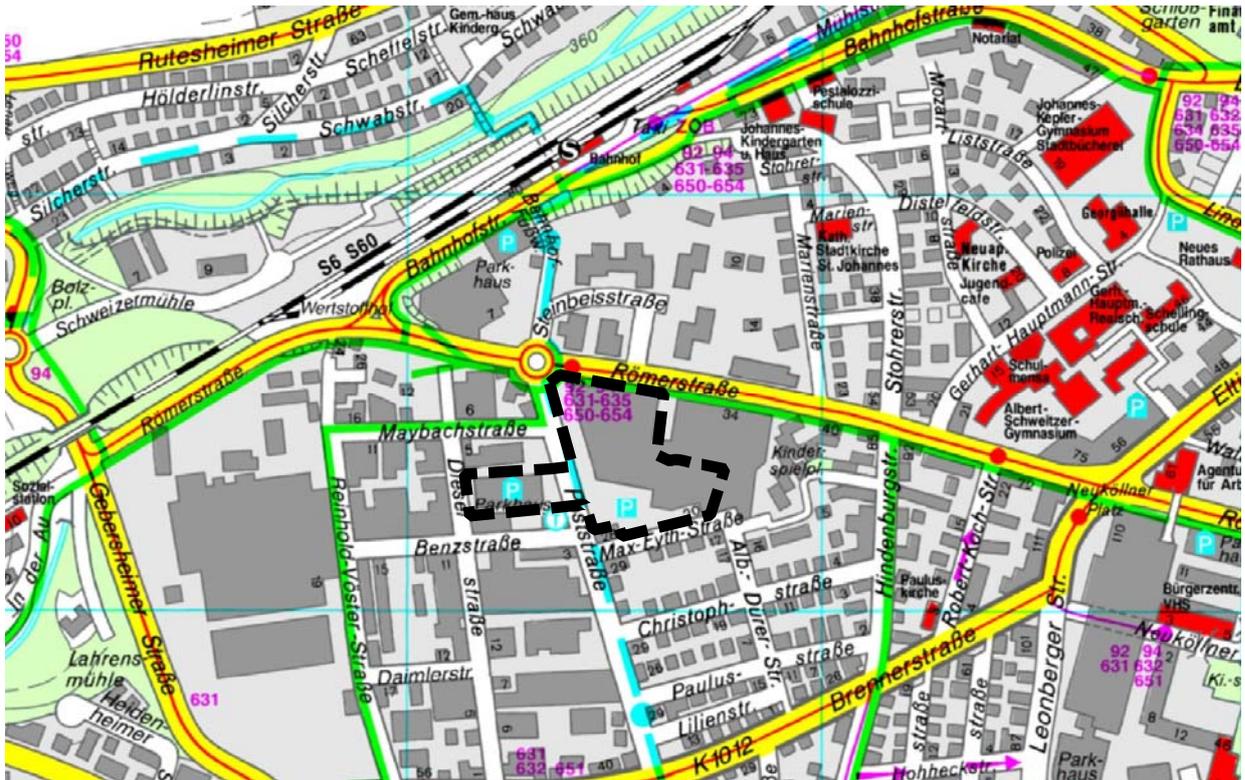


Stadt Leonberg  
Stadtplanungsamt, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung



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

**BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand 16.03.2020**

**Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 03.03-1/3, in Leonberg-Eltingen**

## Inhalt

1	Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....	4
2	Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung .....	4
3	Beschreibung des Plangebiets .....	5
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	5
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets .....	5
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets .....	6
3.3	Verkehrsanbindung .....	6
3.4	Ver- und Entsorgung .....	7
3.4.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung .....	7
3.4.2	Abwasserentsorgung .....	7
3.5	Baugrund, Altlasten, Kampfmittel .....	7
3.5.1	Altlasten, Baugrund .....	7
3.5.2	Kampfmittel (Sprengbomben-Blindgänger) .....	8
3.6	Klima, Lufthygiene, Luftschadstoffe .....	8
4	Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse .....	9
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	9
4.2	Flächennutzungsplan .....	9
	Bestehende Bebauungspläne .....	10
4.3	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse .....	10
5	Prüfung alternativer Lösungen .....	11
6	Planerische Konzeption .....	11
7	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	15
7.4	Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen .....	15
7.5	Nebenanlagen .....	16
7.6	Verkehrsflächen .....	16
7.7	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen .....	17
7.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen .....	17
7.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
7.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	18
7.11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	18
7.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	20
7.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen .....	21
7.14	Höhenlage für übereinanderliegende Geschosse, Ebenen, sonstige Teile baulicher Anlagen .....	21
8	Örtliche Bauvorschriften .....	22
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	22
8.2	Werbeanlagen .....	22

8.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter .....	22
9	Umweltbelange .....	23
9.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	23
9.2	Fläche .....	23
9.3	Schutzgebiete/Biotopschutz.....	23
9.4	Artenschutz .....	23
9.5	Ortsbild.....	23
9.6	Wasser .....	23
9.7	Boden und Altlasten .....	24
9.8	Klima .....	24
9.9	Lärm und Luft.....	24
9.10	Pflanzen und Tiere.....	24
9.11	Störfallrelevante Betriebe und Anlagen .....	25
9.12	Kultur- und Sachgüter .....	25
9.13	Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	25
10	Bodenordnung.....	25
11	Kosten und Finanzierung .....	25
12	Verfahrensschritte .....	25
13	Flächenbilanz .....	26
14	Fachgutachten .....	26
15	FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB.	26
16	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG .....	27
17	ANLAGE.....	27

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen). Störfallbetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

Am nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets „Brennerstraße“, befindet sich das brachgefallene Betriebsgelände eines Möbelhauses mit Parkhaus. Die Immobilie steht seit längerem leer, das Parkhaus wird gewerblich genutzt. Mögliche Folgenutzungen sind stark beschränkt, da es sich planungsrechtlich um ein Sondergebiet mit dem Schwerpunkt „Einzelhandel Möbel“ handelt. Da sich das Areal an einem städtebaulich prägnanten Bereich in der Leonberger Kernstadt an der Römerstraße befindet, soll einem weiteren Brachfallen entgegen gewirkt 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, sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Ziele und Zwecke der Planung stellen sich wie folgt dar:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung eines brachgefallenen Areals für die Folgenutzung Gewerbe,
- Aufwertung und Stärkung des Gewerbegebiets Brennerstraße,
- Planungsrechtliche Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen,
- Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Römerstraße mit architektonisch hochwertiger Bebauung,
- Sicherung von Nutzungen mit Publikumsverkehr in den Erdgeschosslagen entlang der Römer- und Poststraße (wie z. B. Gastronomie, Fitnessstudio, Kindertagesstätte) zur Belebung des Quartiers,
- Planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie deren Grüngestaltung (untergeordnet),
- Planungsrechtliche Sicherung von privatem Parkraum.

Aus den oben angeführten Punkten ergibt sich die Erfordernis der Planung.

### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Leonberger Kernstadt auf Eltinger Gemarkung, am Kreisverkehr zwischen den Straßen Römer- und Max-Eyth-Straße sowie beidseits der nördlichen Poststraße. Im Osten grenzt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus Kaufland) an; Teilflächen von Kaufland (Anlieferungs-/ Rangiergebäude) liegen im Plangebiet. Im Westen begrenzt die Dieselstraße das Plangebiet.

Das Plangebiet „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ umfasst ca. 2 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstück 2364, 2357/1
- im Osten: durch die Flurstücke 2372/3 (Einzelhandelsbetrieb Kaufland), 2416
- im Süden: durch die Max-Eyth-Straße (Flurstück 2380/1) und die Flurstücke 2374, 2377/2, 2379/7, 2379/3 sowie durch die Flurstücke 2355/1 und 2355/2
- im Westen: tlws. durch die Poststraße, Flurstück 2337 (Dieselstraße)

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

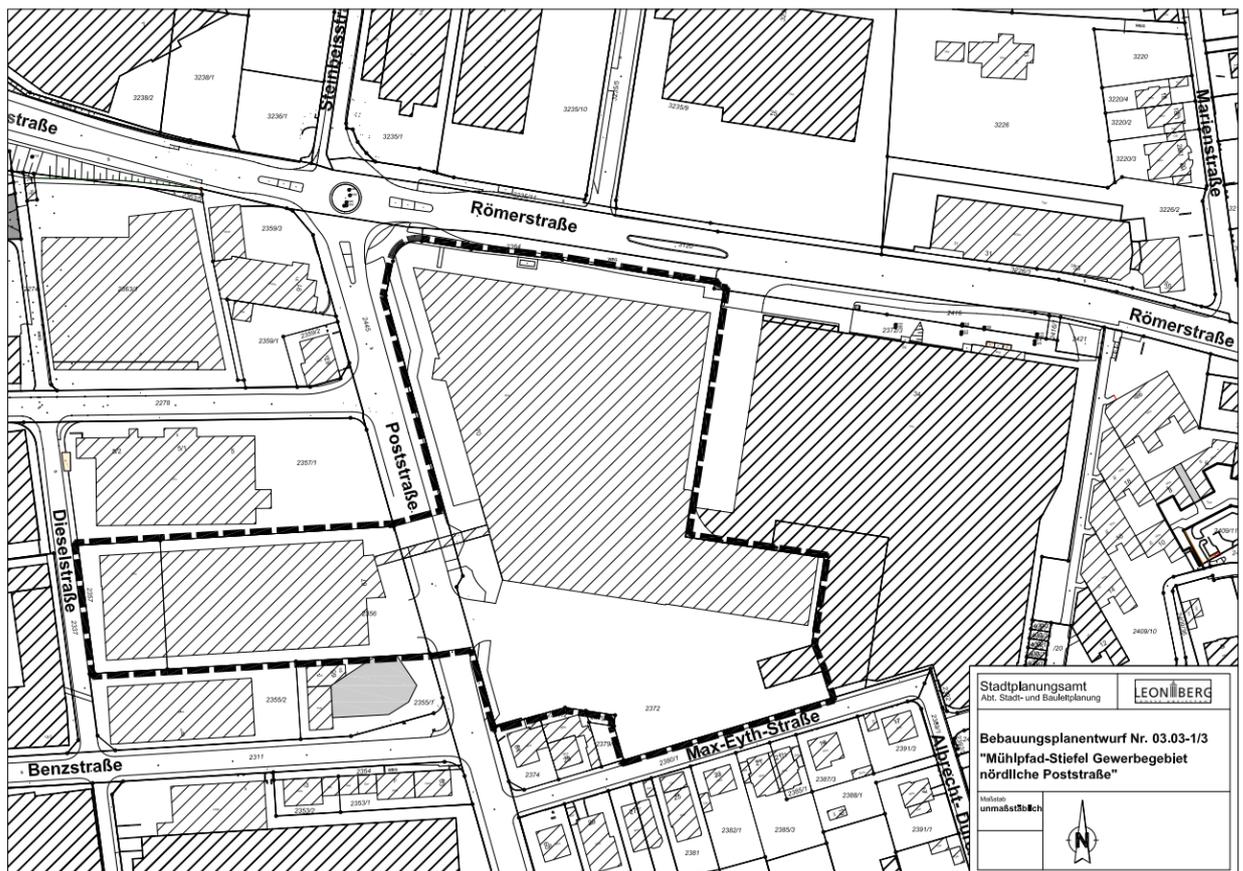


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

#### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

##### 3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Am nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets „Brennerstraße“, befindet sich das seit 2016 brachgefallene Betriebsgelände eines Möbelhauses mit Parkhaus. Der rechtsgültige Bebauungsplan „Sondergebiet an der Römerstraße“, Inkrafttreten 15.05.1987, weist der

Fläche ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsgegenstände“ zu. Somit sind mögliche Folgenutzungen stark beschränkt. Das Grundstück ist mit einem großen Solitärbaukörper überbaut (Möbelhaus). Südlich zum Eingangsbereich des Möbelhauses orientiert, sind Kundenparkplätze angelegt. Durch die vorhandene großflächige Überbauung und die ausgedehnten Parkierungs- und Erschließungsflächen ist ein hoher Versiegelungsgrad im Bestand vorhanden. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Poststraße. Eine Bushaltestelle mit Wartehaus liegt auf dem privaten Grundstück an der Römerstraße. Entlang der Römer- und Poststraße verläuft der öffentliche Gehweg überwiegend auf privatem Grund. Zwischen Poststraße und Gehweg befindet sich auf den öffentlichen Flächen ein Grünstreifen mit Baum- und Buschbewuchs. Ein Baum ist gemäß Baumsatzung geschützt.

Mit dem Bau des Einzelhandelsbetriebs Kaufland kam es zu diversen rechtlichen und baulichen Verwicklungen zwischen den beiden Einzelhandelsbetrieben, außerdem wurden u.a. Flächen und Gebäude für die Anlieferung, An- und Abfahrt der zuliefernden LKW's gemeinsam genutzt. Parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine LKW-Abfahrt, die aus Richtung Römerstraße über das Grundstück von Kaufland in das Plangebiet hineinführt. Die Abfahrt mündet in die Poststraße und wurde in der Vergangenheit von den Zuliefernden des Möbelhauses und von Kaufland gemeinsam genutzt. Begegnungsverkehr ist auf dieser Trasse nicht möglich. Parallel zur südlichen Grenze der Trasse verläuft eine Lärmschutzwand. Es verläuft ein zum Brandschutzkonzept Kauflands dazugehöriger Fluchtweg über Flurstück 2372, parallel zur Grundstücksgrenze in Richtung Norden zur Römerstraße. Dieser muss zukünftig bestehen bleiben.

Das bestehende Parkhaus westlich der Poststraße ist baulich in einem guten Zustand, es wurde unmittelbar nach der Aufgabe der Möbelhausnutzung durch die Firma Robert Bosch GmbH vollständig angemietet. Über einen eingeschossigen Steg – mit lichter Durchfahrts Höhe von 5 m über der Poststraße – sind die Gebäude Möbel- und Parkhaus fußläufig verbunden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Poststraße.

### 3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägtes Quartier, dem Gewerbegebiet „Brennerstraße“. Östlich des Plangebiets grenzt der Einzelhandelsbetrieb Kaufland an. Nördlich der Römerstraße liegen weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe. Westlich der Poststraße finden sich typische gewerbliche Nutzungen, teilweise kleinere Betriebe, u.a. eine Tankstelle, aber auch international tätige Firmen wie GEZE GmbH (Hauptsitz) und die Robert Bosch GmbH betreiben an diesem Standort Niederlassungen. In der südlichen Nachbarschaft – Max-Eyth-Straße – dominiert hingegen kleinstrukturierte Bebauung mit überwiegend Wohnnutzung (Eingeschränktes Gewerbegebiet/Mischgebiet).

Das Parkhaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Bereich zwischen Poststraße und Siemensstraße“. Es ist Teil des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans, der für das gesamte Quartier ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, ausweist; in diesem Teilbereich sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Diese Flächen werden gemäß Bebauungsplan gewerblich und baulich als solche genutzt.

### 3.3 Verkehrsanbindung

Als Haupteerschließungsstraße für Kfz dient die direkte Zu- und Abfahrt zur Poststraße. Weiterhin besteht eine indirekte Zufahrt für Lieferverkehr (Lkw) über die Römerstraße (Grundstück Kaufland), auf einer gesonderten Trasse, deren Abfahrt in die Poststraße mündet. Das Parkhaus hat eine direkte Anbindung an die Poststraße.

Entlang der Poststraße verläuft ein Gehweg mit Straßenbegleitgrün.

Entlang der Römerstraße sind beidseits Fuß- und Radwege vorhanden. Der Verkehrsraum ist darüber hinaus durch Verkehrsgrün gegliedert. Auf der Römerstraße sind vor dem Möbelhaus beidseitig Bushaltestellen vorhanden.

### ÖPNV

Über den Bahnhof mit S-Bahnstation und dazugehöriger P+R, den Busbahnhof sowie die Bushaltestelle in der Römerstraße ist das Gebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

## **3.4 Ver- und Entsorgung**

### 3.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

### 3.4.2 Abwasserentsorgung

Die städtischen Entwässerungseinrichtungen sind geeignet die derzeit vorhandenen Gebäude fachgerecht zu entwässern. Die Abwasserentsorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Es ist ein Mischwasserkanal in den öffentlichen Flächen (Poststraße/Römerstraße) vorhanden.

## **3.5 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel**

### 3.5.1 Altlasten, Baugrund

Im Plangebiet liegen die folgenden Altstandorte (Quelle Landratsamt Böblingen Abt. Wasserwirtschaft / Altlasten; Stand 10.09.2018):

- Flst.-Nr.: 2356: „**AS Poststr. 67**“, **BAK-Nr. 04680-000, Handlungsbedarf: „A (Ausscheiden)“**.  
Bei Altlastenuntersuchungen Ende der 1980er Jahre wurden keine nennenswerten Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen. Aufgrund des darauf folgenden Parkhausneubaus, ist davon auszugehen, dass auch eventuelle unerkannte auf die früheren Nutzungen zurückzuführende Untergrundverunreinigungen weitestgehend beseitigt wurden. Es besteht **kein Altlastenverdacht** und es liegen **keine Anhaltspunkte für sonstige Untergrundverunreinigungen** auf dem Grundstück vor.
- Flst.-Nr.: 2372: Teil des „**AS Poststr. 86-86a**“, **BAK-Nr. 4681-000, Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“**  
Hierbei handelt es sich um das Werksgelände der früheren Record-Gummiwerke. Im Rahmen von Altlastenuntersuchungen Anfang der 1990er Jahre wurden gewisse Verunreinigungen nachgewiesen, welche im Rahmen des Neubaus des Möbelhauses schließlich weitgehend beseitigt wurden. **Restverunreinigungen des Untergrundes sind jedoch zu erwarten**. Im Nordosten des Grundstücks sind **Grundwasserverunreinigungen durch LHKW und BTEX** vorhanden deren Ursache unklar ist. Der Standort wurde teilweise auch als „GWSF Möbel Mutschler“, BAK-Nr. 05012-000, bezeichnet.

Die Grundstücke des heutigen SB-Warenhauses Kauflands sowie des Möbelhauses (ehemaliges Firmengelände Variomatic Werkzeugmaschinen GmbH) wurden bereits in den achtziger und neunziger Jahren auf mögliche Altlasten untersucht; teilweise fanden bereits Sanierungsmaßnahmen statt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das angrenzende Kaufland wurde ein Bodengutachten durch das Büro IWK im Jahre 2006 erstellt, bei dem auch im Bereich des Möbelhauses erneute Bohrungen durchgeführt wurden. Dabei wurden im zuströmenden Grundwasser, wie dies bereits in der Historischen Erhebung erwähnt wird,

erhöhte BTEX Werte festgestellt. Eine fachliche, gutachterliche Begleitung der Abriss- und Erdarbeiten ist daher erforderlich. Auf Ebene der Baugesuchsplanung sollte unter den o. g. Gesichtspunkten ein aktualisiertes Gutachten erstellt werden.

Siehe Gutachten [5]: Baugrundgutachten, Altlastengutachten, *Ingenieurbüro Wolfgang Kamm, Schliepstraße 4, 44135 Dortmund, 30. April + Mai 2006.*

### 3.5.2 Kampfmittel (Sprengbomben-Blindgänger)

Im August 2018 wurde vom Büro Dr. Hinkelbein eine „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach jetzigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Siehe Gutachten [2]: Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Gewerbegebiet nördliche Poststraße Leonberg-Eltingen, *Dr. K. Hinkelbein, Uhuweg 22, 70794 Filderstadt, 27. August 2018.*

## 3.6 Klima, Lufthygiene, Luftschadstoffe

In der großen Klimauntersuchung wird das Gebiet mit A 2 = „Bebauung unter gewissen Einschränkungen möglich“ bewertet. Minimierungsmaßnahmen für Bauvorhaben werden empfohlen, u.a. Dachbegrünung, Verwendung von offenporigen Parkplatzbefestigungen, eine Minimierung der Versiegelung. Aufgrund der vorliegenden Altlastensituation im Plangebiet, sollte auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden, Festsetzungen zur Dachbegrünung werden getroffen (siehe Ziff. 7.12.).

In einem Gutachten zum Bebauungsplanverfahren für das Bauvorhaben Kaufland wurde untersucht, ob durch den künftigen Parkierungs- und Anlieferungsverkehr im Bereich der benachbarten Wohnbebauung unzulässige Luftschadstoffimmissionen entstehen können. Hierzu wurde eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam: Die Berechnungen zeigen, dass sich die Immissionsbelastungen in der Umgebung des geplanten SB-Warenhauses im Vergleich zum Istzustand kaum ändern werden. Die Kennwerte aller relevanten – in der 39.BimSchV limitierten Schadstoffe – liegen auch unter den veränderten Bedingungen des Neubaus des SB-Warenhauses und des zusätzlichen Parkierungs- und Andienungsverkehrs deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte. Die Untersuchungsergebnisse können auf das Plangebiet übertragen werden.

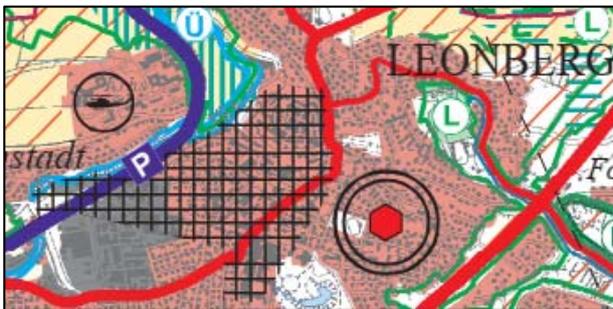
Durch Änderung des Gebietstypus im Plangebiet von Sondergebiet Möbelhaus zu Gewerbegebiet sind gegenüber der früheren Nutzung keine höheren Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten, zumal vorwiegend Büronutzung vorgesehen ist. Bei Büronutzung ist von einer deutlich geringeren Frequentierung der Parkplätze als bei Möbelhäusern auszugehen. So finden bei Büronutzungen meist nur 2 Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz (Hinfahrt bei Arbeitsbeginn und Abfahrt am Arbeitsende) statt, während bei einem Möbelhaus mehr Parkvorgänge erfolgen. Ausgehend von diesen Ergebnissen sind keine Maßnahmen zum Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen erforderlich.

Siehe Gutachten [4]: Untersuchung der Luftschadstoffe im Hinblick auf den künftigen Parkierungs- und Anlieferverkehr nach Fertigstellung des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg, *Dr. Ing. H. Gross, Büro für technische Messungen, 70794 Filderstadt Bernhausen, April 2011.*

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Renningen/Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw. Laut des Landesentwicklungsplans soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Dies trägt nicht nur zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen bei, sondern über deren Bündelungseffekt hinaus auch zu einer Dämpfung der Flächeninanspruchnahme (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vom 23.07.2002). Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010, zuletzt geändert am 22.07.2015, ist das Plangebiet als bestehende größere Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Standorts für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, der sich von der historischen Altstadt bis zum



neuen Stadtzentrum und bis zum Bahnhof (einschließlich der westlich unmittelbar angrenzenden Flächen) erstreckt.

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

*Abbildung 2: Auszug Regionalplan* (Regionalplan, i.K.g. 12.11.2010, Auszug aus der Raumnutzungskarte im Bereich des Plangebiets, Quelle: Verband Region Stuttgart)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 im östlichen Teilbereich (Möbelhaus) als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ und im westlichen Teilbereich (Parkhaus) als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit nur teilweise gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der östliche



Teilbereich des Flächennutzungsplans wird entsprechend berichtigt; künftig werden für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da nördlich und westlich des Standorts Poststraße 70 gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, östlich eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel sowie südlich gemischte Bauflächen, fügt sich die gewerbliche Nutzung städtebaulich gut in das nähere Umfeld ein. Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

*Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“*

Der Flächennutzungsplan wird anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.

## **Bestehende Bebauungspläne**

### Östlich der Poststraße (Möbelhaus):

Für den Bereich „Möbelhaus“ gelten seither die Bebauungspläne mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Römerstraße 34“, Inkrafttreten 06.06.2012 (südöstlicher Bereich), und „Sondergebiet an der Römerstraße“ (westlicher Bereich), Inkrafttreten 15.05.1987. Für den westlichen Bereich, Poststraße 70, ist ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsgegenstände“ mit GRZ 0,8 und teilweise mit einer Beschränkung der GFZ von 2,0 planungsrechtlich festgesetzt.

### Westlich der Poststraße (Parkhaus):

Das Parkhaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Bereich zwischen Poststraße und Siemensstraße“, Inkrafttreten 22.10.1992, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften. Für den Bereich Parkhaus ist ein Gewerbegebiet (GE) mit GRZ 0,8 und einer BMZ von 10 festgesetzt; Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.



*Abbildung 4: Auszug rechtskräftige Bebauungspläne*

## **4.3 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

### Grundwasser/Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auf die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002 wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt.

## **5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN**

Da es sich um eine Revitalisierungsmaßnahme zur Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache an einem städtebaulich prägnanten Bereich in der Kernstadt handelt, wurden keine Alternativstandorte abgeprüft. Das Grundstück bietet diverse Vorteile für den Erhalt gewerblicher Nutzungen in der westlichen Kernstadt: Das Areal ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden und weist eine weitgehend ebene und ausreichend groß dimensionierte Fläche auf. Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum, und ist mit einer derzeit leerstehenden Immobilie überbaut. Die verkehrliche Erschließung kann über die die Römer- und Poststraße erfolgen, die technische Ver- und Versorgungsinfrastruktur ist vorhanden. Des Weiteren ist der Standort städtebaulich gut integriert und von überwiegend gewerblichen Nutzungen umgeben. Deshalb ist dieses Grundstück als bevorzugter Standort für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Des Weiteren hat der zukünftige Nutzer des Areals, die Robert Bosch GmbH, bereits in der westlichen Nachbarschaft eine Firmenniederlassung, die durch die Überbauung des Areals mit einem Bürostandort als Standorterweiterung ergänzt werden soll. Durch die unmittelbare Nachbarschaft entstehen wünschenswerte Synergieeffekte: Kurze Wege im betrieblichen Ablauf, Nutzung gemeinsamer sozialer Einrichtungen (Kantine, Kita, etc.) und ggf. Stellplätze. Durch die Inanspruchnahme des Areals durch die Robert Bosch GmbH ist eine nachhaltige Standortsicherung für Leonberg anvisiert. Dies ist aus Sicht der Stadtentwicklung wünschenswert.

## **6 PLANERISCHE KONZEPTION**

### **Bereich östlich der Poststraße**

Der Investor, die Robert Bosch GmbH, möchte an diesem Standort ein Bürogebäude mit Laboren für Versuchszwecke (Automobilzulieferer) errichten. Die Erdgeschosszone soll für öffentlich zugängliche Nutzungen geöffnet werden (Kita, Veranstaltungsräume, Gastronomie, Fitnessstudio, etc.). Der vorliegende Testentwurf sieht eine Blockrandbebauung vor. Der Römerstraße sowie dem oberen Abschnitt der Poststraße kommen hierbei als Raumkanten aus stadtgestalterischer Sicht eine wesentliche Bedeutung zu. Im Bereich Römerstraße hat das Gebäude seinen Hochpunkt, eine Abstufung der Gebäudehöhen in Richtung Süden gewährleistet das städtebauliche Einfügen gegenüber der kleinteiligen Bebauung an der Max-Eyth-Straße. Das Gebäude soll einen zentralen Hauptzugang aus der Poststraße erhalten; somit fällt der Poststraße die Haupteerschließungsfunktion zu. Eine Tiefgarage über zwei Untergeschosse ist zum derzeitigen Planstand (Oktober 2019) vorgesehen.

### **Bereich westlich der Poststraße**

Das bestehende Parkhaus soll erhalten bleiben; im Plankonzept dient es dem Stellplatznachweis für die gewerbliche Nutzung. Zukünftig sollen in diesem Bereich typische Gewerbenutzungen zulässig sein, wie dies bereits heute der Fall ist. Eine Aufstockung für das bestehende Parkhaus soll ermöglicht werden. Eine Abstufung der Gebäudehöhe in Richtung Poststraße ist nicht vorgesehen, da gegenüber das Hauptgebäude als Pendant die gleiche Höhe aufweist. Die vorhandenen Grünstrukturen – Baumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenzen – sollen erhalten bleiben.

Aufgrund der bestehenden und auch zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenknappheit bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit werden für das Plangebiet größere Nutzungsspielräume eröffnet, als dies heute planungsrechtlich möglich wäre.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Bauflächen im Bebauungsplan sind als gewerbliche Flächen – aufgeteilt in drei Gebietszonen GE 1, GE 2 und GE 3 – festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, das Gewerbegebiet „Brennerstraße“ weiter zu stärken. Die Ausweisung der gewerblichen Nutzung dient vordringlich dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich „Brennerstraße“. Da sich das Plangebiet an einem städtebaulich prägnanten Bereich an der Römerstraße befindet, werden ihm besondere städtebauliche Qualitäten beigemessen. Aufgrund der bestehenden und auch zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenknappheit bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit sollen im Gewerbegebiet primär wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Nutzungen angesiedelt werden. Allgemein zulässig, mit den unten näher bestimmten Einschränkungen, sind in GE 1 + GE 3 daher Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Auf Grundlage der getroffenen, unten näher erläuterten Festsetzungen können mögliche betriebliche, funktionale oder gestalterische Störungen ausgeschlossen werden.

Störfallbetriebe, die einen entsprechenden Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, da der angrenzende SB-Lebensmittelmarkt ein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG darstellt. Somit sollen mögliche Konflikte durch die unmittelbare Nachbarschaft planungsrechtliche ausgeschlossen werden.

#### **Weitere Bestimmungen für das Gewerbegebiet 1:**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, so können das Gewerbe ergänzende Nutzungen mit Publikumsverkehr in den Erdgeschosslagen entlang der Römer- und Poststraße ermöglicht werden und zur Belebung des Quartiers beitragen (wie z. B. Fitnessstudio, Kindertagesstätte, kulturelle Veranstaltungen).

Einzelhandelsbetriebe sind als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig, allerdings in den die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkenden Grenzen, die der § 11 Abs. 3 BauNVO setzt. Die „Einzelhandelskonzeption für die Große Kreisstadt Leonberg“ der CIMA-Stadtmarketing GmbH aus dem Jahr 2003 beschreibt die Standortlage westliche Römerstraße als traditionelle Handelslage für großflächige Betriebe in Leonberg, wobei der Schwerpunkt auf den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und auf der Grundversorgung mit der Zielgruppe „Kofferraumkunden“ (z.B. Verbrauchermarkt) liegt. Dieser Bereich besitzt aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadtmitte als städtebaulich teilintegrierte Standortlage auch für die künftige Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen mit geringer Innenstadtrelevanz die höchste Standortpriorität. Zu den zulässigen gewerblichen Nutzungen gehören auch Andienungsgebäude für das SB-Warenhaus. Dies trägt der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebiets durch das SB-Warenhaus Rechnung. Hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen ergeben sich hierdurch keine Veränderungen, so dass auch keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Grundsätzlich ist das Gewerbegebiet offen für unterschiedlichste Gewerbenutzungen, um Störungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu vermeiden, werden Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, planungsrechtlich ausgeschlossen. Letztlich sollen sich hochwertige gewerbliche Nutzungen mit einem angemessenen städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild im Gebiet ansiedeln. Aus diesem Grund sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausgeschlossen. Des Weiteren sind Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geht häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einher, der sich auch auf die städtebauliche Qualität des Gebietes negativ auswirkt. Die Attraktivität des geplanten Gebietes beruht auf einer

wünschenswerten Mischung von Nutzungen Gewerbe und angrenzend Einzelhandelsnutzungen. Durch die Unterbringung von Vergnügungsstätten können an diesem Standort, Spannungen und Konflikte durch die Lärmbelastung und Beeinträchtigung des Stadtbildes ausgelöst werden. Spielhallen und Wettbüros sind nicht an die Ladenöffnungszeiten gebunden und oftmals in der Lage wesentlich höhere Mieten zu zahlen. Die Präsenz von Vergnügungsstätten äußert sich in der Regel in Form von auffälliger bunter Werbung, zugeklebten Schaufenstern und weiteren Störwirkungen in den Nachtstunden. Dies kann dauerhaft zu einer negativen Strukturveränderung und einer Niveausenkung verbunden mit einem Trading-Down-Effekt für das ganze Quartier führen. Dieser Bereich ist besonders schützenswert, da hier ein attraktiver innovativer Gewerbebestandort geschaffen werden soll. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird deshalb in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind traditionell eher in innerstädtischen Bereichen angesiedelt. Die im Jahr 2011 als städtebauliches Leitkonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption steuert die Unterbringung der Vergnügungsstätten für die Stadt Leonberg. Die Unterbringung von Vergnügungsstätten ist im Bereich des Neuköllner Platzes vorgesehen. Der Bereich des Bebauungsplans ist danach kein Standort für Vergnügungsstätten („Vergnügungsstättenkonzeption, Stadt Leonberg, März 2011“).

#### **Weitere Bestimmungen für das Gewerbegebiet 2:**

Für die Flächen des Gewerbegebiets Zone 2 wird als Art der Nutzung ausschließlich Verbindungssteg für Fußgänger festgesetzt. Da der oberirdisch geführte Verbindungssteg bereits im Bestand aber auch zukünftig ausschließlich der Erschließungsfunktion für Fußgänger zwischen den Hauptgebäuden dient und dienen soll, werden alle anderen Arten an gewerblicher Nutzung ausgeschlossen. Die maximal zulässige Breite des Verbindungsstegs wird auf 5 m Breite begrenzt.

#### **Weitere Bestimmungen für das Gewerbegebiet 3:**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, so können das Gewerbe ergänzende Nutzungen mit Publikumsverkehr in den Erdgeschosslagen entlang der Poststraße ermöglicht werden und zur Belebung des Quartiers beitragen (wie z. B. Fitnessstudio, Kindertagesstätte, kulturelle Veranstaltungen).

Grundsätzlich ist das Gewerbegebiet offen für unterschiedlichste Gewerbenutzungen, um Störungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu vermeiden, werden Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen, planungsrechtlich ausgeschlossen. Im Sinne einer möglichst effektiven Grundstücksverwertung für traditionelles Gewerbe werden restriktive Festsetzungen bezüglich der Nutzung Einzelhandel getroffen. Einzelhandelsnutzungen sind in diesem Bereich, aufgrund der Lage, abseits der Römerstraße, ausgeschlossen. Letztlich sollen sich hochwertige gewerbliche Nutzungen mit einem angemessenen städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbild im Gebiet ansiedeln. Aus diesem Grund sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausgeschlossen. Des Weiteren sind Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten geht häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einher, der sich auch auf die städtebauliche Qualität des Gebietes negativ auswirkt. Die Attraktivität des geplanten Gebietes beruht auf einer wünschenswerten Mischung von Nutzungen Gewerbe und angrenzend Einzelhandelsnutzungen. Durch die Unterbringung von Vergnügungsstätten können an diesem Standort, Spannungen und Konflikte durch die Lärmbelastung und Beeinträchtigung des Stadtbildes ausgelöst werden. Spielhallen und Wettbüros sind nicht an die Ladenöffnungszeiten gebunden und oftmals in der Lage wesentlich höhere Mieten zu zahlen. Die Präsenz von Vergnügungsstätten äußert sich in der Regel in Form von auffälliger bunter Werbung, zugeklebten Schaufenstern und weiteren Störwirkungen in den Nachtstunden. Dies kann dauerhaft zu einer negativen Strukturveränderung und einer Niveausenkung verbunden mit einem Trading-Down-Effekt für das ganze Quartier führen.

Dieser Bereich ist besonders schützenswert, da hier ein attraktiver innovativer Gewerbestandort geschaffen werden soll. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird deshalb in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind traditionell eher in innerstädtischen Bereichen angesiedelt. Die im Jahr 2011 als städtebauliches Leitkonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption steuert die Unterbringung der Vergnügungsstätten für die Stadt Leonberg. Die Unterbringung von Vergnügungsstätten ist im Bereich des Neuköllner Platzes vorgesehen. Der Bereich des Bebauungsplans ist danach kein Standort für Vergnügungsstätten („Vergnügungsstättenkonzeption, Stadt Leonberg, März 2011“).

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Da die Baukörper durch diese Merkmale hinreichend definiert sind, erübrigt sich die Festsetzung weiterer Kriterien (GFZ, Vollgeschosse etc.). Insgesamt sind die Festsetzungen abschließend definiert und sichern zugleich einen angemessenen Ausnutzungsgrad der Grundstücke bei gleichzeitiger Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse.

### **Höhe baulicher Anlagen (HbA), lichte Höhe, Höhenlage**

Die Höhe baulicher Anlagen (HbA) als Gebäudeoberkanten wird in Form von Höchstmaßen als bauliche Höhe über der zugeordneten Erdgeschossfußbodenhöhe definiert.

Zur Ecke Römer-/Poststraße hin soll aus stadtgestalterischer Sicht im GE 1 ein Hochpunkt als Gebietsauftakt entstehen: Es sind entlang der Römerstraße durchgehend Gebäudehöhen von 27 m zulässig. Entlang der Poststraße findet eine Höhenstaffelung statt: In Richtung Süden sind maximale Gebäudehöhen von bis zu 27 m, 18,50 m sowie max. 10 m zulässig. Da sich südlich an das Plangebiet eine kleinteilige überwiegend 2 bis 2,5-geschossige Bebauung anschließt, wird eine 3-gliedrige-Abstufung der Höhen innerhalb des Plangebiets vorgenommen. Durch die Abstufung wird somit der Bestand berücksichtigt. Der rechtsgültige Bebauungsplan von 1987 für das Möbelhaus sah ebenfalls eine Höhenstaffelung in Richtung Süden vor. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf liegt teilweise um bis zu 3 m – 3,5 m höher, teilweise stimmen die Bereiche mit max. 10 m Gebäudehöhe entlang der Max-Eyth-Straße überein. Die nun vorgesehene Erhöhung wird aufgrund des Abstands zur Bebauung entlang der Max-Eyth-Straße als verträglich erachtet und unterstreichen die gewollte Urbanität des Plangebiets. Die Bereiche mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen werden im zeichnerischen Teil voneinander abgegrenzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten (u.a. Photovoltaik), ist zulässig, um die notwendige Haustechnik errichten zu können. Unter der Maßgabe der festgesetzten Randabstände und Flächenanteile, sowie der in den örtlichen Bauvorschriften definierten Gestaltungsvorgaben, ist ein verträgliches Einfügen der Aufbauten gewährleistet.

Im GE 3 sind Gebäudehöhen von bis zu 27 m zulässig. Dies entspricht der gewollten Urbanität für das Gewerbegebiet. Eine Aufstockung des im Bestand vorhandenen Parkhauses wäre somit planungsrechtlich möglich, wenn dies erforderlich werden sollte.

Aus städtebaulichen Gründen sieht der Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen zu den Mobilfunkantennen vor. Um die Versorgung des Gewerbegebiets Brennerstraße mit Mobilfunk gewährleisten zu können, sind im GE 1 Mobilfunkantennen zulässig, die die zulässige HbA um bis zu 15 m überschreiten dürfen und im GE 3 Mobilfunkantennen, die die zulässige HbA um bis zu 6 m überschreiten dürfen, zulässig.

Es ist aus funktionalen Gründen beabsichtigt, eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter ü. NN, für den gesamten Gebäudekomplex festzulegen. Bei der festgesetzten EFH handelt es sich um am Bestand orientierten Höhenwerten (Bestandsgebäude, Höhenlage Poststraße).

Von der EFH kann im GE 1 + GE 3 von bis zu +/- 0,40 m abgewichen werden, um die Gebäude gut in das Gelände einpassen zu können und insbesondere die Zugänglichkeit der Erdgeschosszone für den Publikumsverkehr zu gewährleisten.

Für den Bereich innerhalb des GE 2 ist ein Verbindungssteg für Fußgänger zwischen den Hauptgebäuden über die Poststraße zulässig, um die Durchfahrt für LKW zu gewährleisten darf die festgesetzte Mindestdurchfahrts Höhe, mit einer lichten Höhe von 5 m über Straßenniveau, nicht unterschritten werden. Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten wird zusätzlich eine Maximalbreite von 5 m festgesetzt. Dem Verbindungssteg wird eine maximale Höhe über NN zugewiesen. Dachaufbauten sind aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten unzulässig.

### **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen städtebaulicher Kennziffern gemäß § 17 BauNVO. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der eines Gewerbegebiets (GE) von 0,8. Das Vorhaben fügt sich somit gut in die nähere Umgebung ein.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Zielstellung, einen großzügigen Handlungsspielraum für die Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wird auch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen großzügig festgesetzt.

#### **Bauweise**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (mit Grenzabständen nach LBO) festgelegt, wobei die Längenbeschränkung nicht zur Anwendung kommt. Innerhalb des Baufensters können somit größere, zusammenhängende Baukörper mit mehr als 50 m Länge entstehen, so dass die verfügbare Baufensterlänge ausgenutzt werden kann. Außerdem fördert es eine dem innerstädtischen Charakter angemessene Grundstücksausnutzung.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche, Bildung von Raumkanten**

Die Raumkante entlang der Römer Straße wird straßenparallel von einer überwiegend geschlossenen Randbebauung gebildet (Kaufland, Bestandsgebäude Hofmeister). Im Bebauungsplan bleibt diese Raumkante erhalten und wird daher als Baulinie festgesetzt, um eine durchgängige Gebäudeflucht entlang der Straßenachse zu erzeugen. Das Gebäude Poststraße 70 betont somit den wichtigen Gelenkpunkt an der Stadtachse Post-/Römerstraße. Parallel zur Poststraße wird eine Baugrenze festgesetzt. Im rückwertigen Grundstücksbereich werden ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Somit wird eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) geschaffen, innerhalb derer sich das Bauvorhaben entwickeln kann. Zur Bestandsbebauung (GEe-Fläche) an der Max-Eyth-Straße wird das Baufenster abgestuft. Somit ist ein ausreichender Abstand zum Bestand gewahrt.

Über der öffentlichen Verkehrsfläche der Poststraße besteht ein Steg zwischen Parkhaus und Hauptgebäude, der über Baugrenzen festgesetzt wird und somit planungsrechtlich gesichert wird. Über diesen Steg können die Arbeitsabläufe zwischen beiden Gebäuden (gleicher Eigentümer und Nutzer) vereinfacht werden.

Für das Grundstück Poststraße 67 wird ein am Bestand orientiertes, großzügiges Baufenster festgesetzt, dass der Urbanität des Standorts entspricht.

### **7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen**

Offene Stellplätze sind im Plangebiet generell zulässig, diese wirken städtebaulich zurückhaltend. Oberirdische Garagen sind aufgrund ihrer räumlichen Wirkung nur innerhalb

der überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Selbstständige Parkgaragen als eigenständige Nutzung sind im Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Durch mehrgeschossige Parkgaragen und Tiefgaragen soll dem ebenerdigen Flächenverbrauch entgegengewirkt werden. Die für die Gebietserschließung und gewerblichen Folgenutzungen erforderlichen Stellplätze können somit zentral gebündelt untergebracht werden. Dies entspricht der gewünschten Urbanität des Plangebiets.

Überdachte Stellplätze/Carports sind unzulässig, sie widersprechen der Urbanität des Plangebiets.

## **7.5 Nebenanlagen**

Die Festsetzung dient einem geordneten Erscheinungsbild der öffentlichkeitswirksamen Bebauung. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind oder der technischen Versorgung des Gebiets dienen, sind nicht eingeschränkt, da sie diesem Planziel nicht entgegenstehen.

## **7.6 Verkehrsflächen**

### **Erschließung durch Kfz**

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Römer- und Poststraße. Über die Poststraße als Haupteerschließungsachse ist das Areal an das Gewerbegebiet Brennerstraße unmittelbar angeschlossen und gut integriert. Über die Brennerstraße im Süden, besteht die Anbindung an das überörtliche Straßennetz, der Autobahnanschluss „Leonberg West“ ist auf kurzem Wege erreichbar. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele sind nur geringfügige bauliche Eingriffe in das Straßenprofil der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich (Herstellung Gehweg, Zufahrten).

Eine untergeordnete, innere Erschließung ist für die Andienung und Teile der Parkierung erforderlich. Diese wird vorhabenabhängig konzipiert. Eine gesonderte Festsetzung von privaten Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Öffentliche Parkflächen für Kfz sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr – Betriebsangehörige und Besucher – kann das bestehende Parkhaus genutzt und bei Bedarf baulich erweitert werden. Eine Aufstockung durch weitere Parkdecks lässt der Bebauungsplan zu. Der zu erwartenden Parkverkehr könnte ergänzend in einer Tiefgarage untergebracht werden, da ebenerdige Stellplätze nicht ausreichend hergestellt werden können. Im Parkhaus können die notwendigen Stellplätze für gewerbliche Nutzung und die weiteren Einrichtungen nachgewiesen werden.

Der Nachweis über die notwendigen Fahrradstellplätze hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen, um das bauliche Gesamtkonzept nicht unzumutbar zu befrachten.

### **Fußgänger und Radfahrer**

Für Fußgänger und Radfahrer stehen straßenbegleitenden Gehwege zur Verfügung. Selbstständige Radwege bestehen entlang der Römer Straße. Der bestehende Gehweg östlich der Poststraße wird im Zuge des Bauvorhabens umgebaut. Die Führung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs wird auf öffentlichen und privaten Flächen geführt, daher wird ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit auf den privaten Grundstücksflächen gesichert. So entstehen verkehrssichere Wegebeziehungen. Aus Richtung Bahnhof kommend, dienen dem Fußgänger die am Kreisverkehr vorhandenen Querungshilfen zum sicheren Queren der Post- und Römerstraße. Der Gehweg an der Römerstraße ist sehr

schmal. Da die Römerstraße auch für Fußgänger in Richtung Innenstadt eine wichtige Funktion im Straßengefüge zukommt, soll dieser an heute übliche Maße angepasst und ausgebaut werden. Hierfür werden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

### **Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrt**

Die Festsetzung dient dazu, die Zu- und Abfahrten zu den gewerblichen Grundstücken zu regeln. Die Haupteinschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über die Poststraße. Um verkehrsgefährdende Situationen zu vermeiden, wird für die nördlichen Grundstücksbereiche, entlang der Römerstraße, ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt festgesetzt. So wird das städtebauliche Planziel der geschlossenen Raumkante Ecke Römer-/Poststraße zusätzlich planungsrechtlich gesichert. Eine Zu-/Abfahrt über die Max-Eyth-Straße sowie über die Dieselstraße ist aus den o. g. städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

### **7.7 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die Festsetzung dient einem geordneten städtebaulichen und repräsentativen Erscheinungsbild.

### **7.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ablagerungen**

#### **Entwässerung**

Die Abwasserentsorgung hat über das bestehende Leitungsnetz zu erfolgen. Eine Mischwasserkanalisation ist vorhanden. Der bestehende Mischwasserkanal übernimmt die Funktion des Schmutzwasserkanals für das häusliche Abwasser und verschmutztes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. Da aufgrund der vorliegenden Altlastensituation – Zustrom von verunreinigtem Grundwasser auch von außerhalb des Plangebiets – die Versickerung von Niederschlagswasser so gering wie möglich gehalten werden sollte, ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf den Grundstücken zu fassen und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Durch das Bauvorhaben entstehendes Niederschlagswasser kann auf den extensiv zu begrünenden Dachflächen gepuffert werden.

### **7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Insektenschonende Außenbeleuchtung**

Die Festsetzung dient dem Insektenschutz und dem Umweltschutz im Allgemeinen. Sie soll die Verletzungs- und Tötungsgefahr nachtaktiver Insekten vermindern, welche durch die geforderten Leuchtmittel weniger stark angezogen werden, als durch konventionelle Außenbeleuchtung.

#### **Artenschutz (Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln)**

Die Festsetzungen zum Artenschutz erfolgen um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) und nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) auszuschließen. Auf die Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung „Leonberg Römerstraße, Möbelhaus Hofmeister“, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, [1] wird verwiesen.

#### **Vogelschutz**

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass bei großflächigen Glasflächen Vogelschutzglas und Strukturierung zu verwenden sind, entsprechend dem Stand der Technik. *Siehe auch* Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

### **7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts (Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit (GFL 1) dient der öffentlichen Erschließung des Plangebiets sowie zur stadträumlichen Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz. Mit der Zusammenführung von öffentlichen Flächen (Radweg, Straßenbegleitgrün) und privater Fläche (Gehweg und Straßenbegleitgrün) wird eine großzügige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer im oberen Abschnitt der Poststraße erreicht.

Die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung. Entsprechend der Planzeichnung wird ein Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im GE 3 festgesetzt, der mit einem Leitungsrecht (GFL 2) belegt wird. Dieser dient der Sicherung der Bestandsleitungen für die Stromversorgung.

### **7.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### Straßen-/Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung waren die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermitteln und es wurden Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen ausgearbeitet. Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs erfordern Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden als Grundlage für die Dimensionierung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Lärmpegelbereiche ausgewiesen.

Bei gewerblichen Nutzungen ist ein Schutzbedürfnis im Regelfall nur im Zeitbereich tags gegeben. Die maximal zu erwartenden Lärmpegelbereiche für die Dimensionierung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 sind für das Plangebiet für eine Bezugshöhe von 6 m über Gelände (entspricht etwa dem 1. Obergeschoss) in den Plänen des Schallschutzgutachtens dargestellt (Plan 1919-03 für Nutzungen mit Schutzbedürfnis im Zeitbereich tags; Plan 1919-04 für Nutzungen mit besonderem Schutzbedürfnis im Zeitbereich nachts). Aus der Lärmsituation tags leitet sich für das Baufenster maximal der Lärmpegelbereich IV ab. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich IV bei Büronutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

Durch die Nutzung des Parkhauses sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten gewerblich genutzten Gebäude, denen die Gebietsausweisung Gewerbegebiet GE zuzuordnen ist, zu erwarten.

Bei in zum Schlafen genutzten Räumen, hier eine Kindertagesstätte als ausnahmsweise zulässige Nutzung, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, sofern sich diese im Lärmpegelbereich III – V befinden.

#### Lärmschutz Bestandsnutzung Andienung SB-Warenhaus

Bezüglich der Lärmimmissionen infolge des Kunden- und Anlieferverkehrs im Plangebiet wurde durch das Büro BS Ingenieure für den Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“ im Mai 2008 eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Diese wurde im April 2011 durch einen Nachtrag ergänzt, in dem die zwischenzeitlich erfolgte Verschiebung der LKW-Ausfahrt nach Süden berücksichtigt wurde. Zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm, sind gemäß Bebauungsplan „Sondergebiet Römerstraße 34“ Schutzmaßnahmen zur umgebenden Wohnbebauung erforderlich. Für den im Plangebiet liegenden Andienungs-/Zulieferbereich sind folgende schalltechnische Anforderungen zu erfüllen:

- Festlegung eines Mindestschalldämmmaßes bei den Außenwänden und Rolltoren des Anlieferbereichs.

Des Weiteren wurde eine schalltechnische Stellungnahme im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt (05. Oktober 2012), die die Andienung explizit untersucht. Darin ist vermerkt „Entlang der Ausfahrt vom überdachten Andienungshof zur Poststraße sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“ Da jedoch im Zuge der Baumaßnahme als freiwillige Schutzmaßnahme vor Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, ein Sicht- und Schallschutzzaun errichtet wurde, soll dieser zukünftig planungsrechtlich gesichert werden, so dass der Ist-Zustand gewahrt werden kann. Dies soll im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabenträger und der Stadt Leonberg zusätzlich geregelt werden. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass die Andienung für ein Möbelhaus (Lieferverkehr zum Möbelabhollager etc.) eine deutlich höhere Anzahl an Lieferverkehr (LKW, Sprinter) verursacht, als dies durch die geplante gewerbliche Nutzung (Büro, Kita, Gastronomie) der Fall sein wird. Hierdurch wird es zu einer Verbesserung der Lärmsituation kommen. Eine weitere Verbesserung wird sich aus dem Rückbau des bestehenden, offenen Parkplatzes für Kunden des Möbelhauses ergeben. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze können in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dies lässt der Bebauungsplan zu. Gemäß heutigem Planungsstand des Vorhabenträgers ist dies zukünftig so vorgesehen (November 2019). KFZ von Mitarbeitern und Besuchern werden über die Poststraße in die Tiefgarage geführt, Lärmemissionen durch Rangiervorgänge während des Parkens bzw. Parksuchverkehr werden somit im eingehausten Bereich stattfinden.

#### Gewerbelärm

Des Weiteren ist zu betrachten, welche Auswirkungen das geplante Gewerbegebiet (GE) auf die umliegenden Baugebiete haben könnte, und ob hierdurch mögliche Konflikte entstehen können, die im Rahmen des Bebauungsplans gelöst werden müssen.

Die in der Nachbarschaft von gewerblichen Betrieben einzuhaltenen Richtwerte „außen“ sind abhängig von der Gebietsausweisung im Bereich der zu schützenden Einrichtungen. Der hier als „schutzwürdig“ einzustufende Bereich liegt südlich des Plangebiets: GE(e) bzw. MI. Die TA-Lärm schreibt folgende Immissionsrichtwerte „außen“ für MI/GE(e) tags 60 dB(A), nachts 45 dB (A) vor.

Der Planbereich westlich der Poststraße ist bereits heute als Teil des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Bereich zwischen Poststraße und Siemensstraße“ als Gewerbegebiet ausgewiesen und ist von gewerblichen Nutzungen im Umfeld geprägt. Hier besteht kein Konfliktpotential bezüglich möglicher Emissionen. Dass sich östlich anschließende Sondergebiet für Einzelhandel (Branche Lebensmittel) ist aufgrund der Größe des bestehenden SB-Warenhauses als gewerbliche Nutzung einzustufen. Mögliche Emissionen, die vom geplanten Gewerbe ausgehen könnten, werden ggü. dem SB-Warenhaus als nicht konfliktrichtig eingestuft.

Südlich des Plangebiets grenzen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und ein Mischgebiet (MI) an. Hier sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist zu beachten, dass im Bestand die Wohnnutzung im Mischgebiet deutlich überwiegt. Gemäß Baunutzungsverordnung sind im MI Bürogebäude allgemein zulässig. Da vom Vorhabenträger für den Bereich östlich der Poststraße ein Bürogebäude als Betriebserweiterung im Gewerbegebiet Brennerstraße vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine gravierenden Auswirkungen von Gewerbelärm auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Insbesondere unter der Berücksichtigung der früheren Nutzung als Sondergebiet (Möbelhaus) kann von einer geringeren Belastung ausgegangen werden. Unter dem Gebot der Rücksichtnahme gilt es schädliche Umweltauswirkungen von Gewerbelärm ggü. dem MI zu vermeiden. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist eine signifikante Schallabstrahlung der Gebäudehülle bei Büronutzungen in der Regel nicht gegeben, bei sonstigen Nutzungen ist eine Lärmprognose nach TA-Lärm im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Im Rahmen der Vorhabenplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren, kann bei Bedarf, eine Reduzierung des Emissionsniveaus unter Ausschöpfung des Stands der Technik an möglichen Lärmquellen baulich Berücksichtigung

finden. Zur weiteren Konfliktvermeidung sieht der Bebauungsplan eine räumliche Trennung der Emissionsquelle und des Immissionsortes vor: Ein durch Pflanzbindung gesicherter Grünstreifen südlich des Baufensters, sowie die das GE vom MI trennende Max-Eyth-Straße schaffen Abstand. Mit der Festsetzung einer Lärmschutzwand parallel zur Max-Eyth-Straße, die bereits im Bestand vorhanden ist, wird durch aktive Schallschutzmaßnahmen eine Unterbrechung der Schallausbreitung zur Konfliktminderung eingesetzt. Die Erforderlichkeit, sowie die Anforderungen an diese Lärmschutzwand sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der TA-Lärm zu erbringen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden ggf. erforderliche Regelungen zum Lärmschutz im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabenträger und der Stadt Leonberg zusätzlich behandelt werden (Erhalt der Lärmschutzwand als Schallausbreitungshindernis sowie dessen Unterhalt).

Auf die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Lärmschutz Mühlpfad Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße Leonberg" des Ingenieurbüros ISIS Manfred Spinner vom Februar 2019 [3] wird verwiesen. Auf die schalltechnische Untersuchung der Geräuschsituation durch den Bau des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, Mai 2008. *ergänzt durch* Nachtrag 2 zur schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2008 + Schalltechnische Stellungnahme zur Planung Stand 05.10.2012, Bauvorhaben Kaufland Leonberg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, April 2011 wird verwiesen [6].

## **7.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung – Möbelhaus mit Stellplatz und Parkhaus – sind ca. 90% der Flächen überbaut oder versiegelt. Der Anteil an Grünflächen, überwiegend mit Ziergrün oder Spontanvegetation bestanden, ist entsprechend gering. Prägend sind Hainbuchen-Baumhecken. Östlich der Poststraße stellt die Hainbuchenhecke im Süden eine Grünzäsur zu den Wohnhäusern des angrenzenden Mischgebietes dar. Das Parkhaus ist an der nördlichen und der südlichen Grundstücksgrenze durch Hainbuchenhecken eingegrünt.

Post-, Diesel- und Römerstraße umfassen überwiegend versiegelte oder gepflasterte Verkehrsflächen. Ein geringer Flächenanteil wird von straßenbegleitendem Grün eingenommen. Eine Reihe größerer Einzelbäume in den Grünflächen prägen den Straßenraum der Römerstraße. Im Stellplatzbereich des Möbelhauses sind Einzelbäume, Ahorn, aus gestalterischen Gründen gepflanzt worden. Diese Bäume haben einen Stammumfang von ca. 20 – 25 cm und sind noch recht jung.

Im Zuge der Neuplanung sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die eine Eingrünung der Bebauung an den Rändern gewährleisten. Es sind folgende Maßnahmen zu nennen:

- Pflanzbindung zum Erhalt der Hainbuchen-Baumhecke an den südlichen Grundstücksgrenzen,
- Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Post-, Diesel- und Römerstraße.

Als weitere Maßnahme ist die extensive Begrünung von Flachdächern zu nennen. Diese dient u. a. der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Entlastung der Kanalisation. Um den gesetzlichen Vorgaben entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung Rechnung zu tragen sind Dächer extensiv (Mindestsubstratstärke 10 cm) zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: Das Substrat speichert/hält einen Teil des Regenwassers zurück (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, die Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positiven Effekt auf das Kleinklima (sowohl Stadt als auch Gebäude) hat und die städtische Biodiversität wird gefördert.

### **7.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen**

Zur Herstellung von Gehwegen und Zufahrten sind auch Festsetzungen für Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig.

### **7.14 Höhenlage für übereinanderliegende Geschosse, Ebenen, sonstige Teile baulicher Anlagen**

Im Bereich „Verbindungsteg/Fußsteg“ über die Poststraße sind zwei Nutzungsarten auf unterschiedlichen Ebenen zulässig: Die Nutzung GE 2 in Form einer Überführung mit einer Mindestdurchfahrtshöhe von mind. 5 m über Straßenniveau sowie die Nutzung als Straßenverkehrsfläche auf Straßenniveau.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dach- und Fassadengestaltung, technische Aufbauten

Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° Neigung zulässig. Sie sind flächenhaft in extensiver Form zu begrünen (siehe 7.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen). Entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan werden Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° vorgeschrieben. Damit fügen sich die Gebäude in die Umgebung ein. Im Bereich der Fassadengestaltung sind u.a. reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen (ausgenommen Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) nicht zulässig. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zu den technischen Aufbauten vor.

Die o. g. Festsetzungen sollen dazu beitragen, baugestalterische Absichten zu verwirklichen und ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Dies gilt insbesondere auch aufgrund der solitären Lage. Die Vorschriften sollen gewährleisten, dass keine im Ortsbild unverträgliche Materialien und Farben verwendet werden. Insoweit sind sehr störende Gestaltungselemente ausgeschlossen.

### **8.2 Werbeanlagen**

Innerhalb von Gewerbegebieten kommt Werbeanlagen eine besondere Bedeutung zu. Sie sind stadtbildprägend, es ist daher wichtig, eine verträgliche Regelung für Alle zu finden. Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zur Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur Minimierung der Störwirkungen, vor allem gegenüber dem Fahrverkehr, werden diesbezügliche Beschränkungen zu Werbeanlagen getroffen.

### **8.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

Zur harmonischeren Einbindung in das Stadtbild sind die Standorte für Müllbehälter dauerhaft abzuschirmen.

## **9 UMWELTBELANGE**

### **9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung**

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

### **9.2 Fläche**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, es werden dafür keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Im Gebiet befinden sich derzeit das Gebäude eines ehemaligen Möbelhauses, ein Parkhaus und eine Parkplatz sowie kleinflächige Grünbereiche.

### **9.3 Schutzgebiete/Biotopschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellschutzgebiets Stuttgart-Bad Cannstatt, dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht berührt. Im Gebiet befindet sich ein kartierter und nach Baumschutzsatzung geschützter Baum sowie drei städtische Straßenbäume die ebenfalls nach der Baumschutzsatzung geschützt sind. Vor einer Fällung muss ein entsprechendes Verfahren durchgeführt werden.

### **9.4 Artenschutz**

Aus Artenschutzgründen dürfen Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchgeführt werden. Wenn außerhalb dieser Zeitspanne Rodungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so muss durch eine fachkundige Untersuchung sichergestellt sein, dass Nester oder Nist- und Wohnhöhlen von Vögeln oder Fledermäusen nicht betroffen sind. Als Ausgleich für entfallende Nist- und Brutstätten sind je sechs Vogelnistkästen und sechs Fledermauskästen im Gebiet anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Glasfassaden über 5 m<sup>2</sup> Flächengröße sind aus Vogelschutzgründen mit reflektionsarmen Gläsern auszuführen und außerdem entsprechend dem Stand der Technik zu strukturieren (siehe: Schmid, Doppler, Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach).

### **9.5 Ortsbild**

Das gewerblich-urban geprägte Stadtbild wird sich im Grundsatz nicht wesentlich verändern. Die den Straßen zugewandten Baukanten bleiben erhalten. Die Gebäudehöhe wird um ca. 3 m, tlw. 3,5 m, erhöht. Die neuen Fassaden werden nicht mehr so abweisend wie die bisherigen weitgehend geschlossenen Fassaden des Möbelhauses. Zu den im Süden angrenzenden Gebieten mit Wohnhäusern stuft sich die Gebäudehöhe herunter so dass ein fließender Übergang entsteht. Durch die im Erdgeschoss möglichen gewerblichen und sozialen Nutzungen wird das Gebiet aufgewertet und belebt.

### **9.6 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet ist bereits stark versiegelt und intensiv bebaut. Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser. Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Mineralquellschutzgebiets Stuttgart-Bad Cannstatt. Die Flachdächer werden zu mindestens 80 % extensiv begrünt, hierdurch wird ein großer Beitrag zur Wasserrückhaltung und Retention geleistet, die Verdunstung erhöht sowie der Abfluss aus dem Gebiet stark vermindert. Im Gebiet befinden sich die Grundwasserbrunnen 2/47 und 2/48.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der Altlastensituation nicht

geplant. Niederschlagswasser und Schmutzwasser werden über den Mischwasserkanal abgeführt. Die Regenwasserbeseitigung und das notwendige Retentionsvolumen sind rechtzeitig mit den Fachbehörden abzustimmen.

Eine Gefährdung des Gebiets durch Hochwasser oder Starkregen ist nicht erkennbar.

Es wird nicht mit einem Eingriff in das Schutzgut Wasser gerechnet. Die geplante extensive Dachbegrünung wird die Wasserrückhaltung und Verdunstung im Gebiet steigern.

### **9.7 Boden und Altlasten**

Der Bereich des ehemaligen Möbelhauses ist als Altstandort gekennzeichnet. Im Rahmen des B-Planverfahrens für das angrenzende Kaufland wurde ein entsprechendes Gutachten (IWK 2006) erstellt, bei dem auch im Bereich des Möbelhauses Untersuchungen durchgeführt wurden. Dabei wurden im zuströmenden Grundwasser erhöhte BTEX Werte festgestellt. In den Jahren 1989 bis 2006 wurden für das damalige Möbel Mutschler Gelände mehrere Untersuchungen zur Altlastensituation durchgeführt. Eine fachliche Begleitung der Abriss- und Erdarbeiten ist erforderlich.

Ein Kampfmittelgutachten hat keine Belastung des Gebiets feststellen können. Aufgrund der hohen Vorbelastung des Schutzguts Boden wird nicht mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut gerechnet.

### **9.8 Klima**

In der Klimauntersuchung von Seitz (1993) wird das Gebiet mit A2 bewertet. Es werden Minimierungsmaßnahmen gefordert. Im Bebauungsplan wird daher eine 80 %-ige, extensive Dachbegrünung festgesetzt, außerdem wird entlang der Post-, Diesel- und Römerstraße die Pflanzung von 20 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Die Hainbuchenreihen nördlich und südlich des Parkhauses werden als Pflanzbindung gesichert. Die extensive Dachbegrünung wird die Verdunstung im Gebiet steigern und damit eine Aufheizung entgegenwirken. Eine Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Planung ist nicht zu erwarten.

### **9.9 Lärm und Luft**

Im Gebiet ist eine gewerbliche Nutzung ohne Wohnen vorgesehen. Aus diesem Grund sind die tags Lärmwerte relevant. Das Gebiet wird in gewissem Umfang durch den Verkehrslärm von Poststraße und Römerstraße mäßig belastet. Aus der Lärmsituation tags leitet sich für das Baufenster maximal der Lärmpegelbereich IV ab. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich IV werden bei Büronutzung in der Regel mit üblichen Bauteilen (z.B. Standardfenster) erfüllt.

Im Rahmen des B-Planverfahrens für das angrenzende Kaufland wurde ein Luftschadstoff-Gutachten erstellt dessen Ergebnisse auf das Plangebiet übertragen werden können. Es ist demnach keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

Gegenüber der ehemaligen Nutzung als Möbelhaus wird der An- und Abfahrtsverkehr deutlich sinken, somit sinken auch die dadurch erzeugten Lärm und Luftschadstoffe.

### **9.10 Pflanzen und Tiere**

Das Bestandsgebiet ist bereits stark bebaut und versiegelt. Die Grünflächen werden intensiv gepflegt, somit besteht eine sehr hohe Vorbelastung des Schutzguts. Das Gebiet hat keine Bedeutung als Lebensraum für besondere Pflanzen und Tiere. Eine weitere Verschlechterung ist nicht zu erwarten.

### **9.11 Störfallrelevante Betriebe und Anlagen**

Anlagen die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden und von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können sind im Plangebiet selbst und seiner direkten Umgebung nicht bekannt.

### **9.12 Kultur- und Sachgüter**

Im Gebiet sind keine besonderen Kultur und Sachgüter bekannt.

### **9.13 Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit als Folge der vorliegenden Planung sind nicht zu besorgen.

## **10 BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

Der Umbau der Erschließungsanlagen wird im Rahmen eines Erschließungsvertrags, einschließlich Kostentragung, auf den Projektträger übertragen. Die Stadt übernimmt die hergestellten Flächen in ihr Eigentum.

## **12 VERFAHRENSSCHRITTE**

### Bisheriger Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ wurde vom Gemeinderat am 24.07.2018 sowie erneut mit verkleinertem Geltungsbereich am 26.03.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.08. bis 14.09.2018 durchgeführt. Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung fand statt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2018 an der Planung beteiligt.

Der Gemeinderat hat am 26.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplans vom 21.02.2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Auf Beschluss des Gemeinderats vom 26.03.2019 (Sitzungsvorlage 2019/029) wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 16.04.2019) und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (im Zeitraum vom 23.04. bis 24.05.2019) durchgeführt. Es gingen nur Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden ein. Teilweise wurden Stellungnahmen aus der Beteiligung in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Investor der Standort städtebaulich näher untersucht und ein Entwurf für ein innovatives Bürogebäude – mit der Hauptnutzung untergeordneten halböffentlichen Nutzungen (Kindertagesstätte, Gastronomie) – entwickelt. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs, vor allem im Bereich der Höhenabwicklung, wurde deshalb erforderlich.

Der Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB sowie zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung vom 17.12.2019 gefasst (Sitzungsvorlage 2019/029). Die erneute Beteiligung wurde vom 27.01. bis 02.03.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2020 an der Planung beteiligt. Es gingen nur Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden ein. Hierbei handelte es sich um überwiegend klarstellende

Stellungnahmen, die teilweise zu einer Ergänzung der Hinweise (Textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans führten. Es handelt sich hierbei lediglich um redaktionelle Anpassungen. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die Stellungnahmen führten insgesamt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich.

### **13 FLÄCHENBILANZ**

**Flächen- und Nutzungswerte** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Gewerbegebiete	ca. 19,9 ha	95 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,1 ha	5 %
Geltungsbereich des Planes	ca. 2 ha	100,0%

### **14 FACHGUTACHTEN**

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

[1] Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung „Leonberg Römerstraße, Möbelhaus Hofmeister“, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Essigweg 1A, 70565 Stuttgart, Oktober 2018

[2] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Gewerbegebiet nördliche Poststraße, Leonberg-Eltingen, Dr. K. Hinkelbein, Uhuweg 22, 70794 Filderstadt, 27. August 2018

[3] „Lärmschutz – Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße, Leonberg“; ISIS-Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Februar 2019

[4] Untersuchung der Luftschadstoffe im Hinblick auf den künftigen Parkierungs- und Anlieferverkehr nach Fertigstellung des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg, Dr. Ing. H. Gross, Büro für technische Messungen, 70794 Filderstadt Bernhausen, April 2011.

[5] Baugrundgutachten 30. Mai 2006 und Schadstoffgutachten 19. April 2006, Ingenieurbüro Wolfgang Kamm, Schliepstraße 4, 44135 Dortmund.

[6] Schalltechnische Untersuchung der Geräuschsituation durch den Bau des geplanten SB-Warenhauses in Leonberg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, Mai 2008. *ergänzt durch* Nachtrag 2 zur schalltechnischen Untersuchung vom Mai 2008 + Schalltechnische Stellungnahme zur Planung Stand 05.10.2012, Bauvorhaben Kaufland Leonberg, BS Ingenieure, Ludwigsburg, April 2011.

### **15 FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB**

Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs.2 Satz 2 BauGB liegt nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan hat keinen erhöhten Schwierigkeitsgrad. Er dient der Sicherung und nachhaltigen Weiterentwicklung eines Gewerbebetriebs. Der Grundstückseigentümer sowie der zukünftige Nutzer der Gebäude sind in die Planungen eng eingebunden. Besondere Anforderungen an die

Abwägung der Umweltbelange liegen nicht vor. Die reguläre Auslegungsfrist – für die Dauer eines Monats – wurde daher für angemessen und ausreichend erachtet.

## **16 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

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

## **17 ANLAGE**

11. Berichtigung des Flächennutzungsplans „Mühlpfad Stiefel nördliche Poststraße“ in Leonberg.

SGL / RSB  
Stadtplanungsamt  
Leonberg, 16.03.2020