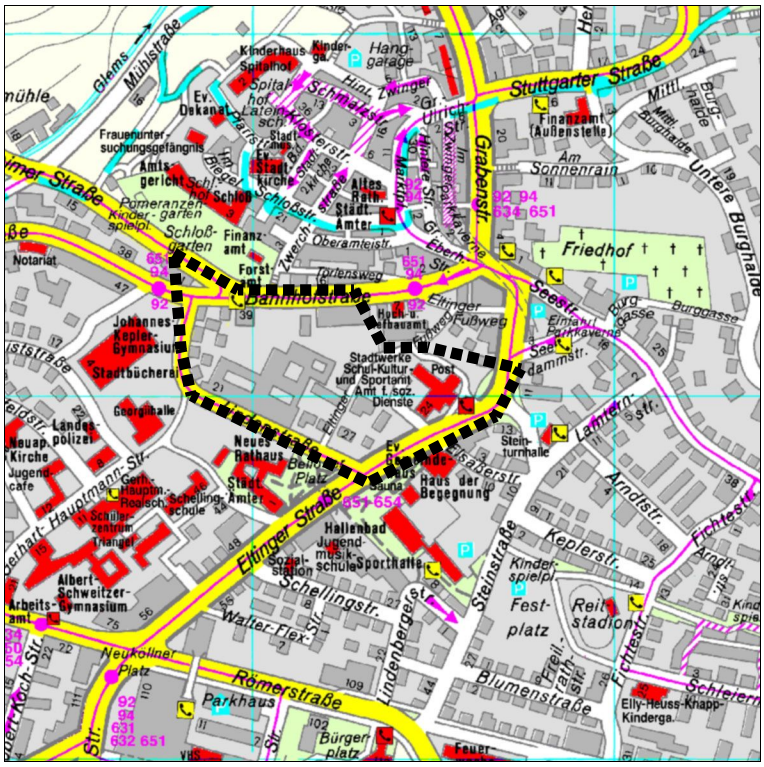
LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 18.11.2010

ENTWURF

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

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung 3
1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung 3
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 3
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich 3
2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets 4
2.3 Verkehrsanbindung 5
2.4 Ver- und Entsorgung 5
2.5 Baugrund, Altlasten 5
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 5
3.1 Landes- und Regionalplanung 5
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Bestehende Bebauungspläne 6
3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse 7
3.5 Rahmenplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte“ 7
4 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN 8
5 PLANERISCHE KONZEPTION 8
5.1 Städtebauliche Konzeption sowie Grün- und Freiräume 8
5.2 Einzelhandelskonzeption 9
5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept 10
5.4 Lärmschutzmaßnahmen 11
5.5 Schutz vor Luftschadstoffen 11
6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13
6.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung 15
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen 15
6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen 16
6.5 Verkehrsflächen 16
6.6 Grünflächen 16
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 16
6.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 17
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
6.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen 18
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 18
7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 18
7.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen 19
7.3 Gestaltung unbebauter Flächen 19
7.4 Stellplatzverpflichtung 19
8 UMWELTBELANGE 19
8.1 Umweltbericht 19
8.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht 19
9 FLÄCHENBILANZ 20
10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG 20
11 FACHGUTACHTEN 21
12 ANLAGEN 21

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Ausgehend von den Zielen der Stadtentwicklungsplanung wurde das Leitprojekt „Brückenschlag“ konzipiert und über verschiedene Projektstufen (städtischer Ideen- und Realisierungswettbewerbs (2008), Gutachterverfahrens der Häussler-Gruppe (2009), Studien und Untersuchungen zu Einzelthemen) weiterentwickelt. Zuletzt hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 02.03.2010 den Rahmenplan als städtebauliche Grundlage gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für den zu erstellenden Bebauungsplan gebilligt.

Das Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ ergibt sich aus dem Bedarf, die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich neu zu ordnen und nachhaltig aufzuwerten. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Leonberger Innenstadt an der Nahtstelle zwischen dem Neuköllner Platz und der Leonberger Altstadt. Diesem Quartier kommt daher besondere Bedeutung für eine positive Innenstadtentwicklung zu.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- den Zielvorstellungen für diesen zentralen innerstädtischen Bereich wie im STEP 2020 und im Flächennutzungsplan 2006 dargestellt;
- dem Bedürfnis zur Entwicklung und Revitalisierung des ehemaligen Bausparkassen-Areals 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 Zielsetzungen ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung daher für im vorgesehenen Geltungsbereich eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

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

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung 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.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Kern der Leonberger Innenstadt und bildet einen der zentralen Bereiche innerhalb des Stadtumbaugebiets. Der Geltungsbereich umfasst dabei das Areal der ehemaligen Leonberger bzw. Wüstenrot Bausparkasse, der Post, der

Telekom sowie weiterer unmittelbar angrenzender privater Grundstücke.

Das Plangebiet „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ umfasst ca. 5,9 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Nordgrenzen der Bahnhofstraße bzw. der Rutesheimer Straße sowie die Nordgrenzen der Flurstücke Nr. 3068 und 3068/2
im Osten: durch die Süd-Ostgrenze der Eltinger Straße
im Süden: durch die Südgrenze der Lindenstraße
im Westen: durch die Westgrenze der Lindenstraße

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

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

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

Beispielsweise wirkten die mittlerweile abgebrochenen, dominanten Gebäude der ehemaligen „Leonberger Bausparkasse“ durch ihre Höhe und Kubatur als optische und räumliche Barriere zwischen der historischen Altstadt und dem Handelsschwerpunkt am Neuköllner Platz. Ebenso fehlen Bezüge in der Körnung im Vergleich zur kleinteiligen Bebauung der Altstadt. Die restlichen westlichen und südlichen Bereiche des Plangebiets weisen eine zwei- bis viergeschossige Bebauung mit Wohnhäusern, Wohn- und Geschäftsgebäuden und gewerblichen genutzten Gebäuden auf. Im Osten des Gebiets ist neben einem Technikgebäude der Deutschen Telekom AG vor allem das bis zu fünfgeschossige Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude der Deutschen Post prägend.

Auch die Nutzungsstruktur im Plangebiet – von Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen und gewerblichen Betrieben, Büro- und Praxisräumen bis hin zu Wohngebäuden – ist sehr inhomogen. Intensiv genutzte Bereiche und mindergenutzte Flächen liegen in „Mischstrukturen“ teilweise direkt nebeneinander.

Darüber hinaus sind im Plangebiet wie im gesamten Stadtumbaugebiet eine Vielzahl an deutlichen Mängel ablesbar: Neben den Funktionsverlusten, die durch den Wegzug und Abbruch der ehemaligen Leonberger Bausparkasse entstanden sind und der Inhomogenität der Bau- und Nutzungsstruktur sind auch ausgeprägte stadträumliche Gestaltungsdefizite erkennbar. Darüber hinaus sind interne und verknüpfende Wegebeziehungen gestört oder lückenhaft. Die Aufenthaltsqualität im Gebiet wird zusätzlich durch den hohen Versiegelungsgrad stark eingeschränkt.

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist ebenso hinsichtlich der Nutzungen und der Bebauungsstrukturen sehr heterogen strukturiert: Hier wechseln sich Wohngebäude und Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude (Neues Rathaus) sowie Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen unterschiedlichsten Baujahrs und Zustands ab.

2.3 Verkehrsanbindung

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

Zum Verkehrs- und Erschließungskonzept siehe Kapitel 5.3 „*Planerische Konzeption – Verkehrs- und Erschließungskonzept*“.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist über die Lindenstraße und Bahnhofstraße an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Trinkwasserleitungen sind in der Linden-, Bahnhof- und Eltinger Straße vorhanden, in der Bahnhofstraße besteht bei den Leitungen allerdings Erneuerungsbedarf. Eine Versorgung mit Gas und Strom ist grundsätzlich gegeben, bei weiterer Konkretisierung der Planung sind jedoch teilweise Ergänzungen, Erneuerungen oder Verlegungen im Leitungs- und Versorgungsnetz nötig.

2.4.2 Abwasserentsorgung

Für die Entsorgung von Abwasser sind in den umliegenden Straßen Mischwasserkanäle vorhanden; ein weiterer Mischwasserkanal verläuft in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet und muss ggf. verlegt werden.

2.5 Baugrund, Altlasten

Altlastenflächen

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 Plangebiets sind weitere Vorortüberprüfungen vorgesehen.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die 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 22.07.1998 sind in der Raumnutzungskarte West für das Plangebiet keine regionalplanerischen Aussagen vermerkt. Gemäß der Regionalplan-Teiländerung vom 13.03.2002 für das Kapitel 2.7 – Einzelhandelsgroßprojekte und überörtlich wirksame Veranstaltungszentren - befindet sich das Plangebiet innerhalb des Leonberger Standortbereichs für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (regionalbedeutsame Einzelhandelsschwerpunkte). In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Straßen für den großräumigen/überregionalen bzw. über-

örtlichen Verkehr dargestellt.

Zurzeit befindet sich der Regionalplan im Fortschreibungsverfahren zum Regionalplan Region Stuttgart 2009. Die Regionalversammlung hat am 22. Juli 2009 den neuen Regionalplan als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Regionalplans durch das Wirtschaftsministerium ist mittlerweile erfolgt, jedoch noch nicht öffentlich im Staatsanzeiger bekannt gegeben und damit noch nicht in Kraft. In der fortgeschriebenen Raumnutzungskarte West befindet sich das Plangebiet innerhalb des Leonberger Standortbereichs für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe.

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. Die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Regionalplanung hinsichtlich der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens werden eingehalten (vgl. Kapitel 5.2 *Planerische Konzeption – Einzelhandelskonzeption*).

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

3.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für den Gemeinbedarf“, kleinere Grünflächen sowie die Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Darüber hinaus ist nahezu der gesamte Planbereich als Umstrukturierungsfläche markiert. Im künftigen Bebauungsplan sind u. a. keine Flächen für den Gemeinbedarf mehr vorgesehen, zudem wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet festgesetzt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“, Planbereich 02.01-3, rechtskräftig seit 03.12.1971
- Bebauungsplan „Römer-/Eltinger Straße“, Planbereich 02.03-6, rechtskräftig seit 19.09.1996

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“ ist ein großer Teil der Flächen als Kern- und Mischgebiet festgesetzt. Die Grundstücke Bahnhofstraße 39 und Eltinger Straße 24, 28, 32 sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Hauptpost und Fernmeldeamt' festgesetzt; der innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teil des Eltinger Fußwegs ist als Verkehrsfläche festgelegt. Der südwestliche Bereich des Plangebiets „Römer-/Eltinger Straße“ überlagert sich im Bereich der Lindenstraße mit dem Bebauungsplan „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

3.5 Rahmenplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte“

Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 02. März 2010 zum Rahmenplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte“ liegt die planerische Basis gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 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, beiderseits der Stadtachse und Mischnutzungen entlang der Straßenachsen,
- Gestaltung eines attraktiven Wohnquartiers in den Innenbereichen,

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

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

4 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

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

5 PLANERISCHE KONZEPTION

5.1 Städtebauliche Konzeption sowie Grün- und Freiräume

Ausgehend von den o. g. Planprämissen ist entlang der Stadtachse ein Sondergebiet „Handel und Dienstleistung“ bzw. Kerngebiet vorgesehen. Die verträglichen Sortimente sind dem Einzelhandelsgutachten entnommen (s. Kapitel 5.1 *Einzelhandelskonzeption).* Entlang der Lindenstraße ist ein Mischgebiet vorgesehen, das das innenliegende Wohngebiet umschließt. Gliederndes Element zwischen dem Handelsschwerpunkt und der Wohnnutzung ist eine öffentliche Grünfläche. Neben der Schaffung hoher Aufenthaltsqualität in Form eines innerstädtischen Grünbereichs stellt diese Fläche ein wichtiges Verknüpfungselement des im STEP 2020 formulierten Ziels des *Entwicklungsbands Freiraum Ost/West* dar.

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 zwei- bis dreigeschossige Gebäude an der Stadtachse (1 Vierge-

schosser mit einer Handelsebene sowie drei weiteren Bürogeschossen als zentrales Gebäude). Entlang der Lindenstraße schließt sich eine überwiegend dreigeschossige Randbebauung an, während die Wohngebäude mit zwei (zur Grünfläche) bis vier (zur Lindenstraße) Wohngeschossen ausgebildet werden können.

Gegenüber dem Rahmenplan vom März 2010 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. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern durch Pflanzgebote zur Bildung von straßenbegleitenden raumbildenden Baumreihen, Pflanzgebote in den Bauquartieren sowie durch die geplante Grünfläche am Fuße der Altstadt die grünordnerische Gestaltungsqualität.

5.2 Einzelhandelskonzeption

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 Ein-

zelhandelsnutzungen 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**.

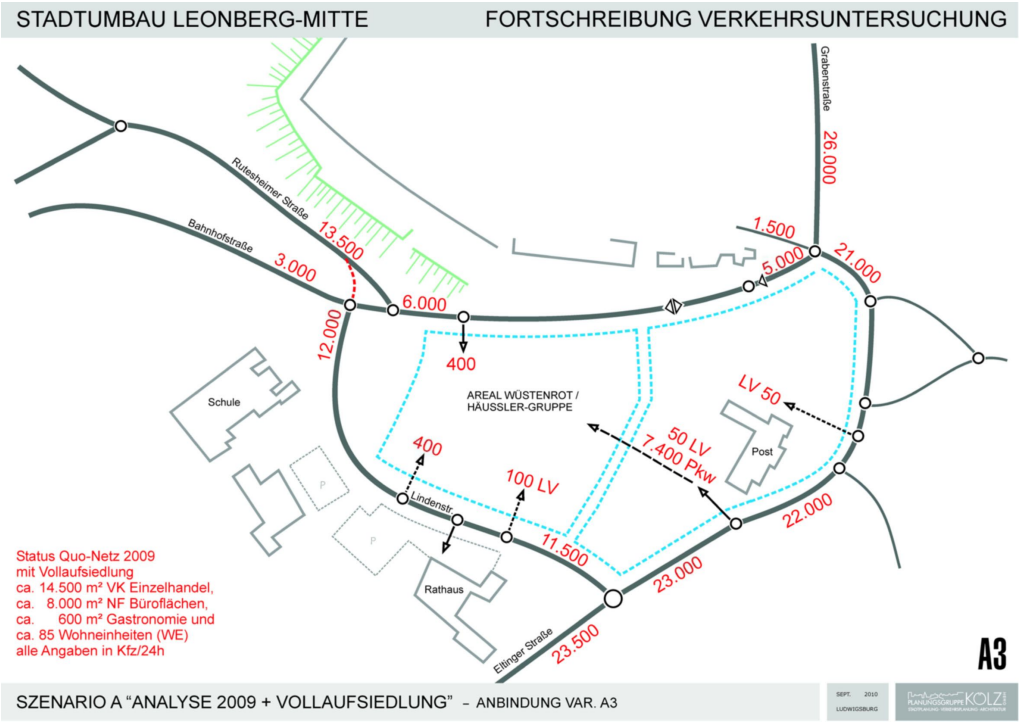
Die Vorgaben und Ziele der Raumordnung und Regionalplanung hinsichtlich der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens werden somit eingehalten.

Auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wurden entsprechende Festsetzungen im Sonstigen Sondergebiet zur Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen getroffen. Durch diese Festsetzungen wird die Verträglichkeit von geplanten Vorhaben im Sinne der Raumordnung und Regionalplanung planungsrechtlich gesichert.

Der großflächige Einzelhandel soll bewusst in den Untergeschossen angesiedelt werden, um die entstehenden – oberirdischen – Kubaturen in angemessener Körnung in die umgebende und städtebaulich gewünschte Stadtstruktur einzubinden. Zudem werden durch die vorgesehene Terrassierung großzügige Außenbezüge zur öffentlichen Grünfläche ermöglicht. Der kleinteilige Einzelhandel soll vor allem im Bereich der Stadtachse oberirdisch vorgesehen werden, damit durch einen vielfältigen Nutzungsmix zur Belebung der Stadtachse als attraktives verbindendes Element zwischen Altstadt und Neuköllner Platz beigetragen werden kann.

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Auf der Grundlage des derzeitigen Entwurfskonzeptes wurde die Verkehrsanbindung 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 in der Variante „A 3“ 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 zugrunde gelegten Verkehrsprognose bilden die Basis für das Lärmschutz- und Luftschadstoffgutachten.

5.4 Lärmschutzmaßnahmen

In Teilbereichen des Plangebiets 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 Maßgeblichen Außenlärmpegel MAP und die Lärmpegelbereiche LPB ausgewiesen. Den Baukörpern ist maximal der Lärmpegelbereich VI zuzuordnen. Die Nachweispflicht gegen Außenlärm besteht nach der Bekanntmachung des Innenministeriums des Innenministeriums 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. Entsprechende Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

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. 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.

5.5 Schutz vor Luftschadstoffen

Innerhalb der Untersuchung wird unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielkonzeption der jeweilige Planfall für verschiedene Schadstoffe (NO_2, PM10 und PM2.5) nach der 39. BImSchV sowie der Referenzzustand ohne bauliche Änderungen 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 Prognosenullfall sind im Bereich des Plangebiets 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 NO_2- 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 Prognosenullfall 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 Prognosenullfall 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 Plangebiets zeichnen sich gegenüber dem Prognosenullfall leichte Zunahmen im Hinblick auf die Immissionen ab, die jedoch überwiegend zu keiner Änderung der Beurteilung führen. Hohe NO_2-Immissionen 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 NO2-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 überschritten. 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 Prognosenullfall 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 Prognosenullfall hohe und teilweise Grenzwert überschreitende Immissionen gegeben; gegenüber dem Prognosenullfall sind im Planfall überwiegend keine Änderungen der Beurteilungen der Immissionen im Hinblick auf die jeweiligen Grenzwerte zu erwarten.

Im Falle von geplanten Wohnbebauungen auf dem Postareal sind aufgrund der NO2- 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.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)

Auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet „Kernergänzung Leonberg-Mitte – Handel und Dienstleistung“ zur Steuerung und Begrenzung der Einzelhandelsnutzungen getroffen. Durch die Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche und sortimentsbezogener Regelungen wird die Verträglichkeit von geplanten Vorhaben im Sinne der Raumordnung und Regionalplanung planungsrechtlich gesichert.

Der großflächige Einzelhandel soll bewusst in den Untergeschossen angesiedelt werden, um die entstehenden – oberirdischen – Kubaturen in angemessener Körnung in die umgebende und städtebaulich gewünschte Stadtstruktur einzubinden. Zudem werden durch die vorgesehene Terrassierung großzügige Außenbezüge zur öffentlichen Grünfläche ermöglicht. Der kleinteilige Einzelhandel soll vor allem im Bereich der Stadtachse oberirdisch vorgesehen werden, damit durch einen vielfältigen Nutzungsmix die Belebung der Stadtachse erreicht werden kann.

Gleichzeitig wird die gewünschte Nutzungsmischung und deren räumliche Verteilung durch weitere Festsetzungen zur Zulässigkeit und Feinsteuerung von

- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

erreicht.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebswohnungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in bestimmten Geschosslagen. Damit soll der gewünschte Grundcharakter des Gebiets gesichert werden.

Insgesamt wird somit das planerische Ziel einer vielfältigen, belebten und attraktiven Ergänzung des innerstädtischen Kernbereichs und die Förderung des Verbindungselements zwischen Altstadt und Neuköllner Platz erreicht.

6.1.2 Kerngebiete (MK 1 und MK 2)

Um das planerische Ziel einer vielfältigen, belebten und attraktiven Ergänzung des innerstädtischen Kernbereichs und die Förderung des Verbindungselements zwischen Altstadt und Neuköllner Platz zu erreichen, werden beiderseits der südlichen Teils der Stadtachse Kerngebiete festgesetzt. Deren Grundcharakter mit einer innerstädtischen

Nutzungsmischung entspricht den Zielsetzungen aus der Rahmenplanung.

Aufgrund der gewünschten Nutzungsmischung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmbelastung und Luftschadstoffe) sind Wohnungen nur im **MK 1** und dort nur ab dem 1. Obergeschoss zugelassen.

Damit der gewünschte Grundcharakter des Gebiets gesichert werden kann, sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Aus gleichem Grund und wegen großem Flächenbedarf, werden Tankstellen und Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen.

Großflächiger Einzelhandel wird unter dem Gesichtspunkt der insgesamten Verträglichkeit des innerstädtischen Einzelhandels ausgeschlossen. Ohne diese Beschränkung wäre zudem aufgrund der geringeren Flächengrößen die gewünschte kleinteilige Nutzungsmischung nicht umsetzbar. Nur so kann durch räumliche Schwerpunktsetzung im Sonstigen Sondergebiet durch den dort zulässigen großflächigen Einzelhandel eine Attraktivierung, Belebung und Magnetwirkung erreicht werden. Dadurch soll die Funktion der Stadtachse als funktionierende und belebte Verbindung zwischen Altstadt und Neuköllner Platz gesichert werden.

Um die beabsichtigte Entwicklung und Nutzungsstruktur des Plangebiets nicht negativ zu beeinflussen, sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Außerdem soll damit eine Niveauabsenkung des Gebiets und ein „Trading-Down-Effekt“ für die Geschäftslagen innerhalb des Plangebiets und in umliegenden Bereichen verhindert werden.

Auf Grund der zu erwartenden milieubedingten, negativen Auswirkungen auf die Innenstadt, die angrenzende Wohngebiete, Schulbereiche und die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden zusätzlich Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Sexshops und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen.

6.1.3 Mischgebiete (MI 1 und MI 2)

Um der gewünschten Vielfalt im Plangebiet und den bestehenden Nutzungen im Plangebiet Rechnung zu tragen, werden entlang des weiteren Verlaufs der Lindenstraße und an der Bahnhofstraße Mischgebiete festgesetzt.

Die Umsetzung der angestrebten Nutzungsmischung soll durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss unterstützt und eine belebte Erdgeschosszone erreicht werden.

Damit der gewünschte Grundcharakter des Gebiets gesichert werden kann, sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Aus gleichem Grund und wegen großem Flächenbedarf, werden Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Um die beabsichtigte Entwicklung und Nutzungsstruktur des Plangebiets nicht negativ zu beeinflussen, sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Außerdem soll damit eine Niveauabsenkung des Gebiets und ein „Trading-Down-Effekt“ für die Geschäftslagen innerhalb des Plangebiets und in umliegenden Bereichen verhindert werden.

Auf Grund der zu erwartenden milieubedingten, negativen Auswirkungen auf die Innenstadt, die angrenzende Wohngebiete, Schulbereiche und die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden zusätzlich Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Sexshops und vergleichbare Nutzungen ausgeschlossen.

6.1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im zentralen Innenbereich des Gebiets soll innerstädtischer, hochwertiger Wohnraum zur Befriedigung des vorhandenen Bedarfs entstehen und durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich zur Wohnnutzung sollen Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zugelassen werden, damit Anreize für altersgerechtes Wohnen und vielfältige Sozialstrukturen ermöglicht werden.

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

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Beherbergungsbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die o. g. Nutzungen sind auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar. Die ausgeschlossen Nutzungen sollen dem Rahmenplan entsprechend bewusst in anderen Teilen des Plangebiets angesiedelt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Baugebiets gem. BauNVO bleibt dabei gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Höhe baulicher Anlagen, sowie die Grundflächenzahl festgesetzt. Die festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahlen orientieren sich weitestgehend an den Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO. Unter Berücksichtigung der verdichteten innerstädtischen Lage und um die städtebaulich gewünschte Parkierung in Tiefgaragen zu ermöglichen, sind Regelungen zu Überschreitungen für Parkierungsanlagen getroffen. Zusammen mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung gewährleistet dies ein vielfältig genutztes Gebiet mit angemessener Bebauungsdichte an der wichtigen Nahtstelle zwischen Altstadt und dem Bereich rund um den Neuköllner Platz.

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

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

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

Mit der abweichenden Bauweise **a1** wird durch die Beschränkung der Gebäudelänge – bei größtmöglicher Flexibilität für die städtebauliche Ausformulierung innerhalb der groß dimensionierten Baufenster – für die Wohnbebauung eine angemessene Körnung der Baukörper gesichert.

Mit der abweichenden Bauweise **a2** kann das geplante städtebauliche Konzept für das Sondergebiet unter Berücksichtigung der großen Baugrundflächen umgesetzt werden.

Durch die Festsetzung von Baulinien soll die räumlichen Qualität der öffentlichen Flächen im Wohngebiet bzw. entlang der Stadtachse gesichert werden. Entlang der Stadtachse werden Vor- und Rücksprünge zugelassen, um gegliederte attraktive Nutzungsräume in diesem linearen öffentlichen Raum zu erzeugen.

Die Stellung und Ausrichtung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet **WA** wurde so gewählt, dass die öffentlichen Straßen- und Platzräume gefasst und ein aufgelockerter städtebaulicher Charakter gewährleistet ist.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen sollen ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sichern. Durch die größtenteils ausschließliche Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in Tiefgaragen soll die gewünschte intensive bauliche Dichte und innerstädtisch geprägte Nutzungsmischung unterstützt werden. Gleichzeitig werden dadurch hochwertig gestaltete öffentliche, halb-öffentliche und private Freibereiche ermöglicht. Unter Berücksichtigung der gewünschten Nutzungen und vorhandenen Strukturen werden in den unterschiedlichen Gebieten bestimmte Ausnahmen zugelassen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sollen im **MI 1** ein hohes Maß an Freiraumqualität auf den privaten Grundstücksflächen sowie ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sichern.

6.5 Verkehrsflächen

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

Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, um Konflikte mit Anlieferung, Einfahrten zu Tiefgaragen und Kreuzungsbereichen zu vermeiden.

6.6 Grünflächen

Zur Umsetzung der Ziele aus dem Stadtentwicklungsplan, der Ziele des städtebaulichen Rahmenplans sowie zur Entwicklung einer Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität am Fuße der Altstadt wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplätze). Qualitative grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Darüber hinaus wird die Gestaltung des Grünbereichs in weiteren Planungs- und Konkretisierungsschritten ausformuliert.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mittels Festsetzung von Gehrechten (gr1) zugunsten der Allgemeinheit wird die Zugänglichkeit und Freihaltung wichtiger Freiflächen und Wegebeziehungen im Plangebiet auf privaten Flächen gesichert.

Mit den festgesetzten Fahrrechten (fr1 und fr2) wird die Anbindung des Einzelhandelsschwerpunktes bzw. die Anfahrbarkeit der Grünfläche zu Pflegezwecken gesichert.

Die Leitungsrechte (lr1 und lr2) zugunsten der Stadt Leonberg und der Versorgungsträger sichern die Führung und Unterhaltung der infrastrukturellen Leitungen und Kanäle.

6.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.8.1 Lärmschutz

In Teilbereichen des Plangebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau überschritten. Im Bebauungsplan sind die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB) markiert bzw. beschrieben. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens wurden passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109, insbesondere an der Randbebauung der Straßen und im geplanten Wohngebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung aufwändiger passiver Schallschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen. Ergänzend zu den o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen werden fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen bei sämtlichen Schlafräumen, z.B. als kontrollierte Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung, vorgeschlagen.

Auf Kapitel 5.4 *Lärmschutzmaßnahmen* der Begründung und Kapitel 2 und 3 des Umweltberichts wird verwiesen.

6.8.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Innerhalb der gutachterlichen Untersuchung wurde unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielkonzeption der jeweilige Planfall für verschiedene Schadstoffe (NO_2, PM10 und PM2.5 nach der 39. BImSchV) sowie der Referenzzustand ohne bauliche Änderungen betrachtet.

Aus lufthygienischer Sicht ist zusammenfassend festzuhalten, dass aufgrund der mit den Planungen verbundenen Verkehrszunahmen auch gewisse Erhöhungen der NO_2-, PM10- und PM2.5-Immissionen entlang den Hauptverkehrsstraßen zu erwarten sind. Dort sind schon im Prognosenullfall hohe und teilweise Grenzwert überschreitende Immissionen gegeben; gegenüber dem Prognosenullfall sind im Planfall überwiegend keine Änderungen der Beurteilungen der Immissionen im Hinblick auf die jeweiligen Grenzwerte zu erwarten.

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

Auf Kapitel 5.5 *Schutz vor Luftschadstoffen* der Begründung und Kapitel 2 und 3 des Umweltberichts wird verwiesen.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ergebnis der artenschutzrechlichen Untersuchung wird zur Sicherung der kontinuierlichen Funktion von geschützten Tierarten festgesetzt, dass 30 Nisthilfen für Vögel sowie 15 Brutkästen für Fledermäuse im Gebiet (z. B. in der Grünfläche) oder direkt angrenzend anzubringen sind.

6.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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

Neben Regelungen zu Dachbegrünung sichern Pflanzgebote zur Bildung von straßenbegleitenden, raumbildenden Baumreihen, Pflanzgebote in den Bauquartieren sowie die geplante Grünfläche am Fuße der Altstadt die grünordnerische Gestaltungsqualität.

Auf den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 18.11.2010 in der Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit Hilfe der Gestaltungsvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung soll das Gebiet „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ eine ortsspezifische und damit identitätsstiftende Gestalt erhalten. Dabei sollen innenstadttypische Gestaltqualitäten aufgegriffen werden, um eine homogene Integration des Gebiets in den Stadtkörper zu erreichen. Ebenso wurden Wechselwirkungen mit dem Altstadtbereich berücksichtigt.

7.1.1 Dachgestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen soll eine möglichst homogene, identitätsstiftende und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet realisiert werden. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen orientieren sich dabei auch an den geplanten vielfältigen Nutzungen. Im Plangebiet sind Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0° bis 15 ° zulässig. Die Dachbegrünung ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. A.11 geregelt. Die ruhige, begrünte Dachlandschaft nimmt dabei in besonderem Maße auf die Nähe zur historischen Altstadt und auf Ausblicke vom Altstadtbereich auf das Plangebiet Rücksicht.

Die Regelungen zu Dachaufbauten sind erforderlich, um eine ruhige und homogene Dachlandschaft zu erreichen. Gleiches gilt für die speziellen Höhenfestsetzungen zu technischen Aufbauten unter den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. A.2.2. Aus gleichem Grund werden Energieanlagen auf den Dachflächen ausgeschlossen, was insbesondere der besonderen topografischen Lage des Plangebiets und den sensiblen Blickbeziehungen vom Altstadtbereich auf das Plangebiet Rechnung trägt.

7.1.2 Fassadengestaltung

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

In den Gebieten **SO, MK 1** und **MK 2** werden zusätzliche Vorschriften zur Fassadengliederung getroffen, um geschlossene, abweisende Fassaden im Bereich der künftigen Stadtachse in den Erdgeschosszonen zu verhindern.

Im **WA** soll durch Gebäudeversätze oder Einschnitte für die Wohnbebauung eine angemessene, maßstäbliche Erscheinung der Baukörper gesichert werden.

7.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

Werbeanlagen können das städtebauliche Erscheinungsbild empfindlich stören. Um einerseits den Interessen der Grundstückseigentümer an solchen Anlagen gerecht zu werden und andererseits Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind örtliche Bauvorschriften bezüglich Werbeanlagen erforderlich. Dabei soll insbesondere verhindert werden, dass an mehrgeschossigen gewerblichen Gebäuden Werbeanlagen so angeordnet werden, dass sie den Gebäuden eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf das innerstädtische Stadtbild haben.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen

Das Plangebiet liegt in einem wichtigen Innenstadtbereich mit zukünftig attraktiv umgestaltetem öffentlichem Raum. Deshalb ist die Gestaltung der nicht überbaubaren sowie der nicht überbauten, an öffentliche Verkehrsflächen direkt angrenzenden Grundstücksflächen mit der Stadtverwaltung abzustimmen und im Baugesuch darzustellen.

7.4 Stellplatzverpflichtung

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bewohner kann zum größten Teil auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst in ausreichendem Maße sichergestellt werden, indem von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht wird und die erforderliche Stellplatzzahl je Wohnung auf 1,5 erhöht wird. 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 Unterbringung des ruhenden Verkehrs siehe Begründung Kapitel 6.4 *Flächen für Stellplätze und Garagen*.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht

Auf den vollständigen Umweltbericht vom 18.11.2010 in der Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen.

8.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Auf den Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 18.11.2010 in der Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen.

Die Bestandsbewertung zeigt überwiegend eine geringe Wertigkeit des Plangebiet 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 Gebiet 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 Plangebiet 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 Plangebiet in Bezug auf die Grundwasserneubildung auf-

grund 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 Abriss 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.

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Allgemeine Wohngebiete	0,63 ha	10,7%
Mischgebiete	0,74 ha	12,5%
Kerngebiete	0,63 ha	10,6%
Sonstige Sondergebiete	1,52 ha	25,6%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1,53 ha	25,8%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,36 ha	6,0%
Öffentliche Grünflächen	0,53 ha	8,8%
Geltungsbereich des Planes	5,94 ha	100,0%

10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücksneuordnung sowie die weitere Projektentwicklung und -realisierung ist im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme „Leonberg-Mitte“ vorgesehen.

11 FACHGUTACHTEN

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

- Einzelhandelsgutachten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
  „Stadtumbaugebiet Leonberg Mitte: Markt- und Verträglichkeitsgutachten für die geplanten Einzelhandelsnutzungen“
  CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, September 2010
- Verkehrsuntersuchung „Stadtumbau Leonberg-Mitte“
  Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, November 2009, fortgeschrieben August 2010
- Lärmschutz „Stadtumbau Leonberg-Mitte“ (Nr. A 1005)
  ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Manfred Spinner, Riedlingen, Oktober 2010
- Luftschadstoffgutachten für den Stadtumbau „Leonberg-Mitte“ (Nr. 61769-10-01)
  Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co.KG, Karlsruhe, September 2010
- Grünordnungsplan/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung „Stadtumbau Leonberg-Mitte“
  Schmid-Treiber-Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Leonberg, November 2010
- Artenschutzrechtliche Untersuchung (Erfassung von Quartieren und Niststätten)
  Christian Quetz- Ökologie und Ornithologie, Stuttgart, Oktober 2009 (Schlussbericht)
- Luftbildauswertung/ Kampfmittelbeseitigung
  Regierungspräsidium Stuttgart, September 2010

12 ANLAGEN

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 1“ vom 18.11.2010; Büro Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg
- Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 18.11.2010; Büro Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg

Tobias Meigel
Stadtplanungsamt
Leonberg, 18.11.2010