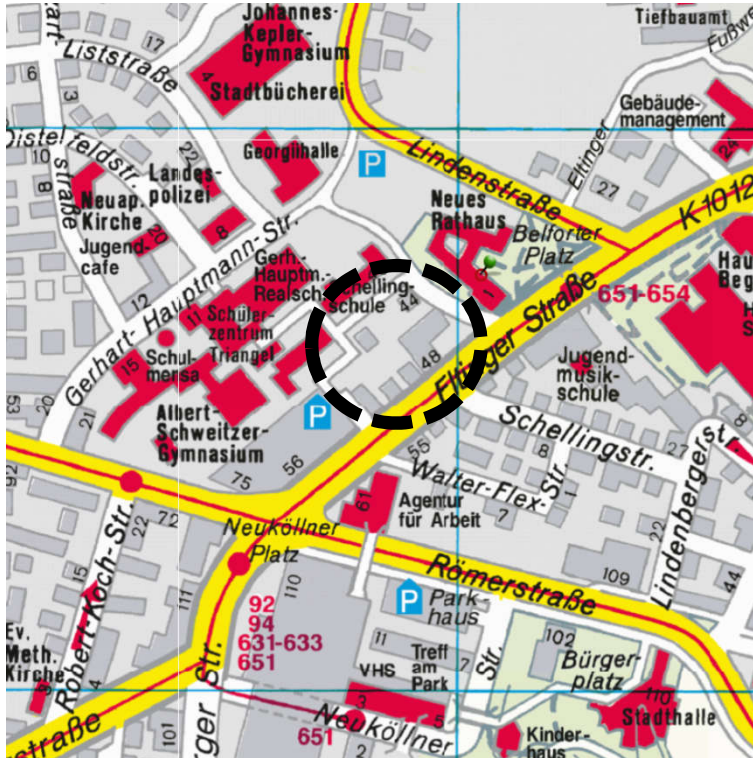




Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

BEGRÜNDUNG (ENTWURF) nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 23.06.2017

**Bebauungsplan „Römer- / Eltinger Straße - 2. Änderung“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.03-6/2, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	5
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	7
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets.....	7
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets.....	7
3.3	Verkehrsanbindung	8
3.4	Ver- und Entsorgung	9
3.5	Baugrund, Bausubstanz und Altlasten.....	9
3.5.1	Baugrund.....	9
3.5.2	Bausubstanz	9
3.5.3	Altlasten	9
3.6	Kampfmittel	11
3.7	Luftschadstoffe	11
3.8	Schall.....	11
3.9	Artenschutzrechtliche Situation	12
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	12
4.1	Landes- und Regionalplanung	12
4.2	Flächennutzungsplan	12
4.3	Bestehende Bebauungspläne.....	12
4.3.1	Bebauungspläne im Plangebiet	12
4.3.2	Bebauungspläne angrenzend.....	13
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	14
4.4.1	Stadtumbaugebiet „Zwischenstadt/Leonberg-Mitte“	14
4.4.2	Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet.....	14
4.4.3	Baulasten	14
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	14
6	PLANERISCHE KONZEPTION	14
6.1	Vorbemerkung	14
6.2	Bebauungskonzept	15
6.2.1	Raumkanten, überbaubare Grundstücksfläche	15
6.2.2	Bauliche Dichte	15
6.2.3	Bauweise	15
6.2.4	Höhe baulicher Anlagen.....	16
6.3	Nutzungskonzept	16
6.4	Grün- und Freiflächen.....	17
6.5	Verkehrerschließung	18
6.5.1	Verkehrsgutachten.....	18
6.5.2	Fließender Verkehr	18
6.5.3	Äußere Erschließung	18
6.5.4	Straßenraum	18
6.5.5	Ruhender Verkehr	19
6.5.6	Fußgänger und Radfahrer	19

6.6	Technische Erschließung.....	19
6.6.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung	19
6.6.2	Abwasserentsorgung	19
6.6.3	Nahwärme.....	20
6.6.4	Telekommunikation	20
6.6.5	Flächen für Leitungsrechte	20
6.7	Altlasten	20
6.8	Kampfmittel	20
6.9	Luftschadstoffe	20
6.10	Lärmschutz	20
6.10.1	Verkehrslärm.....	21
6.10.2	Sonstige Lärmquellen im Umfeld.....	21
6.11	Artenschutz	21
6.12	Umsetzung der Planung	21
6.12.1	Teilbereich 1- Private Bauflächen (MK1)	21
6.12.2	Teilbereich 2 – Private Bauflächen (MK2).....	22
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22
7.1	Art der baulichen Nutzung	22
7.1.1	MK – Kerngebiet (MK1 und MK2)	22
7.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.2.1	Höhe baulicher Anlagen.....	22
7.2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	22
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	22
7.3.1	Bauweise	22
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.4	Flächen für Nebenanlagen	23
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	23
7.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	23
7.7	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und - Leitungen	23
7.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
7.8.1	Ableitung des Oberflächenwassers.....	23
7.8.2	Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser.....	23
7.8.3	Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln	24
7.8.4	Insektenschonende Beleuchtung.....	24
7.8.5	Erschließungsflächen	24
7.9	Flächen für Geh-, und Leitungsrechte	24
7.9.1	Leitungsrechte (LR)	24
7.9.2	Gehrechte (GR)	24
7.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
7.10.1	Lärmschutz (Verkehr).....	24
7.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.11.1	Pflanzungen – Durchführung und Pflegemaßnahmen	24
7.11.2	Pflanzgebot Einzelbäume.....	24
7.11.3	Dachbegrünung.....	24
7.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen.....	25
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	25
8.1	Dachgestaltung	25
8.2	Fassadengestaltung	25
8.3	Werbeanlagen.....	25

8.4	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	25
8.5	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	25
8.6	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen.....	25
8.7	Außenantennen	26
8.8	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	26
8.9	Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	26
8.10	Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke	26
8.11	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	26
8.12	Ordnungswidrigkeiten	26
9	DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	im Rahmen des 26
10	FLÄCHENBILANZ	29
11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
11.1	Bodenordnung	29
11.2	Kosten	29
11.3	Plandurchführung	29
12	FACHGUTACHTEN	30
13	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	30

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Römer-/ Eltinger Straße -2. 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, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung 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 Verbindung von Neuköllner Platz und Altstadt ist ein städtebauliches Kernziel zur Entwicklung und Stärkung der Kernstadt und Imageträger für die Gesamtstadt. Die Einzelhandelsnutzungen im Quartier Eltinger Straße 44-54 bilden in dieser räumlichen Abfolge einen wichtigen Trittstein.

Durch eine Stärkung der örtlichen Zentrenfunktionen, die Aufwertung der Randbebauung mit einer, dem innerstädtischen Maßstab angepassten Raumkante und eine prägnante, fußgängerfreundliche Gestaltung einer Stadtachse soll die Aufenthaltsqualität verbessert und eine Belebung der Innenstadt innerhalb des Zentralen Versorgungsbezugs befördert werden. Die Schaffung einer durchgängigen Stadtachse stellt darüber hinaus ein zentrales Ziel der Stadtumbaumaßnahme Leonberg-Mitte dar.

Die bauliche Situation im Plangebiet ist durch einen erheblichen Grad der Unternutzung gekennzeichnet. Vorhandene städtebauliche Potentiale werden nicht annähernd ausgeschöpft. Der überwiegende Teil der ehemaligen Betriebsflächen wird nicht mehr im ursprünglichen Sinne genutzt. Private Grünflächen ergänzen das Flächenpotential. Die noch vorhandenen Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind nicht mehr zeitgemäß und weisen in Teilen augenscheinliche Instandhaltungsrückstände auf.

Die städtebauliche Dichte innerhalb des planungsrechtlich gesicherten Kerngebiets ist unterdurchschnittlich. Das bereits seit dem 19.09.1996 bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans „Römer- / Eltinger Straße“ (02.03-6) wurde im Plangebiet nie in Anspruch genommen, die schon bisher gesicherten Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden bislang nicht ausgeschöpft.

Die Umsetzung der damaligen städtebaulichen Konzeption, die mit der Römergalerie am Neuköllner Platz begann, und zum benachbarten Schulzentrum einen breiten Geländestreifen vorsieht, auf dem nur Unterbauungen als Tiefgarage und verschiedene Geh- Fahr- und Leitungsrechte zulässig sind, wurde in Richtung Rathaus nie fortgeführt und ist nach heutigem Kenntnisstand städtebaulich nicht mehr zielführend.

Für den nord-östlichen Teilbereich1, der aus zwei Teilbereichen bestehenden Bauflächen im Plangebiet, besteht zwischenzeitlich ein Bebauungskonzept für ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Pflegeeinrichtung, das geeignet ist, die städtebaulichen Ziele der Stadt zu erfüllen. Eine Umsetzung des Vorhabens ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, insbesondere wegen der zu geringen überbaubaren Grundstücksfläche und der geforderten Höhenstaffelung der zukünftigen Baukörper nicht möglich.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind durch diese Abweichungen die Grundzüge der Planung i. S. des § 31 Abs. 2 BauGB berührt. Zur Realisierung der Planung ist daher eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich insbesondere aus dem Umstand, das vorhandene Innenentwicklungspotential auf Grundlage einer zukunftsfähigen städtebaulichen Gesamtkonzeption nach der seitherigen Stagnation nun verwirklichen zu wollen.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

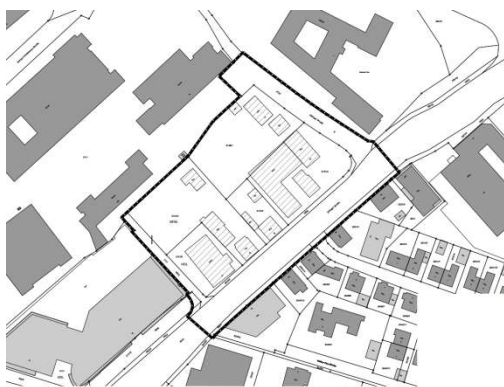
Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Verwirklichung der städtebaulichen Ziele im zentralen Bereich des Stadtumbaugebiets,
- Beibehalten der bisherigen Gebietskategorie – Kerngebiet (MK)
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Anpassungen bei den zulässigen Höhen baulicher Anlagen,
- Aufwertung und Verbeiterung der öffentlichen Flächen entlang der Stadtachse,
- Zurücksetzen der Raumkante entlang der Eltinger Straße (wie bereits im bestehenden Planungsrecht),
- Mehr Flexibilität bei der Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Bereitstellung von Flächen für öffentliche Stellplätze,
- Begrünung der Straßenräume mittels straßenbegleitender Baumreihen,
- Private Parkierung in Tiefgaragen.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Kern der Leonberger Innenstadt, zwischen dem Schulzentrum im Nordwesten, dem im Januar 2017 bezogenen Rathausneubau am Belforter Platz 1 im Nordosten, der Randbebauung am südöstlichen Rand der Eltinger Straße, und der Römergalerie mit Praxen, gastronomischen Betrieben sowie Büro- und Geschäftsräumen im Südwesten.



Geltungsbereich ca. 1.08ha

Der Geltungsbereich (Gesamtfläche ca. 1.08ha) umfasst zur Gänze die privaten Flurstücke 3130/1, 3131/3, 3131/4, 3131/5 und 3131/6.

Ferner sind die öffentlichen Verkehrsflächen der Eltinger Straße, einschließlich zweier abgehender Stichstraßen enthalten. Zur Gänze sind dies ein der Bestandsbebauung vorgelagerte Fußweg Flst. 3049/6 und die Zufahrt zur Römergalerie, Flst. 3131. In Teilen enthalten sind die Fahrbahnen und Fußwegeflurstücke Nr. 3129, 3049, 3049/4, 3049/5, 3151/2 und 3064 (Rathaus).

Die genaue Abgrenzung und Lage des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Im Wesentlichen enthält das Plangebiet private Baufläche mit aufgehender, teils gewerblicher Bebauung und Wohnnutzungen. Entlang der Eltinger Straße sind einige wenige Einzelhandels und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt. Eine intensive Nutzung der gewerblichen Hallen, Hof und Lageflächen findet nur noch sehr eingeschränkt statt. Größere Teile der rückwärtigen, zum Schulzentrum hin gelegenen Grundstücksteile sind unbebaut und weisen einen Grün- und Baumbestand auf.

Die Bauflächen sind von drei Seiten umgeben von den öffentlichen Verkehrsflächen der Eltinger Straße, samt zweier in nord-westliche Richtung abgehender, öffentlicher Stichstraßen. Die südliche Stichstraße, ohne öffentliche Wendemöglichkeit, führt zur Tiefgarage und Anlieferung der Römergalerie, die nördliche mit Wendemöglichkeit, dient der Anbindung der Schellingschule.

Im Teilbereich 1, (Eltinger Straße 44-48), dem Standort des projektierten Wohn- und Geschäftshauses mit Pflegeeinrichtung befindet sich das Wohnhaus, Eltinger Str. 44 mit rückwärtigem, baumbestandenen Garten, sowie mit der Hausnummer 48 die etwa 100 Jahre alten Wohn- und Betriebs- und Lagergebäude des 1902 in Leonberg gegründeten Bauunternehmens Mörk auf dem nach dem langjährigen Geschäftsführer benannten Brezger-Areal. An das Betriebsgebäude Eltinger Straße 48, welches im ersten Stockwerk und im ausgebauten Dach Wohnungen aufweist, grenzt die ehemalige Fertigungshalle, die aktuell zur Lagerung von Baumaterialien und -geräten eines Bauunternehmers genutzt wird an. Überdachte Unterstände und Holzbaracken werden z.T. ebenfalls als Betriebs- und Lagerflächen oder von den Bewohnern der oberen Stockwerke als private Abstellflächen genutzt. Ein Teil des Areals, zur Eltinger Straße hin, wird als Abstellfläche für Gebrauchtwagen genutzt

Im Teilbereich 2 (Eltinger Straße 50 -54), für das derzeit noch keine Projektentwicklung erfolgt befinden sich die zwei Wohngebäude Eltinger Straße 50 und 52 mit rückwärtigen, teilweise baumbestandene Gärten. Beim Gebäude Nr. 50 handelt es sich um ein zweistöckiges Wohnhaus mit ausgebautem Dach, einer Versicherungsagentur im Erdgeschoss sowie einem kleinen angrenzenden Garten.

Das Grundstück Eltinger Straße 52 (Flurstück 3131/5) umfasst ebenfalls ein zweistöckiges Wohnhaus mit ausgebautem Dach, einen angrenzenden Fahrzeug-Schuppen und einen weiteren Fahrzeug- oder Geräteschuppen im Bereich einer asphaltierten Zufahrt. Im westlichen Teil des Flurstücks befindet sich eine größere Rasenfläche mit partiellem Baumbestand.

Das Wohn- und Geschäftshaus Eltinger Straße 54 (Flurstück 3131/6) verfügt im Erdgeschoss über eine Imbiss-Stube mit kleinflächigem Lebensmitteleinzelhandel (Eurobar), es wird auf allen Seiten von einer asphaltierten Fläche, die als Zufahrt und Stellfläche für Fahrzeuge genutzt wird, begrenzt.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Nordwestlich des Planungsgebiets grenzt das Schulzentrum (Schellingschule, Gerhart-Hauptmann-Realschule) mit den zugehörigen Außenanlagen unmittelbar an das Plangebiet an. Eine Spiel- und Hoffläche orientiert sich zum Planbereich. Eine Fußwegeverbindung führt über das Schulgelände vom Rathaus bis zur Römergalerie im Südwesten des Plangebiets.

Die Römergalerie, ein zur Eltinger Straße hin 5-geschossiger Gebäudekomplex mit zurückgesetztem Dachgeschoss und einem 15-geschossigen Hochpunkt am Neuköllner Platz, begrenzt das Plangebiet im Südwesten.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet beträgt die absolute Höhe des Gebäudekomplexes an der Gebäudevorderkante ca. 395.5 m ü. NN, das zurückgesetzte Staffelgeschoss liegt bei ca. 398 m ü. NN, das Technikgeschoss bei ca. 402.50m ü. NN.

Das Geschäftshaus ist über die Stichstraße am südwestlichen Rand des Plangebiets erschlossen, von wo aus die Tiefgarage und die Anlieferung angedient werden. Es verfügt über Praxen, gastronomische Betriebe sowie Büro- und Geschäftsräume.

Die charakteristische Abtreppung des Baukörpers auf den straßenabgewandten Seiten, in Richtung Schulzentrum geht auf den Ur-Bebauungsplan von 1996 zurück. Diese Baukörperkonfiguration sollte gem. dem originären Planungsrecht bis zum Rathaus hin fortgesetzt werden. Dieses einstige Planziel wird mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung zugunsten der Zulässigkeit höherer Baukörper im rückwärtigen Bereich des Plangebietes aufgegeben.

Im Vorfeld des Gebäudekomplexes, zur Eltinger Straße hin, ist ein Teil der Stadtachse bereits realisiert. Vor der, gegenüber der Bestandsbebauung im Plangebiet zurückweichenden Außenfassade ist ein breiter Fußgängerboulevard mit Aufenthaltsbereichen und einer Straßenbegleitenden Baumreihe realisiert, der in seinen Grundsätzen prototypisch als Vorbild für die Fortführung der zukünftigen Stadtachse in Richtung Altstadt dient.

Nordöstlich des Plangebiets grenzt das Grundstück des 6-geschossigen Rathausneubaus, der im Januar 2017 bezogen wurde, an. Die Abbrucharbeiten am benachbarten Vorgängerbau, dem sog. „Neuen Rathaus“ haben im Februar 2017 begonnen. Auf den freiwerdenden Flächen sollen die gärtnerisch gestalteten, öffentlich nutzbaren Außenanlagen und Stellplätze des Rathauses hergestellt werden, von deren Fertigstellung im 3. Quartal 2017 ausgegangen wird.

Jenseits der Eltinger Straße, im Südosten des Plangebiets, befinden sich straßenbegleitend eine Reihe mit Wohngebäuden sowie ein Geschäfts- und ein Wohn- und Geschäftshaus.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist derzeit direkt über die Eltinger Straße, sowie über zwei bestehende Stichstraßen erschlossen, die in die Eltinger Straße einmünden.

Die aktuelle Verkehrsbelastung der Eltinger Straße im Bereich des Plangebiets beträgt unter Analysebedingungen rund 19.500 Kfz/24h. Der Schwerverkehrsanteil mit einem zulässigen Gesamtgewicht >2,8t beträgt ca. 5,9%. Auf die hierzu vorliegende Verkehrsuntersuchung [9] wird verwiesen, diese ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die bestehende Verkehrsanbindung des nördlichen Teilgebietes¹ erfolgt von der Eltinger Straße aus über die nördliche Zufahrt (Stichstraße 1). Die Zufahrt erfolgt derzeit ohne Signalregelung aus allen Fahrtrichtungen. Die Ausfahrt ist nur nach rechts zulässig. Am Ende der Stichstraße befindet sich eine Wendefläche für PKW und Lieferwagen.

Die Anbindung des südlichen Teilgebietes² erfolgt über den bereits signalisierten Knotenpunkt der Eltinger Straße / Zu-/Abfahrt Tiefgarage Römergalerie (Stichstraße 2). Am Ende dieser gut einsehbaren, nur ca. 60m langen Stichstraße ist keine Wendemöglichkeit vorhanden.

Die Erschließung der Anwesen Eltinger Straße 50 und 52 erfolgt ausschließlich von der Eltinger Straße aus, Eltinger Straße 48 und 54 können sowohl über die Eltinger Straße und die angrenzenden Stichstraßen erschlossen werden. Eltinger Straße 44 ist über die nördliche Stichstraße erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle beim Rathaus ist 30m vom Plangebiet entfernt. Am Neuköllner Platz, in ca. 180m Entfernung befindet sich ein weiterer Umsteigeknoten, an dem sich mehrere Buslinien kreuzen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Vgl. Kap. 6.6, Technische Erschließung

3.5 Baugrund, Bausubstanz und Altlasten

3.5.1 Baugrund

Für das Teilgebiet 1 (Eltinger Straße 44-48) wurde eine Baugrunduntersuchung [3] vorgenommen. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

Aufgrund der tragfähigen Bodenverhältnisse ab ca. 372,50 m ü. NN empfiehlt der Gutachter für das hier projektierte Vorhaben eine Bodenplattengründung in Kellerbereichen und Stützen auf Einzelfundamenten im Tiefgaragenbereich.

Der Geologe ist zu den Gründungsarbeiten hinzuzuziehen um die hier getroffenen Angaben ggf. ergänzen zu können.

3.5.2 Bausubstanz

Aufgrund der früheren Nutzung als Betriebshof und Reparaturwerkstatt wurde für die Gebäude im Teilgebiet 1 (Eltinger Straße 44-48) ein Bausubstanz-Untersuchungsbericht mit Entsorgungskostenabschätzung [2] für die geplante Abbruchmaßnahme erstellt. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

Im Grundsatz ist demgemäß festzuhalten, dass die Bausubstanz an den Gebäuden im Prinzip in zwei Chargen zu trennen ist: Zum einen nahezu unbelastete Bausubstanz Z0 bis Z1.1, die ohne nennenswerte Entsorgungsproblem rückgebaut und entsorgt werden können; zum anderen Belastungen $\geq$ Z2 (DKI/II).

Das Gutachten enthält entsprechende Entsorgungsempfehlungen.

3.5.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind 3 Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es handelt sich um 2 altlastverdächtige Flächen und um eine festgestellte Altlast. In der Planzeichnung sind die entsprechenden Flächen gekennzeichnet, deren Böden aufgrund in früherer Zeit ausgeübter gewerblicher Nutzungen erhebliche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen aufweisen können.

Für das Teilgebiet 1 (Eltinger Straße 44-48) wurde eine Altlastenuntersuchung vorgenommen und ein Altlastenuntersuchungsbericht [1] erstellt. Das Gutachten ist Anlage zum Bebauungsplan.

Eltinger Str. 48 (Flst. 3131/3) – ehemaliges Betriebsgelände einer Bauunternehmung

AS Eltinger Str. 48, Nr. 04533-000, altlastverdächtige Fläche, Handlungsbedarf „B (Befahren) – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“

Auf dem früheren Betriebsgelände der Fa. Mörk wurde seit 1948 eine Betriebstankstelle betrieben, bis 1970 mit unterirdischen Tanks, welche vermutlich noch im Untergrund liegen, später dann mit einem oberirdischen Tank im Gebäude. Zudem gab es vermutlich eine Werkstatt mit Montagegrube.

Die Fläche ist altlastverdächtig, aufgrund der Verhältnisse des Einzelfalles wird keine

akute Exposition gesehen. Bei Nutzungsänderung ist im Vorfeld eine Gefahrverdachtsuntersuchung erforderlich, auch um mögliche entsorgungsbedingte Mehrkosten frühzeitig zu klären.

Zwischenzeitlich wurden weitere Gefahrverdachtsuntersuchungen durchgeführt. Demnach ist mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen der Zuordnung Z1.3 bis Z2 sowie im Tankstellenhotspot bis DK I bis in ca. 2.5m Tiefe zu rechnen. Der Altlastenuntersuchungsbericht [1] ist Anlage zum Bebauungsplan.

Eltinger Str. 52 (Flst. 3131/5) – ehemalige Tankstelle

AS Eltinger Str. 52, Nr. 04534-000, altlastverdächtige Fläche, Handlungsbedarf „OU (Orientierende Untersuchung)“

Seit 1928 war hier eine Tankstelle ansässig, mindestens bis ca. 1968. Insgesamt waren zuletzt 3 Tanks vorhanden, die möglicherweise noch im Untergrund liegen. Der Einbauort der kleineren Tanks liegt heute teilweise im Gehweg-, ggf. sogar im Straßenbereich. Zudem war ebenfalls seit 1928 eine Kfz-Werkstatt mit Montagegruben vorhanden, später (vermutlich bis etwa 1990) eine Schlosserei.

Hinter dem Vordergebäude liegen Werkstätten, hier wurden zeitweilig eine Schlosserei sowie eine Kfz-Werkstatt betrieben. Wesentlicher Verdachtsbereich ist die ehem. Tankstelle incl. der zugehörigen Tanks. Allerdings können auch im Bereich der Werkstätten Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Fläche ist altlastverdächtig, eine orientierende Erkundung ist erforderlich. Bei Nutzungsänderung ist im Vorfeld eine Gefahrverdachtsuntersuchung erforderlich, auch um mögliche entsorgungsbedingte Mehrkosten frühzeitig zu klären. Eine bauliche Nachnutzung ist nach Auffassung des Landratssamtes Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft möglich. Bei der geplanten Neubebauung können Untergrundverunreinigungen wahrscheinlich im Rahmen notwendiger Aushubmaßnahmen beseitigt werden.

Untersuchungen und ggf. weitere Maßnahmen sind unbedingt und möglichst frühzeitig mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaft, abzustimmen.

Eltinger Str. 54 (Flst. 3131/6) – ehemalige chemische Reinigung

AS Eltinger Str. 54, Nr. 05225-000, Altlast, Handlungsbedarf „B (Belassen) – Gefahrenlage hinnehmbar“

Hier war von ca. 1987 bis 2003 eine chemische Reinigung ansässig. Nach deren Stilllegung wurde 2005/2006 im Auftrag des LRA eine Orientierende Untersuchung durchgeführt, wobei weiterer Untersuchungsbedarf festgestellt wurde. Bei weiteren Untersuchungen wurden teils erhebliche Untergrundverunreinigungen durch LCKW (Leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe, typisch für chem. Reinigungen) festgestellt. Grundwasseruntersuchungen ergaben nur geringfügige Verunreinigungen des Grundwassers, weshalb die Gefahrenlage als „hinnehmbar“ bewertet wurde.

Es handelt sich um eine Altlast. Bei Entsiegelung, z.B. Rückbau der Gebäudesubstanz, ist mit der Mobilisierung von im Boden befindlichen Schadstoffen zu rechnen und damit eine Gefährdung des Grundwassers grundsätzlich zu befürchten. Durch einen entsprechenden Mehraushub und eine direkt anschließende Neubebauung kann diese Gefahr jedoch gemindert werden. Im Rahmen des Aushubs können die vorhandenen Verunreinigungen auch weitgehend beseitigt werden. Da es sich vermutlich nur um kleinräumige Verunreinigungen handelt, ist eine abschließende Beseitigung der Schadstoffe durch Aushub denkbar. Zudem sollte vorsorglich unterhalb des Neubaus eine Gasdrainage vorgesehen werden, um einer möglichen Raumluftproblematik entgegen zu wirken.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist eine gutachterliche Bewertung der örtlichen Verhältnisse erforderlich, um ergänzend zur bereits erfolgten Gefährdungsabschätzung genauere Informationen zur Ausdehnung der Verunreinigungen und zu möglichen Entsorgungskosten zu erhalten.

Eine Konzeption zum Umgang mit den Verunreinigungen muss im Vorfeld durch einen Sachverständigen ausgearbeitet werden. Untersuchungen und weitere Maßnahmen zu Sanierung und Sicherung (z.B. Gasdrainage) sind unbedingt und möglichst frühzeitig mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaft, abzustimmen.

3.6 Kampfmittel

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Plangebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Das entsprechende Gutachten [4] ist Anlage zum Bebauungsplan.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens können nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

3.7 Luftschadstoffe

Lagebedingt wurde eine Betrachtung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe durchgeführt. Auf die entsprechenden Luftschadstoffbetrachtungen [5] wird verwiesen, diese sind Anlage zum Bebauungsplan.

Der NO₂-Grenzwert gem. 39. BImSchV von 40 µg/m³ im Jahresmittel zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird im Prognosenullfall und im Planfall an der bestehenden Bebauung im Betrachtungsgebiet entsprechend den Berechnungen im Bezugsjahr 2020 nicht erreicht und nicht überschritten. An den von den Hauptverkehrsstraßen mit größtem Abstand gelegenen Gebäuden sind im Prognosenullfall und im Planfall überwiegend NO₂-Immissionen unter 30 µg/m³ berechnet. An der geplanten Bebauung wird auch an der zur Eltinger Straße orientierten Gebäudeseite bei NO₂-Immissionen unter 36 µg/m³ der Grenzwert nicht erreicht und nicht überschritten.

An der gegenüberliegenden bestehenden Bebauung sind wie im Prognosenullfall NO₂-Immissionen bis 36 µg/m³ berechnet; die mit der geplanten Bebauung bewirkten bodennahen Windfeldänderungen führen an der gegenüberliegenden Bebauung nur zu geringen Änderungen der NO₂-Immissionen von weniger als 1 µg/m³.

Aus lufthygienischer Sicht sind die Planungen bezogen auf die Beurteilungswerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht abzulehnen; sie führen nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten an bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen.

3.8 Schall

Im Zuge der Planaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung [6] erstellt, die-

se ist Anlage zum Bebauungsplan (Vgl. Kap. 6.10 Lärmschutz).

3.9 Artenschutzrechtliche Situation

Vgl. Kap. 9, Umweltbelange

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Landes- und Regionalplanung

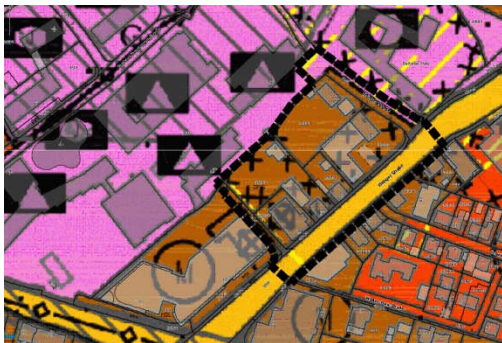
Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Renningen/Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw (Landesentwicklungsplan vom 23.07.2002).

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

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Gemischte Baufläche, Hauptverkehrsstraße“ und in einem kleinen untergeordneten Bereich als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Darüber hinaus sind Altlastenverdachtsflächen als nachrichtliche Übernahme enthalten.



Auszug Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“
mit Darstellung des Geltungsbereichs

Geringfügige, untergeordnete Abweichungen gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans bestehen in den Randbereichen des Bebauungsplans. Diese sind Folge der Plan-konkretisierung und städtebaulich irrelevant hinsichtlich der Grundzüge und Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung.

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

4.3 Bestehende Bebauungspläne

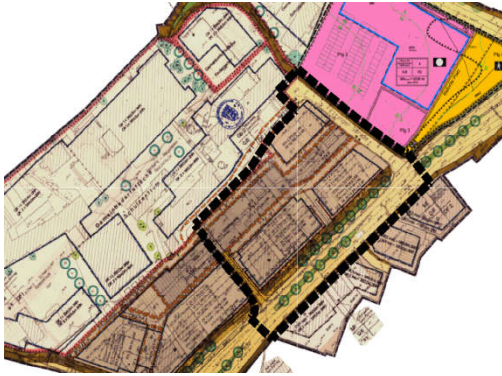
4.3.1 Bebauungspläne im Plangebiet

Im Plangebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist für den Bereich der vorliegenden 2. Änderung Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 aus. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Neben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in dem maßgeblichen Bereich nord-westlich der Eltinger Straße ab dem zweiten Obergeschoss sonstige Wohnungen nach § 7 (2) Nr.7 BauNVO 1990 als Wohnungen für jedermann zulässig.



Bebauungsplan „Römer- / Eltinger Straße“ und „Römer- / Eltinger Straße -1. Änderung“ mit Darstellung des Geltungsbereichs

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, entlang der Eltinger Straße als Höchst- und Mindestmaß in m ü. NN definiert. Die Höchstmaße entlang der Eltinger Straße betragen im südlichen Planbereich 395,5 m ü. NN (Mindestmaß 390,0 m ü. NN), im nördlichen Planbereich 393,5 m ü. NN (Mindestmaß 388,0 m ü. NN). Dies entspricht einer Gebäudehöhe im südlichen Bereich von maximal ca. 19,5m (mindestens 14m) über Erdgeschossfußbodenhöhe, im nördlichen Bereich von ca. 19m (mindestens 13,5m).

Längs der Eltinger Straße ist eine mehrstufige Abtreppung der Gebäudehöhe in Richtung Schulzentrum festgesetzt, deren Mindestmaß 381,0 m ü. NN, bzw. 383 m ü. NN beträgt, was einer Baukörperhöhe von ca. 5 – 8,5m entspricht.

Entlang der Stichstraße zum Schulzentrum ist bei der bestehenden Wendeanlage eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 385,0 m ü. NN (Gebäudehöhe 10,5m ü. NN) zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit 1,0 dem Maximalwert der BauNVO 1990, eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht definiert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstückfläche erfolgt über Baulinien für Obergeschosse zur Eltinger Straße hin, ansonsten über Baugrenzen, dabei dürfen zentral gelegene Bereiche der Grundstücke nicht überbaut werden, dort sind lediglich Unterbauungen zulässig.

Die Baulinien entlang der Eltinger Straße weichen gegenüber der Bestandsbebauung um ca. 7,5m zurück. Dies entspricht der Lage der straßenseitigen Fassade der benachbarten Römergalerie und nimmt die Raumkante der zukünftigen Stadtachse bereits vorweg.

Durch Festsetzungen zur Bauweise sind die Gebäude und Gebäudegruppen in Form einer abweichenden Bauweise ohne Längenbeschränkung zu errichten.

Trotz der Lage im Stadtzentrum von Leonberg hat auf den Privatgrundstücken im Plangebiet bislang keine bauliche Entwicklung auf Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans stattgefunden.

Eine Vielzahl von nicht überbaubaren Flächen für Geh-, -Fahr- und Leitungsrechte sowie Pflanzgeboten durchzieht den Planbereich zwischen Rathaus und Römergalerie.

Als öffentliche Verkehrsfläche sind die Eltinger Straße und die beiden bestehenden Stichstraßen festgesetzt, im Bereich der zukünftigen Fußgängerpromenade der Stadtachse als Fußweg, Radweg und Vorfahrt, einschließend einer mit Bäumen bestandenen Verkehrsgrünfläche. Die Richtungsfahrbahnen der Eltinger Straße werden mittig durch einen mit Bäumen bestandenen, begrünten Fahrbahnteiler voneinander getrennt. Die Verkehrsgrünflächen samt Bepflanzung kamen bisher nicht zur Ausführung.

4.3.2 Bebauungspläne angrenzend

An das Plangebiet grenzen folgende, rechtsverbindliche Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan „Römer- / Eltinger Straße – 1. Änderung“, Planbereich 02.03-6/1,

rechtsverbindlich seit 18.06.2015, im Nordwesten des Plangebiets,

Die erste Bebauungsplanänderung wurde als Voraussetzung für die Errichtung des neuen Rathauses durchgeführt. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 22,0m über EFH, die die Dachoberkante über dem 5. Geschoss des fertig gestellten Gebäudes liegt bei 394.75m die Oberkante der Technikzentrale bei 398.22m.

Der dem Haupteingang zur Eltinger Straße hin vorgelagerte Fußgängerbereich stellt einen weiteren Baustein der Stadtachse dar.

- Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“, Planbereich 03.04-3/2, derzeit in Aufstellung, noch nicht rechtsverbindlich, an der Südspitze des Plangebiets.

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

4.4.1 Stadtumbaugebiet „Zwischenstadt/Leonberg-Mitte“

Der Bereich liegt innerhalb des Stadtumbaugebiets „Zwischenstadt/Leonberg-Mitte“ vom 22.05.2007. Für dieses Stadtumbaugebiet besteht darüber hinaus eine Sicherungssatzung gem. § 171 BauGB sowie eine Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

4.4.2 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.

4.4.3 Baulasten

Städtebaulich relevante Baulasten bestehen auf Flst. 3131/6 bzgl. eines Kabelkanals und auf Flst. 3131/3 hinsichtlich eines Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Leonberg. (vgl. Ziff. 11.1- Bodenordnung)

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Eine Prüfung von Planungsalternativen fand im Rahmen des zurückliegenden Planungsprozesses statt, in dessen Verlauf die Planung immer weiter entwickelt und fortgeschrieben wurde. Beginnend mit dem Rahmenplan „Leonberg- Mitte“ aus dem Jahr 2010 über eine städtebauliche Untersuchung vom Dezember 2011 bis zur konkreten Projektentwicklung ab 2016 im Teilbereich 1 des Plangebietes hat das Projekt in den vergangenen Jahren mehrere Planungsstadien durchlaufen.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Vorbemerkung

Als Grundlage der Planung diente der Rahmenplan „Leonberg-Mitte“. Den wesentlichen Grundzug dieser Planung stellte das Abrücken der Neubebauung von der Eltinger Straße zugunsten eines großzügigen Stadtboulevards als Bestandteil der geplanten Stadtachse zwischen Neuköllner Platz und Altstadt dar. Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung und die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan (vgl. Kap. 4.3.1- Bebauungspläne im Plangebiet) und entwickeln diesen gemäß der aktuellen städtebaulichen Anforderungen weiter, insbesondere bzgl. der obsolet gewordenen breiten „Freihaltezone“ im Innern des Plangebietes, die bisher nicht überbaut werden durfte.

6.2 Bebauungskonzept

6.2.1 Raumkanten, überbaubare Grundstücksfläche

Die Raumkante entlang der Eltinger Straße rückt gemäß Rahmenplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte“ von der Eltinger Straße ab und wird straßenparallel von einer überwiegend geschlossenen Randbebauung gebildet. Im Bebauungsplan wird diese Raumkante als Baulinie festgesetzt um eine durchgängige Gebäudeflucht entlang der Stadtachse zu erzeugen. In nordwestliche Richtung, zum Rathaus hin wird ebenfalls eine Baulinie vorgegeben, um dem Rathausneubau mitsamt dessen umgebender, platzartigen Freiflächengestaltung einen ruhigen räumlichen Rahmen zu verleihen, der die Bedeutung des Rathauses in seiner Funktion und als wichtigen Gelenkpunkt an der Stadtachse betont. Es wird je Teilgebiet eine große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt, innerhalb derer sich die Einzelvorhaben frei entwickeln können. Die rückwärtige Bebauung kann somit z.B. blockartig mit Innenhöfen, oder auch als Kammstruktur mit einzelnen Gebäudeflügeln ausgeführt werden.

Zum Schulgelände hin bilden die beiden Baufenster eine annähernd durchgehende Linie. Im Teilbereich 1 beträgt deren Mindestabstand zu den Schulgebäuden ca. 18.5m, im Teilbereich 2 durchgehend 12.5m. Somit ist ein ausreichender Abstand zum Schulgelände gewahrt.

Der Baufensterabstand zur Stichstraße 2 bei der Römergalerie beträgt 1,5m, gemessen vom äußersten Rand des zukünftigen Gehweges (vgl. Kap. 6.9 Verkehrserschließung). Gegenüber der Bestandsbebauung rückt die mögliche zukünftige Gebäudekante näher an die Römergalerie heran, um entlang der Eltinger Straße den Eindruck einer geschlossenen Gebäudeflucht zu fördern und eine dem zentralen Versorgungsbereich angemessene Grundstücksausnutzung zuzulassen.

6.2.2 Bauliche Dichte

Damit der zentrale Versorgungsbereich seine Funktion bestmöglich erfüllen kann, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1.0 festgesetzt, die der Obergrenze für Kerngebiete gem. §. 17 BauNVO entspricht. Gem. §19 BauNVO wäre durch die zulässige Grundfläche eine vollständige Überbauung des Baugrundstücks zulässig. Dabei beschränken die Baugrenzen den Anteil der Hauptgebäude, doch kann die Vollversiegelung mit den Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO dennoch erreicht werden.

Die Kubatur der aufgehenden Gebäudeteile ist über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien sowie über die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) geregelt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Eine Überschreitung des Maximalwertes für die GFZ in Kerngebieten gem. §17 Abs. 1 BauNVO ist somit grundsätzlich möglich. So könnte durch die zukünftige Bebauung im Einzelfall, je nach Grundstücksaufteilung und Ausnutzung der Baugrenzen, Gebäudehöhe und Grundflächenzahl ein Wert erreicht werden, der die Obergrenze für Kerngebiete (GFZ =3.0) überschreitet. Im Extremfall wäre eine GFZ von 5.0 erreichbar, wobei es sich hierbei um einen eher praxisfernen, theoretischen Wert handelt. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen zugestanden, zumal diese höhere Verdichtung durch die räumliche Lage des Plangebiets in der Nachbarschaft von Rathaus und Schulzentrum mit den dortigen Freiflächen, sowie die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen mehr als kompensiert wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich dadurch nicht.

6.2.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, sodass innerhalb der Baufenster gleichermaßen größere, zusammenhängende Baukörper mit mehr als 50m Länge entstehen können, die verfügbare Baufensterlänge voll ausnutzen. Innerhalb der Baugrenzen ist die Bauweise als geschlossene Bauweise auszuführen, dies bezieht sich auf alle Gebäude entlang der Erschließungsstraßen. Mit dieser Rege-

lung soll ein kompaktes, räumlich prägendes, innerstädtisches Stadtquartier geschaffen werden.

6.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Entlang der Eltinger Straße sind durchgehend Gebäudehöhen (gemessen ab Erdgeschossfussbodenhöhe) von mindestens 12.05m und maximal 16.05m zulässig.

Bei der festgesetzten Erdgeschossfussbodenhöhe handelt es sich im Teilgebiet 1 um einen Mittelwert in Bezug zur bestehenden Höhenlage der Eltinger Straße. Im Teilgebiet 2 nähert sich die EFH der Höhenlage des bestehenden Knotenpunktes (Zufahrt Römergalerie (Stichstraße 2) an. Von der Erdgeschossfussbodenhöhe kann von + 30cm bis - 50cm abgewichen werden, um die Gebäude gut in das Gelände einzupassen und insbesondere die Zugänglichkeit der Erdgeschosszone für den Publikumsverkehr zu gewährleisten.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht sind die Maximal- und Mindesthöhen somit geringer, als bisher festgesetzt. Ein Ausgleich für das entlang der Eltinger Straße zukünftig etwas geringe Bauvolumen ist durch die Ausweitung der Baugrenzen in die Tiefe der Baugrundstücke gegeben. (vgl. Kap. 4.3 – Bestehende Bebauungspläne)

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen, zum Schulzentrum hin, wird die resultierende maximal zulässige Gebäudehöhe auf 13.05m begrenzt.

Dies entspricht, bei einer angenommenen Geschosshöhe von 3m, einer Gebäudehöhe von maximal 5 Geschossen entlang der Eltinger Straße und der Stichstraße 1 und höchstens 4 Geschossen in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

Die größten Gebäudehöhen können nur innerhalb der, gegenüber den äußeren Baugrenzen / Baulinien nach innen versetzten Baugrenzen, entlang der Eltinger Straße und der Stichstraße 1 erreicht werden. Der Höhenunterschied von 3m zwischen den versetzten Baugrenzen entspricht einem Geschoss. Dabei werden Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen durch die festgesetzten Baugrenzen voneinander abgegrenzt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten ist zulässig, um die notwendige Haustechnik errichten zu können. Unter der Maßgabe, dass die in den örtlichen Bauvorschriften definierten Gestaltungsvorgaben eingehalten werden, ist ein verträgliches Einfügen der Aufbauten gewährleistet.

Brüstungen und Geländer (z. B. Brüstungen von Dachterrassen), dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen nur dann bis zu 1.1m überschreiten, wenn sie in transparenter, transluzenter oder filigraner-blickoffener Weise ausgeführt werden.

Die Höhe baulicher Anlagen und die Erdgeschossfussbodenhöhe sind statisch als absolute Werte in m ü.NN festgesetzt. Zulässige Abweichungen von der EFH haben somit keinen Einfluss auf die zulässige maximale Gebäudehöhe.

Die obersten Geschosse dürfen, ungeachtet der Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, nur als Staffelgeschoss ausgeführt werden, deren Rücksprung gegenüber den darunter liegenden Geschossen muss in der Regel mindestens 2m betragen. Zur Stichstraße 1 hin ist auf einer Länge von maximal 24m ein Rücksprung von mindestens 1m zulässig, der darüber hinausgehende Teil des Staffelgeschosses muss dann auch hier um 2m zurückspringen. Hiermit soll der Höheneindruck der geplanten Bebauung in angemessener Weise gemindert und der benachbarten Bebauung, die ebenfalls Staffelgeschosse aufweist, angepasst werden.

6.3 **Nutzungskonzept**

Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich wird das Plangebiet weiterhin als Kerngebiet (MK) gem. §7 BauNVO ausgewiesen. In den Erdgeschosszonen der Quar-

tiersränder, insbesondere zur Stadtachse hin, sind Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr wünschenswert, die das in der Umgebung bestehende Versorgungsangebot ergänzen, dieses in Richtung Altstadt erweitern und die Stadtachse beleben.

Grundsätzlich sind die ruhigeren rückwärtigen Grundstücksbereiche und die Obergeschosse besser für Wohnnutzungen geeignet. Im Erdgeschoss sind diese daher entlang der Eltinger Straße in einem Streifen von 20m Breite unzulässig, da sie hier dem Ziel der Belebung der Stadtachse zuwiderlaufen würden und das Störpotential für Wohnungen in diesem Bereich für zu groß erachtet wird. Der von Wohnungen freizuhaltende 20m Streifen ist gut geeignet, um kleinere und mittelgroße Ladenlokale entlang der zukünftigen Stadtachse anzuordnen. In den rückwärtigen Bereichen gilt diese Beschränkung nicht, Wohnnutzungen sind hier auch im Erdgeschoss zulässig. In Anlehnung an das bisherige Planungsrecht und die Bestandssituation entlang der Eltinger Straße sind neben Wohnungen für Betriebsinhaber auch „Wohnnutzungen jeglicher Art ohne Einschränkungen“ zulässig. Zu den Stichstraßen hin sind keine Mindestabstände für Wohnnutzungen festgesetzt.

Vergnügungsstätten sind wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Schulzentrum und auf Basis der städtischen Vergnügungsstättenkonzeption vom März 2011 ausgeschlossen. Dies umfasst auch Spielhallen und Wettbüros.

Tankstellen und Parkhäuser leisten keinen Beitrag zur Belebung der Stadtachse und Stärkung der Aufenthaltsqualität und sind daher ausgeschlossen.

6.4 Grün- und Freiflächen

Entlang der Eltinger Straße soll die bereits auf der Stadtachse entlang der Römergalerie bestehende Baumreihe (Baumraster 17m) in das Plangebiet hinein fortgesetzt werden.. Es ist vorgesehen, die bereits vorhandene Baumart (Tulpenbaum) weiter zu verwenden und das Baumraster auf 13m zu verdichten.

Entlang der nordöstlichen Stichstraße 1 wird die Verkehrsfläche neu geordnet. An der Außenseite zum Rathaus hin, soll ein nahtloser Übergang zu den Außenanlagen des Rathauses geschaffen werden, die hierzu ggf. innerhalb des Plangebietes als Verkehrsgrün arrondiert werden. Eine Baumreihe entlang der geplanten Neubebauung vermittelt zwischen der Bebauung und dem Straßenraum und bildet einen räumlichen Rahmen für das gegenüberliegende Rathaus. (Vgl. Kap. 6.5.4 – Straßenraum)

Die Festlegung der Baumarten (gem. Pflanzliste) erfolgt in Abstimmung mit der Verwaltung

In der rückwärtigen Fuge zum Schulgelände soll zukünftig ein öffentlich nutzbarer Fußweg verlaufen, der die beiden Stichstraßen miteinander verbindet und auch von Radfahrern genutzt werden kann. Zur Schaffung eines räumlichen Übergangs weichen die Baugrenzen von der Grundstücksgrenze zurück, so dass die verbleibende private Grundstücksfläche begrünt werden kann. Eine den Wegeverlauf flankierende und betonende Baumreihe (Raster ca. 9.3m) dient als visuelle Leitlinie und Grünkorridor, der die begrünten Außenanlagen der Römergalerie mit jenen beim Rathaus verbindet und zugleich einen weichen Übergang zwischen dem Schulgelände und den neuen Nutzungen im Plangebiet herstellt.

Mindestens 75 % der Gesamtdachfläche sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen. Neben gestalterischen Belangen dient dies einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas (geringere Aufheizung, Verdunstung), der Verzögerung des Regenwasserabflusses und schafft Biotope für Tier- und Pflanzenarten.

6.5 Verkehrserschließung

6.5.1 Verkehrsgutachten

Auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenkonzeption für das Bebauungsplangebiet „Römerstraße / Eltinger Straße; 2.Änderung, Planbereich 02.03-6/2“ wurde eine Verkehrsuntersuchung [9] durchgeführt. Die gutachterliche Stellungnahme ist Anlage zum Bebauungsplan.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erschließung des Bebauungsplangebietes „Römerstraße / Eltinger Straße – 2. Änderung“ im Grundsatz schon heute über das bereits bestehende Straßensystem gegeben ist.

6.5.2 Fließender Verkehr

Gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung sind für den Prognosehorizont 2025/2030 Werktags auf dem Abschnitt der Eltinger Straße im Plangebiet 23.500 Kfz/24h zu erwarten, davon 1.475 Kfz Schwerverkehr. Dies entspricht gegenüber dem IST-Zustand einer Verkehrszunahme von 4.000 Kfz/ 24/h.

6.5.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt jeweils getrennt für das Teilgebiet MK₁ über die bestehende nördliche Zufahrt der Eltinger Straße (Stichstraße 1) und für das Teilgebiet MK₂ über die gemeinsam mit der Römergalerie genutzte bestehende südliche Zufahrt der Eltinger Straße (Stichstraße 2).

Zur Eltinger Straße hin wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt um die Funktion der zukünftigen Stadtachse als attraktiven Fußgängerbereich nicht zu beeinträchtigen.

Die Erschließung bereits bebauter Grundstücke, die nur über die Eltinger Straße angefahren werden können, genießt Bestandsschutz, ist aber formal bei einer wesentlichen Änderung nicht mehr zulässig.

6.5.4 Straßenraum

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sind bauliche Eingriffe im öffentlichen Straßenraum erforderlich (s.u.). Eine verbindliche Festsetzung der Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt nicht, um zukünftige, verkehrsbedingte Anpassungen nicht unnötig zu erschweren.

Eltinger Straße

Entlang der Eltinger Straße wird die bisherige Raumkante zugunsten eines großzügigen, öffentlichen baumbestanden Fußgängerboulevards zurückgenommen. Die hinzugewonnene Fläche wird als verkehrsberuhigter Fußgängerbereich festgesetzt, er dient dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr, dem Aufenthalt und der Außengastronomie. Die bisher rechtsverbindlich festgesetzte, mit Bäumen bestandenen Verkehrsgrünflächen entlang des nördlichen Fahrbahnrandes sowie in der Mitte der beiden Richtungsfahrbahnen der Eltinger Straße (Fahrbahnteiler) sind so nicht mehr vorgesehen und werden nicht mehr festgesetzt.

Stichstraße 1 (Eltinger Straße)

Entlang der nordöstlichen Stichstraße 1 wird die Verkehrsfläche neu geordnet. Zur geplanten Bebauung im Teilbereich 1 hin werden öffentliche und private Stellplätze als Senkrechtparker mit Überlänge (5.50m) angeordnet. Die Stichstraße soll als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ausgeführt werden, die Mindestfahrbahnbreite soll 5,50m betragen um die Stellplätze andienen zu können.

Die bestehende Wendeanlage ermöglicht einen Wendekreisradius von 6m und bleibt erhalten. Das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ist mit einmaligem Zurückstoßen gewährleistet und wurde mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises abgestimmt.

Die bestehende Anbindung an die Eltinger Straße ist nicht als unfallauffällig einzustufen und soll daher auch weiterhin für alle bisherigen Fahrtbeziehungen (mit bestehendem

Rechtsfahrgebot bei Ausfahrt auf die Eltinger Straße) zugelassen werden.

Auf eine zusätzliche Signalisierung im Bereich dieser Verkehrsanbindung wird unter der Zielsetzung eines leistungsfähigen Gesamtverkehrsablaufes im Zuge der signaltechnisch koordinierten Eltinger Straße verzichtet.

Stichstraße 2

Entlang der südwestlichen Stichstraße 2, wird am nordwestlichen Fahrbahnrand ein 2m breiter Gehweg ergänzt, um die Nutzungen im Teilbereich 2 fußläufig ohne Konflikte mit dem Fahrzeugverkehr zu den Tiefgaragen erschließen zu können. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten werden beibehalten.

Wegen der geringen Länge der Zufahrt und der vorhandenen und zukünftigen Tiefgaragenzufahren ist keine Wendemöglichkeit auf öffentlicher Fläche vorgesehen.

Da die bestehende Ausfahrt aus Richtung des Plangebietes aufgrund der begrenzt verfügbaren Flächen über eine Mischspur Rechts/Links erfolgt, kann es während der abendlichen Spitzenstunde nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Fahrzeuge bis zur bestehenden Tiefgarageneinfahrt der Römergalerie kurzfristig zurückstauen. Sollte sich zeigen, dass sich dies negativ auf die Erschließungssituation im Bereich der Römergalerie auswirkt, ist es technisch möglich, mittels Stauschleifen im Ausfahrtsbereich der Parkierungsanlagen die Leistungsfähigkeit der Ausfahrt zu optimieren und am Bedarf zu orientieren.

6.5.5 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden entlang der Eltinger Straße (max. ca. 11 Längsparker) und entlang der Stichstraße beim Rathaus (max. 8 Senkrechtparker) geschaffen.

Die private Parkierung darf ausschließlich in Tiefgaragen erfolgen, mit Ausnahme zweier privater oberirdischer Stellplätze im Eingangsbereich des projektierten Pflegeheims an der Stichstraße 1. Die Tiefgaragen der beiden Teilbereiche 1 und 2 werden getrennt voneinander angedient.

6.5.6 Fußgänger und Radfahrer

Gegenüber der Bestandssituation wird die Verkehrsinfrastruktur für Fußgänger deutlich aufgewertet. Den Schwerpunkt bildet dabei die Stadtachse mit dem geplanten, breiten Stadtboulevard entlang der Eltinger Straße. Die Straßenverbindung zur Schellingschule wird zur Mischverkehrsfläche aufgewertet, die Stichstraße bei der Römergalerie wird einen zusätzlichen Gehweg (Breite 2m) erhalten um die Verkehrssicherheit für Fußgänger zu verbessern. Eine neue, öffentlich nutzbare Fuß- und Radwegeverbindung (Breite 2,5m) auf den privaten Baugrundstücken wird die beiden Stichstraßen im rückwärtigen Grundstücksteil entlang des Schulzentrums verbinden. Für Fahrradfahrer und insbesondere Schüler ergibt sich somit eine Alternative zur Benutzung der Fahrbahn der Eltinger Straße. Die rechtliche Sicherung der Wegeverbindung soll über eine Grunddienstbarkeit zur grundbuchrechtlichen Sicherung der öffentlichen Nutzung erfolgen.

6.6 Technische Erschließung

Im Planbereich ist eine funktionsfähige, zeitgemäße technische Erschließung bereits weitestgehend vorhanden. Die Versorgungsleitungen verlaufen überwiegend innerhalb der Eltinger Straße und in der nördlichen Stichstraße beim Rathaus.

6.6.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Eine Versorgungsmöglichkeit mit Gas- Strom und Wasser ist vorhanden.

6.6.2 Abwasserentsorgung

Eine Mischwasserkanalisation ist vorhanden. Ein Anschluss an die Regenwasserkanali-

sation ist projektiert. Mit einer Inbetriebnahme dieses Anschlusses ist im Zuge der Auf-siedlung des Wohngebietes im Stadtumbaugebiet Mitte (sog. Layher-Areal) und nach Fertigstellung der Freiflächen im Umfeld des Rathausneubaus, voraussichtlich bis Mitte 2017 zu rechnen, in deren Verlauf eine Zuleitung zum bereits vorhandenen Kanalnetz im Bereich Bahnhofstraße hergestellt wird. Über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Entwässerung im Trennsystem, einschließlich der erforderlichen Retention des Oberflächenwassers, rechtlich gesichert. Dabei übernimmt der bestehende Mischwasserkanal die Funktion des Schmutzwasserkanals für das häusliche und Gewerbliche Abwasser aus dem Plangebiet.

Sofern Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert wird oder direkt dem Vorfluter zugeleitet werden soll, kann hierfür ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – erforderlich werden.

6.6.3 Nahwärme

Die Stadtwerke Sindelfingen betreiben ein Blockheizkraftwerk auf dem Gelände der benachbarten Gerhard-Hauptmann-Realschule. Von hier aus wird bereits heute der Rathausneubau versorgt. Eine Erweiterung des Nahwärmenetzes in Richtung des Plangebiets ist grundsätzlich möglich. Die Anschlussmodalitäten sind ggf. mit dem Versorgungsträger abzuklären. Für das projektierte Vorhaben im Teilgebiet 1 wird ein Anschluss in Erwägung gezogen.

6.6.4 Telekommunikation

In der Eltinger Straße befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Im weiteren Umfeld des Plangebiets sind auch Leitungen anderer Leitungsträger vorhanden. Die Eltinger Straße verfügt über eine ausreichende Anzahl noch unbelegter Leerrohre, so dass ggf. auch die Erweiterung anderer Versorgungsnetze möglich wäre. Die Modalitäten eines Breitbandanschlusses sind ggf. mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuklären.

6.6.5 Flächen für Leitungsrechte

Die Bauflächen sind von 3 Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, in denen technische Infrastrukturtrassen verlegt sind, oder verlegt werden können.

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets ist darüber hinaus, im Zuge der dort festgesetzten Flächen für Gehrechte auch eine Trasse für Leitungsrechte ausgewiesen, die bei Bedarf für die Unterbringung von Versorgungsleitungen und Kanälen genutzt werden kann, insbesondere für die Erweiterung der Oberflächenentwässerung und des Netzes zur Nahwärmeversorgung.

6.7 **Altlasten**

Im Plangebiet sind Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Diese stehen in keinem Widerspruch zur Durchführbarkeit des Bebauungsplans (vgl. Kap. 3.5 - Baugrund, Bausubstanz und Altlasten)

6.8 **Kampfmittel**

Eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung [4] ergab keine Anhaltspunkte für Kampfmittelrückstände. Die Plandurchführbarkeit ist diesbezüglich somit gegeben (vgl. Kap. 3.6 - Kampfmittel).

6.9 **Luftschadstoffe**

Zur Abschätzung der Verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurde ein Luftschadstoffgutachten [5] erstellt. Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen sind demnach nicht erforderlich. (vgl. Ziff. 3.7 - Luftschadstoffe)

6.10 **Lärmschutz**

Im Rahmen der Planaufstellung waren die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet zu ermitteln und die Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau aufzuzeigen.

Die entsprechende schalltechnische Untersuchung [6] ist Anlage zum Bebauungsplan.

6.10.1 Verkehrslärm

Im gesamten Planungsgebiet sind im Zeitbereich tags Pegelwerte über 60 dB(A) zu erwarten. Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für Kerngebiete (tags 65 dB(A)) wird bis zu einem Abstand von ca. 37m zum Fahrbahnrand der Eltinger Straße überschritten.

Im Zeitbereich nachts sind die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete (nachts 55 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 47m zum Fahrbahnrand der Eltinger Straße überschritten. Zudem liegen in nahezu dem gesamten Planungsgebiet die Pegelwerte meist deutlich über 50 dB(A).

Infolge dessen sind aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel im Planungsgebiet Lärmpegelbereiche III bis V zu erwarten, die zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau heranzuziehen sind.

Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Wohnräumen ab Lärmpegelbereich III und somit für Wohnräume im gesamten Planungsgebiet und bei Büroräumen ab Lärmpegelbereich IV. Für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder kontrollierte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Bezüglich der Reflexionen des Straßenverkehrslärms an der geplanten Bebauung ist von Bedeutung, welche Bebauung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig wäre und wie sich diese von der möglichen Bebauung des aktuellen Bebauungsplans unterscheidet. Hier sind keine bedeutenden Unterschiede zu erkennen, so dass auch keine signifikanten Differenzen bei den Reflexionen zu erwarten sind. Dementsprechend ist auch nicht von einer signifikanten Änderung der Lärmsituation auf der gegenüberliegenden Straßenseite infolge von Reflexionen auszugehen. Die Lärmsituation wird durch den Direktschall bestimmt. Da durch die Planung nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, sind deren Auswirkungen auf den Direktschall der Eltinger Straße von untergeordneter Bedeutung.

6.10.2 Sonstige Lärmquellen im Umfeld

Kein besonderes Konfliktpotential wird bezüglich der Nutzung des Schulgeländes samt Pausenhof, bezüglich der Stichstraße zur Tiefgarage der Römergalerie und bezüglich der Stichstraße zur Schellingschule samt den Parkplätzen am Rathaus erkannt. Einerseits ist die lärmintensive Nutzung des Schulgeländes auf kurze Zeitspannen (Pausen) beschränkt und andererseits bildet das Verkehrsaufkommen der Straßen im Umfeld des Planungsgebiets eine stetige Geräuschkulisse, der mit passiven Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu begegnen ist.

6.11 **Artenschutz**

Vgl. Kap. 9 - Darstellung der Umweltbelange

6.12 **Umsetzung der Planung**

6.12.1 Teilbereich 1- Private Bauflächen (MK1)

Die Projektentwicklung im nordöstlichen Teil des Plangebiets (Teilgebiet I) wurde bereits eingeleitet. Vorgesehen ist der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Pflegeeinrichtung mit ca. 90 Pflegeplätzen sowie im westlichen Gebäudeteil zur Schellingschule und im Dachgeschoss zur Eltinger Straße / Stichstraße insgesamt ca. 20 Wohneinheiten. Das Gebäude ist in 4 geschossiger Bauweise zuzüglich teilweise eingerücktem Dachgeschoss geplant. Entlang der geplanten Stadtachse an der Eltinger Straße sind im EG ein Café mit Außenbewirtschaftung, weitere Gewerbeeinheiten und der Zugang zur Pflegeeinrichtung vorgesehen. Die Anlage gruppiert sich um einen begrünten Innenhof.

Dem Gebäudekomplex ist eine Tiefgarage für ca. 45 notwendige Stellplätze zugeordnet, die an die bestehende Stichstraße zur Schellingschule angebunden werden soll. Des Weiteren werden im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum insgesamt 11 öffentliche Parkplätze und zwei weitere private Stellplätze für das

Pflegeheim erstellt.

Über die Festsetzungen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans hinausgehende städtebauliche und gestalterische Anforderungen sowie die Herstellung der baulichen Anlagen, der öffentlichen Freiflächen entlang der Stadtachse und der Stichstraße beim Rathaus und der Erschließung werden in einem flankierenden städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.

6.12.2 Teilbereich 2 – Private Bauflächen (MK2)

Der südwestliche Teil des Plangebietes (Teilgebiet 2) soll nach der Aufgabe der bestehenden Nutzungen in Anlehnung an die Bebauung des Teilgebiets 1 entwickelt werden. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum, aktuelle Entwicklungsabsichten sind derzeit noch unbekannt.

7 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

7.1 **Art der baulichen Nutzung**

7.1.1 MK – Kerngebiet (MK₁ und MK₂)

(Vgl. Kap. 6.3 - Nutzungskonzept)

7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

7.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(Vgl. Kap. 6.2.4 - Höhe baulicher Anlagen)

7.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Bei der zulässigen GRZ (1.0) handelt es sich um die Obergrenze im MK gem. §17 BauNVO. Der Wert entspricht der Festsetzung im Ur-Bebauungsplan. Aufgrund der 100%igen Grundstücksausnutzbarkeit erübrigen sich Überschreitungsregelungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. (Siehe auch Kap. 6.2.2 - bauliche Dichte)

Die festgesetzten Baufenster ermöglichen eine GRZ von ca. 0.72 im Teilbereich 1 und ca. 0.82 im Teilbereich 2. Zzgl. der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann eine GRZ von 1.0 erreicht werden.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

7.3.1 Bauweise

Die geschlossene Bauweise gilt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen / Baulinien (je ein Baufenster für Teilgebiet 1 und 2). Die Längenbeschränkung wurde aufgehoben, weil die Baufenster entlang der Erschließungsstraßen teilweise eine Länge von mehr als 50m aufweisen, deren vollständige Ausnutzung aber ermöglicht werden soll. Durch Unterbauungen, z.B. Tiefgaragen können sich darüber hinaus noch etwas größere Baukörperlängen ergeben. (Siehe auch Kap. 6.2.3 - Bauweise)

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die insgesamt zwei Baufenster werden durch Baugrenzen und Baulinien gebildet. Die Festsetzung einer Baulinie an der Eltinger Straße und der Stichstraße beim Rathaus dient der Schaffung einer prägnanten, durchgehenden Raumkante entlang der zukünftigen Stadtachse sowie eines harmonischen, räumlichen Rathausumfeldes. In städtebaulich weniger exponierten Bereichen ist die Festsetzung von Baugrenzen ausreichend, die nicht voll ausgeschöpft werden müssen.

An die Baulinien muss nicht vollständig angebaut werden, um gestalterisch wirksame Baukörpergliederungen zu ermöglichen.

Für Dachgeschosse und Erdgeschosse gelten die Baulinien aus funktionalen und gestalterischen Gründen nicht. Die Außenwände der genannten Geschosse dürfen hinter der Baulinie zurückbleiben, diese aber keinesfalls überschreiten.

In den Erdgeschossen sind Fassadenrücksprünge zulässig, aber nicht zwingend erforderlich, z.B. um die Zugänge zu Ladengeschäften zu betonen und witterungsgeschützte Übergangsbereiche zu schaffen.

Dachgeschosse sind in jedem Fall als Staffelgeschosse auszubilden, auch dann, wenn die maximal zulässigen Gebäudehöhen (durch die sich ebenfalls eine Abstufung ergäbe- vgl. Baugrenzen) nicht voll ausgeschöpft werden. Für Staffelgeschosse gelten die Baulinien nicht. Um z.B. außenliegende, vertikale Erschließungselemente durchgehend ins Dachgeschoss führen zu können, dürfen Staffelgeschosse entlang der Stichstraße 1 auf maximal 24m Länge mit einem reduzierten Rücksprung bis auf 1m an die darunter liegende Außenfassade herangeführt werden.

Die Baufenster sind so großzügig bemessen, dass ein weiteres Hervortreten von untergeordneten Bauteilen darüber hinaus nicht wünschenswert ist.

Unterbauungen treten nicht raumbildend in Erscheinung, daher dürfen sie die Baufenster überschreiten.

(Siehe auch Kap. 6.2.1 – Raumkanten, überbaubare Grundstücksfläche)

7.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzung dient einem geordneten Erscheinungsbild der zum öffentlichen Straßenraum hin orientierten Raumkanten. Nebenanlagen die keine Gebäude sind oder die unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche erstellt werden sind nicht eingeschränkt.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen über das zulässige Maß hinaus würden sowohl das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen, als auch die wertvolle Erdgeschosszone, die hauptsächlich den Versorgungsnutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten sein soll, schwächen. Die privaten Stellplätze sollen daher weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden.

7.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung als gelbe Fläche festgesetzt. Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche dient als Richtlinie für die Ausführung und ist nicht verbindlich.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich, öffentliche Parkierung) sind in der Planzeichnung als gelb-weiße, diagonal schraffierte Fläche festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung und der Schaffung eines hochwertigen Fußgängerbereiches an der neuen Stadtachse.

(Vgl. Kap. 6.5- Verkehrserschließung)

7.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und - Leitungen

Im Planbereich ist mit einer intensiven Nutzung durch die Öffentlichkeit und eine hohe Nutzerfrequenz zu rechnen. Die Festsetzung dient einem geordneten städtebaulichen und repräsentativen Erscheinungsbild sowie der Verkehrssicherheit im Allgemeinen.

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

7.8.1 Ableitung des Oberflächenwassers

(Siehe Kap. 6.6.2 - Abwasserentsorgung)

7.8.2 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Mit der Festsetzung soll eine Belastung des Oberflächenwassers, das in die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird, verhindert werden. Da dieses Wasser ohne weitere Behandlung in den Vorfluter abgeleitet wird, können Belastungen der Fließgewässer und des Grundwassers vermieden werden. Im Falle einer geplanten Versickerung von Oberflächenwasser dient die Festsetzung dem Schutz des belebten Oberbodens.

7.8.3 Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Die Festsetzung erfolgt um Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) und nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) auszuschließen.

Sie dient dem Schutz möglicherweise vorhandener, bzw. betroffener mehrjährig nutzbarer Niststätten für Brutvogelarten als auch Sommerquartieren von streng geschützten Fledermausarten (Baumhöhlen oder Unterschlupfmöglichkeiten an den Gebäuden sowie Nester frei- und gebüschbrütender Arten). Die Tötung potenziell anwesender, wenig bis nichtmobiler Jungvögel bzw. -tiere soll vermieden werden.

Mittels der Durchführung der Baufeldfreimachung zu einem naturverträglichen Zeitpunkt ist gewährleistet, dass trotz der Zerstörung von Brutplätzen relevanter Vogelarten die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Auf die „Artenschutzrechtlichen Habitatpotenzialanalysen“ [7] [8] wird verwiesen.

7.8.4 Insektenschonende Beleuchtung

Die Festsetzung soll die Verletzungs- und Tötungsgefahr nachtaktiver Insekten vermindern, welche durch die geforderten Leuchtmittel weniger stark angezogen werden, als durch konventionelle Außenbeleuchtung.

7.8.5 Erschließungsflächen

Die Festsetzung dient der Minderung der Flächenversiegelung, entlastet somit das öffentliche Kanalnetz und befördert die Grundwasserneubildung.

7.9 Flächen für Geh-, und Leitungsrechte

7.9.1 Leitungsrechte (LR)

Die Festsetzung dient der Unterbringung ggf. erforderlicher Versorgungsleitungen, insbesondere zur besseren Ver- und Entsorgung des Teilgebiets MK₂ mit Nahwärme zur Entwässerung im Trennsystem. (vgl. Kap. 6.6 – Technische Erschließung)

7.9.2 Gehrechte (GR)

Die Festsetzung dient dem Fußgänger- und Fahrradverkehr. Die Nutzbarkeit für Radfahrer kann z.B. über ein entsprechendes Verkehrszeichen, z.B. „Fußweg - Radfahrer frei“ ermöglicht werden. (vgl. Kap. 6.5.6- Fußgänger und Radfahrer)

7.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.10.1 Lärmschutz (Verkehr)

Die Festsetzung definiert Anforderungen an den passiven Schallschutz, mit dem Ziel, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragung zu schützen. (Vgl. Kap. 6.10 - Lärmschutz).

7.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.11.1 Pflanzungen – Durchführung und Pflegemaßnahmen

Die Festsetzung dient insbesondere der Sicherung und dem dauerhaften Erhalt der festgesetzten Pflanzgebote.

7.11.2 Pflanzgebot Einzelbäume

Die Festsetzung dient ökologischen Belangen sowie der Sicherung der für das städtebauliche Konzept bedeutsamen Baumreihen (Vgl. Kap. 6.4 – Grün- und Freiflächen)

7.11.3 Dachbegrünung

Die Festsetzung dient dem Ortsbild und ökologischen Belangen. Auf maximal 25% der Gesamtdachfläche kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden, wenn dies aus technischen Gründen oder zugunsten der Wohnqualität als erforderlich ist.

7.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

Die Festsetzung dient der Herstellung des Straßenkörpers im Zuge der geplanten Querschnittsveränderungen der bestehenden Verkehrsflächen (vgl. Kap. 6.5. Verkehrerschließung).

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Dachgestaltung

Die Festsetzungen dienen dem gestalterischen Einfügen der geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld, das durch die neuere Bebauung entlang der Eltinger Straße bereits durch Flachdächer geprägt ist.

Die Beschränkungen für Vordächer und Terrassenüberdachungen in den obersten Geschossen sollen gewährleisten, dass der Rücksprung der Staffelgeschosse seine räumliche Wirkung behält.

Erforderliche technische Aufbauten sollen sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügen, daher sind Flächenbegrenzungen, Rücksprünge und Höhenbegrenzungen festgesetzt. (Bzgl. der Dachbegrünung vgl. Ziff.7.11.3- Dachbegrünung).

Zur Stichstraße 1 hin dürfen Vordächer in begrenztem Ausmaß die festgesetzte Baulinie überschreiten, da sie hier nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen würden.

Entlang der Eltinger Straße ist das Überschreiten der Baulinie aus o.g. Grund nicht zulässig, da sich die Baulinie auf der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche befindet.

8.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzungen dienen dem gestalterischen Einfügen der geplanten Bebauung in das bauliche Umfeld, welches durch eine harmonische Farbgebung geprägt ist, die das räumliche Zusammenwirken der einzelnen Baukörper unterstützt. Mit der Festsetzung des Staffelgeschosses soll der Höheneindruck der Gebäude gemildert werden. Die vorgeschriebene hellere Farbgebung der obersten Geschosse und die Vorgaben zu Brüstungen und Geländern, die hierdurch transparenter und lichtdurchlässiger erscheinen, als die darunter liegenden Außenfassade, tragen hierzu ebenfalls bei.

8.3 Werbeanlagen

Die zukünftige Stadtachse soll zu einem hochwertigen, attraktiven innerstädtischen Versorgungs- und Aufenthaltsbereich entwickelt werden. Werbeanlagen sind dabei für die zulässigen Nutzungen im Kerngebiet oft erforderlich, sie sollen sich aber in das gewünschte, qualitätsvolle Gesamterscheinungsbild des Stadtraumes einfügen. Ein zu dominantes In-Erscheinung-Treten der Werbeanlagen ist daher unerwünscht. Fremdwerbung ist somit unzulässig und es sind Beschränkungen für die Dimensionen und Ausführung der Werbeanlagen getroffen. Bewegliche Werbung würde den vorgenannten Zielen gleichsam zuwider laufen und könnte zudem die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, daher ist sie ebenfalls ausgeschlossen.

Zur Schule hin orientierte Werbeanlagen sind nicht erforderlich und könnten zu einer unerwünschten Störung des Unterrichts führen, daher sind sie ausgeschlossen.

8.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass trotz der zulässigen hohen Dichtewerte eine Begrünung dort realisiert wird, wo dies möglich ist und dem Nutzungszweck des Plangebietes nicht entgegensteht.

8.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Freistehende Müllbehälter sollen den qualitätsvollen Gesamteindruck der Stadtachse nicht beeinträchtigen.

8.6 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Nutzungsbedingt sollte die Erdgeschosszone an der Stadtachse eine hohe Durchlässig-

keit für Passanten und Nutzer der angrenzenden Versorgungsinfrastruktur aufweisen. Daher sind Mindestabstände zum öffentlichen Straßenraum gefordert und gestalterische Vorgaben getroffen, durch welche sich notwendige Einfriedigungen besser und unauffälliger in das Ortsbild einfügen.

8.7 Außenantennen

Eine Vielzahl von Außenantennen könnte das hochwertige Erscheinungsbild an der Stadtachse empfindlich stören. Da zwischenzeitlich eine Vielzahl technischer Möglichkeiten besteht, elektronische Medieninformationen antennenlos bereitzustellen wurde die Zahl der zulässigen Außenantennen begrenzt.

8.8 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen würden das gewünschte Erscheinungsbild an der Stadtachse beeinträchtigen und könnten zudem die Verkehrssicherheit im stark frequentierten innerstädtischen Versorgungsbereich stören.

8.9 Erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

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 und Nutzer auf den jeweiligen Baugrundstücken in 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.

8.10 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

Im zentralen Versorgungsbereich bedarf es einer hohen Durchlässigkeit für Passanten und Kunden in der Erdgeschosszone. Die Festsetzung soll in diesem Sinne eine maßstäbliche und gestalterisch verträgliche Bewältigung bestehender Höhenunterschiede gewährleisten. Der Gesamthöhenunterschied des Geländes innerhalb der Bauflächen beträgt ca. 3m, sodass die gewählte Höhenbeschränkung für Stützmauern auskömmlich ist.

8.11 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Seitens der Stadtentwässerung der Stadt Leonberg wurde für das Plangebiet eine Berechnung des Regenrückhaltraums nach DWA-A-117 im einfachen Verfahren durchgeführt. Für die Baugrundstücke (Kerngebiet, Bruttogesamtfläche ca. 5946m²) wurde ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 109m³ ermittelt und hieraus die festgesetzte Drosselabflussspende abgeleitet.

Die Wahl des Retentionssystems bleibt den Bauherren freigestellt. Empfohlen werden Retentionszisternen (Kombination aus Brauchwasser- und Retentionskammer) mit zwangsenteuertem Teilvolumen, die sowohl den notwendigen Drosselabfluss gewährleisten, als auch ein Brauchwasservolumen für die Eigennutzung, (z.B. Toilettenspülung, Wäschewaschen, Gartenbewässerung, etc.) zurückhalten.

Die Regelungen der DIN 1989-1 (Regenwassernutzungsanlagen) sind zu beachten.

Im Plangebiet ist Dachbegrünung festgesetzt, auch diese kann für die Regenwasserretention mit herangezogen werden, wenn die Substratstärke mindestens ca. 10-15cm beträgt, oder eine Intensivbegrünung 35cm Mindestsubstratstärke erfolgt.

8.12 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung soll die Beachtung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen befördern.

9 DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE

im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Der Planbereich "Römer- / Eltinger Straße - 2. Änderung" liegt innerhalb des seit 1996

rechtskräftigen Bebauungsplans „Römer- / Eltinger Straße“ und ist bereits etwa zur Hälfte mit gewerblicher Bebauung, Wohnnutzungen sowie einigen wenigen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen bebaut. Größere Teile der rückwärtigen, zum benachbarten Schulzentrum hin gelegenen Grundstücksteile sind unbebaut und weisen einen Grün- und Baumbestand auf.

Abgrenzung

Der Planbereich befindet sich im unmittelbaren Stadtzentrum von Leonberg, zwischen dem Schulzentrum (Schellingschule, Gerhart-Hauptmann-Realschule) im Nordwesten, dem im Januar 2017 bezogenen Rathausneubau am Belforter Platz 1 im Nordosten und der Römergalerie mit Praxen, gastronomischen Betrieben sowie Büro- und Geschäftsräumen im Südwesten. Südlich bildet die Eltinger Straße die Grenze des Planbereichs. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,08 ha. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ ist die Fläche „Gemischte Baufläche, Hauptverkehrsstraße“ und in einem kleinen untergeordneten Bereich als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt.

Arten- und Biotopschutz

Die ökologische Funktionalität des Planbereichs ist aufgrund seiner isolierten Lage innerhalb des Stadtzentrums stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist in der Folge gering. Diese Aussage wurde durch eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Quetz, 2017)[7][8], bei der nur sehr wenige für Vögel oder Fledermäuse nutzbare Habitatstrukturen (z.B. Baumhöhlen, Unterschlupfmöglichkeiten an Gebäuden, Nester frei- und gebüschbrütender Vogelarten) festgestellt werden konnten, bestätigt. Auf die beiden Gutachten [7][8] wird im Detail verwiesen.

Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind derzeit nicht bekannt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Artenschutz) sind nicht zu erwarten, vorausgesetzt die notwendigen Eingriffe in die Gehölzbestände und der Abbruch der Gebäude erfolgen außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) und ein möglicher Verlust von Niststätten oder Quartieren geschützter Arten wird im Vorfeld (sog. „ceff-Maßnahmen“) des Baugenehmigungsverfahrens durch das Anbringen von sechs Nistkästen für den Haussperling und acht Fledermausquartieren ausgeglichen.

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

Ortsbild

Der Planbereich hat im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild derzeit eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der umgebenden Vorbelastung ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine weitere Entwertung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt, sondern im Gegenteil, durch den Ausbau der Stadtachse zukünftig eine spürbare Aufwertung zu verzeichnen sein wird. Im Hinblick auf die Erholungsfunktion kann dem Planbereich keine besondere Bedeutung zugeordnet werden.

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 (siehe Schutzgut „Boden und Altlasten“).

Boden und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit zwei altlastenverdächtige Flächen bzw. eine dokumentierte Altlast bekannt. Für die geplante Bebauung wurde daher eine Altlastenuntersuchung [1] in Auftrag gegeben. Eine bauliche Nachnutzung der Flächen ist demnach möglich, wenn im Vorfeld von Baumaßnahmen eine gutachterliche Bewertung der örtli-

chen Verhältnisse vorgenommen wird, um ergänzend zur bereits erfolgten Gefährdungsabschätzung genauere Informationen zur Ausdehnung der Verunreinigungen und zu möglichen Entsorgungskosten zu erhalten. Weiterhin ist durch einen Sachverständigen eine Konzeption zum Umgang mit den Verunreinigungen auszuarbeiten, welche mit dem Landratsamt, Wasserwirtschaft, abzustimmen ist. Im Einzelnen wird auf die Untersuchung [1] zu den Altlasten bzw. den altlastenverdächtigen Flächen verwiesen.

Im Planbereich ist im Hinblick auf den Bodenschutz von einem Standort geringer Bedeutung auszugehen, selbst die Böden in dem rückwärtig gelegenen, unbebauten Teil des Plangebiets sind "degradiert" (natürlicher Aufbau gestört). Durch die geplante Bebauung wird der Boden vollständig versiegelt, so dass er seine - schon sehr stark 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.

Klima

Aufgrund seiner isolierten Lage im dichtbebauten Stadtzentrum von Leonberg kann großen Teilen des Plangebiets keine für das Stadtklima begünstigende Wirkung zugeschrieben werden. Auch nach der Verwirklichung der Planung sind die für das Gebiet der Kernstadt Leonberg ortsüblichen bodennahen Windverhältnisse und bodennahen Lufttemperaturen zu erwarten.

Um die kleinklimatischen Verhältnisse dennoch zu verbessern, wurden in die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans klimabegünstigende Maßnahmen in der Form einer verbindlichen Dachbegrünung aufgenommen.

Lärm und Luft

Aufgrund seiner Lage im Stadtzentrum von Leonberg war fraglich, ob die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen - in Bezug auf die Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen - im Planbereich eingehalten werden können. Es wurde daher zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens empfohlen, eine schalltechnische Überprüfung sowie ein Luftschadstoffgutachten zur geplanten Bebauung in Auftrag zu geben, um die ggfs. erforderlichen Maßnahmen festlegen zu können.

Das Gutachten zur Luftschadstoffbelastung (Lohmeyer, 2017)[5] kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungswerte der 39. BImSchV sicher eingehalten bzw. unterschritten werden, so dass die Planungen nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Plangebiet führen.

In Bezug auf den Lärm kommt das schalltechnische Gutachten (ISIS, 2017)[6] zu dem Ergebnis, dass die maßgebenden Geräuschemissionen aus dem Verkehrslärm der unmittelbar das Plangebiet umgebenden Straßenverkehrswege verursacht werden: im gesamten Planungsgebiet sind im Zeitbereich tags Pegelwerte über 60 dB(A) zu erwarten.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für Kerngebiete (tags 65 dB(A)) wird bis zu einem Abstand von ca. 37 m zum Fahrbahnrand der Eltinger Straße überschritten. Im Zeitbereich nachts sind die schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete (nachts 55 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 47m zum Fahrbahnrand der Eltinger Straße überschritten. Zudem liegen in nahezu dem gesamten Planungsgebiet die Pegelwerte meist deutlich über 50 dB(A).

Infolge dessen sind aufgrund der maßgeblichen Außenlärmpegel im Planungsgebiet Lärmpegelbereiche III bis V zu erwarten, die zur Dimensionierung der Außenbauteile nach DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau heranzuziehen sind. Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht bei Wohnräumen ab Lärmpegelbereich III und somit für Wohnräume im gesamten Planungsgebiet und bei Büroräumen ab Lärmpegel-

bereich IV. Für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder kontrollierte Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Im Detail wird auf die schalltechnischen Untersuchungen [6] des Büro ISIS verwiesen.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Kerngebiete	0.59 ha	55 %
davon		
Teilbereich 1	0.31 ha	29 %
Teilbereich 2	0.28 ha	26 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0.40 ha	37 %
davon		
Eltinger Straße	0.25 ha	23 %
(Eltinger Straße) Stichstraße 1	0.11 ha	10 %
Stichstraße 2	0.05ha	4 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0.08 ha	8 %

Geltungsbereich des Planes	1.08 ha	100,0%

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11.1 Bodenordnung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung besteht für die Stadt Le-onberg im Plangebiet ein allgemeines und ein besonderes Vorkaufsrecht entsprechend § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, um die öffentliche Freiflächenkonzeption im Bereich der zukünftigen Stadtachse und die geplanten Verbesserungen im Straßen-raum der beiden Stichstraßen verwirklichen zu können.

Im Plangebiet ist seitens der Stadt Grunderwerb zu tätigen, in kleineren Teilbereichen auch in Form eines Flächentauschs (öffentlich -> privat / privat -> öffentlich). Die erforderlichen Regelungen mit den Eigentümern / Investoren erfolgen im Rahmen von Grundstückskaufverträgen und städtebaulichen Verträgen.

11.2 Kosten

Grunderwerb

Zur Verbesserung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere für die Verbreiterung der Stadtachse, ist Grunderwerb erforderlich. Insgesamt müssen ca. 900m² privater Grundstücksfläche von der Stadt erworben werden.

Erschließung

Die Kosten der technischen und verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen sollen vom Eigentümer / Investor übernommen werden. Regelungen zur Durchführung, einschließlich Kostentragung, sollen in einem städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB erfolgen. Kosten für die äußere Erschließung zur Erweiterung der Regenwasserkanalisation gehen zu Lasten der Stadt.

Die Stadt stellt zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ggf. Fördermittel aus dem Bund-Länderprogramm Stadtumbau West zur Verfügung.

11.3 Plandurchführung

Das Ortsbild wird sich durch die Umsetzung der Planung deutlich verbessern, der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt wird durch die neuen Nutzungen gestärkt. Gegenüber dem IST-Zustand wird die Bebauung insgesamt näher und in dichter Form

an die Flächen des Schulzentrums heranrücken.

Die Realisierung wird in zwei Abschnitten erfolgen, wobei für den Teilbereich 2 derzeit noch keine Vorhabenplanung vorliegt. In einem derzeit nicht näher einzugrenzenden Übergangszeitraum wird die zukünftige Stadtachse im Planbereich daher noch nicht vollständig auf der gesamten Länge in voller Breite benutzbar sein. Im Bereich der Bebauung Eltinger Straße 50 bis 54 wird mittelfristig die bestehende Engstelle noch verbleiben.

12 FACHGUTACHTEN

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

- [1] Altlastenuntersuchungsbericht Flurstücke 3131/3 und 3131/4 Eltinger Straße 48 und 44, Leonberg, IgU - Ingeniurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, D-73547 Lorch-Weitmars, 22.06.2016
- [2] Bausubstanz- Untersuchungsbericht Entsorgungskostenschätzung geplante Abbruchmaßnahme ehem. Bauunternehmen Mörk Eltinger –Straße 44+ 48 Leonberg, IgU - Ingeniurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, D-73547 Lorch-Weitmars, 28.02.2016
- [3] Baugrunduntersuchung BV Mörk GmbH Mehrfamilienhaus Eltinger Straße 48 71229 Leonberg, IgU - Ingeniurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro A. Szabady, D-73547 Lorch-Weitmars, 25.02.2016
- [4] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Eltinger Straße 44 – 54, Leonberg, R. Hinkelbein- Luftbildauswertung, Kartierung, Strukturgeologie, 70794 Filderstadt, 26.01.2017
- [5] Bauvorhaben Eltinger Straße in Leonberg – Luftschadstoffbetrachtungen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe, Februar 2017
- [6] Lärmschutz Römer- / Eltinger Straße, 2. Änderung Leonberg, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Römer-/ Eltinger Straße, 2. Änderung in Leonberg, A1720, ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, 88499 Riedlingen, Januar 2017
- [7] Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, Eltinger Straße 44-48 in Leonberg, Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, Januar 2017
- [8] Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse“, Eltinger Straße 50-54 in Leonberg, Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, Januar 2017
- [9] Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Römer- / Eltinger Straße- 2. Änderung, Planungsgruppe Kölz GmbH, 71636 Ludwigsburg, 24.01.2017

13 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach und §10 Abs. 4 abgesehen.

SPS

Stadtplanungsamt

Leonberg, 23.06.2017