



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

## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 04.05.2016

**Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 – Wohnen“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 02.01-11, in Leonberg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS .....</b>                 | <b>4</b> |
| <b>2</b> | <b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG... ..</b>          | <b>4</b> |
| 2.1      | Erfordernis der Planaufstellung .....                                | 4        |
| 2.2      | Allgemeine Ziele und Zweck der Planung .....                         | 5        |
| <b>3</b> | <b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....</b>                             | <b>5</b> |
| 3.1      | Lage und räumlicher Geltungsbereich .....                            | 5        |
| 3.2      | Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets.....                 | 6        |
| 3.2.1    | <u>Bestand innerhalb des Plangebiets</u> .....                       | 6        |
| 3.2.2    | <u>Bestand außerhalb des Plangebiets</u> .....                       | 6        |
| 3.3      | Verkehrsanbindung .....  | 6        |
| 3.4      | Ver- und Entsorgung .....  | 6        |
| 3.4.1    | <u>Gas-, Wasser- und Stromversorgung</u> .....                       | 6        |
| 3.4.2    | <u>Abwasserentsorgung</u> .....                                      | 6        |
| 3.5      | Baugrund, Altlasten .....  | 7        |
| 3.5.1    | <u>Altlastenflächen</u> .....  | 7        |
| 3.5.2    | <u>Kampfmittelbeseitigung</u> .....                                  | 7        |
| <b>4</b> | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....</b> | <b>7</b> |
| 4.1      | Landes- und Regionalplanung .....                                    | 7        |
| 4.2      | Flächennutzungsplan .....  | 7        |
| 4.3      | Bestehende Bebauungspläne .....                                      | 8        |
| 4.4      | Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse .....                         | 8        |
| <b>5</b> | <b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN.....</b>                            | <b>9</b> |
| <b>6</b> | <b>PLANERISCHE KONZEPTION .....</b>                                  | <b>9</b> |
| 6.1      | Bebauungskonzept.....  | 9        |
| 6.2      | Verkehrs- und Erschließungskonzept .....                             | 9        |
| 6.3      | Lärmschutzmaßnahmen.....   | 10       |
| 6.3.1    | <u>Straßenverkehr</u> .....  | 10       |
| 6.3.2    | <u>Gewerbelärm</u> .....   | 10       |
| 6.3.3    | <u>Sonstige Lärmquellen</u> .....                                    | 10       |
| 6.4      | Schutz vor Luftschadstoffen .....                                    | 11       |

## **Begründung**

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>7</b>  | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....                                | <b>12</b> |
| 7.1       | Art der baulichen Nutzung .....  | 12        |
| 7.2       | Maß der baulichen Nutzung .....  | 12        |
| 7.3       | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....                                | 13        |
| 7.4       | Kfz-Stellplätze und Garagen .....  | 13        |
| 7.5       | Nebenanlagen .....   | 13        |
| 7.6       | Verkehrsflächen .....  | 14        |
| 7.7       | Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen .....                          | 14        |
| 7.8       | Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....        | 14        |
| 7.9       | Öffentliche Grünfläche.....  | 14        |
| 7.10      | Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft .....                   | 14        |
| 7.11      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....   | 15        |
| 7.12      | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ..... | 15        |
| 7.12.1    | <u>Lärmschutz</u> .....  | 15        |
| 7.12.2    | <u>Schutz vor Luftschadstoffen</u> .....                                     | 15        |
| 7.13      | Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....  | 16        |
| <b>8</b>  | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....  | <b>17</b> |
| 8.1       | Äußere Gestaltung der Hauptgebäude .....                                     | 17        |
| 8.1.1     | <u>Dachgestaltung</u> .....  | 17        |
| 8.1.2     | <u>Fassadengestaltung</u> .....  | 17        |
| 8.2       | Äußere Gestaltung der Gartengerätehäuser .....                               | 17        |
| 8.3       | Werbeanlagen und Außenantennen .....   | 17        |
| 8.4       | Gestaltung unbebauter Flächen .....  | 18        |
| 8.4.1     | <u>Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen</u> .....                        | 18        |
| 8.4.2     | <u>Einfriedungen und Stützmauern</u> .....                                   | 18        |
| 8.5       | Stellplatzverpflichtung .....  | 18        |
| <b>9</b>  | <b>UMWELTBELANGE</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>10</b> | <b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b> .....                        | <b>19</b> |
| <b>11</b> | <b>BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG</b> .....                           | <b>19</b> |
| <b>12</b> | <b>FACHGUTACHTEN</b> .....   | <b>20</b> |

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 – Wohnen“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Diese Option wurde bewusst nicht wahrgenommen, um die Öffentlichkeit frühzeitig zu informieren und in den Planungsprozess einzubinden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Nach der Standortaufgabe der Wüstenrot Bausparkasse AG wurden im Jahr 2009 alle Bürogebäude der ehemaligen Leonberger Bausparkasse abgebrochen bzw. gesprengt. So entstand ein rund zwei Hektar großes Areal in zentraler Lage der Leonberger Innenstadt, an der Nahtstelle zwischen dem Neuköllner Platz und der Altstadt, welches es zu entwickeln und zu revitalisieren galt. Der städtebaulichen Neuordnung und nachhaltigen Aufwertung dieses Quartiers kommt daher besondere Bedeutung für eine positive Innenstadtentwicklung zu.

Ausgehend von den Zielen der Stadtentwicklungsplanung wurde das Leitprojekt „Brückenschlag“ konzipiert und über verschiedene Projektstufen (städtischer Ideen- und Realisierungswettbewerb (2008), Gutachterverfahren der Häussler-Gruppe (2009), Studien und Untersuchungen zu Einzelthemen) weiterentwickelt. Daraufhin wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der knapp 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für Einzelhandel, 9.000 m<sup>2</sup> Wohnflächen und entlang der Lindenstraße gut 4.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vorsah und damit zum Ziel hatte, ein neues Einzelhandelszentrum zu etablieren.

Inzwischen scheint es fraglich, ob die damaligen Ziele für neue Einzelhandelsflächen in dieser Dimension noch realistisch sind, da der Leonberger Handel derzeit stark im Wandel ist. Deshalb hat eine Abkehr von der ursprünglich geplanten gemischten Nutzung aus Handel, Gewerbe und Wohnen stattgefunden. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in der Region scheint es folgerichtig, sich auf dem ehemaligen Bausparkassenareal stattdessen nun eher auf Wohnbau denn auf Handel zu konzentrieren.

Hinzukommt, dass die Flächen der Post und der Telekom innerhalb der nächsten Jahre nicht verfügbar sind, das sog. Layher-Areal jedoch kurzfristig umgesetzt werden soll. Deshalb wird der westliche Teil des gesamten Bebauungsplangebiets „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ losgelöst. Die bislang ungenutzten Flächen sollen durch einen Privatinvestor baulich aktiviert werden.

Hierfür hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08. Juli 2014 die städtebauliche Konzeption des Architekturbüros ARP und der Wohnbau Layher GmbH & Co. KG als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan gebilligt.

## **Begründung**

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Dieses Vorhaben kann weder auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“ noch auf Basis des bereits aufgestellten Bebauungsplans „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ realisiert werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist es deshalb erforderlich, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen.

Überdies widerspricht der rechtskräftige Bebauungsplan inzwischen der derzeitigen Bebauung des Gebietes. Wo nicht überbaubare Fläche festgesetzt ist, sind mittlerweile Gebäude entstanden. Die Bestandsbebauung soll deshalb planungsrechtlich gesichert werden. Um Fehlentwicklungen vorzubeugen, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes insgesamt zu steuern und eine verträgliche Nutzung der vorhandenen Baupotentiale im Bestand zu erreichen, werden die umliegenden Grundstücke ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen.

Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

### **2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 – Wohnen“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist es, für einen zentralen Bereich im Stadtumbaugebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung zu schaffen.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende Ziele auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- planungsrechtliche Umsetzung / Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebiets;
- Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum als Reaktion auf den vorhandenen Bedarf. Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers im Innenbereich des Plangebiets;
- Freistellung der Altstadtkulisse und Freihaltung von Sichtfeldern;
- Entwicklung einer Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität am Fuße der Altstadt.

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Kern der Leonberger Innenstadt und bildet einen der zentralen Bereiche innerhalb des Stadtumbaugebiets. Der Geltungsbereich umfasst dabei das Areal der ehemaligen Leonberger bzw. Wüstenrot Bausparkasse sowie weitere unmittelbar angrenzende private Grundstücke, welche bereits bebaut sind.

Das Bebauungsplangebiet „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ umfasst ca. 3,38 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Nordgrenzen der Rutesheimer Straße bzw. der Bahnhofstraße
- im Osten: durch die Westgrenze des Eltinger Fußwegs
- im Süden: durch die Südgrenze der Lindenstraße
- im Westen: durch die Westgrenze der Lindenstraße

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

### **3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

#### **3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet wurde überwiegend zwischen den 1950er und 1970er Jahren mit dem „Zusammenwachsen“ der Kernstadt Leonberg mit der Ortslage Eltingen bebaut. Das Gebiet ist geprägt durch ein kontrastierendes Nebeneinander von städtebaulichen Großstrukturen und kleinteiliger Bebauung mit erheblichen Maßstabssprüngen, die übergangslos nebeneinander liegen.

Beispielsweise wirkten die mittlerweile abgebrochenen, dominanten Gebäude der ehemaligen „Leonberger Bausparkasse“ durch ihre Höhe und Kubatur als optische und räumliche Barriere zwischen der historischen Altstadt und dem Handelsschwerpunkt am Neuköllner Platz. Ebenso fehlen Bezüge in der Körnung im Vergleich zur kleinteiligen Bebauung der Altstadt. Die übrigen westlichen und südlichen Bereiche des Plangebiets weisen eine zwei- bis viergeschossige Bebauung mit Wohnhäusern, Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden auf.

Auch die Nutzungsstruktur im Plangebiet – von Dienstleistungseinrichtungen und Büroräumen über gewerbliche Betriebe und Einzelhandel, bis hin zu Wohngebäuden – ist sehr heterogen geprägt.

#### **3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets**

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist ebenso hinsichtlich der Nutzungen und der Bebauungsstrukturen sehr heterogen strukturiert: Hier wechseln sich Wohngebäude und Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude (Neues Rathaus) sowie Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen unterschiedlichsten Baujahrs und Zustands ab. Östlich des Gebiets ist neben einem Technikgebäude der Deutschen Telekom AG vor allem das bis zu fünfgeschossige Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude der Deutschen Post prägend.

### **3.3 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße im Norden sowie durch die Lindenstraße im Süden und Westen erschlossen. Darüber hinaus besteht ein Weg, im Osten an das Plangebiet angrenzend (Eltinger Fußweg), der zur fußläufigen Erschließung dient. Das Gebiet ist durch zahlreiche bestehende Bushaltestellen gut in das ÖPNV-Netz integriert.

Zum geplanten Verkehrs- und Erschließungskonzept siehe Kapitel 6.2 „Planerische Konzeption – Verkehrs- und Erschließungskonzept“.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

#### **3.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

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

#### **3.4.2 Abwasserentsorgung**

In der Bahnhofstraße befinden sich ein Mischwasserkanal und ein separater Oberflächenwasserkanal, der unmittelbar zur Glems führt. An diese können Schmutzwasser bzw. Niederschlagswasser aus dem Gebiet angeschlossen und abgeführt werden.

Durch das Gebiet verläuft ein städtischer Mischwasserkanal, der im Falle des Konflikts mit geplanten Baukörpern (Keller, Tiefgaragen etc.) umzuverlegen und an das in den umliegenden Verkehrsflächen vorhandene Kanalsystem anzuschließen ist.

## Begründung

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### 3.5 Baugrund, Altlasten

#### 3.5.1 Altlastenflächen

Im Plangebiet befinden sich laut historischer Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen (HISTE) des Landratsamtes Böblingen folgende Verdachtsstandorte:

Bahnhofstraße 45 (Flst. 77/2) und 45/1 (Flst. 77/3), Altstandort Druckerei

#### 3.5.2 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, die ergeben hat, dass in verschiedenen bombardierten Bereichen das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Nachdem auf dem Gelände inzwischen jedoch bereits Sprengungen und Abbrucharbeiten durchgeführt worden sind, sind nun keine Kampfmittel mehr zu erwarten.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Renningen/Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw (Landesentwicklungsplan vom 23.07.2002).

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Leonberger Standortbereichs für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Straßen für den großräumigen/überregionalen bzw. überörtlichen Verkehr dargestellt.

Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

### 4.2 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie die Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Darüber hinaus ist nahezu der gesamte Planbereich als Umstrukturierungsfläche markiert. Im künftigen Bebauungsplan sind u.a. keine Flächen für den Gemeinbedarf mehr vorgesehen, zudem wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

## Begründung

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“, Planbereich 02.01-3, rechtskräftig seit dem 03.12.1971

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“ ist ein Großteil der Flächen als Kern- und Mischgebiet festgesetzt. Das Grundstück Bahnhofstraße 39 ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Hauptpost und Fernmeldeamt' festgesetzt; die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Straßen sind als Verkehrsflächen festgelegt.



Bebauungsplan „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“

- Bebauungsplan „Törlensweg“, Planbereich 02.01-10, rechtskräftig seit dem 12.12.1996

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ überschneidet sich im Bereich der Bahnhofstraße mit dem Bebauungsplan „Törlensweg“. Beide weisen den Bereich als öffentliche Verkehrsfläche aus, wobei der Bebauungsplan „Törlensweg“ Zweckbestimmungen wie öffentliche Parkplätze, Geh- und Radwegflächen sowie Verkehrsgrün enthält, die jedoch in der dargestellten Weise nicht umgesetzt wurden. Deshalb wird beim vorliegenden Bebauungsplan auf eine weitergehende Aufteilung der Verkehrsfläche verzichtet.



Bebauungsplan „Törlensweg“

- Am 24.11.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ (Planbereich 02.01-10) gefasst. Die Auslegung wurde ebenfalls bereits beschlossen und durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt, so dass der Bebauungsplan noch keine Rechtskraft erlangt hat.



Bebauungsplanentwurf „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“

### 4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

#### Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.



## **5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN**

Eine Prüfung von Alternativen fand im Rahmen eines zweistufigen durchgeführten Wettbewerbes (Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb im Jahr 2007 und Gutachterverfahren zur Planungskonkretisierung im Jahr 2009) zur Neuordnung des ehemaligen Wüstenrotareals statt.

## **6 PLANERISCHE KONZEPTION**

### **6.1 Bebauungskonzept**

Ziel ist die Realisierung einer städtischen, homogenen Wohnbebauung in Form von Stadthäusern. In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung und aufgrund der innerstädtischen Lage, soll sich die Gebäudetypologie in Form von Mehrfamilienhäusern darstellen.

Das Konzept für die Neubebauung im Wohngebiet sieht insgesamt 16 Häuser vor. Die Gebäudestellungen orientieren sich an den Straßen und ermöglichen einen Quartiersinnenbereich, so dass inmitten des Viertels ein Platz entstehen kann.

Ausgenommen der Hangbebauung weisen alle Gebäude max. vier Vollgeschosse auf. Die zwei Gebäude der Hangbebauung unterhalb des Eltinger Fußwegs wirken aus dem Plangebiet bzw. aus Richtung der Altstadt fünfgeschossig, wobei hier die beiden obersten Geschosse jeweils zurückgesetzt sind. Vom Eltinger Fußweg sind nur drei Wohngeschosse sichtbar, so dass die Gebäude die absolute Gebäudehöhe der bestehenden Bebauung am Eltinger Fußweg nicht überschreiten. Somit wird ein wichtiges städtebauliches Ziel, die Erhaltung der Blickbeziehungen aus Richtung Lindenstraße zur Altstadt, erreicht.

Zur Bahnhofstraße hin wird eine etwa 5.500 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche geschaffen, von der man direkt die Treppe zur Altstadt erreicht. In diesem Park soll neben einem Kinderspielfeld auch eine Retentionsfläche Platz finden. Die Grünfläche schafft einen grünen Hangfuß und ermöglicht die im Stadtumbaugebiet Leonberg-Mitte gewünschte Freistellung der Altstadtkulisse. Das Bebauungskonzept erlaubt innerhalb des Baufters eine recht hohe bauliche Dichte, die durch die Schaffung der Grünfläche städtebaulich ausgeglichen wird.

### **6.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

Das Plangebiet wird von der Lindenstraße aus über eine neu herzustellende Ringstraße erschlossen. Von der westlichen Straße wird ein Fußweg weiter Richtung Norden geführt, wo er in die Bahnhofstraße mündet. Hier besteht die Möglichkeit, über eine bestehende Treppenanlage direkt in die Altstadt zu gelangen. Der Weg wird bewusst nur als Fußweg ausgebildet, um Durchfahrtsverkehr zu vermeiden. Denn eine Zielsetzung ist es, das Plangebiet weitestgehend verkehrsberuhigt zu gestalten, um auf den Verkehrsflächen mehr Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Die Ringstraße soll deshalb als Mischverkehrsfläche im höhengleichen Ausbau als verkehrsberuhigter Wohnweg dem Anlieger- und Fußgängerverkehr dienen.

In Verlängerung der östlichen Straße ist ebenfalls ein Fußweg geplant, der in die parkartige Grünfläche führt und anschließend ebenfalls in die Bahnhofstraße mündet. Über den bestehenden Eltinger Fußweg besteht eine weitere Möglichkeit, das Quartier zu Fuß sicher in Nord-Süd-Richtung zu durchqueren.

Unabhängig von der Wohnungsgröße werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgesetzt, die in Tiefgaragen untergebracht werden. Zudem ist vorgesehen, entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ca. 20 öffentliche Parkplätze auszuweisen.

## **Begründung**

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ der Planungsgruppe Kölz vom Januar 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsanbindung der geplanten Tiefgaragen über die geplante Ringstraße an die Lindenstraße aufgrund der begrenzten Verkehrsbelastung in der planerisch verkehrlich untergeordneten Form stattfinden kann (Wohnwege mit Mischflächencharakter ohne Separierung der Fußgänger). Hierfür sind keine Abbiegespuren oder Aufweitungen in der Lindenstraße erforderlich.

Im Kreuzungsbereich Linden-/Bahnhofstraße soll die öffentliche Erschließungssituation verbessert werden. Die Erschließung im übrigen Plangebiet bleibt bestehen.

### **6.3 Lärmschutzmaßnahmen**

#### **6.3.1 Straßenverkehr**

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau überschritten. Im Bebauungsplan sind die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Wohnräumen ab Lärmpegelbereich III und somit für Wohnräume im gesamten Planungsgebiet. Den geplanten Baukörpern ist maximal der Lärmpegelbereich V zuzuordnen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen in der zentralen Lage in der Innenstadt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens werden passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 - insbesondere an der Randbebauung der Straßen und im geplanten Wohngebiet - festgesetzt.

Zur Vermeidung aufwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen. Ergänzend werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen bei sämtlichen Schlafräumen, z.B. als kontrollierte Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung, festgesetzt.

#### **6.3.2 Gewerbelärm**

Im Gebiet ist eine Druckerei angesiedelt (Lindenstraße 1). Im bisherigen Bebauungsplan liegt der Betrieb im Kerngebiet, künftig wird dort ein Mischgebiet festgesetzt. An das Gewerbe rückt Wohnbebauung heran, bisher war der Bereich als Gemeinbedarfsfläche (Post) ausgewiesen. Dadurch müssen Betriebe im Mischgebiet künftig höhere Immissionsrichtwerte einhalten.

Da die Druckerei die Lärmwerte für ein Wohngebiet nicht einhielt, wurde ein aktiver Schallschutz in Form eines Schalldämpfers für die Abluftöffnung angebracht und dessen Wirksamkeit durch eine Lärmmessung gutachterlich bestätigt.

#### **6.3.3 Sonstige Lärmquellen**

Als sonstige Lärmquellen werden die Spielflächen (Park, Kinderspielplatz) und die Zufahrten der Tiefgaragen betrachtet und qualitativ beurteilt.

Der durch die Nutzung von Kinderspielplätzen im Zeitbereich „tags“ verursachte Kinderlärm ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und anderer Obergerichte selbst in einem reinen Wohngebiet prinzipiell hinzunehmen. Dementsprechend bestehen keine Bedenken gegenüber der Anlage von Spielflächen für Kinder und deren Nutzung im Zeitbereich „tags“.

## Begründung

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Aufgrund der ausschließlichen Nutzung der Anlieger-Tiefgaragen durch Anwohner ist davon auszugehen, dass die Frequentierung der Tiefgaragen insbesondere im kritischen Zeitbereich „nachts“ eher zufällig und auf wenige Fahrzeugbewegungen mit Pkw beschränkt ist. Angesichts dieser Fakten ist ein geringes Konfliktpotential anzunehmen.

Sollte zur Be- und Entlüftung der Tiefgaragen der Einbau von Lüftungsanlagen erforderlich werden, so ist durch die Betreiber der Anlagen sicherzustellen, dass durch die Anlagen keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft verursacht werden. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die nach TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen „tags“ und „nachts“ um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Bezüglich der Anlage von Kinderspielplätzen sowie von Zufahrten und Tiefgaragen für Anwohner bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Auf das Lärmgutachten zum Bebauungsplan für das Planungsgebiet Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 – Wohnen (Entwurf Layher), Gutachten Nr. A 1463, des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom November 2014 wird verwiesen.

### 6.4 Schutz vor Luftschadstoffen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ wurden im Luftschadstoffgutachten für den Stadtumbau „Leonberg-Mitte“ (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Karlsruhe, September 2010) verschiedene Luftschadstoffe (NO<sub>2</sub>, PM10 und PM2.5) im Hinblick auf ihre schadstoffspezifischen Beurteilungswerte nach der damals geltenden 22. BImSchV untersucht. (Zwischenzeitlich wurde diese bei unveränderten Grenzwerten für NO<sub>2</sub>, PM10 und PM2,5 durch die 39. BImSchV ersetzt.) Dabei wurde der Planfall sowie der Referenzzustand ohne bauliche Änderungen betrachtet.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass die Beurteilungswerte der 39. BImSchV für NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte an den Hauptverkehrsstraßen des Betrachtungsgebiets teilweise erreicht und überschritten werden, die NO<sub>2</sub>-Kurzzeitbelastungen, die PM10-Jahresmittelwerte und die PM10-Kurzzeitbelastungen sowie die PM2.5-Jahresmittelwerte hingegen nicht als kritisch einzustufen sind.

Im Prognosenullfall sind im Bereich des Plangebiets erhöhte NO<sub>2</sub>-Immissionen (Jahresmittelwerte) an der Bahnhofstraße und der Rutesheimer Straße mit leicht über 40 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Im übrigen Plangebiet werden NO<sub>2</sub>-Immissionen unter 40 µg/m<sup>3</sup> berechnet.

Für den Planfall mit Verkehrszuwachs auf allen Hauptverkehrsstraßen in der direkten Umgebung des Plangebiets zeichnen sich gegenüber dem Prognosenullfall leichte Zunahmen im Hinblick auf die Immissionen ab, die jedoch überwiegend zu keiner Änderung der Beurteilung führen. Hohe NO<sub>2</sub>-Immissionen sind an der Bahnhofstraße und der Rutesheimer Straße mit leicht über 40 µg/m<sup>3</sup> berechnet. Auch im Bereich der Kreuzung mit der Lindenstraße sind teilweise an der Randbebauung NO<sub>2</sub>-Immissionen über 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert.

Der Grenzwert für PM2.5 wird im gesamten Untersuchungsgebiet sowohl im Prognosenullfall als auch im Planfall nicht überschritten. Die PM2.5-Belastungen sind in Bezug auf den Grenzwert von 25 µg/m<sup>3</sup> als leicht erhöht bis erhöht zu bezeichnen.

Aus lufthygienischer Sicht ist zusammenfassend festzuhalten, dass aufgrund der mit den Planungen verbundenen Verkehrszunahmen auch gewisse Erhöhungen der NO<sub>2</sub>-, PM10- und PM2.5-Immissionen entlang den Hauptverkehrsstraßen zu erwarten sind. Dort sind schon im Prognosenullfall teilweise grenzwertüberschreitende Immissionen gegeben; gegenüber dem Prognosenullfall sind im Planfall überwiegend keine Änderungen der Beurteilungen der Immissionen im Hinblick auf die jeweiligen Grenzwerte zu erwarten.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Im zentralen Innenbereich des Gebiets soll innerstädtischer Wohnraum zur Befriedigung des vorhandenen Bedarfs entstehen und durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich zur Wohnnutzung sollen Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden, damit Anreize für vielfältige Sozialstrukturen ermöglicht werden. Des Weiteren sollen der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Damit der gewünschte Grundcharakter des Gebiets gesichert werden kann und die Wohnnutzung gefördert wird, sollen folgende Nutzungen ausgeschlossen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die o. g. Nutzungen sind auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs bzw. ihres Emissionspektrums nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Baugebiets gem. BauNVO bleibt dabei gewahrt.

Um den bestehenden Nutzungen im Plangebiet Rechnung zu tragen, wird im westlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Damit der gewünschte Grundcharakter des Gebiets gesichert werden kann, sind sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Aus demselben Grund und wegen des großen Flächenbedarfs werden Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Um die beabsichtigte Entwicklung und Nutzungsstruktur des Plangebiets nicht negativ zu beeinflussen, sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Außerdem soll damit eine Niveauabsenkung des Gebiets und ein „Trading-Down-Effekt“ innerhalb des Plangebiets und in umliegenden Bereichen verhindert werden. Aufgrund der zu erwartenden milieubedingten, negativen Auswirkungen auf die Innenstadt, die angrenzenden Wohngebiete, Schulbereiche und die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden zusätzlich Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Sex-Shops und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Höhe baulicher Anlagen sowie die Grundflächenzahl festgesetzt. Die festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahlen orientieren sich weitestgehend an den Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO. Als Ausgleich für die relativ hohe angestrebte Dichte wird angrenzend an das Wohnquartier eine öffentliche Grünfläche geschaffen und von Bebauung freigehalten.

Unter Berücksichtigung der verdichteten innerstädtischen Lage und um die städtebaulich gewünschte Parkierung in Tiefgaragen zu ermöglichen, sind Regelungen zu Überschreitungen für Parkieranlagen getroffen. Zusammen mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung gewährleistet dies ein vielfältig genutztes Gebiet mit angemessener Bebauungsdichte an der wichtigen Nahtstelle zwischen Altstadt und dem Bereich rund um den Neuköllner Platz.

Auf die Festsetzung von maximalen Vollgeschosszahlen und Geschossflächenzahlen wird insgesamt verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und die Dachform zusammen mit der überbaubaren Fläche ausreichend definiert ist.

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und die hiervon gemessenen maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung und sollen dem angestrebten städtebaulichen Konzept sowie der besonderen Stellung des Gebiets im Stadtgefüge - gerade auch in der sensiblen Nachbarschaft zur historischen Altstadt - Rechnung zu tragen.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem innerstädtischen Kontext und unterstützen die Anforderungen an eine sparsame Flächeninanspruchnahme im Sinne einer verstärkten Innenentwicklung. Dies ermöglicht ein breites Angebot an verschiedenen Gebäudetypen, was den unterschiedlichen Bedürfnissen an Nutzungs- und Bauformen entgegenkommt und eine Identitätsbildung um Quartier ermöglicht. Gleichzeitig wird städtebaulichen Aspekten, wie der Rhythmisierung der Bebauung und der Definition des öffentlichen Raumes Rechnung getragen.

Deshalb wurden die Bauformen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) so gewählt, dass die Straßen- und Platzräume durch die Gebäude gefasst werden und ein aufgelockerter städtebaulicher Charakter gewährleistet ist. Im Mischgebiet (MI) orientieren sich die überbaubaren Flächen im Grundsatz an den bestehenden Gebäuden, sie werden jedoch großzügiger gefasst, um mehr Flexibilität zu bieten.

Vorwiegend wird die offene Bauweise (o) festgesetzt; lediglich im südlichen Bereich ist die geschlossene Bauweise (g) vorgeschrieben, um entlang der Lindenstraße eine raumbildprägende Kante zu erhalten, die zudem als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung dienen soll. Im südöstlichen Bereich ist zudem die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um sowohl der Bestandsbebauung in Grenzbauweise Rechnung zu tragen als auch einer späteren Neubebauung Flexibilität bieten zu können.

### **7.4 Kfz-Stellplätze und Garagen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen sollen ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sichern. Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, um die gewünschte intensive bauliche Dichte in der innerstädtischen Lage zu unterstützen. Gleichzeitig werden dadurch ein hohes Maß an Freiraumqualität auf den privaten Grundstücksflächen sowie hochwertig gestaltete öffentliche und halböffentliche Bereiche ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der gewünschten Nutzungen und vorhandenen Strukturen werden im Mischgebiet hingegen auch überdachte Stellplätze und Garagen zugelassen.

### **7.5 Nebenanlagen**

Damit ein Spielraum hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um ein Ausufer und eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern, werden die zulässige Anzahl und Größe der Gerätehäuser beschränkt und keine weiteren Gebäude als Nebenanlagen zugelassen.

Um Störwirkungen auf das Plangebiet, aber auch auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird außerhalb der überbaubaren Flächen pro Gebäude nur eine Mülleinhausung zugelassen, in der sämtliche Mülltonnen unterzubringen sind.

**7.6 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Straßen und der städtebaulichen Ziele für neue Erschließungsanlagen mit ihren Zweckbestimmungen.

Zielsetzung ist, das Plangebiet weitestgehend verkehrsberuhigt zu gestalten, um auf den Verkehrsflächen mehr Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ soll im höhengleichen Ausbau als Mischverkehrsfläche dem Kfz-, Fußgänger- und Radverkehr dienen. Zudem sollen in der Mischfläche ca. 20 öffentliche Parkplätze für Besucher angelegt werden. Die genaue Lage und Fortführung der Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche in Richtung Bahnhofstraße ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu klären.

Entlang der Lindenstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Konflikte mit Einfahrten zu Tiefgaragen an der stark befahrenen Straße zu vermeiden.

Im Kreuzungsbereich Linden-/Bahnhofstraße soll die öffentliche Erschließungssituation durch eine Aufweitung des Straßenraums verbessert werden.

**7.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zugelassen, um das Wohnumfeld des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen und ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

**7.8 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

In der Bahnhofstraße befinden sich ein Mischwasserkanal und ein separater Oberflächenwasserkanal, der unmittelbar zur Glems führt. An diese sollen Schmutzwasser bzw. Niederschlagswasser aus dem Gebiet angeschlossen und abgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gebiet wird in der öffentlichen Grünfläche zwischengespeichert, gedrosselt in diesen Regenwasserkanal abgegeben und in die Glems eingeleitet. Dadurch wird verhindert, dass nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser in die Kläranlage und in das Mischwasserkanalsystem gelangt und diese ggfls. überlastet.

**7.9 Öffentliche Grünfläche**

Zur Umsetzung der Ziele aus dem Stadtentwicklungsplan, der Ziele des städtebaulichen Rahmenplans sowie zur Entwicklung einer Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität am Fuße der Altstadt wird im Norden des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz). Die Gestaltung des Grünbereichs wird in weiteren Planungs- und Konkretisierungsschritten ausformuliert.

**7.10 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Die wasserdurchlässige Herstellung privater Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

Zur Minimierung der Folgen der Versiegelung innerhalb des Plangebiets für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere wird festgesetzt, dass die nicht unterbauten privaten Erschließungsflächen als dauerhaft wasserdurchlässige Beläge auszuführen sind.

## **Begründung**

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer nicht zulässig.

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind.

### **7.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Mittels Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes (Gr / Fr) zugunsten der Anlieger wird die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der hinterliegenden, gefangenen Grundstücke gesichert.

Das Leitungsrecht (Lr) zugunsten der Stadt Leonberg und der Versorgungsträger sichern die Führung und Unterhaltung der infrastrukturellen Leitungen und Kanäle.

### **7.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **7.12.1 Lärmschutz**

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau überschritten. Im Bebauungsplan sind die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Wohnräumen ab Lärmpegelbereich III und somit für Wohnräume im gesamten Planungsgebiet. Den geplanten Baukörpern ist maximal der Lärmpegelbereich V zuzuordnen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens wurden passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109, insbesondere an der Randbebauung der Straßen und im geplanten Wohngebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung aufwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen. Ergänzend werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen bei sämtlichen Schlafräumen, z.B. als kontrollierte Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung, vorgeschrieben.

#### **7.12.2 Schutz vor Luftschadstoffen**

Innerhalb der gutachterlichen Untersuchung wurde unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielkonzeption der jeweilige Planfall für verschiedene Schadstoffe (NO<sub>2</sub>, PM10 und PM2.5 nach der 39. BImSchV) sowie der Referenzzustand ohne bauliche Änderungen betrachtet.

Aus lufthygienischer Sicht ist zusammenfassend festzuhalten, dass aufgrund der mit den Planungen verbundenen Verkehrszunahmen auch gewisse Erhöhungen der NO<sub>2</sub>-, PM10- und PM2.5-Immissionen entlang den Hauptverkehrsstraßen zu erwarten sind. Dort sind schon im Prognosenullfall hohe und teilweise Grenzwert überschreitende Immissionen gegeben; gegenüber dem Prognosenullfall sind im Planfall überwiegend keine Änderungen der Beurteilungen der Immissionen im Hinblick auf die jeweiligen Grenzwerte zu erwarten.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens sind im Bebauungsplan die Bereiche markiert, in denen Grenzwerte der 39. BImSchV überschritten werden. Für diese Bereiche wurden entsprechende Festsetzungen für Wohnnutzungen getroffen.

## **Begründung**

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### **7.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen

- der Sicherung und Stärkung der namensgebenden Lindenallee in der Lindenstraße als identitätsprägendes, stadträumliches Gliederungselement.
- der Entwicklung eines „grünen Hangfußes“ an der Altstadt, der freiräumlich in das Glemstal überleitet.
- der Schaffung eines attraktiven Stadtbildes mit Blick von der Altstadt auf das neu bebaute Areal durch Bepflanzung der Grundstücke und Begrünung der Dächer.
- der Entwicklung einer attraktiven zentralen Grünfläche mit Anbindungen an die Altstadt, an den Belforter Platz sowie das neue Wohngebiet, dabei Verknüpfung der Freiräume zwischen Reiterstadion und Pomeranzengarten sowie Sicherung attraktiver Sichtbeziehungen aus der Grünfläche auf die Altstadt.



## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Mithilfe der Gestaltungsvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung soll das Gebiet eine ortsspezifische und damit identitätsstiftende Gestalt erhalten. Dabei sollen innenstadttypische Gestaltqualitäten aufgegriffen werden, um eine homogene Integration des Gebiets in den Stadtkörper zu erreichen. Ebenso wurden Wechselwirkungen mit dem Altstadtbereich berücksichtigt.

### **8.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**

#### **8.1.1 Dachgestaltung**

Um eine homogene Dachlandschaft zu erreichen, wird als Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-5° festgesetzt. Um klimatische Eingriffe zu minimieren und eine harmonische Siedlungsstruktur zu gewährleisten, sind die Dächer dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.

Die ruhige, begrünte Dachlandschaft nimmt dabei in besonderem Maße auf die Nähe zur historischen Altstadt und auf Blickbeziehungen vom Altstadtbereich auf das Plangebiet Rücksicht.

#### **8.1.2 Fassadengestaltung**

Mithilfe der Vorschriften zur Fassadengestaltung soll das im Kernbereich der Innenstadt liegende Plangebiet identitätsstiftende Gestalt erhalten und sich gleichzeitig homogen in den Stadtkörper integrieren.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grellgefärbte Oberflächen zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien von dieser Regelung ausgenommen.

### **8.2 Äußere Gestaltung der Gartengerätehäuser**

Aus denselben Gründen wie die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Hauptgebäude werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der Gartengerätehäuser - hinsichtlich Dachform, Farbton und Materialität - getroffen.

### **8.3 Werbeanlagen und Außenantennen**

Werbeanlagen können das städtebauliche Erscheinungsbild empfindlich stören. Um einerseits den Interessen der Grundstückseigentümer an solchen Anlagen gerecht zu werden und andererseits Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden Reglementierungen für Außenantennen und Werbeanlagen vorgenommen.

Dabei soll insbesondere verhindert werden, dass an mehrgeschossigen gewerblichen Gebäuden Werbeanlagen so angeordnet werden, dass sie den Gebäuden eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf das innerstädtische Stadtbild haben. Deshalb dürfen Werbeanlagen nur an Fassadenflächen und nur bis zu einer gewissen Größe angebracht werden.

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Minimierung von Störwirkungen, sind Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Laufschriften, Videowände und ähnliches unzulässig. Aus denselben Gründen ist pro Gebäude nur eine Außen-/Parabolantenne zulässig.

## **8.4 Gestaltung unbebauter Flächen**

### **8.4.1 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Die nicht bebauten und insbesondere die durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen sollen im Sinne der Minimierung einer Versiegelung als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### **8.4.2 Einfriedungen und Stützmauern**

Das Plangebiet liegt in einem wichtigen Innenstadtbereich mit zukünftig attraktiv umgestaltetem öffentlichem Raum. Zur harmonischen, äußeren Gestaltung der Grundstücke werden deshalb Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe sowie zu Abständen der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Um die privaten Gartenbereiche von den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen räumlich und gestalterisch zu trennen, den Straßenraum zu gliedern und dennoch einen offenen Gebietscharakter zu wahren, sind Einfriedungen nur als Hecken und eingegrünte Zäune zulässig.

## **8.5 Stellplatzverpflichtung**

Die bisherigen Erfahrungen im Bereich der Kernstadt haben gezeigt, dass eine hohe Kfz-gebundene Mobilität in der Bevölkerung vorhanden ist, was eine hohe Anzahl privater Stellplätze erfordert. Zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraums in der innerstädtischen Lage, soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Bewohner auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst bzw. in den Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen) in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Um dies zu erreichen, wird von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht und die erforderliche Stellplatzzahl pro Wohnung auf 1,5 erhöht.

## **9 UMWELTBELANGE**

Da der Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 – Wohnen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Das Plangebiet bildet einen der zentralen Bereiche innerhalb des Stadtumbaugebiets und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“ (genehmigt: 03.12.1971). Es umfasst dabei das Areal der ehemaligen Leonberger- bzw. Wüstenrot Bausparkasse sowie weitere unmittelbar angrenzende private Grundstücke, welche bereits bebaut sind. Umgrenzt wird es von den Verkehrsflächen der Linden-, Rutesheimer- und Bahnhofstraße. Überwiegend ist das Gebiet als Kern- bzw. Mischgebiet ausgewiesen. Einzelne Grundstücke sind als Gemeinbedarfsflächen bzw. Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist bzw. war in der Folge praktisch nahezu vollständig bebaut und die ökologische Funktionalität ist daher stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist gering.

## Begründung

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

Ausnahmen davon sind einzelne, große, ortsbildprägende Einzelbäume wie beispielsweise die Blutbuche in der Bahnhofstraße oder die namensgebenden Lindenbäume in der Lindenstraße. Weiterhin bildet das „Wäldchen“ (Birken, Hainbuchen, Linden, Esche, Spitzahorn) an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Wüstenrot-Areals einen arten- und biotopschutzrelevanten Grünbereich. Auch die privaten Grundstücke im Bereich der Lindenstraße weisen naturnahe bzw. artenschutzrelevante Strukturen auf. Allerdings ist der Anteil an Koniferen und anderen standortfremden Ziergehölzen stellenweise hoch.

Eine von der Stadt Leonberg beauftragte und im Oktober 2009 abgeschlossene artenschutzrechtliche Untersuchung (Quetz, P., 2009) kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) nicht zu erwarten sind, vorausgesetzt die Eingriffe in die Gehölzbestände erfolgen außerhalb der Vegetationszeit, beim Abbruch von Gebäuden wird auf Brut- oder Quartiervorkommen geschützter Arten Rücksicht genommen und ein möglicher Verlust von Niststätten und Quartieren geschützter Arten wird durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen.

Fünf Jahre nach dem Abbruch der Bausparkasse haben sich auf dem Gelände Strukturen entwickelt, die vor allem für die Zauneidechse günstige Habitatbedingungen bieten - besonnte Flächen, stellenweise größere Bestände an dichtem, halbhohen Bewuchs und lockeres Substrat. Deshalb wurde das Gelände im Spätsommer 2014 zudem auf das mögliche Vorkommen von Eidechsen hin untersucht (Quetz, P., 2014). Obwohl die Gelände- und Vegetationsstrukturen geeignete Habitatbedingungen für die Zauneidechse aufwiesen, konnte diese Art nicht gefunden werden.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen werden nach dem derzeitigen Kenntnisstand eingehalten.

## 10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

### Flächenbilanz

|                                      |                |             |
|--------------------------------------|----------------|-------------|
| Allgemeine Wohngebiete               | 1,56 ha        | 46 %        |
| Mischgebiete                         | 0,32 ha        | 9 %         |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen   | 0,69 ha        | 20 %        |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | 0,26 ha        | 8 %         |
| <u>Öffentliche Grünflächen</u>       | <u>0,56 ha</u> | <u>17 %</u> |
| Geltungsbereich                      | 3,39 ha        | 100,0%      |

## 11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Die Grundstücksneuordnung sowie die weitere Projektentwicklung und -realisierung ist im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags zwischen der Wohnbau Layher GmbH & Co. KG und der Stadt Leonberg geregelt. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **Begründung**

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

## **12 FACHGUTACHTEN**

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 - Wohnen“  
*Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, Januar 2016*
- Verkehrsuntersuchung „Stadtumbau Leonberg-Mitte“:  
*Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, November 2009, fortgeschrieben August 2010*
- Lärmschutzgutachten „Lärmschutz Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1 – Wohnen (Entwurf Layher) Leonberg“ (Nr. A 1463):  
*ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Manfred Spinner, Riedlingen, November 2014*
- Lärmschutzgutachten „Lärmschutz Stadtumbau Leonberg-Mitte, Leonberg“ (Nr. A 1005):  
*ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Manfred Spinner, Riedlingen, Oktober 2010*
- Luftschadstoffgutachten für den Stadtumbau „Leonberg-Mitte“ (Nr. 61769-10-01):  
*Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Karlsruhe, September 2010*
- Geotechnischer Bericht BV „Städtebauliches Konzept V3.5“ Leonberg, Areal ehemalige Bausparkasse, Projekt I6 – Leonberg – „Leo-Living“  
*Diplom-Geologe Förstner, Esslingen, Juni 2014*
- Artenschutzrechtliche Untersuchung „Erfassung von Eidechsen auf dem ehemaligen Wüstenrot-Areal“:  
*Peter-Christian Quetz - Ökologie und Ornithologie, Stuttgart, April 2015*
- Artenschutzrechtliche Untersuchung „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Erfassung von Quartieren (Fledermäuse) und Niststätten (Vögel)“:  
*Peter-Christian Quetz - Ökologie und Ornithologie, Stuttgart, Oktober 2009*
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung:  
*Regierungspräsidium Stuttgart, Stuttgart, September 2010*
- Wüstenrotareal, Leonberg: Überwachung der Schadstoffentfernung, Schlussbericht  
*DEKRA Industrial GmbH, Stuttgart, Dezember 2009*

Lisa Haas, Abt. Stadt- und Bauleitplanung  
Michael Kübler, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung

Stadtplanungsamt

Leonberg, 04.05.2016