

KARTOGRAFIE: © STÄDTE-VERLAG E.V. WAGNER & J. MITTERHUBER GMBH, 70736 FELLBACH

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 21.02.2020

Bebauungsplan

**„Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung:
Bereich nördlich der Römerstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 03.04-3/2, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	4
2	Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1	2.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2	2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
3.3	3.3 Verkehrssituation	5
3.4	3.4 Ver- und Entsorgung.....	6
3.4.1	3.4.1 Gasversorgung.....	6
3.5	3.5 Altlasten.....	6
3.6	3.6 Geotechnik	6
4	Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse	7
4.1	4.1 Regionalplan.....	7
4.1.1	4.1.1 Einzelhandel - Agglomerationswirkungen nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Verband Region Stuttgart	7
4.2	4.2 Flächennutzungsplan.....	8
4.3	4.3 Bestehende Bebauungspläne	8
4.4	4.4 Wasserrecht	9
4.5	4.5 Denkmalschutz	9
5	Planerische Konzeption und Festsetzungen.....	9
5.1	5.1 Westliches Plangebiet – Kerngebiet (MK)	10
5.2	5.2 Östliches Plangebiet – Mischgebiet (MI)	10
5.3	5.3 Erschließung.....	11
5.4	5.4 Fachgutachten	11
5.4.1	5.4.1 Verkehrsgutachten	11
5.4.2	5.4.2 Verschattungsgutachten.....	12
5.4.3	5.4.3 Luftschadstoffgutachten	12
5.4.4	5.4.4 Lärmgutachten	13
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1	6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2	6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.4	6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen.....	16
6.5	6.5 Verkehrsflächen.....	16
6.6	6.6 Versorgungsflächen.....	17
6.7	6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.8	6.8 Leitungsrechte / Gehrechte.....	17
6.9	6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17

6.10	Pflanzgebote.....	18
7	Örtliche Bauvorschriften	18
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
7.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	19
7.3	Weitere Festsetzungen	19
7.4	Stellplatzverpflichtung	19
7.5	Abstandsflächen	19
8	Darstellung der Umweltbelange.....	19
9	Flächenbilanz	22
10	Bodenordnung.....	22
11	Fachgutachten.....	23

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich Römerstraße“ 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 Neuordnung minder genutzter Flächen im innerstädtischen Bereich dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Für Teile des Plangebietes, die gegenwärtig einer Nutzung unterliegen, die der zentralen Lage in Leonberg aktuell nicht entsprechen, ist eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen und durch eine ansprechende Architektur städtegestalterisch aufzuwerten. Die Umsetzung dieses Ziels trägt darüber hinaus zur nachhaltigen Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort bei. Die Grundstücke zwischen der Römerstraße und Walter-Flex-Straße, bzw. zwischen dem LEO 2 000-Gebäude und der Volksbank, sollen durch einen Investor baulich aktiviert werden.

Dieses Vorhaben kann auf Grundlage des noch rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisiert werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es somit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, den Bebauungsplan im Bereich nördlich der Römerstraße zu ändern.

2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Zur Neuordnung des Areals entsprechend den städtebaulichen Zielen und Entwicklungsmöglichkeiten ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Hierdurch wird zudem zu einer nachhaltigen Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort beigetragen. Dem Konzept der Bebauungsplanänderung liegen im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele zugrunde:

- Intensivierung und Aufwertung der Nutzung im Bereich der privaten Flächen, wobei auch ein hoher Wohnungsanteil entstehen kann
- Erzielung einer städtebaulich verträglichen Einbindung der im Plangebiet möglichen baulichen Entwicklungen in die umliegenden Strukturen, unter Berücksichtigung der Wohnbebauung nördlich der Walter-Flex-Straße.
- Bildung eines großzügigen Freiraums von hoher Qualität mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf der Nordseite der Römerstraße
- Stärkung und Fortentwicklung der öffentlichen Räume im Sinne einer qualitätvollen Stadtgestaltung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen an den Straßenraum.
- Anpassung des Plangebiets an die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) unter Berücksichtigung der im April 2011 beschlossenen Vergnügungstättenkonzeption. Die Vergnügungstättenkonzeption stellt eine Empfehlung für ggf. erforderliche Änderungen bzw. Ergän-

zungen des gültigen Planungsrechtes (Bebauungspläne) dar und findet in diesem zentralen städtischen Bereich Anwendung

- Verbesserung der Verkehrssituation in der Römerstraße durch die Anlage von beidseitigen Radfahrstreifen, Verbesserung der Gehwegsituation auf der Nordseite der Römerstraße.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Stadtzentrum von Leonberg und umfasst das Gebiet nördlich der Römerstraße bis zur Walter-Flex-Straße einschließlich des Straßenkörpers der Römerstraße. Den westlichen Abschluss des Gebiets bildet die Eltinger Straße (B 295). Das Gebäude Eltinger Straße 61 – LEO 2 000 – ist Teil des neuen Bebauungsplangebietes. Im Osten wird das Plangebiet durch das Grundstück Römerstraße 109 begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,32 ha.

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

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Die Leonberger Stadtmitte entstand in den 1970er Jahren durch das „Zusammenwachsen“ der historischen Kernstadt mit der Ortslage Eltingen. Als Abbild der zeitlichen Epochen findet man sehr heterogene Bebauung mit einer unterschiedlichen Maßstäblichkeit und vielfältige Nutzungen vor. In den letzten Jahren wurden teils durch private, teils durch städtische Maßnahmen das architektonische und städtebauliche Bild entscheidend verbessert und aufgewertet. Hierzu zählen unter anderem der Neubau der Römergalerie mit einer Neugestaltung der Vorplatzbereiche entlang der Eltinger- und Römerstraße sowie der Bereich der Leonberger Straße zwischen Römerstraße und Brennerstraße. Mit der Aufwertung der innerstädtischen Lage wurde der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Zentrum der Stadt sukzessive gestärkt.

Das Plangebiet und sein Umfeld sind hinsichtlich der Nutzungen und der Grundstücksausnutzung sehr heterogen strukturiert: im Westen begrenzt das bis zu acht Geschosse umfassende Gebäude ‚LEO 2 000‘ das Plangebiet. Innerhalb des Plangebiets befinden sich außerdem auf einem fast 25 m tiefen Streifen entlang der Römerstraße oberirdische Parkierungsflächen, die weitgehend vollversiegelt sind. Im westlichsten Abschnitt dieses Bereichs liegt zudem die Zufahrt zu einer Tiefgarage für das LEO 2 000. In Richtung Norden, entlang der Walter-Flex-Straße, schließen 3 große Grundstücke an, zwei dieser Grundstücke sind mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die Grundstücke entlang der Walter-Flex-Straße weisen größere Strauch- und Baumbestände auf. Diese Bebauungsstruktur setzt sich nördlich des Plangebiets weiter fort. Südlich der Römerstraße grenzt an das Plangebiet das LEO-Center und ein Parkhaus mit vier oberirdischen Parkebenen an; im weiteren Umfeld sind Baukörper mit bis zu 21 Geschossen vorzufinden. Östlich des Plangebiets befindet sich ein zur Römerstraße ausgerichteter viergeschossiger Baukörper mit Geschäfts- und Büronutzungen.

3.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Neuköllner Platzes am Schnittpunkt der Eltinger Straße als Nord-Süd-Achse in Verbindung mit der Leonberger Straße und der Römerstraße als Ost-West-Achse. Beide Straße sind stark belastet, die Eltinger Straße mit rund 19.500 KFZ/24h und die Römerstraße mit rund 14.000 KFZ/24h westlich der Neuköllner Straße und rund 14.500 KFZ/24h. Die Eltinger Straße (noch B 295) und die Römerstraße sind Hauptverkehrsstraßen mit jeweils mehreren Fahrspuren. Die Walter-Flex-Straße als Stichstraße hat nur eine untergeordnete Verkehrsfunktion und dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke.

Entlang der Römer- und Eltinger Straße sind in weiten Teilen beidseits Gehwege vorhanden. Sowohl im Kreuzungsbereich Eltinger- / Römerstraße als auch Römer- / Neuköllner Straße befinden sich Fußgängerübergänge.

Das südlich angrenzende LEO-Center ist derzeit durch eine Fußgängerbrücke mit dem Leo 2 000

verbunden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Das Gleiche gilt für die Abwasserentsorgung. Der altersbedingte Austausch städtischer Leitungen in der Römerstraße steht an.

3.4.1 Gasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, im Straßenraum der Römerstraße, befinden sich eine Gashochdruckleitung HGD 150 sowie Niederdruck – Gasanlagen (Verteilnetz) der Netze BW.

Gasanlagen sind zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandsetzung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen verlegt. Bei einer HGD beträgt der Schutzstreifen 2x3m ab Leitungssachse.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckanlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Für die Dauer des Bestehens der Gasverteilnetzanlagen ist eine Überbauung durch Stützmauern, Gebäude oder anderen baulichen Anlagen unzulässig

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der HGD-Anlagen sowie der Verteilnetz-Anlagen beeinträchtigen oder gefährden.

Bei Interesse der künftigen Bauherren an einer Gasversorgung ist, bei entsprechender Wirtschaftlichkeit, für die geplanten Gebäude ein Anschluss an das vorhandene Erdgasnetz möglich.

Bei geplanten Baumstandorten sind die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW GW 125 einzuhalten. Hier wird ausgesagt, dass Bäume im Bereich von Versorgungsanlagen bis 1m Abstand nicht möglich sind und von 1m bis 2,5m ab Außenkante Baumstamm zusätzliche Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

Bestandspläne sind erhältlich über: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de.

3.5 Altlasten

Aufgrund benachbarter Schadensfälle und Altlasten (außerhalb des Plangebietes) können Grundwasserunreinigungen mit LHKW, BTEX und MZTBE nicht ausgeschlossen werden. Für Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, ist dies zu beachten.

3.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich gem. der Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrund-aufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugruben-sicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objekt-bezogene Baugrundunter-

suchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Auf das bereits vorliegende Baugrund- und Gründungsgutachten wird verwiesen (s.u. Kap.11 Fachgutachten).

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan von 2009 ist das Plangebiet als bestehende größere Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt.

Weiter befindet sich das Plangebiet innerhalb des Standorts für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, der sich von der historischen Altstadt bis zum neuen Stadtzentrum und bis zum Bahnhof (einschließlich der westlich unmittelbar angrenzender Flächen) erstreckt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielsetzungen des Regionalplans.

4.1.1 Einzelhandel - Agglomerationswirkungen nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Verband Region Stuttgart

Gemäß Plansatz 2.4.3.2.8 (Z) sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in den Ortskernen aller Gemeinden zulässig. Wird ein Bauleitplan aufgestellt oder geändert, dessen Geltungsbereich den Ortskern ganz oder teilweise erfasst (dies ist hier der Fall), so darf die hiernach zulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen, überörtlichen Wirkungen entfalten, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne.

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzutreten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplans befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Standorts für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Vorranggebiet), der sich vom LEO-Center im Südosten, zur Schweizermühle im Westen (Aldi) bis nach Norden (gesamte Altstadt) erstreckt. Die Ansiedlung bzw. Ergänzung zentrenrelevanten Einzelhandels steht damit grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, ein etwaiger Verkaufsflächenzuwachs bedarf jedoch, wegen der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden Verkaufsflächen, der Berücksichtigung besagter Agglomerationswirkungen, die hier grundsätzlich gegeben sein können.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ein bestehendes Kerngebiet (MK). In dessen baulichen Bestand sind bereits einige kleinere (nicht großflächige) Verkaufsflächen vorhanden. Grundsätzlich wären auf Basis des bisherigen Planungsrechts im gesamten Plangebiet auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die aktuelle Planung schränkt nun diese Option im größeren, östlichen Teil des Plangebiets aufgrund der „Rückstufung“ dieses Bereichs zu einem Mischgebiet (MI) ein. In Mischgebieten ist großflächiger Einzelhandel unzulässig, die grundsätzliche Möglichkeit agglomerationsbedingter Auswirkungen wird sich somit zukünftig verringern.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Leonberg gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Leonberg (EHK) vom Januar 2017, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA). Demnach hat Leonberg mit einem Wert von 94 % eine vergleichsweise niedrige Einzelhandelszentralität und per Saldo Kaufkraftabflüsse aus dem Leonberger Stadtgebiet zu verzeichnen, welche auf die starken Konkurrenzbeziehungen in der Region

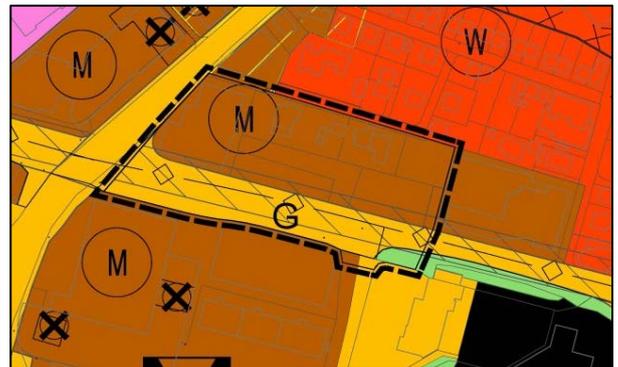
hinweisen. Durch den Marktaustritt von Hofmeister wurde der Wert auf rd. 80 % gesenkt. Verbunden mit der stark steigenden Bevölkerungszahl ist es demnach nicht zu erwarten, dass durch die Gebietsausweisung und die potentiellen Agglomerationswirkungen Kaufkraftabflüsse aus dem Umland über den Verflechtungsbereich hinaus entstehen.

Für die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels, also einer Vergrößerung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche im Sinne der Agglomeration, ist die Verträglichkeit einer ggf. zusätzlichen Verkaufsfläche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, z.B. per Einzelhandelsgutachten, nachzuweisen. Im Rahmen von Neubeantragung von Einzelhandelsbetrieben sind die raumordnerischen Voraussetzungen branchenspezifisch zu überprüfen. Die Verträglichkeit (Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot gem. Einzelhandelserlass des Landes Baden Württemberg) ist abhängig vom konkreten Einzelfall und kann in der vorgelagerten Bauleitplanung nicht vorwegnehmend geprüft werden. Die Erfüllung des Konzentrationsgebotes und des Integrationsgebotes ist anhand der raumordnerischen Zielsetzung bereits als erfüllt anzusehen.

Nach aktuellem Sachstand ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das In-Kraft-Setzen des Bebauungsplanes zu einer relevanten Zunahme an Einzelhandelsverkaufsfläche führen wird. Am Bestandsstandort LEO 2000 sind keine wesentlichen Änderungsabsichten bekannt, das projektierte Vorhaben im neuen Mischgebiet sieht neben gewerblichen Büronutzungen, einer Tagespflegeeinrichtung und einigen Seniorenwohnungen vorwiegend Wohnungen in den oberen Geschossen vor.

4.2 Flächennutzungsplan

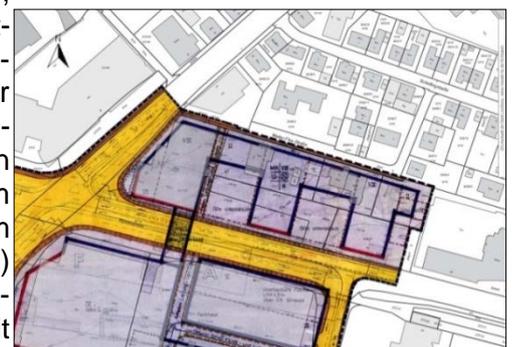
Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1“ weist für den Bereich Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1968 aus. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Neben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in dem maßgeblichen Bereich nördlich der Römerstraße ab dem ersten Obergeschoss sonstige Wohnungen nach § 7 (3) Nr.2 BaunVO 1968 zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit acht Vollgeschossen als Höchstmaß sowie mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 definiert.



Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1“ mit aktueller Bebauung

Zur Römerstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien festgesetzt, die gegenüber dem Straßenkörper (heutiger Fahrbahnrand der Römerstraße) um ca. 5 m zurückversetzt sind, wohingegen die übrigen Flächen der vorgesehenen und nach Norden hin geschlossenen, kammartigen Baukörperstruktur durch Baugrenzen bestimmt sind. Durch Festsetzungen zur Bauweise sind die Gebäudekörper in Form einer geschlossenen Bauweise zu errichten.

Trotz der Lage im unmittelbaren Stadtzentrum von Leonberg ist im Plangebiet bislang eine bauli-

Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.04-3/2, in Leonberg

che Neuentwicklung nur im Westteil des Plangebiets – „LEO 2 000“ – erfolgt. Im Anschluss an das LEO 2 000 bis zur östlich angrenzenden Volksbank (Römerstraße 109) werden die Grundstücke entlang der Römerstraße als Parkplatz genutzt und sind auf Grund der großflächig angelegten Parkierungsfläche städtebaulich nicht sehr attraktiv. Entlang der Walter-Flex-Straße befinden sich heute noch 2 ältere Wohngebäude mit großer Gartennutzung.

4.4 Wasserrecht

Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart-Bad Cannstatt – Stuttgart-Berg

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung vom 11.06.2002 ist zu beachten.

4.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG "Römerstraße Pforzheim Cannstatt". Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden , Befunden und Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Das Plangebiet ist durch einen asphaltierten Parkplatz und eine Tiefgaragenzufahrt bereichsweise gestört. Mit einer ungestörten Erhaltung archäologischer Substanz- Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG in tieferen Bodenschichten muss dennoch gerechnet werden.

Aus diesem Grund ist für die Baumaßnahmen - den Oberbodenabtrag nach Entfernen der Asphaltdecke – grundsätzlich eine archäologische Baubegleitung erforderlich. Hierfür ist ein Archäologiebüro / eine Grabungsfirma zu beauftragen, das /die nach den Richtlinien des Landesamt für Denkmalpflege (LAD) arbeitet. Die Kosten dafür hat die Bauherrschaft zu übernehmen, die Fachaufsicht obliegt dem LAD (Ansprechpartner: Dr. Mare Heise; marc.heise@rps.bwl.de; Tel. 07071/757-2413).

Auf Grund der Erkenntnisse des geologischen Gutachtens ist jedoch davon auszugehen, dass in diesem Bereich schon einiges gestört und aufgefüllt wurde (Asphalt- / Betonbruchstücke in erheblicher Tiefe).

Im vorliegenden Fall kann es daher ausreichen, dass auf eine archäologische Baubegleitung verzichtet werden kann und es stattdessen ausreicht ,wenn Herr Heise (LAD) oder ein Techniker den Fortgang der Arbeiten punktuell begutachten .Die entsprechende Vorgehensweise ist mit dem LAD abzustimmen.

Verzögerungen im Bauablauf durch eine fachgerechte Befunddokumentation und/oder Fundbergung sind ggf. hinzunehmen. Die ausführende Tiefbaufirma ist vorab schriftlich über die archäologische Begleitung zu informieren.

Von den Ergebnissen der Baubegleitung hängt es ab, ob weitere archäologische Maßnahmen erforderlich sind.

Originaldokumentation und Funde gehen in das Eigentum des Landes Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, über.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5 PLANERISCHE KONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung

Die Fläche zwischen LEO 2 000 und Volksbank war bereits mehrfach Anlass zu einer Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Stadtmitte, Teil 1“ aus dem Jahr 1972. Im Februar 2008 wurde eine Bebauungsplanänderung für den Bereich zwischen Eltinger- / Römer- / Walter-Flex-Straße / Volksbank beschlossen, mit dem Ziel einer Neuordnung des Areals entspre-

chend den städtebaulichen Zielvorstellungen und Entwicklungsmöglichkeiten. Damit sollte eine nachhaltige Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandorts erreicht werden. Die städtebauliche Konzeption sah die Ansiedlung eines Einkaufszentrums für Fachmärkte und Flächen für ein Fitness-Zentrum vor. Dieses Vorhaben wurde vom Vorhabenträger nicht zu Ende geführt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im September 2012 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Nunmehr war beabsichtigt auf einem großen Teil der Fläche, zwischen LEO 2 000 und Volksbank, eine Einrichtung für betreute Seniorenwohnungen mit unterstützenden Leistungen durch einen Vorhabenträger zu realisieren. Die frühzeitige Beteiligung wurde im Sommer 2013 durchgeführt und die notwendigen Fachgutachten erstellt.

Im Sommer 2015 wurde der Stadt vom Vorhabenträger ein neuer städtebaulicher Entwurf vorgelegt und dieser im Dezember 2015 vom Ausschuss gebilligt. Dieser Entwurf sieht nun neben gewerblichen Büronutzungen, einer Tagespflegeeinrichtung und einigen Seniorenwohnungen vorwiegend Wohnungen in den oberen Geschossen vor. Da sich die neuen Baukörper vom vorherigen Entwurf erheblich unterscheiden, wurden die bereits vorliegenden Fachgutachten aktualisiert.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf besteht, neben den öffentlichen Verkehrsflächen, aus 2 unterschiedlichen Baugebieten:

5.1 Westliches Plangebiet – Kerngebiet (MK)

Der westliche Teil des Plangebietes soll weiterhin als Kerngebiet ausgewiesen werden und ist mit dem LEO 2 000, ein über 30 m hohes Wohn- und Geschäftshaus, stark verdichtet. Hier ist in absehbarer Zeit keine Änderung der baulichen Substanz anzunehmen. In den unteren Geschossen des LEO 2 000 befinden sich neben Geschäften auch mehrere Spielhallen. Die vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten hat im LEO 2 000 Leerstände in Teilen des Gebäudes zur Folge. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Situation und trifft Festsetzungen, die der Zielsetzung der „Vergnügungsstättenkonzeption Stadt Leonberg“ aus dem Jahr 2011 entspricht. Wegen dieses städtebaulichen Missstands ist das Grundstück an der Eltinger Straße mit in das Plangebiet einbezogen worden, damit ein weiterer trading down Effekt aufgehalten werden kann.

5.2 Östliches Plangebiet – Mischgebiet (MI)

Anstelle des bisher ausgewiesenen Kerngebiets (MK) wird der östliche Planbereich nun als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Der städtebauliche 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.

Im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung der Römerstraße entsteht eine gut proportionierte Vorzone zu den Gebäuden an der Römerstraße, in denen im EG und im 1. OG gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Das Gebiet wird durch eine zweigeschossige Tiefgarage, die der natürlichen Topographie im Durchgangsbereich des Quartiersplatzes folgt, unterlegt. So können Tiefgaragen- und Nebenbereiche, die über Treppen- und Aufzugskerne barrierefrei mit den Nutzungseinheiten verbunden sind, entstehen. Die zentrale Einfahrt erfolgt auf Höhe des Kreuzungsbereiches der Neuköllner Straße. Vom zweiten Tiefgaragengeschoss gelangt man über eine Rampe zum Tiefgaragenbereich des LEO 2 000. Die Erschließung der Tiefgarage des LEO 2 000 erfolgt somit über dieselbe zentrale Einfahrt.

Mit dem neuen Entwurf besteht nun im Zuge der Änderung des Bebauungsplans, die Chance, einen Übergang vom zentralen Bereich an der Kreuzung von Leonberger- / Eltinger- und Römerstraße mit den prägenden städtebaulichen Dominanten von LEO-Center, Römergalerie sowie „LEO 2 000“ zu den nördlich und östlich angrenzenden Wohnquartieren zu schaffen. Dieses soll durch eine Anpassung der Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Entwicklung und Maßstäblichkeit erfolgen.

5.3 Erschließung

Über die Römerstraße wird das Plangebiet erschlossen. Die Walter-Flex-Straße, eine Stichstraße, kann wegen ihrer geringen Breite nicht zur Erschließung des Plangebietes genutzt werden. Eine verkehrliche Anbindung des LEO 2 000 an die Eltinger Straße ist auf Grund der Nähe zum Kreuzungsbereich Römer- / Eltinger- / Leonberger Straße aus verkehrlichen Gründen nicht möglich.

Die Haupterschließung des Innenbereiches des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Römerstraße, im Kreuzungsbereich Römer- / Neuköllner Straße. An dieser Stelle wird die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage in allen Richtungen realisiert. Die vorhandenen Tiefgaragenstellplätze des LEO 2 000 werden über die geplante 2-geschossige Tiefgarage des Neubauvorhabens an die Römerstraße angebunden.

Eine verkehrlich untergeordnete „Notanlieferung“ ist zwischen dem LEO 2 000 und dem geplanten Neubauten vorgesehen.

Bedingt durch die Zunahme des durch das Bauvorhaben verursachten Verkehrs ist die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Römerstraße / Neuköllner Straße einschließlich Zu- und Ausfahrt zum geplanten Bauvorhaben geplant.

Von der Eltinger Straße und der Walter-Flex-Straße erfolgt keine Zu- oder Abfahrt zu den Baugrundstücken im Plangebiet

5.4 Fachgutachten

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurfes waren die Fachgutachten zum Entwurf aus dem Jahren 2012 / 2013. Für den neuen städtebaulichen Entwurf wurden aktualisierte Stellungnahmen von den Fachbüros ausgearbeitet.

5.4.1 Verkehrsgutachten

Da das Vorhaben im östlichen Teil des Plangebietes direkt an der Römerstraße, einer der wichtigen innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, liegt und über diese erschlossen werden soll, wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch ein Verkehrsgutachten überprüft.

Im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit kommt das Gutachten 2012 zu folgendem Ergebnis: *„Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der zusätzliche Verkehr ... die Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Römerstraße / Neuköllner Straße / Zufahrt Tiefgarage nur unwesentlich beeinflusst und zu keiner Überschreitung von Zumutbarkeitsgrenzen in den Wartezeiten führt.“*

Im Einzelnen wird auf das „Bauvorhaben betreutes Seniorenwohnen mit unterstützenden Leistungen am Stadtpark in Leonberg – Verkehrsgutachten“, MAP, Prof. Maurmaier + Partner, Stuttgart, März 2012 verwiesen.

Der Ergebnisbericht der aktualisierten verkehrstechnischen Untersuchung zum Ausbau der Römerstraße / Neuköllner Platz bis östlich Neuköllner Straße vom April 2016 kommt zu dem Ergebnis:

„Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsbetrachtung verdeutlichen, dass beide signalisierten Knotenpunkte K6 (Neuköllner Platz / Römerstraße) und K 31 (Römerstraße / Neuköllner Straße) den Verkehr mit mindestens der Qualitätsstufe D nach HBS abwickeln können. Die sich in diesem Zusammenhang ausbildenden maximalen Rückstaulängen gehen im Allgemeinen nicht über die verfügbaren Aufstellbereiche hinaus bzw. überstauen benachbarte Knotenpunkte.“ (HBS =Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001 (HBS 2001)).

Ergebnisbericht der verkehrstechnischen Untersuchung zum Ausbau der Römerstraße / Neuköllner Platz bis östlich Neuköllner Straße, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen / Stuttgart, April 2016

5.4.2 Verschattungsgutachten

Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung durch geplante Bebauung an der Römerstraße in Leonberg

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Bebauungsplanverfahren 2012) wurden Befürchtungen geäußert, dass die geplante Bebauung zu einer unzulässigen Verschattung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung führt. Aus diesem Grund wurde ein „Verschattungsgutachten“ 2013 in Auftrag gegeben. Dabei legten die Gutachter besonderes Augenmerk auf das direkt angrenzende Wohngebäude Walter-Flex-Straße 3, an diesem Gebäude waren die Auswirkungen der geplanten Gebäude am Deutlichsten festzustellen.

Das Zwischenergebnis des Gutachtens führte zu Änderungen des Entwurfs, die Höhenabwicklungen auf der Nordseite wurden geändert.

Abschließend kamen die Gutachter 2014 nach Überprüfung der 6 Standorte und der geänderten Planung (angepasster Planfall“) zu folgendem Ergebnis:

„Die DIN 5034 (2011) 'Tageslicht in Innenräumen' gibt Richtwerte über die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen an; diese sind eine mindestens einstündige mögliche Sonnenscheindauer am 17.1 und eine mindestens 4 stündige Sonnenscheindauer an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. bzw. 23.09.).“

„Damit ist festzuhalten, dass entsprechend den baulichen Gegebenheiten für den Bestand im Hinblick auf die Besonnung an den betrachteten Fenstern der umliegenden Gebäude die Orientierungswerte der DIN 5034 für die mögliche Sonnenscheindauer an ausgewählten Stichtagen eingehalten wird. Die vom Investor vorgesehene Planung führt dort im Winter und teilweise im Frühjahr und Herbst (Tag- und Nachtgleiche) zu deutlichen Einschränkungen und zur Nichteinhaltung der Orientierungswerte. Der angepasste Planfall für das östliche Teilgebäude führt zu einer geringeren Einschränkung und zur Einhaltung des Orientierungswertes an den Tag- und Nachtgleichen.“

Im Einzelnen wird auf das Gutachten „Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung durch geplante Bebauung an der Römerstraße in Leonberg“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Januar 2014 verwiesen.

Da der nun aktuell vorliegende Entwurf des Investors sich deutlich vom bisherigen Entwurf unterscheidet, wurde auch zu diesem Themenkomplex eine ergänzende Stellungnahme des Fachbüros eingeholt. Die Gutachter stellen fest:

„Insgesamt ist festzustellen, dass die aktuelle bauliche Planung hinsichtlich der Auswirkung auf die mögliche Besonnungsdauer an dem Gebäude Walter-Flex-Straße 3 dem bislang „angepassten Planfall“ der Ausarbeitung 2014 ähnelt. Im ersten Obergeschoss werden die Orientierungswerte der DIN 5034 (2011) für die mögliche Sonnenscheindauer an den ausgewählten Stichtagen eingehalten. Im Erdgeschoss werden sie für die Tag- und Nachtgleiche eingehalten.“

Siehe: Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße in Leonberg, Fachliche Aussagen zu den Themenkomplexen Besonnung und Luftschadstoffe“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Mai 2016.

5.4.3 Luftschadstoffgutachten

Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße“ in Leonberg

Da im Plangebiet auch weiterhin Wohnnutzungen zulässig sein werden und sich im Norden ein Wohngebiet anschließt, wurde bereits 2014 ein entsprechendes Luftschadstoffgutachten ein-

schließlich Windfeldberechnungen in Auftrag gegeben, dass zu folgendem Ergebnis gekommen ist:

„Der NO₂-Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird im Prognosenullfall und im Planfall an einigen Bereichen der Randbebauung entlang der Eltinger Straße erreicht und gering überschritten, wobei dort im Planfall gegenüber dem Prognosenullfall keine wesentlichen Änderungen prognostiziert sind. In überwiegenden Bereichen der Randbebauung der Hauptverkehrsstraßen im Betrachtungsgebiet wird der NO₂-Grenzwert nicht erreicht und nicht überschritten. An den von den Hauptverkehrsstraßen mit größerem Abstand gelegenen Gebäuden sind im Prognosenullfall und im Planfall überwiegend NO₂-Immissionen unter 32 µg/m³ berechnet. An der geplanten Bebauung wird auch an der zur Römerstraße orientierten Gebäudeseite bei NO₂-Immissionen zwischen 32 µg/m³ und 36 µg/m³ der Grenzwert nicht erreicht und nicht überschritten.“

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

Im Einzelnen wird auf das „Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße“ in Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Juni 2014 mit der Ergänzung Juli 2014 verwiesen.

Für die aktualisierte und modifizierte Planung der Baukörper, die sich deutlich vom bisherigen Entwurf 2014 unterscheiden, wurde eine erneute Stellungnahme eingeholt.

„Aus den Ergebnisdarstellungen des bisherigen Gutachtens ist abzulesen, dass an der geplanten Bebauung in der Römerstraße NO₂-Immissionen bis ca. 34 µg/m³ berechnet waren; an den Durchgängen zur benachbarten Bebauung zeigen die Berechnungen Verringerungen der NO₂-Immissionen mit zunehmendem Abstand zur Römerstraße. An der nördlich folgenden bestehenden Bebauung waren NO₂-Immissionen bis 30 µg/m³ berechnet.“

Übertragen auf die aktuelle Planung ist zu erwarten, dass weder an der geplanten Bebauung entlang der Römerstraße noch an der nördlich folgenden Bebauung deutlich unterschiedliche NO₂-Immissionen abzuleiten sind. Der NO₂-Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel wird dort deutlich nicht erreicht und überschritten. Gegenüber den bisherigen Planungen sind mit der aktualisierten Planung keine wesentlichen Unterschiede der NO₂-Immissionen in Relation zum Grenzwert zu erwarten.“

Siehe „Fachliche Aussagen zu den Themenkomplexen Besonnung und Luftschadstoffe zum Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße“ in Leonberg“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Mai 2016.

5.4.4 Lärmgutachten

Da auf das Plangebiet Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm durch die unmittelbar angrenzenden Straßen sowie vom südlich der Römerstraße gelegenen Einkaufszentrum, einschließlich zu geordnetem Parkhaus, und der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage wirken, war es erforderlich, die neue Immissionssituation durch Verkehrslärm, die aufgrund des Bauvorhabens zu erwarten ist, zu ermitteln und hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen für den Städtebau (DIN 18005-1) zu beurteilen.

Es wurden Lärmgutachten für das Gebäude LEO 2 000 und für das geplante Bauvorhaben östlich des LEO 2 000 erstellt. Zusätzlich wurden die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung ermittelt (Lärmpegelbereiche).

Da aktive Maßnahmen (Lärmschutzwände) im Plangebiet aufgrund der geringen Abstände zu den Straßenverkehrswegen aus städtebaulichen Gründen nicht errichtet werden können, empfehlen die Gutachter den Schallschutz im Bebauungsplan durch ergänzende passive Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. *„Mittels entsprechender textlicher Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorüber-*

gehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.“ Die entsprechende Formulierung ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Im Einzelnen wird auf die „Schalltechnische Untersuchung – Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus LEO 2 000“ vom Juli 2014, der schalltechnischen Untersuchung für das Neubausvorhaben östlich des LEO 2 000 vom Juli 2016 und dem Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung vom September 2014 des Fachbüros Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH verwiesen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen „gemischten Bauflächen“ werden entsprechend ihrer Eigenart bzw. der angestrebten Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) und „Mischgebiet“ (MI) nach BauNVO festgesetzt. Der westliche Teil des Plangebietes mit dem LEO 2 000 wird als Kerngebiet mit Nutzungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, da die unmittelbare Nachbarschaft bereits eine ausgeprägte kerngebietstypische Nutzung aufweist. Die Festsetzung „Kerngebiet“ entspricht damit dem bisherigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1968.

Kerngebiet (MK)

Die nachfolgenden Bestimmungen / Festsetzungen gelten für das Kerngebiet:

Die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Satz 1 – 4 BauNVO, mit Ausnahme der Vergnügungsstätten sind allgemein zulässig. Um in den Kernzonen den Charakter der reinen geschäftlichen Nutzung zu mindern und um dieses Gebiet auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben, ist die Wohnnutzung nicht nur auf privilegierte Wohnungen beschränkt. Ab dem 1. Obergeschoss sind deshalb sonstige Wohnungen zugelassen, die das Wohnen für jedermann vorsehen und dazu dienen sollen, Wohnen und Arbeiten in einem verträglichen Miteinander zu verwirklichen. Diese Verbindung der Nutzungen ist auch in der Nachbarschaft realisiert, so dass diese Nutzungen im Kerngebiet dieses Bebauungsplanes erweitert werden. Diese Nutzungen bzw. Anlagen sind gerade in den Stadtzentren gewünscht und prägen das Erscheinungsbild der zentralen Stadtlagen. Das Nebeneinander von Handel, zentralen Einrichtungen und Wohnen ist in dieser zentralen Lage gewünscht und wird weiterhin gefördert. Bereits der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan verfolgte dieses Ziel.

Städtebaulich fügen sich in diesen Bereich Tankstellen, die im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, nicht ein, ebenso kann ein derartige Anlage im Kreuzungsbereich zweier bedeutender Straßen aus verkehrlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur in den Untergeschossen zulässig.

Die Beschränkung bzw. der Ausschluss dieser Nutzung erfolgt auf Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen „Vergnügungsstättenkonzeption Stadt Leonberg“ vom März 2011. Grundlage für die Regelung ist die „Einzelhandelskonzeption für die Große Kreisstadt Leonberg“, denn nach Einschätzung der CIMA Stadtmarketing GmbH dürfte der Standort Eltinger Straße 61 (LEO 2 000) aufgrund des baulichen Zustands und der schwierigen Grundrisszuschnitte für attraktive Einzelhandelsnutzungen wenig interessant sein. Eine Folge sind Leerstände in Teilen der Liegenschaft, was in der Vergangenheit zu einer vermehrten Ansiedlung von Vergnügungsstätten führte. Die differenzierte Festlegung folgt aus der Umsetzung der „Vergnügungsstättenkonzeption Leonberg“ vom März 2011, um eine Verdrängung von Geschäftsflächen geringerer Mietzahlungsfähigkeit und die negativen Auswirkungen auf Wohn- und Einkaufsumfeld zu vermeiden.

Vergnügungsstättenkonzeption

*„Insgesamt verfügt das Leo 2 000 (Stand Dezember 2010) über **fünf Spielhallen** mit insgesamt **69 Geldspielgeräten** auf einer Gesamtfläche von ca. 865 m². Es handelt sich somit um eine **signifikante Agglomeration**, der... beschriebene **„Trading-Down-Effekt“** ist bereits in vollem Gange. Um einer weiteren Konzentration von Vergnügungsstätten im Leo 2 000 und damit einhergehen-*

den trading-down-Effekten entgegen zu treten, sollte die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten vermieden werden. Funktional und städtebaulich relevant sind für die Einzelhandelsnutzung insbesondere die Erd- und die 1. Obergeschosslagen. Zum Schutz der Wohn- und Dienstleistungsnutzungen in den darüber liegenden Obergeschossen (ab 2. OG) wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ebenfalls ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten soll demnach auf die Untergeschosslage beschränkt werden.“ (Vergnügungsstättenkonzeption Stadt Leonberg, März 2011).

Die bereits vorhandenen Vergnügungsstätten im LEO 2 000 genießen Bestandsschutz. Bauliche Veränderungen und / oder Nutzungsänderungen, die über den reinen Bestandserhalt hinausgehen, werden auf der Grundlage dieser Konzeption von der Baurechtsbehörde auf ihre Genehmigungsfähigkeit hin überprüft.

Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexshops und vergleichbare Nutzungen sowie Diskotheken sind nicht zulässig.

Die den „Vergnügungsstätten“ zugezählten Einrichtungen sind im Plangebiet ausgeschlossen. Mit der Ansiedlung derartiger Einrichtungen geht häufig ein „trading down“ Effekt des gesamten Gebietes einher, der sich auch auf die städtebauliche Qualität des Gebietes und der näheren Umgebung auswirkt. Die genannten Nutzungen sind nicht zulässig, da sie sich nicht in die Umgebung mit den vorhandenen Nutzungen einfügen und nicht zur Stärkung des Stadtzentrums beitragen. Darüber hinaus wirken sich solche Einrichtungen auch negativ auf die angrenzenden Wohngebiete aus. Diesen Tendenzen gilt es planerisch und städtebaulich entgegenzuwirken. Erschwerend kommt die verkehrliche Situation hinzu, dass für derartige Einrichtungen keine direkt anfahrbaren Stellplätze vorhanden sind bzw. errichtet werden können. Das festgesetzte Zufahrtsverbot schließt dies aus.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan und damit nicht zulässig. Die durch eine mögliche Tankstelle erzeugten zusätzlichen Belästigungen durch Verkehr, Lärm und Immissionen rechtfertigt den Ausschluss in diesem, der Neuen Stadtmitte vorbehaltenen Bereich.

Für weitere, nur ausnahmsweise zulässige Wohnungen besteht kein Bedarf.

Mischgebiet (MI)

Der östlich des Kerngebiets liegende Baugebietsteil wird einer neuen Nutzung zugeführt und als Mischgebiet ausgewiesen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte zwischen vorhandenen angrenzenden Nutzungen und zukünftigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe, die Güter oder Dienstleistungen sexuellen Charakters anbieten unzulässig. Sie werden ausgeschlossen, um negative Strukturveränderungen im Quartier zu verhindern und Attraktivitätsverluste zu vermeiden (trading-down-Effekt). Sie stehen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen (Verdrängung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes) und sind mit der künftigen Nutzungsstruktur, der Nähe zu den zentralen innerstädtischen Gemeinbedarfseinrichtungen nicht zu vereinbaren.

Mischgebietsverträgliche Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, um Beeinträchtigungen mit der zulässigen Wohnnutzung zu verhindern. Die oft auftretenden Nutzungskonflikte werden somit planungsrechtlich nicht verschärft.

Die vorgenannten Festlegungen dienen der gegliederten Nutzungsstruktur des Standorts und dem Schutz des planungsrechtlich zulässigen Wohnens. Die attraktiven Erdgeschosszonen und die Lagen in den ersten Obergeschossen werden städtebaulich aufgewertet

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächen-

zahl und den maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich z. T. an den Obergrenzen städtebaulicher Kennziffern (§ 17 BauNVO).

Die Höhenfestsetzungen dienen der Sicherung der städtebaulichen Einfügung des Vorhabens in den umgebenden baulichen Bestand. Für die geplanten Neubauvorhaben werden Höhenfestsetzung getroffen, die vor allem Bezug zur Höhe des Gebäudes der Volksbank nehmen. Technische Dachaufbauten sowie bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, können ausnahmsweise die maximalen Höhen überschreiten.

Mit den differenzierten Höhenfestsetzungen innerhalb des Plangebiets wird der topografischen Situation und der Bestandsnutzung Rechnung getragen. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird das städtebaulich erforderliche Raumvolumen zur Römerstraße sichergestellt. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze von unterirdischen Gebäudeteilen ist aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht verträglich.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und der geplanten Neubauabsichten wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgelegt.

Somit werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans im westlichen Teil des Plangebietes (LEO 2 000) übernommen und im östlichen Teil neu festgesetzt. Die geplanten Gebäudelängen sind städtebaulich im Verhältnis zur Umgebungsbebauung (LEO-Center, Römergalerie) verträglich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Grundlage hierfür ist für den westlichen Teil, dem LEO 2 000, der rechtskräftige Bebauungsplan. Allerdings wird die westliche Baugrenze zurückgesetzt, um bei einer Änderung der baulichen Anlagen in diesem Bereich die bislang beeinträchtigte Sicht für die Verkehrsteilnehmer zu verbessern.

Die überbaubaren Flächen im östlichen Teil des Plangebietes decken die beabsichtigte Neuordnung, bzw. die neue bauliche Entwicklung ab. Die südliche Baugrenze entlang der Römerstraße setzt die Baugrenze im östlichen Teil (Volksbank) fort und läßt damit einen ausreichend dimensionierten Vorbereich zwischen Römerstraße und Neubebauung zu.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Parkierung der notwendigen Stellplätze erfolgt in Tiefgaragen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt in Höhe der Kreuzung zur Neuköllner Straße. Oberirdische Stellplätze sind nur im Bereich zwischen der Neubebauung und dem LEO 2 000 für die notwendigen Infrastruktureinrichtungen etc. zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Die Gliederung der öffentlichen Verkehrsfläche (Römerstraße) ist nicht bindend. Die Aufteilung der Verkehrsfläche in Gehwege, Radwege und Fahrspuren sowie möglicher Baumstandorte stellt den geplanten Straßenumbau der Römerstraße unter Berücksichtigung der Verbesserung der Gehwege und der geplanten Tiefgaragenzufahrt in Höhe der Kreuzung Neuköllner Straße / Römerstraße dar.

An der Eltinger Straße ist aufgrund des hohen Fahrzeugaufkommens und des naheliegenden Kreuzungsbereiches mit der Römerstraße aus Verkehrssicherheitsgründen das Ein- und Ausfahrtverbot zwingend erforderlich.

Die Fahrerschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Römerstraße. Das festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot in der Walter-Flex-Straße unterbindet die Fahrerschließung. Diese Maßnahme ist zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes notwendig.

Das gleiche Ein- und Ausfahrtsverbot gilt auch für den Bereich an der Eltinger Straße. Dies beruht auf dem hohen Verkehrsaufkommen in der Eltinger Straße mit ca. 19.500 Fahrzeuge / Tag und der Nähe zum Kreuzungsbereich Römerstraße / Eltinger Straße.

6.6 Versorgungsflächen

Im Anschluss an den Gehweg, zwischen LEO 2 000 und der heute vorhandenen Tiefgarage ist im Untergeschoss eine Umspannstation vorhanden, die der Versorgung des Gewerbegebietes dient. Diese wird durch den Bebauungsplan gesichert. Eine Änderung ist vom betroffenen Versorgungsunternehmen nicht beabsichtigt.

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

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

Im Einzelnen wird auf die „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ des Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz vom März 2012, Oktober 2013 und Januar 2016 verwiesen.

6.8 Leitungsrechte / Gehrechte

Die ausgewiesenen Flächen des Leitungsrechtes dienen der Gemeinde zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen und sind entsprechend zu belasten. Die Ausübung des Rechts darf auf Dritte übertragen werden.

Zur Sicherung des öffentlichen Charakters der Vorbereiche entlang der Straßenzüge auf der Nordseite der Römerstraße wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Mit dieser Festlegung wird der zentrale Dienstleistungsstandort Römerstraße mit den wichtigen Vorzonen auch planungsrechtlich angemessen gesichert. Darüber hinaus wird erstmalig durch ein ausgewiesenes Gehrecht eine fußläufige Verbindung von der Römerstraße zum dahinterliegenden Wohngebiet an der Walter-Flex-Straße geschaffen.

Die ausgewiesenen Flächen dürfen durch Garagen und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden. Eine angemessene Tragfähigkeit der Geschossdecken sowie die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen müssen gewährleistet sein.

6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit wurden schalltechnische Gutachten vom Ingenieurbüro Fritz GmbH – Beratende Ingenieure – in den Jahren 2014 und 2016 durchgeführt. Es wurden die aus dem umgebenden Verkehrslärm notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Gebiet ermittelt. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche sind im Planteil entsprechend verortet und im Textteil des Bebauungsplans beschrieben. Die Lärmpegelbereiche dienen als Grundlage zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes in Wohnräumen. Es ergeben sich im Plangebiet Lärmpegelbereiche von IV bis VI als Maximalanforderung.

Da aktive Maßnahmen (Lärmschutzwände) im Plangebiet aufgrund der geringen Abstände der Baugrenzen zu den Straßenverkehrswegen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht errichtet werden können, wird empfohlen, den Schallschutz im Bebauungsplan durch passive Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.“

„Aktive Schallschutzmaßnahmen

Die maßgebenden Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm werden durch die unmittelbar das Plangebiet umgebenden Straßenverkehrswege verursacht.

Gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil des 4. Senats vom 22. März 2007, BVerwG 4 CN 2.06) ist es bei der Ausweisung eines neuen Wohngebiets, das durch vorhandene Verkehrswege Lärmbelastungen deutlich oberhalb der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 ausgesetzt wird, nicht von vornherein abwägungsfehlerhaft, auf aktiven Lärmschutz durch Lärmschutzwälle oder –wände zu verzichten. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann es durchaus abwägungsfehlerfrei sein, eine Minderung der Immissionen auch durch eine Kombination von passivem Schallschutz und planerische Maßnahmen zu erreichen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Falle des Neubaus oder der baulichen Veränderung von schutzwürdigen Nutzungen wird mittels entsprechender Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.“

Im westlichen Planbereich, entlang der Eltinger Straße, sind aufgrund des Straßenverkehrslärms keine Wohnnutzungen zulässig, diese Bereiche entsprechen dem Lärmpegelbereich VI. Die übrigen Fassaden (Baugrenzen) des LEO 2 000 sind den Lärmpegelbereichen II bis V zuzuordnen.

In den Anhängen zu den jeweiligen Gutachten sind die erforderlichen Lärmpegelbereiche in den jeweiligen Geschossebenen dargestellt, „wie sie sich anhand des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ für den Tag ergeben. Diese dienen als Grundlage zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes in Wohnräumen.“

„Für die Gebäudefassaden, für die ein konkretes Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen besteht, ist darüber hinaus zu bedenken, dass der Schallschutz beim Öffnen von Fenstern und Türen weitgehend verloren geht. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), wird zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorgesehen. Der Einbau solcher Lüftungselemente ist ab dem Lärmpegelbereich III empfehlenswert, ab dem Lärmpegelbereich IV zwingend erforderlich.“

Im Einzelnen wird auf die „schalltechnischen Untersuchungen“ des Ingenieurbüros Fritz GmbH vom Juli und September 2014 und August 2016 verwiesen.

6.10 Pflanzgebote

Die entlang der Walter-Flex-Straße zu pflanzenden Laubbäume bilden den Übergang von der Neubebauung zum bestehenden Wohngebiet. Zur Entwicklung von ökologischen und gestalterischen Qualitäten werden die Pflanzgebote in den Bebauungsplan übernommen.

Die Standorte der Baumpflanzungen können im Sinne der Gesamtkonzeption geringfügig von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen. Zur dauerhaften Sicherung der planerisch angestrebten Vegetationsstruktur im Plangebiet wird für den Fall eines unnatürlichen Abgangs oder eines altersbedingten Entfernens eine Nachpflanzfestsetzung für die planerisch festgesetzten Pflanzgebote getroffen, die einen gleichartigen Ersatz festsetzt.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachform und –neigung sollen eine städtebauliche Einfügung des Plangebietes in die Nachbarschaft bewirken. Auf diese Weise soll ein verträgliches Gesamtbild des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung entlang der Römer- und Eltinger Straße gewährleistet werden.

Aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer in großen Teilen zu begrünen.

Fassadengestaltung

Die Regelungen hinsichtlich der Fassadengestaltung erfolgen aus städtebaulichen, architektonischen und ortsgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden Erscheinungsbilds. Sie sind insbesondere aufgrund der exponierten Lage im Bereich Römer- / Eltinger Straße erforderlich. Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen entlang der Römerstraße grenzen sich durch die Farbgestaltung deutlich von den darunter liegenden gewerblich genutzten Geschossen ab.

7.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

Die Beschränkungen der Werbeanlagen erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen. Ziel ist die Sicherung einer städtebaulich geordneten Situation in der Römer- und Eltinger Straße. Den Belangen des Handels im Zentrum von Leonberg (Kerngebiet und Mischgebiet) hinsichtlich Außenwerbung wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen

7.3 Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und zu Einfriedigungen sind aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich. Sie tragen sowohl der Lage des Plangebiets an der Römer- / Eltinger Straße als auch der im Umfeld befindlichen Wohnnutzung Rechnung.

7.4 Stellplatzverpflichtung

Die bisherigen Erfahrungen im Bereich der Kernstadt haben gezeigt, dass eine hohe Kfz-gebundene Mobilität in der Bevölkerung vorhanden ist, was eine hohe Anzahl privater Stellplätze erfordert. Zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraums in der innerstädtischen Lage, soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Bewohner und Nutzer auf den jeweiligen Baugrundstücken in Tiefgaragen in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Um dies zu erreichen, wird von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht und die erforderliche Stellplatzzahl pro Wohnung auf 1,5 erhöht.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Senioren- und Altenwohnungen, sofern die DIN-Vorgaben zum barrierefreien Bauen eingehalten werden. Für diese Wohnungen gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,0, da davon auszugehen ist, dass im Mittel der tatsächliche Stellplatzbedarf dieser Wohnungen der Anzahl der bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätzen entspricht

7.5 Abstandsflächen

Im Hinblick auf eine flächensparende Innenentwicklung werden im ausgewiesenen Mischgebiet geringere Abstandsflächen festgesetzt, wobei die Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet sein muss, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Im Zusammenhang mit den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen, den abgestuften Höhen der Gebäude und den signifikanten Gebäudeformen wird eine den örtlichen Verhältnissen ansprechende Gestaltung ermöglicht, wobei besonders Rücksicht auf das angrenzende Wohngebiet im Norden genommen wird.

8 DARSTELLUNG DER UMWELTBELANGE

im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Der Planbereich "Stadtmitte, Teil 1 - 2. Änderung: Bereich nördlich Römerstraße" liegt innerhalb des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans "Stadtmitte, Teil 1" und wird hauptsächlich durch zwei Nutzungen geprägt. Auf der einen Seite die vollständig versiegelte Parkplatzfläche des "LEO 2000", die ungefähr die Hälfte des Plangebiets einnimmt, während auf der anderen Seite Einzelhäuser mit teilweise extensiv genutzten Hausgärten und älterem Baum-, Gehölz- und Strauchbestand dominieren.

Abgrenzung

Der Planbereich liegt im unmittelbaren Stadtzentrum von Leonberg und umfasst das Gebiet nördlich der Römerstraße bis zur Walter-Flex-Straße einschließlich der Römerstraße selbst. Nach Osten hin wird der Planbereich durch das Grundstück Römerstraße 109 begrenzt, während den westlichen Abschluss des Gebiets die Eltinger Straße (B 295) bildet. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1,32 ha. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ ist die Fläche als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Arten- und Biotopschutz

Die ökologische Funktionalität des Planbereichs ist aufgrund seiner Insellage innerhalb des Stadtzentrums stark eingeschränkt. Die Bedeutung des Planbereichs für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist in der Folge gering. Eine Ausnahme davon bildet lediglich die Einzelhausbebauung in der Walter-Flex-Straße mit ihrem relativ hohen Grünanteil (Hausgärten). Hier wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse (Quetz, 2012) mehrere Baumhöhlen festgestellt, die sich potentiell als Niststätten für höhlenbrütende Vogelarten oder als Quartiere für Fledermäuse eignen. Aufgrund von Hinweisen aus der Bevölkerung wurden die Aussagen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse im Oktober 2013 (QUETZ, 2013) und in Bezug auf das vermutete Vorkommen von Eichhörnchen im Januar 2016 (QUETZ, 2016) noch einmal überprüft und den Hinweisen im Einzelnen nachgegangen. Im Ergebnis wurden die Erkenntnisse der vorangegangenen Untersuchung bestätigt, auf die Gutachten wird im Detail verwiesen.

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

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

Ortsbild

Der Planbereich hat im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild eine eher untergeordnete Bedeutung, auch wenn der Baum-, Gehölz- und Strauchbestand der teilweise extensiv genutzten Hausgärten für eine gewisse Auflockerung des Stadtbilds sorgt. Aufgrund der Vorbelastung (Leo 2000, Parkierungsflächen) ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine weitere Entwertung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt. Im Hinblick auf die Erholungsfunktion kann dem Planbereich keine besondere Bedeutung zugeordnet werden.

Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Leonberg und damit auch das Plangebiet befindet sich weitgehend innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart – Bad Cannstatt – Berg (Verordnung RP Stuttgart vom 11.6.2002). Diese gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten (siehe Schutzgut „Boden und Altlasten“).

Boden (und Altlasten)

Aufgrund benachbarter Schadensfälle und Altlasten außerhalb des Plangebiets („Römergalerie“) können Grundwasserverunreinigungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und Methyl-Tertiär-Butyl-Ether (MTBE) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, ist dies zu beachten (siehe Schutzgut „Wasser“). Sonstige Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Aus an den Planbereich angrenzenden Bauvorhaben sind die schwierigen Baugrundverhältnisse bekannt. Im gesamten Plangebiet stehen die ausgelaugten und verstürzten Böden des Gipskeupers an. Neben der geringen Tragfähigkeit besteht die Gefahr von Hohlräumen im Untergrund. Daher ist mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Abklärung der erforderlichen Maßnahmen empfohlen, ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben. Im Einzelnen wird auf dieses Gutachten verwiesen.

Im Planbereich ist im Hinblick auf den Bodenschutz von einem Standort geringer Bedeutung auszugehen, selbst die Böden in den gut durchgrünerten Hausgärten sind „degradiert“ (natürlicher Aufbau gestört). Durch die geplante Bebauung wird der Boden vollständig versiegelt, so dass er seine - schon sehr stark eingeschränkten - Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nicht mehr wahrnehmen kann. Dem ist die Ausnutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials und damit die Schonung des unverplanten Außenbereichs entgegenzustellen.

Klima

Aufgrund seiner isolierten Lage im dichtbebauten Stadtzentrum von Leonberg kann großen Teilen des Plangebiets keine für das Stadtklima begünstigende Wirkung zugeschrieben werden. Lediglich die Einzelhausbebauung in der Walter-Flex-Straße mit ihrem relativ hohen Grünanteil (Hausgärten) bildet hier eine Ausnahme - allerdings mit einer insgesamt zu geringen Wirkung. Dies wird durch eine klimaökologische Untersuchung (Lohmeyer, 2014) bestätigt, nach der auch mit Verwirklichung der Planung die für das Gebiet der Kernstadt Leonberg ortsüblichen bodennahen Windverhältnisse und bodennahen Lufttemperaturen zu erwarten sind. Im Einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen.

Um die kleinklimatischen Verhältnisse dennoch zu verbessern, wird empfohlen, in die Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans klimabegünstigende Maßnahmen wie die Begrünung von Dach- oder Fassadenflächen aufzunehmen.

Lärm und Luft

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

Das Gutachten zur Luftschadstoffbelastung (Lohmeyer, 2014) kommt zum Ergebnis, dass der NO_2 -Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Jahresmittelwert) zum Schutz der menschlichen Gesundheit nur an einigen Bereichen der Randbebauung entlang der Eltinger Straße erreicht und gering überschritten wird, wobei dort im Planfall gegenüber dem Prognosenullfall keine wesentlichen Änderungen prognostiziert sind. In den anderen Bereichen des Plangebiets werden die Beurteilungswerte der 39. BImSchV sicher eingehalten bzw. unterschritten, so dass die Planungen nicht zu einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Plangebiet führen.

Nachdem die zwischenzeitliche Überarbeitung der Planung deutliche Modifizierungen an den Baukörpern ergeben hatten, wurde eine erneute fachgutachterliche Überprüfung der Luftschadstoffsituation in Auftrag gegeben. Danach ist „aus den Ergebnisdarstellungen des bisherigen Gutachtens abzulesen, dass an der geplanten Bebauung in der Römerstraße NO_2 -Immissionen bis ca. $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet waren; an den Durchgängen zur benachbarten Bebauung zeigen die Berechnungen Verringerungen der NO_2 -Immissionen mit zunehmendem Abstand zur Römerstraße. An der nördlich folgenden bestehenden Bebauung waren NO_2 -Immissionen bis $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet.

Übertragen auf die aktuelle Planung ist zu erwarten, dass weder an der geplanten Bebauung entlang der Römerstraße noch an der nördlich folgenden Bebauung deutlich unterschiedliche NO_2 -Immissionen abzuleiten sind. Der NO_2 -Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel wird dort deutlich nicht erreicht und überschritten. Gegenüber den bisherigen Planungen sind mit der aktualisierten Planung keine wesentlichen Unterschiede der NO_2 -Immissionen in Relation zum Grenzwert zu erwarten.“ (siehe „Fachliche Aussagen zu den Themenkomplexen Besonnung und Luftschadstoffe zum Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße“ in Leonberg“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom Mai 2016). Im Einzelnen wird auf die Fachgutachten verwiesen.

In Bezug auf den Lärm kommen die schalltechnischen Gutachten (Fritz, 2014) zu dem Ergebnis, dass die maßgebenden Geräuschemissionen aus Verkehrslärm durch die unmittelbar das Plangebiet umgebenden Straßenverkehrswege verursacht werden. Die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche wurden ausgeschieden, entsprechend verortet und als Festsetzungen in den zu ändernden Bebauungsplan aufgenommen.

Mittels entsprechender textlicher Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.“

Bei passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) ist dabei zu beachten, dass für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen, zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüftungselemente vorgesehen wird, da beim Öffnen der Schallschutzfenster der passive Lärmschutz verloren geht.

Diese Kernaussagen wurden bei der erneuten Überprüfung der Lärmsituation aufgrund der veränderten Planung vom Gutachter bestätigt. Im Detail wird auf die schalltechnischen Untersuchungen des Büro Fritz verwiesen.

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Kerngebiet	0,21 ha	16 %
Mischgebiet	0,61 ha	46 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,50 ha	38 %
Geltungsbereich des Planes	1,32 ha	100 %

10 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen im Kreuzungsbereich Römerstraße / Neuköllner Straße / Einfahrt Grundstück werden vom Investor des Bauvorhabens getragen.

11 FACHGUTACHTEN

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

- „Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung durch geplante Bebauung an der Römerstraße in Leonberg“
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe, Januar 2014
- „Luftschadstoffgutachten zum Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße“ in Leonberg“
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe, Juni/Juli 2014
- Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – nördlich der Römerstraße“ in Leonberg“, fachliche Aussagen zu den Themenkomplexen Besonnung und Luftschadstoffe
Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, 76229 Karlsruhe, Mai 2016
- „Schalltechnische Untersuchung“
Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus „LEO 2000“
Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, 64683 Einhausen, 14.07.2014
- Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung
Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, 64683 Einhausen, 04.09.2014
- „Schalltechnische Untersuchung“
Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
Fritz Beratende Ingenieure VBI GmbH, 64683 Einhausen, 12.07.2016
- „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, *Bauvorhaben Seniorenwohnheim Leonberg Walter-Flex-Straße / Römerstraße*
Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, März 2012
- *Ergänzende Angaben zum Artenschutz, „ Bauvorhaben Seniorenwohnheim Leonberg Walter-Flex-Straße / Römerstraße*
Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, Oktober 2013
- Bebauungsplan Leonberg Walter-Flex-Straße – Mögliches Vorkommen von Eichhörnchen
Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol., 70565 Stuttgart, Januar 2016
- Baugrund- Gründungsgutachten
Dr. H. Gerweck / S. Potthoff – Büro für angewandte Geowissenschaften, 72074 Tübingen, Juli 2015
- Ausbau der Römerstraße / Neuköllner Platz bis östlich Neuköllner Straße - Verkehrstechnische Untersuchung / Ergebnisbericht
Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen/Stuttgart, April 2016

Stadtplanungsamt

Leonberg, 21.02.2020