



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 20.06.2015

**Bebauungsplan „Römer-/ Bahnhofstrasse –
2. Änderung Parkhaus Bahnhof“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.03-4/2, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	3
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
3.3	Verkehrsanbindung	4
3.4	Ver- und Entsorgung	4
3.5	Baugrund, Altlasten	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
4.1	Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bestehende Bebauungspläne	5
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	5
5	PLANERISCHE KONZEPTION	5
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
6.6	Verkehrsflächen	6
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
7.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	6
8	UMWELTBELANGE	7
8.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	7
8.2	Schutzgebiete/Biotopschutz	7
8.3	Artenschutz	7
8.4	Ortsbild	7
8.5	Wasser	7
8.6	Boden und Altlasten	7
8.7	Klima	7
8.8	Lärm und Luft	7
9	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	8
10	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	8
11	FACHGUTACHTEN	8

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Römer-/ Bahnhofstrasse – 2. Änderung Parkhaus Bahnhof“ wurde 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.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

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 Schutz-zwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Schaffung von einer größeren Anzahl Parkplätzen zur Verbesserung des ÖPNV-Angebots am Bahnhof und funktionsgerechten Nachnutzung des Parkhaus-Grundstücks
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen des Parkhauses

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- die planungsrechtliche Sicherung eines zentral gelegenen, bahnhofsnahe und zeitgemäßen Parkhaus
- Barrierefreie Verknüpfung zwischen dem deutlich höher liegenden Geschäftszentrum der Römerstraße und dem Bahnhof über eine Aufzugsanlage und einen Verbindungssteg
- Sparsamer Umgang durch höhere Ausnutzung der öffentlichen Flächen

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Römer-/ Bahnhofstrasse – 2. Änderung Parkhaus Bahnhof“ umfasst ca. 0,32 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Bahnhofstraße, Flst.-Nr. 3182/4
im Osten:	durch die Flst.-Nrn. 3232 sowie 3235/6
im Süden:	durch die Flst.-Nrn. 3235/3 (Bahnhofsfußweg), 3236 sowie 3238/2
im Westen:	durch das Flst.-Nr. 3244/10

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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits ein Parkhaus, dass durch einen etwa 23 Meter hohen Neubau mit deutlich höherer Stellplatzanzahl an selber Stelle ersetzt werden soll. Die östlich verlaufende öffentliche Treppenanlage (Bahnhofsfußweg) bleibt bestehen, sie wird im nördlichen und südlichen Bereich umgebaut: Im nördlichen Bereich wird die Treppenanlage senkrecht zur Bahnhofstraße geführt, der bisherige Kiosk entfällt zugunsten von neuen Fahrradabstellanlagen. Im mittleren Bereich wird die Treppenanlage saniert und im südlichen, höher gelegenen Bereich werden die ersten zwei Treppenschnitte in der Lage verändert.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Nördlich befindet sich die Bahnhofstraße mit den gewerblich genutzten Gebäuden Nr. 80 und 82, sowie nordöstlich das Bahnhofsgebäude Nr. 78. Östlich der Treppenanlage (Bahnhofsfußweg) schließt sich die öffentliche Grünfläche Flst.-Nr. 3232 sowie das Gewerbegrundstück Flst.-Nr. 3235/6 mit Bürogebäuden an. Südlich des Plangebiets setzt sich der Bahnhofsfußweg, Flst.-Nrn. 3235/3 Richtung Steinbeisstraße fort. Südwestlich schließt das Gewerbegrundstück des topographisch höher gelegenen Bau- und Heimwerkermarktes mit Parkplätzen sowie einem Gebäude Bahnhofsfußweg 11 mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter an.

3.3 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für den Kfz-Verkehr von Norden über die Bahnhofstraße, für den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über den Bahnhof Leonberg mit angeschlossenem Busbahnhof. Der Fuß- und Radverkehr erreicht das Parkhaus über die Bahnhofstraße sowie von Süden über Bahnhofsfußweg/ Steinbeisstraße/ Römerstraße kommend über den geplanten, barrierefreien Steg mit behindertengerechter Aufzugsanlage.

3.4 Ver- und Entsorgung

3.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets ist über das bestehende Leitungsnetz in der Bahnhofstraße gesichert.

3.4.2 Abwasserentsorgung

Östlich und nördlich des Parkhauses sind Mischwasserleitungen vorhanden.

3.5 Baugrund, Altlasten

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan aus dem Jahr 2009 ist das Plangebiet als bestehende größere Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und ist Standorts für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt. Weiter befindet sich das Plangebiet an der Eisenbahnstrecke, welches als Standort für P+R- Anlagen ausgewiesen ist. Damit entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Park+Ride“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der folgenden Bebauungspläne:

- rechtskräftiger Bebauungsplanes „Römer-Bahnhofstraße“, Planbereich 02.03-4 mit Rechtskraft vom 25.01.1980
- rechtskräftiger Bebauungsplans „Römer-/Bahnhofstraße -1. Änderung Sondergebiet“ Planbereich 02.03-4/1 mit Rechtskraft vom 14.12.2006
- rechtskräftiger Bebauungsplans „Römer-/Bahnhof-/ Marienstraße“, Planbereich 02.03-5 mit Rechtskraft vom 14.03.1986

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellschutzgebiets Stuttgart/ Bad Cannstatt, dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht berührt.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

Das neu zu errichtende Parkhaus dient der Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur. Durch seine Lage am Leonberger S-Bahnhof soll das Park + Ride-Konzept und somit auch der Öffentlichen Personennahverkehr unterstützt werden. Das bestehende und nicht mehr sanierungsfähige Parkhaus wird am gleichen Standort ersetzt. Um dem hohen Stellplatzbedarf auch durch ortsansässige Firmen und Betriebe Rechnung zu tragen, sollen zusätzlich ca. 200 neue und insgesamt ca. 450 Parkhausstellplätze geschaffen werden. Das neue Gebäude wird nahezu auf der Grundfläche des alten Parkhauses errichtet werden, soll aber mit ca. 23 Metern deutlich erhöht werden. Durch den Neubau besteht die Möglichkeit das topografisch höher gelegene Areal entlang der Römerstraße barrierefrei mit dem Bahnhofsgelände zu verbinden. Dies soll durch die Aufzugsanlage des Parkhauses sowie einen Verbindungssteg zum vorhandenen Fußweg erfolgen. Bisher sind für einen barrierefreien Zugang erhebliche Umwege über die Bahnhof- und Römerstraße nötig, um die Innenstadt zu erreichen.

Aus stadtgestalterischer Sicht erfolgt durch Die Baumaßnahme eine Aufwertung und Attraktivierung des Areals. Der auffällige Bestandsbau wird durch einen Neubau ersetzt, welcher durch eine zeitgemäße Erscheinungsform, Materialwahl und Fassadengliederung das Bahnhofsumfeld akzentuiert.

Die Bewirtschaftung des Parkhauses erfolgt durch die Stadtwerke Leonberg. Etwa 2/3 der Stellplätze sollen dauerhaft vermietet werden. Als öffentliche Stellplätze werden unter anderem auch Stellplätze für Frauen, als Miniparker und für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen angeboten.

Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt wie bisher von der Bahnhofstraße. Für die Zufahrt wurde die Leistungsfähigkeit in der Spitzenstunde vormittags mit Qualitätsstufe A nachgewiesen. In der Nachmittagsspitzenstunde sind die Ausfahrten maßgebend, sie entsprechen der Qualitätsstufe C und führen im Parkhaus zu einem Rückstau. Die Verkehrsführung einschließlich Radverkehr im Zufahrtsbereich des Parkhauses wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht, siehe Ziff. 11.

Die an das Parkhaus angrenzende öffentliche Treppenanlage muss im oberen und unteren Teil wegen Anpassung der Übergänge neu gestaltet werden. Gleichzeitig werden im mittleren Bereich defekte Stufen ausgetauscht. Eine kurzzeitige Vollsperrung der Anlage ist unumgänglich.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gem. § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgelegt. Zulässig sind nur entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen, einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Steg vom Parkhaus zum Niveau der Römerstraße, Übergänge vom Parkhaus auf die Treppenabsätze des Bahnhoffußwegs).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Oberkante baulicher Anlagen festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ = 0,9 festgelegt und überschreitet damit die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Überschreitung ist erforderlich, da der Bebauungsplan eigens der Wiedernutzbarmachung des bisherigen, nicht mehr sanierungsfähigen Parkhaus Grundstücks auf derselben Grundfläche dient und somit eng abgegrenzt wurde. Das Grundstück ist bereits fast vollständig versiegelt. Es weist bereits enorme Geländeeinschnitte und Stückmauerwerke auf, um den aktuellen Höhenunterschied von ca. 14 m zu überwinden.

Die Höhenfestlegung des Parkhauses entspricht etwa dem westlich gelegenen Gebäude des Bau- und Heimwerkermarktes. Da die Baukörper durch diese Merkmale hinreichend definiert sind, erübrigt sich die Festsetzung weiterer Kriterien (GFZ, Baumassenzahl etc.).

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (mit Grenzabständen nach LBO) festgelegt, wobei auf die Längenbeschränkung im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben verzichtet wurde.

6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden über die Bahnhofstraße. Der Bahnhoffußweg stellt eine wichtige fußläufige Verbindung (Treppenanlage) zwischen dem Bahnhof/ ZOB und dem topographisch höher gelegenen Bau- und Heimwerkermarktes dar, die im nördlichen und südlichen Bereich umgebaut wird. Im nördlichen und unteren Bereich der Treppe wird auf den bisher abknickenden Treppenlauf verzichtet. Die somit neugewonnene Fläche zugunsten der neuen Fahrradabstellanlage soll im Zuge der Baumaßnahme aufgewertet werden.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage am Bahnhof Leonberg 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.

7.2 Werbeanlagen

Zur Darstellung und Ankündigung von Veranstaltungen wurden Aussagen Werbeanlagen getroffen. Damit soll die Außenwirkung unterstützt werden, gleichzeitig dienen sie der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Art und des Umfangs der Planung muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden.

8.2 Schutzgebiete/Biotopschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellschutzgebiets Stuttgart/Bad Cannstatt, dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht berührt.

8.3 Artenschutz

Aus Artenschutzgründen dürfen Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Wenn außerhalb dieser Zeitspanne Rodungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so muss durch eine fachkundige Untersuchung sichergestellt sein, dass Nester oder Nist- und Wohnhöhlen von Vögeln oder Fledermäusen nicht betroffen sind.

Winterquartiere von Fledermäusen konnten im bestehenden Parkhaus nicht nachgewiesen werden. Allerdings gibt es zahlreiche potentielle Sommerquartiere (Spaltenquartiere). Als Kompensation müssen 8 gebäudemontierte Fledermauskästen am neuen Parkhausgebäude angebracht werden. Weitere artenschutzrechtlich relevante, geschützte oder seltene Tiere oder Pflanzen sind nicht zu berücksichtigen.

8.4 Ortsbild

Das Stadtbild wird sich verändern. Das neue Parkhaus wird bei gleichbleibender Grundfläche ca. die doppelte Höhe des bestehenden Parkhauses erreichen. Für das neue Ortsbild ist auch die Fassadengestaltung entscheidend, hierzu liegt jedoch noch kein abschließender Entwurf vor.

8.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser. Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Mineralquellschutzgebiets Stuttgart-Bad Cannstatt. Die Regenwasserbeseitigung und das notwendige Retentionsvolumen sind rechtzeitig mit den Fachbehörden abzustimmen.

8.6 Boden und Altlasten

Der Planbereich ist bereits mit einem Parkhaus bebaut, das abgerissen werden soll. Die Randbereiche des Grundstücks sind weitgehend durch Stützmauern und eine Spritzbeton-Böschung überbaut. Somit ist das Grundstück nahezu flächendeckend versiegelt. Die Stützmauern und die Fundamentierung sollen erhalten bleiben, deshalb wird sich das Schutzgut Boden nicht verändern. Es liegen bisher keine Hinweise auf Altlasten auf der Fläche vor.

8.7 Klima

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Leonberg. Die Fläche wird bereits als Parkhaus genutzt und ist voll versiegelt. Eine Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Planung ist nicht zu erwarten.

8.8 Lärm und Luft

Das Plangebiet wird bereits als Parkhaus genutzt, es wird durch den Neubau lediglich die Stellplatzzahl und die Anzahl der Stockwerke erhöht. Das Plangebiet ist von Gewerbeflächen, Straßen- und Bahnflächen umgeben, die keine besondere Empfindlichkeit aufweisen. Aus diesem Grund wurde auf eine Untersuchung von Luftschadstoffen und Lärm verzichtet. Eine erhebliche Verschlechterung wird nicht erwartet. Die wesentlichen Änderungen beim Verkehr sollen durch ein Verkehrsgutachten ermittelt werden.

9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**Flächen- und Nutzungswerte** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Sondergebiet Parkhaus	0,22 ha	68,75 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,08 ha	25,0 %
<u>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</u>	<u>0,02 ha</u>	<u>6,25 %</u>
Geltungsbereich des Planes	0,32 ha	100,0%

10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Teilfläche des Flst.-Nr. 3236 mit ca. 16 qm zu erwerben. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 FACHGUTACHTEN

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

- Verkehrsgutachten „Stadt Leonberg Neubau Parkhaus Bahnhof – Anschluss Parkhausneubau an die Bahnhofstraße“
Planungsbüro StadtVerkehr, H. u. B. Schönfuß GbR, Dipl.-Ing. Verkehrsplaner, Stuttgart, Februar 2015