

Bebauungsplan "Stadtmitte, Teil 1"

- Änderung im Bereich des Einkaufszentrums -

Begründung

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den südlichen Bereich des Leo-Centers, der derzeit als Parkdeck genutzt wird. Die städtebauliche Situation wird einerseits durch die östlich angrenzende Hochhausbebauung und andererseits durch die südlich angrenzende kleinmaßstäbliche Einzelhausbebauung und die westlich vorbeiführende Leonberger Straße mit 2 - 3 geschossigen Gebäuden geprägt.

2. Bisherige Planungsgrundlagen

Für den Bereich des Leo-Centers gilt der Bebauungsplan "Stadtmitte, Teil 1" vom 15.02.71, genehmigt durch das Regierungspräsidium Stuttgart am 04.07.72. Danach ist das Gebiet als Kerngebiet nach § 7 BauNVO mit einer 4-geschossigen Bebauung als Höchstgrenze im Bereich des Leo-Centers ausgewiesen.

Im südlichen Bereich wurde eine überbaubare Fläche zur Erstellung eines Parkhauses mit 3 oberirdischen Geschossen, einschließlich der Unterbringung einer Tankstelle im EG-Bereich ausgewiesen.

3. Vorgesehene Nutzung und Gestaltung

Es ist vorgesehen, anstelle des vorhandenen sanierungsbedürftigen Parkdecks, ein Parkhaus zu erstellen. Damit sollen einerseits die baulichen Mängel beseitigt werden, andererseits zusätzliche Stellplätze für das Einkaufszentrum geschaffen werden.

Die Untersuchungen haben gezeigt, daß das derzeitige Stellplatzangebot von ca. 825 Parkplätzen in 3 Parkieranlagen zwar rechtlich nach der Garagenverordnung ausreichend ist, es aber defakto immer wieder zu Engpässen kommt, mit der Folge, daß in den umgebenden Anliegerstraßen geparkt wird und die Bewohner belästigt werden.

Mit der Erstellung von zusätzlich ca. 385 Stellplätzen wird der Bedeutung und dem Einzugsbereich des Leo-Centers Rechnung getragen und die Situation des ruhenden Verkehrs im Stadtmittebereich im allgemeinen Interesse verbessert.

Die Untersuchung von Entwurfsalternativen im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat gezeigt, daß die Erstellung eines 3-geschossigen Parkhauses nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes weder städtebaulich noch funktional eine optimale Lösung ermöglicht.

Die der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegte Entwurfsalternative nutzt die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche und die vorhandene Topographie zur Erstellung eines Parkhauses mit 2 oberirdischen und 3 - 4 unterirdischen Parkebenen aus.

Der Baukörper nutzt den Knick der Leonberger Straße zu einer städtebaulichen Gliederung, um die großmaßstäbliche Architektur des Leo-Centers durch Staffelung und Terrassierung, verbunden mit der Eckbetonung durch ein eingeschnittenes Treppenhaus zu der kleinmaßstäblichen Einzelhausbebauung überzuleiten.

Durch das Parkierungssystem mit geneigten Geschoßebenen entsteht eine höhenmäßige Gliederung, sodaß die Maximalhöhe von 386,55 m NN nur in einem Teilbereich des Parkhauses auftritt.

Die Fassaden des Parkhauses sind mit Öffnungen versehen, die aus Lärmschutzgründen zu verglasten sind und durch Rankgerüste gegliedert und gestaltet werden.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird eine flächenhafte Begrünung des Garagendaches vorgesehen.

Durch den Bau des Parkhauses und dessen äußere Gestaltung wird die städtebauliche Situation verbessert. Es wirkt sich positiv auf die umgebende Bebauung aus.

4. Erschließung

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Leonberger Straße, wobei die Ein- und Ausfahrt im Süden des Grundstückes vorgesehen und festgesetzt ist. Die Einfahrt erfolgt von Norden und Süden über Abbiegespuren, die Ausfahrt ist nur in nördlicher Richtung möglich.

Durch die Ausweisung eines Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes unmittelbar südlich des Einkaufszentrums wird die Zufahrt zu dem Bereich zwischen Einkaufszentrum und dem Hochhaus Neuköllner Straße 2 - 8 (Leo 2) für Notdienste und zur Andienung hergestellt.

Eine Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgruppe Aachen kommt zu dem Ergebnis, daß die verkehrliche Anbindung des Parkhauses mit dem erhöhten Stellplatzangebot in leistungsfähiger Form sichergestellt und vom umgebenden Straßennetz bewältigt werden kann. Im einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallimmissionen

Zur Frage der zu erwartenden Schallimmissionen wurde vom TÜV Stuttgart ein Gutachten erstellt.

Es kommt zu dem Ergebnis, daß die nach der Vornorm DIN 18005 zulässigen Planungsrichtpegel von tagsüber 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) für Mischgebiete derzeit durch die Einwirkungen des Verkehrslärms um ca. 5 dB(A) (Ostertagstraße 45) bzw. ca. 7 dB(A) (Leonberger Straße 75) überschritten werden.

Um sicherzustellen, daß durch das Parkhaus mit den zusätzlichen Stellplätzen keine Verschlechterung der heutigen Situation eintritt, werden folgende Vorkehrungen vorgeschrieben:

- a) Schließung bzw. Verglasung der Öffnungen an der Ost-, Süd- und Westfassade.
- b) Schallabsorbierende Verkleidung der Decke und der Seitenwände im Einfahrtbereich des Parkhauses.

Durch die teilweise Abschirmung des Straßenverkehrslärms durch das geplante Parkhaus, ist nach Osten hin eine Verbesserung der Lärmsituation zu erwarten.

Im einzelnen wird auf das Schallgutachten des TÜV Stuttgart verwiesen.

5.2 Schadgasimmission

Zur Frage der zu erwartenden Schadgasimmission wurde vom TÜV Stuttgart ein Gutachten erstellt.

Bei der Nutzung des geplanten Parkhauses werden über die Fortluftausblasestelle der mechanischen Entlüftungsanlage sowie durch den Kfz-Verkehr im Ein- und Ausfahrtsbereich Schadstoffe emittiert. Für die Ermittlung der zu erwartenden Immissionen in der Nachbarschaft, wurde den Berechnungen der ungünstigste Betriebsfall zugrunde gelegt.

Es wird festgestellt, daß selbst bei einer evtl. möglichen Summierung der ermittelten Konzentrationen die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der TA-Luft weit unterschritten werden.

Außerdem muß davon ausgegangen werden, daß das derzeitige Emissionsaufkommen nicht wesentlich geringer ist, als die durch das geplante Parkhaus zu erwartende Belastung, da mit einem günstigeren Verkehrsfluß zu rechnen ist. Im einzelnen wird auf das Gutachten des TÜV Stuttgart verwiesen.

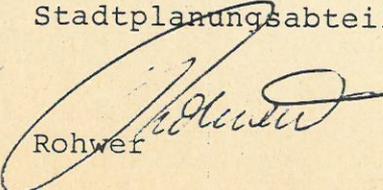
6. Durchführung der Maßnahmen

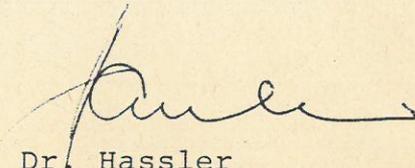
Der Neubau des Parkhauses durch die Fa. ECE ist 1988 vorgesehen.

Die Kosten für die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Leonberger Straße sind von der ECE zu tragen. Der Stadt Leonberg entstehen keine Kosten.

Leonberg, den 02.10.87

Stadtplanungsabteilung


Rohwer


Dr. Hassler