

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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 17.04.2015

Bebauungsplan

**„Römer-/ Eltinger Str. – 1. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.03-6/1, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	4
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
3.2.1	<u>Bestand innerhalb des Plangebiets</u>	5
3.2.2	<u>Bestand außerhalb des Plangebiets</u>	5
3.3	Verkehrsanbindung	5
3.4	Ver- und Entsorgung	6
3.5	Baugrund, Altlasten	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehende Bebauungspläne	7
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	8
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	8
6	PLANERISCHE KONZEPTION	8
6.1	Bebauungskonzept	8
6.2	Verkehrs- und Erschließungskonzept	9
6.3	Entwässerung	9
6.4	Lärmschutzmaßnahmen	9
6.5	Schutz vor Luftschadstoffen	9
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
7.1	Maß der baulichen Nutzung	10
7.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
7.4	Flächen für den Gemeinbedarf	10
7.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
7.6	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	11
7.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
7.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
7.8.1	<u>Lärmschutz</u>	11
7.8.2	<u>Schutz vor Luftschadstoffen</u>	12

7.9	Pflanzgebote	12
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
8.1	Dachgestaltung	12
8.2	Fassadengestaltung	12
8.3	Gestaltung unbebauter Flächen	13
9	UMWELTBELANGE	13
9.1	Arten- und Biotopschutz	13
9.2	Stadt- / Ortsbild	14
9.3	Wasser	14
9.4	Boden (und Altlasten)	14
9.5	Klima	15
9.6	Lärm und Luft	15
10	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	15
10.1	Städtebauliche Kennwerte	15
10.2	Flächenbilanz	15
11	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	15
12	FACHGUTACHTEN	16

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Römer-/ Eltinger Str. – 1. Änderung“ 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 soll wahrgenommen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und weniger als 20.000 m² 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

Die Stadt Leonberg wird für das sogenannte „Neue Rathaus“ am Belforter Platz 1 in Leonberg ein neues Gebäude erstellen, da der bestehende Bau aus brandschutztechnischen Gründen nicht mehr länger genutzt werden kann.

Ein Neubau des Rathauses bietet den Vorteil, dass eine aufwendige und unwirtschaftliche Sanierung umgangen werden kann. Daneben kann das Ziel erreicht werden, Dienststellen, die derzeit noch verteilt in der Stadt gelegen sind, an einem Standort zu vereinen. Ausgenommen ist das Ordnungsamt, es behält den Standort im Historischen Rathaus in der Altstadt bei. Das neue Gebäude soll vor allem eine Verbesserung des Bürgerservice und eine verbesserte Arbeitssituation für die Mitarbeiter mit sich bringen.

Weitere Vorzüge eines Neubaus liegen in dem etablierten Standort und dass zunächst der Neubau fertiggestellt werden kann, dann der Umzug erfolgt und anschließend das Bestandsgebäude abgebrochen wird, so dass keine Interimslösung erforderlich ist.

Das Rathausgrundstück wird bauplanungs- und bauordnungsrechtlich bisher über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Römer-/ Eltinger Straße" (02.03-6) definiert. Da das Neubaukonzept nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans baurechtlich nicht zulässig wäre, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplans „Römer-/ Eltinger Str.“ 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 verbunden:

- Planungsrechtliche Umsetzung der Konzeption für den Rathausneubau,
- Aufwertung der öffentlichen Flächen,
- Schaffen von ober- und unterirdischen Parkplätzen,
- Verknüpfung von Altstadt und neuem Stadtzentrum durch die planungsrechtliche Sicherung der Stadtachse.

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 den Bereich des Neuen Rathauses am Belforter Platz (Teile des Flst. 3064 sowie die Flst. 3064/1 und 3064/2).

Das Bebauungsplangebiet „Römer-/ Eltinger Str. – 1. Änderung“ umfasst ca. 0,85 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die südliche Grenze der Lindenstraße,

im Südosten durch die westlich Grenze der Eltinger Straße,

im Südwesten durch die nördliche Grenze der Eltinger Straße,

im Nordwesten durch die gedachte Linie zwischen der Wendeplatte in der Eltinger Straße und der Lindenstraße.

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

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird durch den bestehenden sechsgeschossigen Hauptbaukörper des Verwaltungsgebäudes Neues Rathaus und seinen ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteilen geprägt. Im nördlichen Bereich ist ein Teil der zugehörigen Parkierungsflächen angeordnet. Im Osten befindet der Rathausvorplatz, der neben dem Eingangsbereich eine Grünanlage mit Fußwegen in Richtung Altstadt und Neue Stadtmitte sowie zur Fußgängerunterführung der Eltinger Straße einschließt.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist sowohl hinsichtlich der Nutzungen als auch der Bebauungsstrukturen sehr heterogen geprägt. Hier wechseln sich Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen unterschiedlichsten Baujahrs und Zustands ab.

Durch den Abriss des alten Wüstenrot-Bürogebäudes wurde auf dem nördlichen Nachbargrundstück Platz für eine neue Wohnbebauung geschaffen. Östlich davon ist neben einem Technikgebäude der Deutschen Telekom AG vor allem das bis zu fünfgeschossige Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude der Deutschen Post prägend. Im Osten an der Eltinger Straße liegt das Sportzentrum mit angrenzender südlich gelegener Wohnsiedlung. Westlich grenzen der bestehende Parkplatz und anschließend das Schulareal an das Baufeld. Die südlich angrenzende Fläche befindet sich ebenfalls im Umbruch, hier sind Neubautwicklungen mit Mischnutzungen vorgesehen.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Baugrundstück wird als Eckgrundstück im Bereich Linden- und Eltinger Straße wahrgenommen, wobei die verkehrliche Erschließung überwiegend über die Lindenstraße erfolgt. Über die zentrale Ein-/ Ausfahrt an der Lindenstraße werden bislang wie künftig die gesamte Erschließung der Parkplätze sowie der Lieferverkehr abgewickelt.

Die fußläufige Erschließung des Rathauses erfolgt über den sogenannten „Belforter Platz“ aus Richtung der Eltinger Straße, wenngleich durch die Anordnung der Parkplätze auch der rückwärtige Zugang auf Parkplatzebene deutlich frequentiert ist.

Die Verbindung von Neuköllner Platz und der Leonberger Altstadt ist Kernelement des Stadtentwicklungsplans zur Stärkung der Kernstadt und als Imagerträger für die Gesamtstadt. Durch eine prägnante und fußgängerfreundliche Gestaltung einer Stadtachse soll die Aufenthaltsqualität verbessert und eine Belebung der Innenstadt begünstigt werden. Die bestehende Fußgängerunterführung unter der Eltinger Straße soll mittelfristig erhalten bleiben. Der Radverkehr soll zukünftig über die Stadtachse dargestellt werden.

Unmittelbar vor dem Rathaus befindet sich an der Eltinger Straße eine Bushaltestelle, an der mehrere Buslinien abgewickelt werden.

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

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück ist mit allen relevanten Medien ver-/ entsorgt. Die Erschließung mit den Sparten Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt derzeit für den Bestandsbau von der südlich angrenzenden Abzweigung Eltinger Straße aus. Darüber hinaus sind entlang der nördlich angrenzenden Lindenstraße Abwasserleitungen (Mischwasser) verlegt. Die bestehenden Leitungen müssen für den Neubau teilweise verlegt werden.

Die Beheizung des Rathausneubaus soll künftig wie der Bestandsbau über eine Nahwärmeversorgungsleitung vom vorhandenen Blockheizkraftwerk der benachbarten Gerhard-Hauptmann-Realschule erfolgen.

Die Anbindung des Rathausneubaus an das in den nördlich und südlich angrenzenden Straßenbereichen vorhandene Gasnetz ist nicht vorgesehen.

Die Entwässerung des Bestandsgebäudes sowie des Rathausvorplatzes erfolgt derzeit über zwei Mischwasserkanäle.

3.5 Baugrund, Altlasten

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der frühere Auffüllplatz "Semmelwiese", der in der Zeit von 1933 bis 1948 als kommunaler Auffüllplatz diente und mit Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt und industriellen Abfällen aufgefüllt wurde. Das Ablagerungsgut im Bereich des geplanten Rathausneubaus wird komplett ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Auf das entsprechende Gutachten hierzu wird verwiesen.

Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, die ergeben hat, dass in verschiedenen bombardierten Bereichen das Vorhandensein Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden kann.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSSE

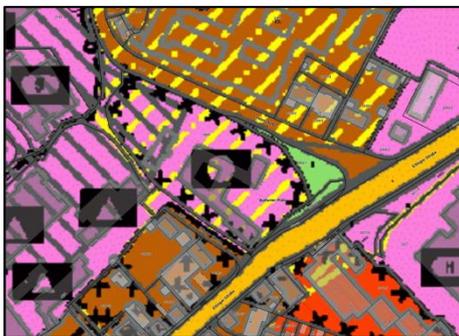
4.1 Landes- und Regionalplanung

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“ (Ausschnitt)

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Verwaltung' dargestellt. Der Belforter Platz ist außerdem als Grünfläche ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Rathaus-Grundstück als Umstrukturierungsfläche und Altlastenverdachtsfläche markiert.

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

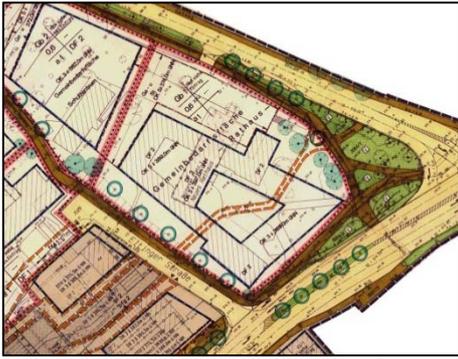
Die dargestellte Grünfläche wird als Verkehrsfläche ausgewiesen und die Restfläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, wird anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt folgender rechtskräftige Bebauungsplan vor:

- Bebauungsplan „Römer-/ Eltinger Straße“, Planbereich 02.03-6, rechtskräftig seit dem 19.09.1996



Bebauungsplan „Römer-/ Eltinger Str.“
(Ausschnitt)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Römer-/ Eltinger Straße“ sind dieselben Nutzungen wie im FNP festgesetzt. Der Großteil ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Rathaus' festgesetzt; die übrige Fläche als Verkehrsgrün und Fußwege. Da die aktuelle Planung nicht mehr dem damaligen Baufenster entspricht, muss der Bebauungsplan geändert werden.

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 einer Klausurtagung des Gemeinderats sowie unter Bürgerbeteiligung in Form eines Stadtspaziergangs und eines Ideen-Workshops statt.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Bauungskonzept

Ausgehend vom städtebaulichen Gerüst soll das Rathaus einen Trittstein in der Verbindung der „Altstadt“ mit der „Neustadt“ übernehmen und selbstbewusst die ungefähre „Mitte“ zwischen den beiden Zielen dokumentieren. Diese „Gelenkfunktion“ des Rathausareals dokumentiert sich auch in den unterschiedlichen Ausrichtungen der Stadtachse nach Norden und Süden.

Das Vorhaben soll östlich des bestehenden Rathauses unter vorübergehender Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs neu errichtet werden.

Sobald der Neubau bezugsfertig ist, erfolgt der Umzug der Rathausbeschäftigten aus den Altgebäuden, an den sich dann der Rückbau des Bestandsgebäudes anschließt. Auf der frei werdenden Fläche sind die oberirdischen Stellplätze anzulegen, der Freibereich ist landschaftsplanerisch zu gestalten und anzulegen.

6.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die zentrale Zufahrt zu den Parkplätzen sowie der Lieferverkehr sollen weiterhin über die Lindenstraße erfolgen. Geplant ist die Errichtung von ca. 50 Tiefgaragen-Stellplätzen sowie ca. 60 weiteren oberirdischen Stellplätzen.

Zwischen dem historischem Stadtkern und dem Neuköllner-Platz soll eine neue Stadtachse für Fußgänger und Radfahrer entstehen. Das neue Rathaus und der neue Rathausplatz werden zum zentralen Element dieser städtebaulichen Entwicklung, da hier zwei stadträumliche Hauptentwicklungsachsen zusammentreffen.

6.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Grundstücks und des Gebäudes hat entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg zu erfolgen. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen hat die einschlägigen, allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 – 100, Merkblatt DWA-M 153, 117) sowie die Ausführungen der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung der LfU (heute LUBW), (Erhaltung der natürlichen Eigendynamik bei Gewässern mit natürlichem bzw. anthropogen verändertem Abflussregime, Stabilität des Gewässerbettes, Bemessung der Rückhaltung) zu berücksichtigen.

Unter Beachtung dieser Anforderungen ist beispielsweise vorgesehen, die gesamte Dachfläche des neu zu bauenden Rathauses mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und die Oberflächenbeläge der oberirdischen Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Weitere Maßnahmen sind im Zuge des Planungsfortschritts sowie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

6.4 Lärmschutzmaßnahmen

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Städtebau – sind erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Innerhalb der überbaubaren Fläche liegen LPB IV und V vor. An den übrigen Bereichen liegen zusätzlich LPB III und VI vor.

Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Büroräumen ab Lärmpegelbereich IV. Bezogen auf das Plangebiet besteht die Nachweispflicht somit für Büroräume innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche. Als Schallschutzmaßnahmen werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, z.B. als kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung, vorgeschlagen.

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das Planungsvorhaben Rathausneubau in Leonberg (Gutachten Nr. A 1434) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2014 wird verwiesen.

6.5 Schutz vor Luftschadstoffen

Im Leistungsgebiet werden die Grenzwerte der 39. BImSchV überschritten. Eine Belüftung der Aufenthaltsräume ist nur über die straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. den Dachbereich vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf das Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer vom September 2010 wird verwiesen.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Höhe baulicher Anlagen sowie die Grundflächenzahl festgesetzt. Dies gewährleistet eine angemessene Bebauungsdichte an der wichtigen Nahtstelle zwischen Altstadt und dem Bereich rund um den Neuköllner Platz.

Auf die Festsetzung einer maximalen Vollgeschosszahl wird verzichtet, da für die zulässigen Nutzungen unterschiedliche Geschosshöhen benötigt werden. Stattdessen werden Höhenbegrenzungen in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an den städtebaulichen Zielen orientieren. Die Höhenfestsetzungen sollen zusammen mit der überbaubaren Fläche die maximale Kubatur des Gebäudes vorgeben. Damit wird dem angestrebten städtebaulichen Konzept sowie der besonderen Stellung des Gebiets im Stadtgefüge, gerade auch in der sensiblen Nachbarschaft zur historischen Altstadt Rechnung getragen.

7.2 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. Mit der abweichenden Bauweise wird durch den Verzicht auf die Längenbeschränkung eine gewisse Flexibilität gesichert, ohne eine zu massive Bebauung zuzulassen, da das Bauwesen regulierend wirkt.

7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Stellplätzen in Form von offenen Stellplätzen und in Tiefgaragen soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gesichert werden.

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplangebietes ist durch eine zentrale öffentliche Einrichtung genutzt und dient dem Gemeinbedarf. Das Rathaus soll in seiner Struktur verbessert werden und Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Deshalb wird der Bereich weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung festgesetzt.

7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verbindung von Neuköllner Platz und der Leonberger Altstadt ist Kernelement des Stadtentwicklungsplans zur Stärkung der Kernstadt und als Imageträger für die Gesamtstadt. Durch eine prägnante und fußgängerfreundliche Gestaltung einer Stadtachse soll die Aufenthaltsqualität verbessert und eine Belebung der Innenstadt begünstigt werden. Im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich soll deshalb der Platzbereich aufgewertet werden.

Das Geh- und Radwegenetz wird innerhalb des Planbereiches verbessert und die Bushaltestelle durch die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen gesichert.

7.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Freileitungen sind nicht zugelassen. Diese würden das Erscheinungsbild des geplanten Gebietes massiv beeinträchtigen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

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

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen - wie insektenfreundliche Beleuchtung – getroffen.

Dabei ist es insbesondere notwendig, zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG Ersatz für verlorengelassene Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten vorzusehen. Im konkreten Fall sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - vor Beginn der Rodung der Bäume bzw. des Abbruchs des Rathauses, spätestens jedoch bis Ende Februar – an Bäumen in der Umgebung des Rathauses 2 Nistkästen für Grauschnäpper bzw. Halbhöhlenbrüter, mit ovalem Einflugloch und an Gebäuden 5 Nistkästen für Haussperling bzw. Höhlenbrüter, mit 32 mm Einflugloch aufzuhängen.

Auch für den Verlust von Fledermausquartieren sind im nahen Umfeld des Planungsgebietes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - vor Beginn der Rodung der Bäume bzw. des Abbruchs des Rathauses, spätestens jedoch bis Ende Februar - an Gebäuden sowie an Bäumen jeweils zwei Fledermauskästen und -bretter aufzuhängen.

Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand und andere Gehölze sind außerhalb der Aktivitäts- bzw. Reproduktionszeit von Vögeln, Fledermäusen und anderen Tierarten innerhalb eines Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar vorzunehmen - die bau- und anlagebedingte Zerstörung von Lebens- und Brutstätten und damit eine Tötung potentiell anwesender Tiere (Gelege und Jungvögel) kann so vermieden werden.

Auch bei dem geplanten Abbruch des Bestandsgebäudes muss ausgeschlossen werden, dass vorhandene Niststätten von gebäudebrütenden Vogelarten und Quartiere von Fledermäusen betroffen sind und dass Tiere bzw. Jungtiere/-vögel getötet werden können. Deshalb ist auch der Abbruch des Gebäudes möglichst in einem Zeitraum zwischen September und Februar durchzuführen.

7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.8.1 Lärmschutz

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Im Bebauungsplan sind die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Deshalb werden - entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens - passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 festgesetzt. Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Büroräumen ab Lärmpegelbereich IV. Bezogen auf das Plangebiet besteht die Nachweispflicht somit für Büroräume innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche.

7.8.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Innerhalb der gutachterlichen Untersuchung wurde unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielkonzeption der jeweilige Planfall für verschiedene Schadstoffe (NO₂, 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 NO₂-, 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 werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

7.9 Pflanzgebote

Das Plangebiet liegt in einem wichtigen Innenstadtbereich mit zukünftig attraktiv umgestaltetem öffentlichem Raum. Deshalb sind die unbebauten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gestaltung des Grünbereichs wird in weiteren Planungs- und Konkretisierungsschritten ausformuliert.

Zur Umsetzung und Sicherung der grünordnerischen Ziele auf Basis der übergeordneten Vorgaben und den Ergebnissen der Bestandsbewertung wurden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Neben Regelungen zu Dachbegrünung sichern Pflanzgebote zur Bildung von straßenbegleitenden, raumbildenden Baumreihen, Pflanzgebote in den Bauquartieren die grünordnerische Gestaltungsqualität.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Dachgestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen soll eine möglichst homogene, identitätsstiftende und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft realisiert werden. Die ruhige, begrünte Dachlandschaft nimmt dabei in besonderem Maße auf die Nähe zur historischen Altstadt und auf Ausblicke vom Altstadtbereich auf das Plangebiet Rücksicht. Die zulässige Dachform orientiert sich dabei auch an der geplanten Nutzung. Durch die Begrünung von Flachdächern kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Begrünte Dächer tragen zur Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf bei.

8.2 Fassadengestaltung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Fenstern und Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Materialien nicht zulässig. Mit Hilfe dieser Vorschriften soll das im Kernbereich der Innenstadt liegende Plangebiet sich homogen in den Stadtkörper integrieren.

8.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Befestigungen der Erschließungsflächen (oberirdische Stellplätze, Plätze und Zuwege) sind aus Gründen der Flächenversiegelung wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrassen, Sickersteine, Rasenpflaster).

Das Plangebiet liegt in einem wichtigen Innenstadtbereich mit zukünftig attraktiv umgestaltetem öffentlichem Raum. Deshalb sind die unbebauten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Arten- und Biotopschutz

Da der Bebauungsplan „Römer-/ Eltinger Str. – 1. Änderung“ 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 „Römer-/ Eltinger Straße“ (rechtskräftig seit dem 19.09.1996).

Der Planbereich ist bereits entsprechend dem bisherigen Bau- und Planungsrecht bebaut. Das bestehende Neue Rathaus am Belforter Platz 1 ist umgeben von einem großzügigen parkähnlichen Grünbereich mit teilweise älterem Baumbestand. Auf der anderen Seite dominieren versiegelte Flächen wie Geh- und Radwege, Parkplätze und Plätze. Die ökologische Funktionalität der Freiflächen rund um das Neue Rathaus ist aufgrund seiner Lage innerhalb des Stadtzentrums deutlich eingeschränkt, allerdings haben diese ausgedehnten Grünbereiche mit dem teilweise älteren Baumbestand eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Zur Überprüfung dieses Sachverhalts wurde im Jahr 2009 (Quetz, P., 2009) eine artenschutzrechtliche Untersuchung für die Artengruppen „Vögel“ und „Fledermäuse“ beauftragt, die im Jahr 2014 (Quetz, P., 2014) aktualisiert wurde, um aktuelle Aussagen zum Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten und deren Lebensstätten zu erhalten. Weiterhin waren mögliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe auf den Artenbestand abzuschätzen und artenschutzrechtliche Tatbestände zu klären. Darüber hinaus waren konkrete Angaben zu möglichen Ersatzmaßnahmen (auch CEF-Maßnahmen) in Art und Umfang erforderlich.

Ergebnis: „Insgesamt wurden bei der Untersuchung 21 Vogelarten festgestellt, darunter 16 Brutvogelarten und fünf Nahrungsgäste. Bis auf die Straßentaube sind alle Vogelarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, der Grünspecht als Nahrungsgast ist darüber hinaus streng geschützt, während Arten nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht nachgewiesen wurden. Vier Brutvogelarten (Grauschnäpper, Haussperling, Türkentaube und Wacholderdrossel) sind in der Vorwarnliste verzeichnet.

Bei der Untersuchung von Fledermäusen konnte lediglich die Zwergfledermaus in einer kleinen Population festgestellt werden, die vermutlich 1-2 Quartiere an der Rathausfassade bzw. an einem der Bäume im Bereich des Parkplatzes als Quartiere nutzt.

Die Zwergfledermaus ist wie alle Fledermausarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und nach Anlage IV der FFH-Richtlinie europaweit besonders geschützt.

Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, um Beeinträchtigungen des Artenbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG - Tötung von Tieren und Zerstörung von Nist- und Ruheplätze (Ziff. 1 und 3) - zu vermeiden oder zu minimieren bzw. Ausgleich zu bewirken. Dies ist in Form von Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzen im nahen Umfeld oder ersatzweise im Außenraum sowie durch Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen umzusetzen.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für den Großteil des Artenbestands dennoch nicht zu erwarten, da es sich bei den Vorkommen überwiegend um verbreitete und z.T. häufige Arten handelt - vorausgesetzt die Eingriffe in die Gehölzbestände erfolgen in einem Zeitraum außerhalb der Vegetationszeit, beim Abriss von Gebäuden wird auf mögliche Brut- oder Quartiervorkommen Rücksicht genommen und der Verlust von Niststätten und Quartiere wird durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen und damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.“

Auf das artenschutzrechtliche Gutachten des Büros Quetz vom Dezember 2014 wird im Einzelnen verwiesen.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9.2 Stadt- / Ortsbild

Der Planbereich hat im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild eine gewisse Bedeutung, da der großzügige parkähnliche Grünbereich rund um das bestehende Rathaus inmitten des dicht bebauten Stadtzentrums einen deutlichen Kontrastpunkt setzt. Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen soll versucht werden, dieser Bedeutung des Planbereichs für das Stadtbild Rechnung zu tragen.

9.3 Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Leonberg und damit auch das Plangebiet befindet sich weitgehend innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). Diese gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

9.4 Boden (und Altlasten)

Im Planbereich ist im Hinblick auf den Bodenschutz von einem Standort geringer Bedeutung auszugehen, da die Böden durch die unterschiedliche Nutzung in der Vergangenheit und die vorhandene Bebauung "degradiert" (natürlicher Aufbau gestört) sind. Durch die geplante Bebauung wird der Boden vollständig versiegelt, so dass er seine - schon eingeschränkten - Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nicht mehr wahrnehmen kann. Dem ist die Ausnutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials und damit die Schonung des unverplanten Außenbereichs entgegenzustellen. Darüber hinaus werden auch beim Neuen Zentral-Rathaus wieder entsprechende Grünbereiche und unversiegelte Freiflächen angelegt und gestaltet.

Im Plangebiet befindet sich der frühere Auffüllplatz "Sammelwiese", der in der Zeit von 1933 bis 1948 als kommunaler Auffüllplatz diente und mit Hausmüll, Erdaushub, Bau-schutt und industriellen Abfällen aufgefüllt wurde. Das Ablagerungsgut im Bereich des geplanten Rathausneubaus wird komplett ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Auf das entsprechende Gutachten hierzu wird verwiesen.

9.5 Klima

Die großzügigen parkähnlichen Freiflächen mit teilweise älterem Baumbestand rund um das bestehende Neue Rathaus haben inmitten des Stadtzentrums eine klimabegünstigende Wirkung, auch wenn große Teile der Verkehrsflächen (z.B. Parkplatz) versiegelt sind. Durch den Neubau des Rathauses werden große Teile dieser Freibereiche und des vorhandenen Baumbestands entfernt.

Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, wie zum Beispiel Dachbegrünung, Pflanzung von Bäumen, wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplatzflächen und gärtnerische Gestaltung der neu entstehenden Freiflächen soll versucht werden, den entstehenden klimaökologisch relevanten Eingriff zu kompensieren.

9.6 Lärm und Luft

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Städtebau – sind erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Innerhalb der überbaubaren Fläche liegen LPB IV und V vor. An den übrigen Bereichen liegen zusätzlich LPB III und VI vor.

Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Büroräumen ab Lärmpegelbereich IV. Bezogen auf das Plangebiet besteht die Nachweispflicht somit für Büroräume innerhalb der gesamten überbaubaren Fläche. Als Schallschutzmaßnahmen werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, z.B. als kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung, vorgeschlagen. Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das Planungsvorhaben Rathausneubau in Leonberg (Gutachten Nr. A 1434) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom März 2014 wird verwiesen.

Weiterhin werden im Planbereich die Grenzwerte für Luftschadstoffe nach der 39. BImSchV überschritten. Eine Belüftung der Aufenthaltsräume ist nur über die straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. den Dachbereich vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf das Luftschadstoffgutachten des Ingenieurbüros Lohmeyer vom September 2010 wird verwiesen.

10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

10.1 Städtebauliche Kennwerte

Auf dem Gesamtgrundstück mit ca. 8.408 m² sind künftig etwa 1.663 m² öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, so dass eine maßgebende Grundstücksfläche der Fläche für Gemeinbedarf von ca. 6.745 m² verbleibt.

10.2 Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	6.745 m ²	80,2 %
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>1.663 m²</u>	<u>19,8 %</u>
Geltungsbereich	8.408 m ²	100,0%

11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12 FACHGUTACHTEN

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

- **Erkundung der Altablagerung „Sammelwiese“**
AS Reutemann GmbH, Mannheim, März 2014
- **Erkundung der Altablagerung „Sammelwiese“**
AS Reutemann GmbH, Mannheim, Januar 2013
- **Geotechnischer Bericht „BV Neues Rathaus Leonberg“**
Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, Mai 2013
- **Luftschadstoffgutachten für den Stadtumbau Leonberg-Mitte**
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, September 2010
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für das Planungsvorhaben Rathausneubau in Leonberg**
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, März 2014
- **Belforter Platz und Neues Rathaus Leonberg, Erfassung von Vögeln (Niststätten) und Fledermäusen (Quartieren)**
Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, Dezember 2014
- **Stadtumbau Leonberg-Mitte, Erfassung von Quartieren (Fledermäuse) und Niststätten (Vögel)**
Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, Oktober 2009
- **Verkehrsuntersuchung Stadtmitte Leonberg**
Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg, Juni 2013

Daniel Molzberger
Lisa Rilling
Michael Kübler

Stadtplanungsamt
Leonberg, 17.04.2015