestelle Ramtel-Gerlinger Straße liegt nur wenige Gehminuten entfernt, so dass die Mitarbeiter/-innen auch über die öffentlichen Verkehrsmittel das Betriebsareal optimal erreichen können. Auf dem Betriebsgelände sind

gemäß Landesbauordnung ausreichend Fahrradabstellanlagen vorzusehen, dies ist im Bebauungsplan festgesetzt. Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Grundsätzlich kann die Nähe zur Bushaltestelle Ramtel-Gerlinger Straße zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen, da auf die Nutzung eines eigenen Pkw verzichtet werden kann. Das Baugebiet zieht in geringem Umfang zusätzlichen Verkehr an und wirkt sich somit im Hinblick auf den CO₂-Ausstoß der Kfz nicht überwiegend positiv auf die Klimaschutzziele aus.

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft keine Veränderung im Plangebiet gegenüber dem IST-Zustand zu erwarten. Bei ausbleibender Entwicklung wäre mit einer zunehmenden Verbrachung der ehem. Gärtnereiflächen zu rechnen. Die Schaffung neuer Wohnräume und Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle im Außenbereich vorgesehen werden. Dies hätte dort negative Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.

Zusammenfassung Abwägung Klimabelang

Zusammenfassend ist festzustellen, dass lokalklimatische Belange im Rahmen der vorliegenden Planung einen deutlichen, gewichtigen Niederschlag gefunden haben. So ist es gelungen, klimawirksamen Maßnahmen, trotz der vielfältigen und auch widersprüchlichen Anforderungen an diesen Standort ausreichend Raum zu geben und diese auf Ebene des Planungsrechts zu sichern.

Der globale Klimaschutz ist inzwischen ein ebenfalls abwägungsrelevanter Klimabelang. Das Plangebiet hat insgesamt betrachtet eher eine negative CO₂-Bilanz. Bei Umsetzung der Planung ist eine überwiegend negative Klimabilanz zu erwarten: Die geplante Bebauung lässt eine immissionserhöhende Wirkung erwarten und wird daher den Minderungszielen des Klimaschutzgesetzes (KSG) und des Landesklimaschutzgesetzes zu widerlaufen, bei Abwägung aller betroffener Belange überwiegen die zu Gunsten der Planung sprechenden Belange aber diejenigen mit den verbundenen Nachteilen. Abschließend kann festgehalten werden, dass die Nachteile bzgl. der klimatischen Belange gegenüber der Schaffung von neuem, dringend benötigtem Wohnraum sowie der gewerblich-sozialen Nutzung zurückgestellt werden müssen: Atrio Leonberg ist dafür zuständig, auf Grundlage der Teilhabepflicht des Landkreises Böblingen, Angebote für behinderte Menschen im Altkreis Leonberg zur Verfügung zu stellen und ist damit ein ausschließlich regionaler Leistungserbringer. Die zu erbringenden Leistungen im Bereich Arbeit, Wohnen und Tagesstruktur sollen zukünftig innerhalb der Sonderbaufläche erbracht werden. Aufgrund der direkten Nähe zur bestehenden „Inklusionseinrichtung-/werkstatt“ Böblinger Straße 28 und aufgrund mangelnder Innenentwicklungspotentiale erscheint die geplante Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen städtebaulich gerechtfertigt. Die Sondergebietsfläche steht in direktem betrieblichem Zusammenhang mit der bestehenden Inklusionseinrichtung-/werkstatt. Alternative Standorte, die im vertretbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, gibt es im Stadtgebiet nicht. Siehe hierzu Kapitel 2 Prüfung alternativer Lösungen. Die Bereitstellung von sozial gerechtem Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans. Der Belang Klima wird daher ggü. der geplanten Wohnbebauung zurückgestellt.

13.11 Bodenordnung

Die Grundstücksneuordnung sowie die weitere Projektentwicklung und -realisierung ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Leonberg geregelt. Eine freiwillige Grundstücksneuordnung erfolgte hierbei. Die öffentliche Erschließung des Plangebiets wird durch den Investor durchgeführt. Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen in das Eigentum der Stadt Leonberg über. Grünflächen im Osten des Plangebiets bleiben im privaten Besitz und werden als private Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

13.12 Kosten und Finanzierung

Die Stadt Leonberg ist nur teilweise Eigentümer des Plangebiets und trägt daher die Kosten der Bauleiplanung sowie der verkehrlichen Erschließung/ Versorgung des Plangebietes anteilig. Einnahmen können durch die Vermietung der geplanten Wohnungen generiert werden. Den Schwerpunkt der Entwicklungskosten trägt der Investor Atrio Leonberg e.V., denen ein großer Flächenanteil des Plangebiets gehört.

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

Die Umsetzbarkeit erfolgt zeitnah, da dem Investor an einer schnellen Umsetzung, aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs des gewerblichen Betriebs Böblinger Straße 28, gelegen ist.

14 VERFAHRENSSTAND/-SCHRITTE

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2019/210 fasste der Gemeinderat am 24.09.2019 den Beschluss, am Standort Böblinger Straße 30 (ehemaliges Gärtnerengelände der Firma Atrio e. V.) Planungsrecht für eine betriebliche Erweiterung der Inklusionswerkstätten Atrio e. V. sowie eine wohnbauliche Nutzung für Menschen mit erhöhtem Betreuungsbedarf und ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Als Grundlage wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“ sowie der 15. Flächennutzungsplanänderung hierzu gefasst. Der Titel des Bebauungsplans wurde im Verfahren angepasst: „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“.

Am 24.09.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (SV 2019/210) und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gefasst und vom 04.11. bis 25.11.2019 durchgeführt. Parallel wurde die 15. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die bis dahin erstellten Gutachten wurden als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse der Gutachten und Stellungnahmen fanden Eingang in den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen Stellungnahmen ein, die größtenteils in der Planung berücksichtigt werden konnten. Siehe hierzu [die Gemeinderatsvorlage zur Behandlung der Stellungnahmen](#) in der Verfahrensakte.

[Auf Beschluss des Gemeinderates am 24.05.2022 wurde die öffentliche Auslegung der 15. Flächennutzungsplanänderung parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.12.2022 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 09.01.2023 bis 13.02.2023 statt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend um ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis genommen wurden bzw. wurden in den Bebauungsplan übernommen und führten zu keiner wesentlichen Änderung der Planung. Siehe hierzu die Gemeinderatsvorlage zur Behandlung der Stellungnahmen in der Verfahrensakte. Am 03.05.2023 wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat gefasst. Parallel hierzu wurde der Wirksamkeitsbeschluss zur 15. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, als Genehmigungsbehörde, kam der Hinweis, dass die landwirtschaftlichen Belange nicht ausreichend untersucht worden sind. Daher wurde hierzu nachgearbeitet, ebenso wurden die Belange des Klimaschutzes tiefergehend untersucht. Diese Ergänzungen zum Umweltbericht und in der Begründung berühren nicht die Grundzüge der Planung, weshalb der Bebauungsplan nicht erneut ausgelegt werden muss. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Flächennutzungsplanänderung werden den Gremien erneut zum Beschluss vorgelegt.](#)

15 RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** (Baugesetzbuch) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **BauNVO** (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)
- **PlanzV** (Planzeichenverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **LBO** (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- **KSG** (Bundes-Klimaschutzgesetz) i.d.F. vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist
- **KlimaG BW** (Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg) i.d.F. vom 7. Februar 2023 [verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Erlass eines Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz und zur Verankerung des Klimabehelfs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26)]

16 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die Zusammenfassende Erklärung wird mit öffentlicher Bekanntmachung des Bebauungsplans als gesonderter Teil erstellt.

ANLAGEN**Umweltbericht nach § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung.**

in der Fassung vom 21.01.2022/20.09.2023, Stadtplanungsamt Leonberg
(V. Tietz, S. Rosenbauer)

Fachgutachten/ fachliche Stellungnahmen

[1] Klimagutachten zum Bebauungsplan „ATRIO“ in Leonberg, Büro Ökoplana, 26.03.2018

[2] Ergänzendes Klimagutachten zum Bebauungsplan „ATRIO“ in Leonberg, Büro Ökoplana, 18.05.2021

[3] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ in Leonberg, Büro ISIS, 10-2021/2023

[4] Bodenschutzkonzept (05.11.2021) und Ergänzung zum Bodenschutzkonzept (03.12.2021), Büro Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH

[5] Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse – Bebauungsplan Behindertenwerkstatt Atrio in Leonberg, Büro Quetz, 05/2016

[6] Faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag – Leonberg Neue Ramtelstraße Behindertenwerkstatt Atrio, Büro Quetz & Büro Stauss & Turni, 01/2017

[7] Bestandserfassung Fauna und geschützte Biotope mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büros Quetz, Stauss & Turni, Rita Hofbauer, 01/2019

[8] Erfassung und Bewertung der Streuobstbestände und Einschätzung eines Gewässers, Büro Rita Hofbauer, 12/2020

[9] Höhlenbaumkontrolle im Hinblick auf Winterquartiere, Büro Stauss & Turni, 01/2021

[10] Ingenieurgeologisches Gutachten, Büro Institut Dr. Haag, 19.02.2021

[11] Entwässerungsgutachten Neue Ramtelstraße, BIT-Consult, April 2021

[12] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Böblinger Straße Ecke Neue Ramtelstraße Leonberg – Ramtel, Büro R. Hinkelbein, 11.01.2018

[13] Bewertung Starkregenereignisse, IBB Wörn Ingenieure, 20.03.2022

Sonstige Nachweise

- **Bauflächenbedarfsnachweis** für das Baugebiet

VERWEISE

- **Handlungskonzept zum Starkregenrisikomanagement Stadt Leonberg (Stand 2020/2021)**, Büro geomer, Stand 2020/2021
- Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): **Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage**. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Begründung/sgl

Umweltbelange/V. Tietz, S. Rosenbauer

Stadtplanungsamt

Leonberg, den 03.02.2022 / 23.03.2023 / 20.09.2023