

Begründung

zum Bebauungsplan

"Römer- / Bahnhofstraße – 1. Änderung Sondergebiet"

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Gebiet liegt im Westen der Kernstadt Leonberg und wird begrenzt durch die Römerstraße im Süden, die Bahnhofstraße im Nordwesten, die Steinbeisstraße im Osten und dem Bahnhofsfußweg im Nordosten. Es weist eine Gesamtgröße von ca. 1,6 ha auf.

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Nach dem Regionalplan sind Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächigen Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Erweiterung bestehender Einrichtungen nur in Oberzentren bzw. den Mittel- und Unterzentren zulässig. Da Leonberg im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen ist, entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Regionalplanes.

Das Plangebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart als Gewerbebaufläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des

- rechtskräftigen Bebauungsplanes „Römer- / Bahnhofstraße, genehmigt am 25.01.1980;
Dieser weist entlang der Römer- und Steinbeisstraße ein Gewerbegebiet und entlang der Bahnhofstraße eine öffentliche Parkierungsfläche (Parkhaus) mit Erweiterung aus.
- rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Römerstraße“, genehmigt am 15.05.1987.
Dieser Bebauungsplan schließt die Römerstraße und den Kreuzungsbereich Römer- / Post- / Steinbeisstraße ein.

1.3 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bau- und Heimwerkermarkt sowie angrenzende Grünflächen. Der vorhandene Markt besteht aus 2 getrennten Gebäuden (Baumarkt und Holzmarkt). Neben dem bestehenden Baumarkt mit einer Größe von ca. 1.850 m² befindet sich an der Steinbeisstraße noch das Gebäude für den Holzmarkt in einer Größe von ca. 560 m².

Die übrigen Flächen des Bau- und Heimwerkermarktes werden als Stellplatzflächen für den Kundenverkehr genutzt.

1.4 Landschaftliche Situation

Der bestehende Bau- und Heimwerkermarkt liegt auf einer Hangkante. Der Höhenunterschied zur nördlich verlaufenden Bahnhofstraße beträgt zwischen 12 und 15 m. Die geplante Erweiterung des Marktes schiebt sich über eine wild bewachsene Böschung, deren Fuß entlang der Bahnhofstraße bereits mit einer Gabionenmauer gefasst ist. Die Höhenunterschiede in der mit Bäumen und Strauchwerk bewachsenen Böschung betragen zwischen 8 und 10 m.

Mit Ausnahme der Böschung entlang der Bahnhofstraße bis zum Parkhaus ist nur noch eine kleine Grünfläche an der Steinbeisstraße vorhanden. Alle übrigen Flächen sind versiegelt bzw. überbaut. Alles anfallende Regenwasser wird der Kanalisation zugeführt.

Im Bereich der vorhandenen Böschung sind noch einige Wiesen- und Ruderalflächen vorhanden.

1.5 Verkehrssituation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Römer- und Steinbeisstraße. Über die Steinbeisstraße wird der gesamte Anlieferungs- und Kundenverkehr des Bau- und Heimwerkermarktes abgewickelt.

Der Kreuzungsbereich Römer- / Steinbeis- / Poststraße dient der Erschließung der umliegenden Gewerbebetriebe und weist ein hohes Verkehrsaufkommen einschl. ÖPNV auf.

Die Bahnhofstraße stellt die Verbindung der Römerstraße zum Bahnhof und der Innenstadt von Leonberg dar. Angrenzend an den Bau- und Heimwerkermarkt befindet sich an der Bahnhofstraße ein öffentliches Parkhaus.

2. **Umweltbelange (§ 1a BauGB)**

Das Plangebiet liegt innerhalb zweier rechtskräftiger Bebauungspläne und ist als Innenbereich anzusehen.

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Baumarktes ist das Vorhaben der Nummer 18.6 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen. Für das „bauplanungsrechtliche Vorhaben“, das durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll, ist nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c in Verbindung mit Anlage 1 UVPG aufgrund der Größe und Leistung des Vorhabens durchzuführen, da die unteren Schwellenwerte (Anlage 1 – Liste UVP-pflichtiger Vorhaben – zum UVPG) überschritten werden.

3. **Erfordernis der Planaufstellung**

Die stadtstrukturelle Achse von der Stadtmitte zum verkehrsmäßigem Knotenpunkt (S-Bahn und zentraler Busbahnhof) gewinnt an zentraler Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Leonbergs. Ein besonderer Schwerpunkt in diesem Bereich liegt in der weiteren Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur als integraler Bestandteil im Leonberger Zentrenkonzept. Die Konzentration solcher Einrichtungen ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen im Bereich der westlichen Römerstraße (stadtstrukturelle Ausbildung als „Einkaufsstraße“) erwünscht. Die inzwischen eingetretene Entwicklung rechtfertigt die Erweiterung attraktiver Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung und bestätigt das besondere Interesse an der Stärkung dieser Versorgungssachse.

Die bestehende Verkaufsfläche beträgt für den Baumarkt ca. 2.700 m² und für den Holzmarkt ca. 600 m²; in diesen Betriebsgrößen ist ein Markt aus betriebswirtschaftlicher Sicht

nicht dauerhaft zu führen. Durch die geplanten Erweiterungen vergrößert sich die Verkaufsfläche um weitere ca. 2.500 m².

Mit der Bebauungsplanänderung wird außerdem das Ziel verfolgt, den bestehenden Betrieb an seinem in der Stadt integrierten Standort langfristig zu sichern und das spezifische Angebot an Bau- und Heimwerkersortimenten zu verbessern.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche überschreitet das Vorhaben die Zulässigkeit nach der BauNVO für ein Gewerbegebiet und ist deshalb nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

3.1 Standortverträglichkeit, Raumordnungsverfahren

Aufgrund der zulässigen Verkaufsfläche als großflächiger Einzelhandelsbetrieb wird ein sonstiges Sondergebiet auf der Grundlage von § 11 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Standortbereiches für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (regionalbedeutsame Einzelhandelschwerpunkte vgl. Teiländerung Kap. 2.7 zum Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart, 2002). Insoweit sind die Zielsetzungen der Regionalplanung in geeigneter Form in die verbindliche Bauleitplanung übertragen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat das Regierungspräsidium Stuttgart –Höhere Raumordnungsbehörde- bestätigt, dass der Standort funktional und städtebaulich integriert ist. Ein Raumordnungsverfahren gemäß Landesplanungsgesetz ist demnach nicht erforderlich.

In den Jahren 2002 bis 2003 wurde durch die CIMA Stadtmarketing GmbH, Stuttgart, eine Einzelhandelskonzeption für die Große Kreisstadt Leonberg erstellt. Ausgehend von einer umfassenden Bestandsaufnahme der Leonberger Einzelhandelslandschaft wurden weitere Entwicklungspotentiale gutachterlich ermittelt. Innerhalb des Standort- und Zentrenkonzeptes wurde eine Stärkung der Handelsachse entlang der westlichen Römerstraße empfohlen. Dort sollen konzeptionell kurz- bis mittelfristige Versorgungsstrukturen ("Kofferraumkunden") in Form von Verbraucher- und Fachmärkten etabliert werden.

Außerdem wurde für den Bau- und Heimwerkerbereich weiteres Entwicklungspotential gutachterlich festgestellt ("*... eine Erweiterung der Verkaufsflächen am bestehenden Standort des Bau- und Heimwerkermarktes kann bei entsprechenden Flächen- und Sortimentsbegrenzungen möglicher innenstadtrelevanter Randsortimente grundsätzlich positiv beurteilt werden...*").

Sortiments- und Flächenbeschränkungen

Laut Gutachten sollen zur Sicherung des bestehenden Leonberger Einzelhandels und der bekannten innerstädtischen Standorte typische innenstadtrelevante Sortimente bei Neuansiedlungen oder wesentlichen baulichen Erweiterungen vor negativen Beeinträchtigungen (z.B. Kaufkraftabflüsse) geschützt werden. Aus diesem Grund erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan eine Regelung des Sortimentsangebots: Neben den für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit angegliedertem Gartencenter typischen Kernsortimenten sind in untergeordneter Form auch begrenzte Randsortimente zulässig.

Die hier gezielt vorgenommene Beschränkung der Kern- und Randsortimente

- Kreativ- und Geschenkartikel
- Heimtextilien und Stoffe
- Haushaltswaren
- Fahrräder (nur auf Aktionsflächen)

- Sportartikel (nur auf Aktionsflächen)
- Glas, Porzellan (nur auf Aktionsflächen)
- Unterhaltungselektronik (nur auf Aktionsflächen)

lässt, in Verbindung mit weiteren (zeitlichen bzw. flächenbezogenen) Einschränkungen der Verkaufsflächen dieser Randsortimente, keine negativen Auswirkungen auf die handelsbezogene Leonberger Zentrenstruktur und ihre Standorte erwarten.

Mögliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Verbesserung des Handelsangebotes durch Erweiterung des bestehenden Betriebes entspricht aufgrund des Ausbaus der vorhandenen Einzelhandelslandschaft den grundsätzlichen Zielen und Zwecken der Landes- und Regionalplanung für mittelzentrale Städte. Außerdem liegt den Planungen ein eng begrenztes Warensortiment eines Bau- und Heimwerkermarktes zugrunde, sodass keine negativen Auswirkungen auf umliegende Kommunen zu erwarten sind. Die bauliche Erweiterung des bestehenden Marktes ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen notwendig, um die Fortbestand des Handelsbetriebes zu sichern.

Negative Auswirkungen des Vorhabens können ausgeschlossen werden:

- da die äußere und innere Erschließung des Gebietes planerisch gesichert ist und zusätzliche Maßnahmen im vorhandenen Verkehrsnetz vorgesehen sind;
- da die geplante Maßnahme im innerstädtischen Standortbereich für zentrenrelevante Einzelhandelsprojekte vorgesehen ist und mit die Zielen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Leonberg übereinstimmt;
- da aufgrund der geplanten Erweiterung des bestehenden Betriebes im zentralörtlichen Versorgungskern das Orts- und Landschaftsbild ("Ortseingang Nordwest") verbessert wird und zugleich Auswirkungen auf den Naturhaushalt in nur geringem Maße auftreten.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein "Sonstiges Sondergebiet- Zweckbestimmung: Bau- und Heimwerkermarkt" (mit angegliedertem Gartencenter) festgelegt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Bau- und Heimwerkersortimenten sowie von Blumen, Pflanzen und Gartenbedarfsartikeln mit den gesamten Sortimenten. Die Gesamtverkaufsfläche, definiert im Einzelhandelserlass 2001, einschließlich der Shopzonen und der Aktions- und Freiverkaufsflächen, ist begrenzt auf maximal 5.600 Quadratmeter.

Die Ausweisung erfolgt auf der Grundlage der Einzelhandelskonzeption für die Große Kreisstadt Leonberg, die von der CIMA Stadtmarketing GmbH, Stuttgart in den Jahren 2002 bis 2003 durchgeführt wurde. Diese kam zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes grundsätzlich positiv beurteilt werden kann.

Um vor der Gefahr einer negativen Beeinträchtigung der traditionellen Einzelhandelsstandorte entgegenzuwirken, werden auf der Grundlage der vorliegenden Einzelhandelskonzeption und des Einzelhandelserlasses 2001 des Wirtschaftsministeriums Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen festgesetzt, insbesondere im Hinblick auf eine enge Begrenzung der Randsortimente.

4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation im Bereich Römer- und Bahnhofstraße wird die Höhe des Gebäudes durch die Festlegung der obersten Dachbegrenzung im NN-System festgelegt. Die Höhenfestlegung entspricht dem bestehenden Verkaufsgebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 festgelegt. Mit diesen Maßen ist eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung des bestehenden Marktes möglich.

Die GRZ mit den Grundflächen der Nebenanlagen darf um bis zu 50 % überschritten werden, da der größte Teil des Baugrundstückes bereits bebaut bzw. versiegelt ist. Die Überschreitung beeinträchtigt nicht die natürliche Funktion des Bodens. Außerdem sind Teilbereiche als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese können nicht entsiegelt werden.

4.3 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Römer- und Poststraße in Verbindung mit der Steinbeisstraße.

Der Bereich Römer- / Post- / Steinbeisstraße wird zu einer Kreisverkehrsanlage umgeplant, um das vorhandene hohe Verkehrsaufkommen bewältigen zu können.

Der Kunden- und Anlieferverkehr für den Bau- und Heimwerkermarkt wird in einer ersten Phase über die Steinbeisstraße geführt. Die Zu- und Abfahrt zum Bau- und Heimwerkermarkt ist in einem ausreichenden Abstand zum geplanten Kreisverkehr geplant, so dass verkehrliche Behinderungen weitgehend vermieden werden können.

Zu einem späteren Zeitpunkt, der in einem städtebaulichen Vertrag mit den Betreiber des Marktes definiert wird, soll der Anlieferungsverkehr über die Bahnhofstraße erfolgen. Dadurch kann der gesamte Verkehr für den Markt weiter entzerrt werden und reibungslos vonstatten gehen.

Weitere Zufahrten zum Bau- und Heimwerkermarkt sind nicht zugelassen, damit der fließende Verkehr auf der Römer- und Bahnhofstraße nicht behindert wird.

Über den Bahnhoffußweg, der eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen dem Bahnhof / ZOB und den südlich angrenzenden Gewerbe- und Wohngebieten darstellt, wird keine Fahrverbindung zum Baumarkt zugelassen.

Durch die Nähe zur S-Bahn, dem Busbahnhof und der in der Nähe sich befindenden Bushaltestellen ist dieser Standort hinsichtlich öffentlichem Nahverkehr gut erschlossen.

4.4 Grünordnerische Festlegungen

Die Beeinträchtigungen durch den geplanten baulichen Eingriff sind so gering wie möglich zu halten, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen müssen vor Ort ausgeglichen werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen im grünordnerischen Beitrag formuliert:

- Dachbegrünung des Erweiterungsgebäudes auf einer Fläche von ca. 1.800 m²;
- Fassen der Regenwässer über den Glasdächern am geplanten Kopfbau und sammeln in Zisternen zur Wiederverwendung;
- Fassadenbegrünung von der Bahnhofstraße (Oberkante Gabionenwand) zur geplanten Erweiterung;
- Schaffen von wasserdurchlässigen Belägen an der Peripherie der neuen Parkplätze;

- Aufbau eines Hochbaumstreifens entlang der Steinbeisstraße;
- Schaffung von Hochstammstandorten auf dem Parkplatzgelände;
- Aufbau eines Gehölzstreifens entlang der Bahnhofstraße oberhalb der Gabionenwand;
- Die Freiflächen im westlichen Teil (pfg 2) werden durch entsprechende Pflanzmaßnahmen aufgewertet .

5. Allgemeine UVP

5.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bau- und Heimwerkermarkt Wöhr GmbH + Co.KG, Römerstraße 7 – 9 (Obi-Markt), in Leonberg, beabsichtigt die Gebäude zu erweitern und umzubauen. Der vorhandene Obi-Markt soll nach Nordwesten erweitert werden. Der vorhandene Holzmarkt (2. Gebäude) wird abgerissen und in Parkplatzflächen umgewandelt. Alle ebenen Flächen sind, außer ein paar kleine Pflanzecken, versiegelt mit Asphalt.

Die mögliche erweiterbare Fläche liegt im Nordwesten, entlang der Bahnhofstraße. Im Moment sind diese Flächen bewachsene, steile Böschungen, die an ihrem Fußpunkt mit Steingabionen (bis 4,0 m) gesichert sind. Bei der Einmündung der Bahnhofstraße in die Römerstraße laufen die bewachsenen Böschungskanten in die Ebene aus. Die Römerstraße wird von großen betonierten Stützmauern flankiert, die das Plateau im Süden halten.

Keines der vorhandenen Gebäude besitzt eine Dachbegrünung. Es sind im Moment insgesamt überhaupt keine Belange des Umweltschutzes berücksichtigt.

5.2. Belange des Umweltschutzes

Die Gebäude des Erweiterungsbaues nach Norden sind auf dem Dach mit einem Einschichtaufbau zu begrünen. Fassadenbegrünungen nach Norden können die neuen Böschungsüberbauungen mildern und integrieren. Die Dachwässer vom Altbau und der möglichen Gewächshäuser sollten in Zisternen gesammelt werden, um später wieder zur Bewässerung benutzt zu werden. Da die vermuteten Altlasten (evtl. Heizöl) nicht zu orten sind, ist es sinnvoll, die Asphaltoberflächen zu öffnen und Baumstandorte bzw. Pflanzstreifen entlang der Steinbeisstraße zuzulassen. Die Überstellung der asphaltierten Flächen mit Hochstämmen bringt der Umwelt hier mehr Nutzen.

5.3. Bewertung der Auswirkungen

Durch den Aufbau einer Dachbegrünung auf dem Flachdachneubau wird die Versiegelung vorhandener, überbauter Vegetationsflächen gemildert. Das Sammeln der Regenwässer von möglichen anderen neuen Flächen bringt eine Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf, der positiv zu bewerten ist. Das Pflanzen von Hochstämmen auf den Parkflächen verbessert die vorhandene Situation erheblich.

Bei keinem Neubau oder Erweiterungsbau sind Beeinträchtigungen für die Umwelt auszuschließen. Hier in diesem Fall, kann durch einfache Maßnahmen die geplante Gesamtsituation verbessert werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Leitungen gesichert.

7. Flächenbilanz

Sondergebiet ca.	11.050 m ²
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün ca.	5.350 m ²

Plangebiet ca.	16.400 m²
-----------------------	-----------------------------

8. Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Zum Umbau des Kreuzungsbereiches in einen Kreisverkehr werden einige private Grundstücksteilflächen benötigt.

8.2 Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Umbau des Kreuzungsbereiches ist noch nicht im laufenden Finanzplan enthalten. Die benötigten Mittel werden rechtzeitig bereitgestellt.

Leonberg, 26.10.2005

Köppe

Geissel

Begründung
zu den örtlichen Bauvorschriften
"Römer- / Bahnhofstraße – 1. Änderung Sondergebiet"
nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1. Gestalterische Festsetzungen

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft zu erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen zu wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer werden festgesetzt, um eine landschaftsgerechte Einbindung in die bebaute Umgebung zu gewährleisten. Aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird eine Dachbegrünung der Flachdachgebäude festgesetzt.

2. Werbeanlagen

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des dort ansässigen Betriebes und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes des Bau- und Heimwerkermarktes sind Aussagen zu Werbeanlagen getroffen. Es soll damit der dort vorhandene Betrieb in seiner Außenwirkung unterstützt werden, gleichzeitig Werbeflächen anderer Unternehmen an diesem Standort verhindert werden.

3. Freileitungen und Versorgungsanlagen

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen. Die notwendigen Trafostationen sind in die Gebäude baulich zu integrieren, damit sie nicht in Erscheinung treten.

Leonberg, 26.10.2005

Köppe

Geissel