

Dezernat C  
Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Bezugsvorlagen:  
2016/065

| Beratungsfolge                  | Ö / N |
|---------------------------------|-------|
| Planungsausschuss (Vorberatung) | Ö     |
| Gemeinderat (Entscheidung)      | Ö     |

**Bebauungsplan "Stadtmitte, Teil 1 - 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.04-3/2, in Leonberg.**  
**- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**  
**- Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

1. Den Beschlussempfehlungen zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird entsprechend Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage zugestimmt.
2. Der redaktionellen Änderung der Planung gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses wird zugestimmt. (vgl. Ziff. 3.10).
3. Der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 -2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“, Planbereich 03.04-3/2 in Leonberg und die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 21.02.2020 werden nach § 10 Abs. 1 BauGB und nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO jeweils als Satzung beschlossen (Anlagen 3-4 zu SV 2020/048). Dem Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist eine Begründung beigefügt (Stand 21.02.2020; Anlage 5 zu SV 2020/048).

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA ☐

NEIN ☒

**Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung**

**Zusammenfassung des Sachverhalts**

Der Planbereich liegt im Stadtzentrum von Leonberg und umfasst das Gebiet nördlich der Römerstraße bis zur Walter-Flex-Straße. Es schließt das Gebäude „LEO 2000“, Eltinger Straße 61 im Westen ein und reicht bis an die Volksbank, Römerstraße 109, die außerhalb des Plangebietes liegt.

Der Bereich wird durch das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus „LEO 2000“ im Westen geprägt. Östlich des LEO 2000, entlang der Römerstraße, schließt ein Bereich an, der sich als mindergenutztes und, aufgrund der großflächigen Parkierungsanlage, städtebaulich unattraktives Areal darstellt. An der Walter-Flex-Straße befanden sich mehrere Grundstücke, 2 davon waren zu Planungsbeginn noch mit Wohnhäusern bebaut, die zwischenzeitlich rückgebaut wurden. Der einstige Baum- und Strauchbestand wurde im Zuge der Räumung des Baufeldes im Februar 2017 entfernt, diesbezügliche artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen wurden durchgeführt.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1“ aus dem Jahr 1972, der ein Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 festsetzt, entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen. Die zulässigen Bauvolumina und die Anordnung der überbaubaren Flächen mit einer Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der umliegenden baulichen Strukturen und einer Gestaltung des öffentlichen Raums waren daher ebenso zu hinterfragen wie die zulässige Art der Nutzung.

In Folge dessen gab es in den zurückliegenden Jahren mehrfach Bestrebungen, die Flächen zwischen LEO 2000 und Volksbank mittels Bebauungsplanänderungen neu zu ordnen. Allerdings gingen diese Vorhaben nicht über die jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse hinaus.

2015 wurde nunmehr der Stadtverwaltung ein Konzept zur Neubebauung des Areals mit mehreren Wohn- und Geschäftshäusern vorgelegt. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Römerstraße ist eine gut proportionierte Vorzone zu den Gebäuden an der Römerstraße geplant, die zur Aufwertung des gesamten Bereichs entlang der östlichen Römerstraße führen wird. Auf Grundlage dieser planerischen Überlegungen hat der Gemeinderat am 31.01.2017 den letztgültigen Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2012 aufgehoben und daraufhin den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für das nun hier vorliegende Verfahren gefasst.

Ziel der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte, Teil 1“ im Bereich nördlich der Römerstraße ist es, neben der Anwendung der aktuellen BauNVO 1990, das Gebiet nördlich der Römerstraße auf der Grundlage des vorgelegten Investorenkonzeptes teilweise neu zu ordnen, um eine nachhaltige Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu erreichen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 31.01.2017 gefasst. Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit dem Investor am 5.11.2019 konnte dann die öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 02.12.2019 bis 13.01.2020 durchgeführt werden. Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. §3 Abs. 2 Satz 1 lag nicht vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 21.11.2019 am Verfahren beteiligt. Die Ergebnisse der Verfahrensbeteiligung sind in Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage zusammengefasst und mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung versehen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. In der Folge der Beteiligung sind einige wenige redaktionelle Ergänzungen /Klarstellungen der Planunterlagen vorzunehmen, eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich. Es wird empfohlen, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zuzustimmen und im Anschluss daran die Bebauungsplanänderung als Satzung zu beschließen.

### **Ziele der Maßnahme**

- Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte, Teil 1“,
- Städtebauliche Neuordnung des östlichen Planbereichs,
- Nachhaltige Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort.

### **Sachverhalt/Sachstand**

Bereits 2008 wurde eine Änderung des Bebauungsplans für den Planbereich beschlossen (DS 2008 Nr. P 16 ö). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Februar 2008 gefasst und im Sommer 2008 die städtebauliche Konzeption zur Errichtung eines Einkaufszentrums für

Fachmärkte mit rund 6.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche gebilligt. Zur Realisierung gelangte diese Konzeption allerdings nicht.

Im Sommer 2012 erfolgte ein neuer Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel, auf dem Grundstück zwischen LEO 2 000 und Volksbank eine Anlage für „betreutes Wohnen mit unterstützenden Leistungen“ zu errichten (DS 2012 Nr. P 47). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die notwendigen Fachgutachten erstellt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Sommer / Herbst 2015 wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein neuer städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der sowohl architektonisch als auch von der Nutzung vom bisherigen Entwurf abwich. Dieser Entwurf wurde im Dezember 2015 den Mitgliedern des Planungsausschusses vorgestellt. Er sollte nun die Grundlage für ein neues Bebauungsplanverfahren sein (vgl. Bezugsvorlage SV 2016/065).

### **Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Neuordnung minder genutzter Flächen im innerstädtischen Bereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

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

### **Beschreibung des Vorhabens**

Der Entwurf nimmt die Struktur der Volksbank auf und führt diese in drei Baukörpern (5 Geschosse mit zusätzlich zurückgesetztem Dachgeschoss) zur Römerstraße hin gegliedert fort. Das zur Volksbank direkt anschließende Gebäude nimmt die Höhe der Bank auf und schafft damit einen kontinuierlichen Abschluss zur Römerstraße.

Zur kleinteilig strukturierten nördlichen Grundstücksseite (Walter-Flex-Straße) hin entstehen 4 Häuser (3 – 4 geschossig), die durch die rundlichen Ausformungen eine zeitgemäße, eigenständige Architektursprache sprechen. Zudem werden die verbleibenden Zwischenbereiche aufgeweitet. Sie gliedern sich harmonisch in das nördlich angrenzende durchgrünte Stadtgebiet.

Dieser Entwurf trägt zur nachhaltigen Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort bei. Die entsprechenden Bausteine für die Bebauungsplanänderung umfassen dabei u. a. folgende Aspekte:

- Erzielung einer städtebaulich verträglichen Einbindung der im Plangebiet möglichen baulichen Entwicklungen in die umliegenden Strukturen.
- Stärkung und Fortentwicklung der öffentlichen Räume im Sinne einer qualitätvollen Stadtgestaltung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen an den Straßenraum.
- Umsetzung der verbleibenden Bauabschnitte zur Neuordnung des Neuköllner Platzes einschließlich der angrenzenden Straßenräume.
- Anpassung des Plangebietes an die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 unter Berücksichtigung der im April 2011 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde mit dem Investor am 5.11.2019 ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden wesentlichen Eckpunkten geschlossen: Bindung an den Bebauungsplan, Gestaltung (Gebäude und öffentliche Freiflächen), Dienstbarkeiten, Baulasten, Ausgleichsmaßnahmen, Kostentragung.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 31.1.2017 gefasst. Ebenfalls am 31.1.2017 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans vom 19.12.2016 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Form einer Planauslegung (Planaushang im Rathaus, Belforter Platz 1, III. Stock, Wartebereich des ServiceBüroBauen) mit der Gelegenheit der Äußerung zur Planung im Zeitraum vom 02.12.2019 bis 13.01.2020 durchgeführt. Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. §3 Abs. 2 Satz 1 lag nicht vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 21.11.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

### **Ergebnis aus der Beteiligung**

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in Anlage 1 zu SV 2020/048 tabellarisch im Originaltext aufgelistet, das Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung ist diesen jeweils gegenüber gestellt (Abwägungsvorschläge). Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen geäußert:

#### **A. Belange der Raumordnung**

Das Regierungspräsidium Stuttgart (RPS), Ref. 21- Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz äußerte sich allgemein zur Beachtlichkeit des §1 Abs.3 bis Abs. 5 sowie des §1a Abs. 2 BauGB und dass diesen Regelungen in der Begründung zum Bebauungsplan angemessen Rechnung zu tragen sei. Die in den zitierten §§ aufgeführten Belange waren bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt und in der Begründung entsprechend dargestellt worden.

#### **B. Agglomerationswirkungen Einzelhandel**

Des Weiteren wurde seitens des RPS (Ref. 21) und der Stadt Sindelfingen darum gebeten, mögliche Agglomerationswirkungen zu bedenken. Im Ergebnis der Prüfung ist seitens der Verwaltung festzustellen, dass das Plangebiet für etwaigen zusätzlichen Einzelhandel grundsätzlich bestens geeignet ist. Dessen Verträglichkeit ist im Einzelfall im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens z.B. per Einzelhandelsgutachten nachzuweisen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich, die Begründung wird redaktionell ergänzt.

#### **C. Archäologische Kulturdenkmale**

Das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) hat mit Verweis auf die Lage des Plangebiets im Bereich des Kulturdenkmals „Römerstraße Pforzheim-Cannstatt“ darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Befunden zu rechnen sei und entsprechende vorsorgliche Maßnahmen zu deren Schutz angeregt. Eine nachfolgenden Ortsbegehung und eine ergänzenden Abstimmung mit dem Vorhabenträger hatte dann zum Ergebnis, dass es keiner bauvorgreifenden Sondage bedarf. Eine punktuelle Begutachtung des Fortgangs der Arbeiten seitens des LAD oder eines Technikers wurde für ausreichend erachtet. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, die Hinweise und die Begründung werden redaktionell ergänzt.

#### **D. Immissionsschutz - Straßenverkehrslärm**

Seitens des Landratsamtes (Immissionsschutz) wurde empfohlen, die textlichen Festsetzungen bzgl. der Pflicht zum Einbau schallgedämmter Lüftungselemente für Räume, die dem dauernden Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume) zu ergänzen. Die

Empfehlung wurde mit Verweis auf die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau zurückgewiesen. Die entsprechenden Anforderungen sind über einen Bezug zu den hier relevanten Inhalten der DIN bereits Bestandteil der getroffenen Festsetzungen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, die Hinweise werden redaktionell ergänzt.

#### E. Stromversorgung

Die Netze BW hat darauf hingewiesen, dass die bestehende Umspannstation „Eltinger Straße“ im Plangebiet unverändert belassen und genutzt werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Umspannstation ist planungs- und grundbuchrechtlich gesichert.

#### F. Gasversorgung

Die Netze BW hat darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine Gashochdruckleitung sowie Gasniederdruckleitungen (Verteilnetz) befinden, die im Bestand und Betrieb durch bauliche Eingriffe und Einwirkungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden dürfen. Die Leitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und werden durch bauliche Maßnahmen in den festgesetzten Baugebieten nicht tangiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, die Hinweise und die Begründung werden redaktionell ergänzt.

#### G. Leitungsrechte

Die Netze BW hat darauf hingewiesen, dass sowohl das westliche als auch das östliche Leitungsrecht entfallen können, da die dort befindlichen Leitungen im Zuge der Plandurchführung außer Betrieb genommen werden können. Das westliche Leitungsrecht wird daher aus der Planzeichnung gelöscht, das östliche bleibt bestehen, da sich hier auch städtische Leitungen befinden, die erhalten werden müssen. Die Änderung ist redaktionell, die Grundzüge der Planung sind nicht tangiert.

#### H. Geotechnik und Grundwasser

Die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) enthielt einige Hinweise zu Geotechnik und Grundwasser sowie allgemeine Hinweise. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, die Hinweise und die Begründung werden redaktionell ergänzt.

#### I. Fazit

Abschließend wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der bisherigen Planung in Frage stellen. Die Änderungen der Planunterlagen seit dem Auslegungsbeschluss vom 31.01.2017 sind redaktionell (s.u.), eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

### 3.10 Redaktionelle Änderungen

Gegenüber dem Planentwurf vom 19.12.2016 (Planstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses) wurden nachfolgende, wesentliche redaktionelle Änderungen vorgenommen, die Grundzüge der Planung sind nicht tangiert:

#### Textteil

- Klarstellung der Formulierung zu den Leitungsrechten (LR).
- Klarstellung der Formulierung zum Gehrecht (GR1).
- Löschen der Festsetzung zum Geh- und Fahrrecht (GR2/FR – Tiefgaragenzufahrt) wegen des entfallenden Erfordernisses. Die Sicherung erfolgt mittels Regelungen im städtebaulichen Vertrag und durch privatrechtliche Vereinbarungen.
- Ergänzung der Hinweise zum Denkmalschutz (C2), zur Wasserwirtschaft (C5) und zum Lärmschutz (C8)
- Ergänzung weiterer Hinweise zu Geotechnik (C4) und Gasversorgung (C7)

#### Begründung

- Ergänzung eines Kapitels zur Gasversorgung (3.4.1.).
- Ergänzung eines Kapitels zur Geotechnik (3.6.).

- Ergänzung eines Kapitels zu Agglomerationswirkungen im Einzelhandel (4.1.1.).
- Ergänzung eines Kapitels zum Denkmalschutz (4.5.).

#### Planzeichnung

- Herausnahme der Fläche für das westliche Leitungsrecht zwischen Walter-Flex-Straße und Römerstraße wegen Entfall der Erfordernis.
- Herausnahme der Fläche für das Geh- und Fahrrecht (GR2/FR – Tiefgaragenzufahrt) wegen des entfallenden Erfordernisses. Die Sicherung erfolgt mittels Regelungen im städtebaulichen Vertrag und durch privatrechtliche Vereinbarungen.

#### **Weiteres Vorgehen**

- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen.
- Satzungsbeschluss.
- Ausfertigung des Bebauungsplans und anschließendes In Kraft setzen durch ortsübliche Bekanntmachung (Amtsblatt).

#### **Anlage/n**

- 1 01\_STELLUNG-N-BEH-TÖB\_21-02-20\_Stadtmitte,Teil 1-2. Änderung (öffentlich)
- 2 02\_VÜ\_Verfahrensübersicht\_Stadtmitte-Teil1 -2. Änderung (öffentlich)
- 3 03\_PZ-Planzeichnung\_2020-02-21\_Stadtmitte-Teil1-2.Änd (öffentlich)
- 4 04\_TXT\_Textteil\_21-02-2020\_Stadtmitte-Teil 1-2.Änderung (öffentlich)
- 5 05\_BGR\_Begründung\_21-02-2020\_Stadtmitte Teil 1 - 2. Änd (öffentlich)
- 6 06\_Sonneneinstrahlung\_2014-01 (öffentlich)
- 7 07\_Luftschadstoffe\_2014-06-07 (öffentlich)
- 8 08\_Besonnung-Luftschadstoffe\_2016-05 (öffentlich)
- 9 09\_Schall\_2014-07-14 (öffentlich)
- 10 10\_Schall-Nachtrag\_2014-09-04 (öffentlich)
- 11 11\_Schall\_2016-07-12 (öffentlich)
- 12 12\_Artenschutz\_2012-03 (öffentlich)
- 13 13\_Artenschutz-ergänzt\_2013-10 (öffentlich)
- 14 14\_Eichhörnchen\_2016-01 (öffentlich)
- 15 15\_Baugrund\_2015-07-10 (öffentlich)
- 16 16\_Verkehr\_2016-04 (öffentlich)