STADT LEONBERG
Dezernat C
Stadtplanungsamt
Tobias Meigel
Norbert Geissel

Drucksache 2010 Nr. P 55 ö

Planungsausschuss am 18.11.2010ö
Gemeinderat am 23.11.2010ö

Vorgangsdrucksache:
DS 2009 Nr. P 43
DS 2010 Nr. P 9
DS 2010 Nr. P 11

Verhandlungsgegenstand

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.01-10, in Leonberg

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
- Billigung des Planentwurfs
- Auslegungsbeschluss

☐ Kenntnisnahme
☒ Beschlussvorschlag

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung entsprechend Anlagen 1 und 2 zu DS 2010 Nr. P 55 ö wird zugestimmt.

2. Der Bebauungsplanentwurf „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ mit dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.01-10, in Leonberg wird gebilligt.

   Maßgebend ist der Entwurf vom 18.11.2010 mit Begründung und Umweltbericht (Stand 18.11.2010) (Anlagen 3 – 6 zu DS 2010 Nr. P 55 ö)

3. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 18.11.2010 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (s. Kapitel 3.3 dieser DS) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Inge Horn
Erste Bürgermeisterin

Bernhard Schuler
Oberbürgermeister

Verfahrensübersicht Bauleitplanung

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“, Planbereich 02.01-10

☒ Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB
☐ Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
☐ Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
☐ Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich
☒ Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs. 1 BauGB]	Ortschaftsrat	–
	Planungsausschuss	–
	Gemeinderat	24.11.09
	Bekanntmachung im Amtsblatt	03.12.09
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung [§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB] bei Verf. n. §§ 13 + 13a BauGB Verzicht mögl.	Ortschaftsrat	–
	Planungsausschuss	25.02.10
	Gemeinderat	02.03.10
	Bekanntmachung im Amtsblatt	18.03.10
	Frühzeitige Beteiligung [§ 3 Abs. 1 BauGB]	22.03.10
	Informationsveranstaltung	23.04.10
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 1 BauGB]	☒
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss [§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB]	Ortschaftsrat	–
	Planungsausschuss	
	Gemeinderat	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 2 BauGB]	☐
	Erneute Auslegung erforderlich	☐
	Beschluss zur erneuten Auslegung	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Öffentliche Auslegung [§ 4a Abs. 3 BauGB]	
	Behördenbeteiligung [§ 4a Abs.3 BauGB]	☐
Abwägung [§ 1 Abs. 7 BauGB] und **Satzungsbeschluss** [§ 10 Abs.1 BauGB]	Ortschaftsrat	
	Planungsausschuss	
	Gemeinderat	

Ausfertigung, danach Bekanntmachung im Amtsblatt und damit Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]

☒ Städtebaulicher Vorvertrag geschlossen
☒ Städtebaulicher Vertrag erforderlich
☐ Umlegung erforderlich
☒ Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) bzw. § 10 (2) BauGB erforderlich

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Ausgehend von den Zielen der Stadtentwicklungsplanung wurde das Leitprojekt „Brückenschlag“ konzipiert und über verschiedene Projektstufen (GRW- Wettbewerb, Gutachterverfahren, Studien und Untersuchungen zu Einzelthemen) weiterentwickelt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.11.2009 gefasst. Zuletzt hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 2. März 2010 den Rahmenplan als städtebauliche Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ gebilligt. Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf dieser Basis fortzusetzen.

Auf Basis der Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption und der Einholung verschiedener Fachgutachten kann jetzt die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt die im Rahmenplan beschlossenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt in ein für zukünftige Nutzer und Investoren verlässliches Planungsrecht um. Die Stadt gewinnt somit ein wesentliches Steuerungselement für die weitere Projektentwicklung und schafft Verlässlichkeit für die handelnden Dritten. Darüber hinaus schafft die Planauslegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbarkommunen frühzeitig Planungssicherheit. Ebenso können Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zu den Planungen abgeben.

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Reihe von planerischen Annahmen; je nach Plankonkretisierung der Investorenseite kann eine erneute Planauslegung erforderlich werden.

Entsprechend den bisherigen Planungsansätzen ist beidseits der Stadtachse ein Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ bzw. Kerngebiet vorgesehen. Entlang der Lindenstraße umfasst ein Mischgebiet das innenliegende Wohngebiet. Eine dazwischen liegende öffentliche Grünfläche entlang der Bahnhofstraße dient als raumgliederndes Element.

2. Ziele der Maßnahme

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Realisierung der Stadtumbaumaßnahme im engeren Abschnitt zu ermöglichen. Grundlagen bilden der verabschiedete Rahmenplan sowie die bisher geschlossene vertragliche Vereinbarung.

3. Sachverhalt/Sachstand

3.1 Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- den Zielvorstellungen für diesen zentralen innerstädtischen Bereich wie u. a. im STEP 2020 und im Flächennutzungsplan 2006 dargestellt;
- dem Bedürfnis zur Entwicklung und Revitalisierung des ehemaligen Bausparkassenareals und des zentralen Bereichs des Stadtumbaugebiets;
- dem Bedarf nach verbindlichem Planungsrecht zur Umsetzung der im Rahmenplan formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt.

Wegen der u. g. städtebaulichen Ziele ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung daher für im vorgesehenen Geltungsbereich eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

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

- planungsrechtliche Umsetzung / Sicherung der Zielsetzungen des Rahmenplans und der beabsichtigten städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebiets;
- Schaffung gegliederter Nutzungszonen mit Handelsschwerpunkt beiderseits der geplanten Stadtachse und Mischnutzungen entlang der vorhandenen Straßenachsen;
- Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum zur Befriedigung des vorhandenen Bedarfs. Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers im Innenbereich des Plangebiets;

- Ausbildung einer Stadtachse als Verbindung zwischen Neuköllner Platz und Altstadt;
- Freistellung der Altstadtkulisse und Freihaltung von Sichtfeldern;
- Entwicklung einer Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität am Fuße der Altstadt.

3.2 Frühzeitige Beteiligung

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 22.03.2010 bis 23.04.2010 sowie in Form einer Informationsveranstaltung am 25.03.2010 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und von der Verwaltung geprüft (siehe Anlage 1).

3.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und von der Verwaltung geprüft (siehe Anlage 2).

3.2.3 Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung

Die Stellungnahmen, die der Abwägung als Grundlage dienen sollen, wurden von der Verwaltung geprüft (siehe Anlagen 1, 2). Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung bedingen würden. Daher empfiehlt die Verwaltung, den Auslegungsbeschluss zu fassen.

3.3 Städtebauliche Plangrundlagen

Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 2. März 2010 zum Rahmenplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte“ liegt die planerische Basis für den zu erstellenden Bebauungsplan vor. Die beschlossenen städtebaulichen Oberziele

- Freistellung der Altstadtkulisse und Freihaltung von Sichtachsen/ -feldern,
- Realisierung einer Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität am Fuße der Altstadt,
- Abschnittsweise Errichtung einer Stadtachse/ -promenade,
- Schaffung gegliederter Nutzungszonen mit Handelsschwerpunkt, beidseits der Stadtachse und Mischnutzungen entlang der Straßenachsen,
- Gestaltung eines hochwertigen Wohnquartiers in den Innenbereichen,

sind in den Bebauungsplanentwurf ebenso umgesetzt wie die Inhalte der bisherigen vertraglichen Regelungen mit dem Investor.

Die Erstellung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zum jetzigen Zeitpunkt ist angemessen, weil die städtebaulichen Ziele definiert sind. Im Rahmen der Auslegung sollen durch die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bevölkerung Anregungn erfasst werden, die für den weiteren Planungsverlauf wichtig sind.

Ideenteil
Stadtumbau
"Leonberg-Mitte"
Realisierungsabschnitte
Phase 1
Stand: 18.03.2010

Ideenteil
Stadtumbau
"Leonberg-Mitte"
Realisierungsabschnitte
Phase 2A
Stand: 18.03.2010

Ideenteil
Stadtumbau
"Leonberg-Mitte"
Realisierungsabschnitte
Phase 2B
Stand: 18.03.2010

Ideenteil
Ideenteil
Stadtumbau
"Leonberg-Mitte"
Realisierungsabschnitte
Phase 3
Stand: 18.03.2010

Ideenteil
Ideenteil
Spielplatz
Freiraum
Platz
Rathaus
Stadtumbau
"Leonberg-Mitte"
Realisierungsabschnitte
Phase 4
Stand: 18.03.2010

Der Bebauungsplanentwurf setzt letztlich die Inhalte des Rahmenplans mit seinen langfristigen Zielen (vgl. Phase 4) um, lässt jedoch auch eine Teilrealisierung wie Phase 3 (vgl. vorübergehende Zwischenlage der Stadtachse im Bereich der Telekom) zu.

3.3.2 Ausgewählte Planinhalte

Ausgehend von den v.g. Planprämissen ist entlang der Stadtachse ein Sondergebiet „Kernergänzung Handel und Dienstleistung“ bzw. Kerngebiet vorgesehen. Die raumordnerisch als verträglich ermittelten Sortimente sind der CIMA- Untersuchung entnommen (siehe anschließendes Kapitel).

Entlang der Lindenstraße ist ein Mischgebiet vorgesehen, das das innenliegende Wohngebiet umgrenzt. Gliederndes Element zwischen dem Handelsschwerpunkt und der Wohnnutzung ist eine öffentliche Grünfläche.

Die Höhenfestsetzungen sind so gewählt, dass die städtebauliche Konzeption durch die Handelsgebäude entlang der Stadtachse bestimmt werden. Zwischen den Gebäuden bieten sich vielfältige Sichtbeziehungen Richtung Altstadt, gleiches gilt für den Blick von den geplanten Terrassen auf die Grünfläche und die Altstadtkulisse. Insgesamt ergeben sich überwiegend 2- bis 3- geschossige Gebäude an der Stadtachse (1 Viergeschosser mit 1 Handelsebene sowie 3 weiteren Bürogeschossen als zentrales Gebäude). Entlang der Lindenstraße schließt sich eine überwiegend 3-geschossige Randbebauung an, während die Wohngebäude mit 2 (zur Grünfläche) bis 4 (zur Lindenstraße) Wohngeschossen ausgebildet werden können.
Gegenüber dem Rahmenplan ist die Lage der inneren Erschließungsstraße leicht verändert. Insgesamt wird somit der „Durchschusscharakter“ deutlich reduziert und durch die platzartige Aufweitung im Quartiersinnenbereich die Aufenthaltsqualität erhöht. Durch die Lage der Grünfläche am Fuße der Altstadt wird die Attraktivität und die Vernetzung mit den Grünflächen der Umgebung erhöht. Die Pflanzgebote in den Straßenrandbereichen und in den Bauquartieren sichern die grünordnerische Gestaltqualität.

3.3.2 Fachgutachten zum Bebauungsplan

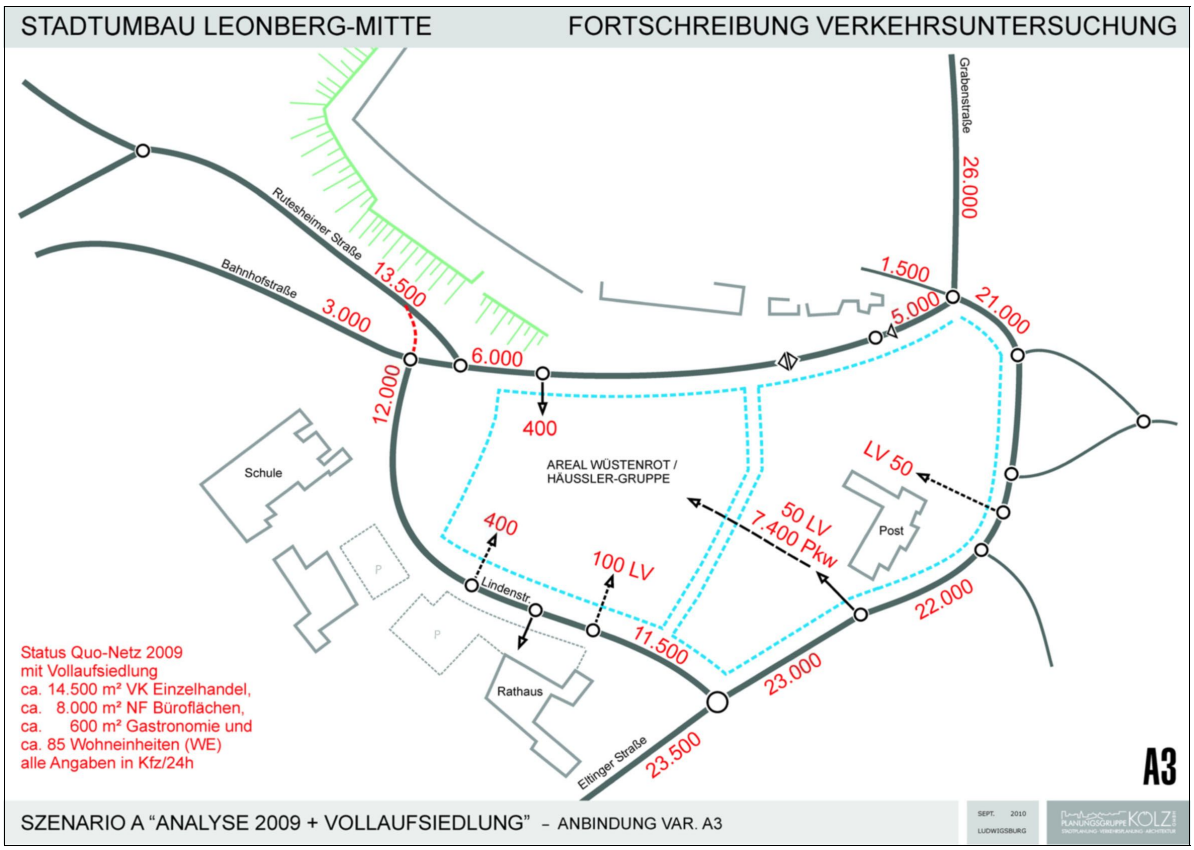
Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ verschiedene Gutachten erstellt, u.a.

- Verkehrsuntersuchung
- Lärmschutz
- Luftschadstoffgutachten
- Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtliche Untersuchung
- Luftbildauswertung/ Kampfmittel
- Marktuntersuchung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Einzelhandels.

Auf die wichtigsten Untersuchungsergebnisse, die Einfluss auf die Festsetzungen des Bebauungsplans haben, wird nachfolgend eingegangen. Weitere Ergänzungen sind der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Anlage 5) zu entnehmen.

Verkehrsuntersuchung

Auf der Grundlage des derzeitigen Entwurfskonzeptes wurde die verkehrliche Anbindung der geplanten Nutzungsstrukturen hinsichtlich der generellen verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Anbindungen und der relevanten Verknüpfungsbereiche überprüft. Hierzu wurden verschiedene Neuordnungs- und Erschließungsszenarien gegenübergestellt.



Unter Abwägung der städtebaulichen, funktionalen und verkehrlichen Aspekte entstand letztlich die Variante „A 3“, die eine Bündelung der Zu- und Abfahrt (über eine zentrale Tiefgarage für die Handelsnutzungen) mit Erschließung des Postareals über die Eltinger Straße vorsieht. Die gewerbliche Andienung der geplanten Handelsflächen soll zentral über die Lindenstraße erfolgen. Ergänzende Tiefgaragenzufahrten (für geplante Wohnungs- und Mischnutzungen) sind im Bereich der Bahnhof- und Lindenstraße vorgesehen.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass durch den prognostizierten Zusatzverkehr die Auslastung der direkt angrenzenden Knotenpunkte zunimmt bzw. die bestehenden Leistungsreserven abnehmen, insgesamt jedoch der Verkehr im bestehenden Verkehrsnetz bewältigt werden kann. Unterstellt sind dabei verschiedene verkehrlich- gestalterische/ organisatorische Optimierungen im Verkehrsraum, die u.a. auch Einfluss auf die Festsetzungen im Bebauungsplan haben. Dies gilt im Besonderen für die Neuorganisation des Knotenpunktes Bahnhof-/ Rutesheimer-/ Lindenstraße, wo ein Ausbau der versetzten Einmündungsbereiche vorgesehen ist.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung mit der dort zugrundegelegten Verkehrsprognose bilden die Basis für das Lärmschutz- und Luftschadstoffgutachten.

Schalltechnische Untersuchung
Im Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau überschritten. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere an der Randbebauung der Straßen und im geplanten Wohngebiet, definiert worden.

Für die einzelnen Gebäudeseiten wurden die Lärmpegelbereiche LPB ausgewiesen. Den Baukörpern ist maximal der Lärmpegelbereich VI zuzuordnen. Die Nachweispflicht gegen Außenlärm besteht nach der Bekanntmachung des Innenministeriums des über die Einführung technischer Bestimmungen vom 06. November 1990 bei Wohnräumen ab Lärmpegelbereich III und bei Büroräumen ab Lärmpegelbereich IV. Die Nachweispflicht besteht -bezogen auf das Plangebiet- somit für Wohnräume im gesamten Plangebiet, für Büroräume bis zu einem Abstand von ca. 70 m zur Eltinger Straße und bis zu einem Abstand von ca. 35 m zur Lindenstraße sowie zur Bahnhofstraße.

Separat wurden die Lärmeinwirkungen gewerblichen Ursprungs untersucht und nach den Anforderungen der TA Lärm beurteilt. Da im Umfeld der Andienungsbereiche des Post- bzw. des Wüstenrotareals Wohnnutzungen vorhanden sind und die in der Parkplatzlärmstudie genannten Mindestabstände nicht erreicht werden, ist es zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen an der Wohnbebauung erforderlich, LKW- Andienungen auf den Zeitbereich „tags“ (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken (Berechnung erfolgte ohne zusätzliche bauliche Abschirmungen im Bereich der Andienungszonen). Ausgenommen hiervon sind Andienungen, die über die Hauptzufahrt der Tiefgarage erfolgen, da keine Wohnnutzungen unmittelbar angrenzen und die Lärmsituation von der Eltinger Straße geprägt wird.

Luftschadstoffgutachten
Innerhalb der Untersuchung wird unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielkonzeption der Planfall (vgl. obige Variante „A3“) für verschiedene Schadstoffe (NO_2, PM10 und PM2.5 nach der 39. BImSchV sowie der Ist-Zustand (Nullfall) betrachtet.

Im Gutachten werden die Immissionen ermittelt, die durch den Kfz-Verkehr unter Berücksichtigung der vorherrschenden Schadstoffhintergrundbelastung und der lokalen Windverhältnisse zu erwarten sind. Betrachtet werden die Emissionen im Bezugsjahr 2012, dem frühesten Jahr der Fertigstellung wesentlicher Teile der Planung. Die Immissionsberechnungen erfolgen mit dem Straßennetzmodell PROKAS unter Einbeziehung der typisierten Randbebauung, der lokalen Wind- und Ausbreitungsklassenstatistik, der berechneten Emissionen des Verkehrs auf den Straßen sowie der aus Messdaten abgeleiteten Hintergrundbelastung. Die Immissionsberechnungen zeigen, dass im Stadtgebiet von Leonberg aufgrund des Verkehrs auf den Hauptverkehrsstraßen erhöhte Luftschadstoffbelastungen vorliegen. Die Beurteilungswerte der 39. BImSchV für NO_2-Jahresmittelwerte und PM10-Kurzzeitbelastungen werden teilweise an den Hauptverkehrsstraßen erreicht und überschritten. Im Hinblick auf die Beurteilungswerte sind die NO_2-Kurzzeitbelastungen, die PM10-Jahresmittelwerte und die PM2.5-Jahresmittelwerte nicht als kritisch einzustufen.

Im Nullfall sind im Bereich des Plangebietes erhöhte NO_2-Immissionen (Jahresmittelwerte) an der Randbebauung der Eltinger Straße (Teilabschnitt im Bereich der Post) mit bis zu 49 µg/m³ sowie an der Bahnhofstraße und der Rutesheimer Straße mit leicht über 40 µg/m³ berechnet. Im übrigen Plangebiet werden NO_2-Immissionen unter 40 µg/m³ berechnet. Der geltende Grenzwert von 40 µg/m³ wird entsprechend den Immissionsberechnungen an den nächstgelegenen Gebäuden der Randbebauung der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet teilweise deutlich überschritten. In Bezug auf den Grenzwert sind die NO2- Immissionen als hoch überschreitend (Bahnhof- und südlicher Abschnitt der Eltinger Straße), teils als deutlich überschreitend (Eltinger Straße im Bereich des Postareals) zu bezeichnen.

Die berechneten PM10-Belastungen im Nullfall zeigen, dass an der Eltinger Straße (Teilabschnitt im Bereich der Post) PM10-Jahresmittelwerte über 28 µg/m³ und im übrigen Untersuchungsgebiet unter 28 µg/m³ zu erwarten sind. Damit wird der Grenzwert der PM10-Kurzzeitbelastungen an der Randbebauung der Eltinger Straße im Nullfall teilweise überschritten. In Bezug auf den jahresmittleren Grenzwert von 40 µg/m³ sind die PM10-Immissionen als leicht erhöht bis erhöht (Eltinger Straße im Bereich des Postareals) einzustufen.

Für den Planfall mit Verkehrszuwachs auf allen Hauptverkehrsstraßen in der direkten Umgebung des Plangebietes zeichnen sich gegenüber dem Prognosenullfall leichte Zunahmen im Hinblick auf die Immissionen ab, die jedoch überwiegend zu keiner Änderung der Beurteilung führen. Hohe NO_2-Immissonen sind an der Eltinger Straße mit bis zu 50 µg/m³ (Im Bereich des Postareals) sowie an der Bahnhofstraße und der Rutesheimer Straße mit leicht über 40 µg/m³ berechnet. Auch im Bereich der Kreuzung mit der Lindenstraße und an der geplanten Tiefgarageneinfahrt an der Eltinger Straße sind teilweise an der Randbebauung NO_2-Immissionen über 40 µg/m³ prognostiziert. Der geltende Grenzwert von 40 µg/m³ wird entsprechend den Immissionsberechnungen für den Planfall an den nächstgelegenen Gebäuden der Randbebauung der Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet teilweise deutlich über-

schritten. In Bezug auf den Grenzwert sind die NO_2-Immissionen als hoch bis geringfügig überschritten, teilweise auch deutlich überschritten zu bezeichnen.

Die PM10-Immissionen (Planfall) an der Eltinger Straße liegen über 28 µg/m³ und im übrigen Untersuchungsgebiet unter 28 µg/m³. Der Grenzwert der PM10-Kurzzeitbelastungen wird auch im Planfall an der Randbebauung der Eltinger Straße teilweise überschritten. In Bezug auf den jahresmittleren Grenzwert sind die PM10-Belastungen als leicht erhöht bis erhöht zu bezeichnen.

Der Grenzwert für PM2.5 wird im gesamten Untersuchungsgebiet sowohl im Nullfall als auch im Planfall nicht überschritten. Die PM2.5- Belastungen sind im Bezug auf den Grenzwert von 25 µg/m³ als leicht erhöht bis erhöht zu bezeichnen.

Aus lufthygienischer Sicht ist zusammenfassend festzuhalten, dass aufgrund der mit den Planungen verbundenen Verkehrszunahmen auch gewisse Erhöhungen der NO_2-, PM10- und PM2.5-Immissionen entlang den Hauptverkehrsstraßen zu erwarten sind. Dort sind schon im Nullfall hohe und teilweise Grenzwert überschreitende Immissionen gegeben; gegenüber dem Nullfall sind im Planfall überwiegend keine Änderungen der Beurteilungen der Immissionen im Hinblick auf die jeweiligen Grenzwerte zu erwarten. Im Falle von geplanten Wohnbebauungen auf dem Postareal sind aufgrund der NO_2- und PM10- Belastungen Belüftungen der Räumlichkeiten zur Eltinger Straße und zur Tiefgarage in diesen Fassadenbereichen zu vermeiden. Eine Belüftung der Aufenthalts- und Wohnräume ist nur über die straßenabgewandte Gebäudeseiten bzw. den Dachbereich vorzusehen.

Grünordnung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bestandsbewertung zeigt überwiegend eine geringe Wertigkeit der Vorhabensflächen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere. Lediglich intensiv durchgrünte Teilflächen sind von mittlerer Wertigkeit.

Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion ergibt sich aufgrund der visuellen Vorbelastung durch mehrstöckige Gebäudekomplexe und Lärm- bzw. Luftschadstoffbelastung durch Verkehr nur eine geringe Bedeutung. Lediglich die Allee in der Lindenstraße und die intensiv durchgrünten Teilbereiche (Gärten, parkähnliche Anlagen) tragen zur Erholungsfunktion bei.

Für das Schutzgut Klima/Luft besitzt das Vorhabensgebiet aufgrund der Vorbelastung durch Verkehr und großflächig versiegelte Bereiche in der Summe nur eine geringe Bedeutung. Für alle Bodenfunktionen liegen im Vorhabensgebiet keine Bewertungen vor. Ferner sind die Flächen in großen Teilen stark anthropogen überprägt. Insgesamt kann den überbauten Flächen im Vorhabensgebiet keine Bedeutung mehr für das Schutzgut beigemessen werden. Lediglich den Grünanlagen wird eine mittlere bzw. geringe Bedeutung für die Bodenfunktionen zugesprochen.

Der Wasserhaushalt ist im Vorhabensbereich in Bezug auf die Grundwasserneubildung aufgrund von Versiegelung und Verdichtung mit einer geringen Bedeutung einzuschätzen. Lediglich innerhalb der Gärten und Grünanlagen besteht aufgrund der geologischen Ausgangssituation eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Planerische Konflikte mit Natur und Landschaft entstehen vor allem durch eine zusätzliche Neuversiegelung von 0,54 ha Fläche. Ferner werden kleinflächig Bereiche, die noch natürliche Bodenfunktionen übernehmen, zur Grundwasserneubildung beitragen, eine Qualität für das Stadtbild darstellen und kleinklimatisch wirksam sind, versiegelt bzw. überbaut.

Im Zuge der Grünordnung sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Rahmen von Pflanzbindungen und Pflanzgebote vorgesehen (Einzelheiten siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan). Die Bilanz von Bestand vor Abbruch der Wüstenrotgebäude zum vorliegenden Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“

zeigt zwar insgesamt 0,54 ha mehr Gebäude- oder Verkehrsfläche, in der Summe jedoch 2,1 ha mehr begrünte über- oder unterbaute Flächen und somit 1,51 ha weniger vollständig versiegelte Fläche. In der Summe ergibt sich somit für die meisten Schutzgüter eine geringe höhere ökologische Wertigkeit.

Kleinere Defizite verbleiben für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung, Klima / Luft und Wasser, welche jedoch nicht als erheblich beurteilt werden.
Eingriffe verbleiben im Bereich Artenschutz, welche durch die festgelegten Maßnahmen jedoch nicht mehr als erheblich beurteilt werden. Die CEF-Maßnahmen (Anbringen von Nisthilfen) sind in der Lage, die kontinuierliche ökologische Funktionsfähigkeit für die betroffenen geschützten Tierarten sicherzustellen. Eine Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht somit nicht.

Artenschutz
Insgesamt wurden 29 Vogelarten festgestellt, darunter 20 Brutvogelarten, sechs Nahrungsgäste, ein Durchzügler und zwei Wintergäste. Dabei sind bis auf die Straßentaube alle Vogelarten nach dem BNatSchG besonders geschützt. Weitere vier streng geschützte Vogelarten wurden nachgewiesen, der Grünspecht aber außerhalb des Geltungsbereichs sowie drei Greifvogelarten als Nahrungs- bzw. Wintergäste (Habicht und Sperber) oder Durchzügler (Rotmilan; dieser auch nach Anhang 1 der FFH-Richtline geschützt). Sechs Brutvogelarten (Girlitz, Haussperling, Mauersegler, Star, Türkentaube und Wacholderdrossel) sind in der Roten Liste Baden-Württemberg (Vorwarnliste) verzeichnet.

Aus der quantitativen Erfassung der Brutvögel resultiert ein einheitliches Bild hinsichtlich Verteilung und Mengenverhältnis der nistökologischen Gruppen an Gebäuden, in Baumhöhlen, in Hecken und unteren Gehölzschichten sowie in Baumkronen. Als häufigste Brutvogelarten wurden typische Vogelarten des dicht bebauten Innenstadtkerns gefunden. Die mittelhäufigen Arten sind stärker auf durchgrünte Bereiche mit Baumbeständen angewiesen und nur vereinzelt traten anspruchsvollere Vogelarten auf.

Bei der Untersuchung der Fledermäuse wurden der Große Abendsegler und vor allem Zwergfledermäuse festgestellt (beide Arten nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt, in der Roten Liste verzeichnet und in Anhang 4 der FFH-Richtlinie aufgeführt). Die Zwergfledermaus war im Bereich der Bäume und Parkplätze um das Rathaus häufig, im Gebiet um das Postgebäude und in den Obstgärten an der Eltinger Straße weniger häufig. Etwa zehn zumindest vorübergehend besetzte Quartiere an Bäumen sowie am Rathaus und an der Schellingschule wurden gefunden. Der Erhalt eines Großteils des Baumbestands im Bereich der Parkplätze am Rathaus [außerhalb des Plangebietes gelegen] wäre aus Artenschutzgründen sinnvoll. Durch die Rodung von Gehölzen und den Abbruch von Gebäuden verlieren zahlreiche meist allgemein verbreitete bis häufige Vogelarten sowie die Zwergfledermaus Lebensräume und Nistplätze bzw. Quartiere.
Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG sind dennoch nicht zu erwarten, da es sich bei den Vorkommen überwiegend um verbreitete und z.T. häufige Arten handelt- vorausgesetzt die Eingriffe in die Gehölzbestände erfolgen in einem Zeitraum außerhalb der Vegetationszeit, beim Abriss von Gebäuden wird auf Brut- oder Quartiervorkommen Rücksicht genommen und ein möglicher Verlust von Niststätten und Quartiere wird durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen und damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Altlasten
Im Plangebiet befinden sich laut historischer Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen (HISTE) des Landratsamtes Böblingen einzelne Verdachtsstandorte, die entsprechend gekennzeichnet sind.
Bahnhofstraße 45 bzw. 45/1: Flst.Nr. 77/2 bzw. 77/3 Altstandort Druckerei

Kampfmittelbeseitigung
Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt, die ergeben hat, dass in verschiedenen bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden kann. In Teilausschnitten des Plangebietes sind

weitere Vorortüberprüfungen vorgesehen.

Einzelhandelsuntersuchung
Unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg formulierten Prüfkriterien wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der möglichen Einzelhandelsnutzungen im „Stadtumbaugebiet " untersucht. Bezüglich der raumordnerischen Kernregelungen gelten folgende Punkte:

Sortimente*	Maximal zulässige Verkaufsfläche in qm	Zum Vergleich: Bestand in der Gesamtstadt Leonberg 2010 in qm
Lebensmittel**	5.400	16.450
Drogeriewaren	1.350	2.500
Bekleidung/ Wäsche	2.700	11.600
Sportartikel	950	1.250
Schuhe	750	1.700
Bücher/ Schreibwaren/ Spielwaren	850	3.550
Elektrowaren	1.750	3.500
GPK, HHW, Heimtex	850	6.350
Restl. zentrenrelevante Sortimente	1.550	3.700

* Summenbildung nicht sinnvoll *

** Die zusätzliche Verkaufsfläche durch die geplante Erweiterung der Fa. Kaufland sind in Abzug zu bringen

Quelle: CIMA-Berechnungen

Der Umsatzanteil durch Kunden von außerhalb des Mittelbereiches Leonberg (Leonberg mit Rutesheim, Renningen, Weissach und Weil der Stadt) wird sich im Wesentlichen auf die Nachbarkommunen Ditzingen und Gerlingen im angrenzenden Landkreis Ludwigsburg beschränken und in der Gesamtheit deutlich unter der 30 %-Marke liegen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt unter Zugrundelegung des Mittelbereiches Leonberg als regionalplanerisch definierter Verflechtungsbereich nicht vor.

Für die relevanten Branchen/Sortimente erfolgte zum Einen eine Berechnung der Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale für das Mittelzentrum Leonberg insgesamt und zum Anderen die Ableitung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen, bei denen eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist.

Unter der Maßgabe der v.g. sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für Einzelhandelsnutzungen im Stadtumbaugebiet ist bei einer vorhabenbezogenen Betrachtung die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes sowohl für die Stadt Leonberg selbst als auch für die Umlandkommunen gewährleistet.

Beim „Stadtumbaugebiet Leonberg-Mitte" handelt es um eine städtebaulich voll integrierte Innenstadtlage innerhalb des im Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart ausgewiesenen zentralörtlichen Versorgungsbereiches. Das städtebauliche Integrationsgebot wird damit eingehalten.

3.4 Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen für den Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1" liegen bereits vor:
- Artenschutzrechtliche Untersuchung von Quartieren und Niststätten
- Historische Altlastenuntersuchung
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Grünordnungsplan, Umweltprüfung/ -bericht
- Verkehrsuntersuchung/ Schalltechnische Untersuchung/ Luftschadstoffgutachten
- Luftbildauswertung zu etw. Kampfmitteln

4. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung legt den Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den zugrundeliegenden (umweltbezogenen) Gutachten zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats aus.
Danach wird das Planverfahren fortgesetzt.

5. Alternativen zum Beschlussvorschlag

- keine

6. Finanzierungsübersicht

Der Beschlussvorschlag

☒ hat **keine** finanziellen Auswirkungen

☐ führt zu **Mehreinnahmen** in Höhe von EUR p.a.

☐ führt zu folgenden finanziellen **Belastungen:**

7. Anlagen

Anlage 1 Behandlung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit - Stand 18.11.2010
Anlage 2 Behandlung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Stand 18.11.2010
Anlage 3 Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfs vom 18.11.2010
Anlage 4 Textteil Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften, 18.11.2010
Anlage 5 Begründung zum Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 18.11.2010
Anlage 6 Umweltbericht vom 18.11.2010