

2020/236

öffentlich

LEONBERG

Dezernat C
Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Bezugsvorlagen:
2017/187

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

Bebauungsplan „Bildstöckle“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.09-6 in Leonberg

- **Genehmigung der städtebaulichen Konzeption**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag

1. Die städtebauliche Konzeption „Bildstöckle“ vom 06.08.2020 (Anlage 3) wird als städtebauliche Grundlage für das Bebauungsplanverfahren genehmigt.
2. Der Bebauungsplan „Bildstöckle“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.09-6, in Leonberg werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt. Dies schließt die Erstellung der notwendigen Fachgutachten mit ein.
Die Aufstellung erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.
Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 20.07.2020 (Anlage 2).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

In der nordöstlichen Kernstadt von Leonberg, zwischen Stuttgarter Straße und dem Engelberg, soll ein Wohnquartier aus den 1920/30er Jahren baulich erneuert werden.

Zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der Kernstadt von Leonberg sollen verfügbare Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden. In diesem Zusammenhang kommt den genossenschaftlich organisierten Wohnungsbaugesellschaften eine besondere Bedeutung zu, da diese ihren Mitgliedern in aller Regel bezahlbaren Wohnraum anbieten können. Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. plant im Bereich „Bildstöckle“ ihren vorhandenen Mietwohnungsbestand abschnittsweise zu erneuern und die Zahl der Wohnungen etwa zu verdoppeln.

Dazu soll das rund 0,8 ha große Areal, welches 12 Wohnhäuser mit 51 Wohnungen umfasst, sukzessive abgebrochen und durch neue Baukörper ersetzt werden. Geplant sind acht drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 107 Wohnungen.

Grundlage hierfür ist die städtebauliche Konzeption von Dipl. Ing. Hansjörk Schneck Freier Architekt GmbH aus Leonberg vom 06.08.2020. Dieses Vorhaben kann auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es deshalb erforderlich, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen.

Am 18. Juli 2017 hat der Gemeinderat bereits das städtebauliche Konzept genehmigt und die Verwaltung beauftragt, dieses im Benehmen mit der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. als Investor weiter auszuformulieren, die notwendigen vertraglichen Regelungen zur Planungskostenübernahme mit dem Investor zu vereinbaren und auf dieser Grundlage das notwendige Bebauungsplanverfahren vorzubereiten (vgl. Sitzungsvorlage 2017/187).

Mit dem vorliegenden Entwurf sollen nun die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange angehört werden. Es handelt sich hierbei um einen Vorentwurf, der im weiteren Verfahren noch modifiziert und konkretisiert wird. Der in Anlage 3 dargestellte Entwurf geht bislang über die vereinbarten städtebaulichen Kennwerte (insbesondere GRZ = 0,4 und oberstes Geschoss kein Vollgeschoss) hinaus. Das Konzept ist deshalb im nächsten Schritt demgemäß anzupassen, dass alle Vorgaben eingehalten werden.

Voraussetzung für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist der Abschluss des Städtebaulichen Vertrags (Stufe 1) zwischen Investor und Stadt als Planungskostenübernahmevereinbarung. Da dies erfolgt ist, kann nun der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden. Die 2. Stufe des Städtebaulichen Vertrags ist vor Auslegungsbeschluss zu unterzeichnen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt und durchgeführt werden.

2. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum
- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der städtebaulichen Konzeption
- dem Anliegen, bestehende Siedlungsstrukturen in ihrem Wandel zu mehr Qualität und Nachhaltigkeit zu unterstützen

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Bildstöckle“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist es, für einen innerstädtischen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung zu schaffen.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende Ziele auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- planungsrechtliche Umsetzung / Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung des Gebiets zur Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers
- Intensivierung von innerstädtischem Wohnraum als Reaktion auf den vorhandenen Bedarf
- Verbesserung der Parksituation durch Herstellung ausreichender öffentlicher und privater Stellplätze
- Neuordnung der Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen, Parkierung und Bushaltestelle
- Schaffung attraktiver Freibereiche einschließlich Kinderspielplätzen und - soweit möglich - Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands
- Regelungen zum Umweltschutz (z.B. Dachbegrünung) und Einsatz erneuerbarer Energien

3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Leonberg, zwischen Stuttgarter Straße und dem Engelberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,8 ha und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Stuttgarter Straße (Teil von Flst. Nr. 1415)
- im Osten durch die östliche Grenze der Grundstücke Flst Nr. 1440/6 und 1440/7 sowie einem Teil der Stuttgarter Straße (Teil von Flst. Nr. 1415)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Straße Am Bierkeller (Teile der Flst. Nr. 1441/2 und 1443/1) sowie durch die nördliche Grenze des Flst. Nr. 4706 (Teil der Straße Obere Burghalde)
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Grundstücke Flst. Nr. 1440/13 und 1440/14 und der Straße Bildstöckle (Flst. Nr. 1439)

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 20.07.2020.

4. Bestand und Umgebung

Im Plangebiet selbst bestehen zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit Walmdächern aus den 1920/30er Jahren, darunter drei Doppelhäuser und sechs Einzelhäuser.

Das Quartier ist vergleichsweise dicht bebaut, mit nur wenig Garten- bzw. Grünflächen zwischen den Gebäuden. Lediglich im Bereich der Garagen und der Bushaltestelle Bildstöckle im Osten des Geltungsbereichs, befinden sich drei mittelalte Laubgehölze.

Für zwei geplante Mehrfamilienhäuser im südwestlichen Bereich des Plangebietes, am Ende der Straße Bildstöckle, besteht bereits eine Baugenehmigung vom 15.11.2019, die nach § 34 BauGB erteilt wurde.

Nördlich des Gebietes grenzt jenseits der Stuttgarter Straße das Wohngebiet „Schützenrain“ mit zweigeschossigen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern an. Im Osten schließt sich nach wenigen Häusern der bewaldete Engelberg an.

Südlich des Plangebiets liegt das eher locker bebaute Wohngebiet „Burghalde“ und westlich schließen sich dreigeschossige Punkthäuser mit Zeltdach an.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen. Die Stuttgarter Straße ist zudem als Straße für den regionalen Verkehr dargestellt.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung“ dargestellt. Die Stuttgarter Straße ist zudem als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Vorhandene planungsrechtliche Situation

Für den östlichen Teil des Plangebiets gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Obere Burghalde“ (rechtskräftig seit dem 15.02.1985), für den übrigen Teil besteht bislang lediglich der Ortsbauplan Leonberg Nord (rechtskräftig seit dem 02.05.1928).

7. Anwendung beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bauplanungsrechtlich um eine Fläche im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan „Bildstöcke“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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.

Zudem kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, wird in diesem Bebauungsplanverfahren dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung 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.

Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

8. Städtebauliche Konzeption

Der vom Büro Schneck Architekten und Ingenieure aus Leonberg vorgelegte städtebauliche Entwurf sieht die Schaffung von acht drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 107 Wohneinheiten vor (vgl. Anlage 3). Zusätzlich sollen alle Gebäude ein zurückversetztes Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) mit intensiv begrüntem Flachdach erhalten.

Die Entwicklung des Quartiers erfolgt in mehreren Bauabschnitten. In einem ersten Bauabschnitt (BA 1) sollen kurzfristig die Gebäude A und B neu erstellt werden. Diese werden - wie die bestehende Bebauung - über den Bereich Am Bierkeller erschlossen. Die geplante Bebauung passt sich - trotz der steilen Hanglage in diesem Bereich - gut in den umgebenden Gebäudebestand ein. Diese beiden Häuser wurden daher bereits nach § 34 BauGB genehmigt.

Mittelfristig sollen dann in zwei oder drei weiteren Bauabschnitten die Gebäude C bis H errichtet werden. Die Zufahrt zum BA 2 (Gebäude G und H) erfolgt über die Straße Obere Burghalde; BA 3 (Gebäude D und E) und 4 (Gebäude C und F) werden über die Straße Am Bildstöckle erschlossen. Dies ermöglicht die Schaffung von weiterem öffentlichem Parkraum in den Bereichen Stuttgarter Straße und Obere Burghalde. Die private Parkierung mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit erfolgt primär in drei Tiefgaragen mit jeweils zwei Geschossen.

Alle Wohnungen werden im Besitz der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. verbleiben und dienen der Schaffung von bezahlbarem, sozial verträglichem, innerstädtischem Wohnraum. Ein hoher Anteil an Zwei-Zimmerwohnungen ist ein maßgeblicher Wunsch der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G., die Mitglieder und Mieter betreffend.

Fahrradabstellplätze werden in Abstellräumen und Außenflächen nachgewiesen. Abstellräume werden in den Untergeschossen oder in den einzelnen Wohngeschossen projektiert und den Wohnungen direkt zugewiesen. Für die Bauabschnitte BA 1, 3 und 4 wird ein Müllabholplatz an der Einmündung der Straße Am Bildstöckle zur Stuttgarter Straße hergestellt und für den BA 2 ein Müllabholplatz an der Einmündung zur Straße Obere Burghalde zur Stuttgarter Straße. Gesammelter Müll wird dorthin zur Abholung von internen Sammelstellen der einzelnen Bauabschnitte verbracht werden.

Die Wohnbaufläche soll im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen werden. Aufgrund der hohen Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs von der Landesstraße L1180 (Stuttgarter Straße) werden in einigen Fassadenbereichen für schutzbedürftige Räume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe 10. Fachgutachten).

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung“ dargestellt ist, kommt der Begrünung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Voraussichtlich können zwei der drei erhaltenswerten Bäume im Quartier nicht erhalten werden, weshalb hierfür ein adäquater Ausgleich zu schaffen ist. Alle Gebäude erhalten eine intensive Dachbegrünung. Zudem wird ein Begrünungskonzept erarbeitet, welches insbesondere Großbäume außerhalb der Tiefgaragen sowie Kleinbäume und Sträucher auf den Tiefgaragen vorsieht.

Da das Versickern von Regenwasser gemäß dem geologischen Gutachten im Gebiet nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser (Regenwasser) über Flachdächer mit intensiver Dachbegrünung und 60 cm belebter Bodenschicht auf den Tiefgaragendecken über Rigolen gedrosselt ins Kanalnetz geleitet.

9. Umweltbelange

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Aufgrund der Art und des Umfangs der Planung muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Im Gebiet befinden sich derzeit Wohngebäude aus den 1920/30er Jahren, Straßen sowie Grünbereiche mit Rasen und Schnitthecken.

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 sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter bekannt.

Aus Artenschutzgründen dürfen Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. (oder nach fachlicher Begutachtung) durchgeführt werden. Als Ausgleich für entfallende Nist- und Brutstätten sind im Vorgriff auf den Abriss der Gebäude elf Fledermausquartiere und drei Vogelnistkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Durch die bestehende Bebauung des Gebiets liegt eine starke Vorbelastung vor, erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope und Landschaftsbild werden nicht eintreten.

Das Gebiet ist vom Verkehrslärm der Stuttgarter Straße stark betroffen. Die Orientierungswerte der DIN 18.005 werden an den projektierten Fassaden tags um bis zu 11,0 dB und nachts bis zu 13,7 dB überschritten. Es wird empfohlen, im Bereich der stark belasteten Fassaden keine Aufenthaltsräume zu platzieren und fensterunabhängige Lüftungssysteme einzubauen.

Weitere Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit als Folge der vorliegenden Planung werden nicht erwartet.

Auf der Grundlage aktueller Gutachten aus benachbarten Gebieten wird davon ausgegangen, dass die Grenzwerte für Feinstaub und NO_x im Gebiet eingehalten werden.

10. Fachgutachten

Folgende Gutachten zum Bebauungsplan liegen bereits vor:

- *Lärmschutz, GSA Körner GmbH Beratende Ingenieure VDI (20.07.2020)*
In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs von der Landesstraße L1180 (Stuttgarter Straße) werden in einigen Fassadenbereichen für schutzbedürftige Räume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, im Bereich der stark belasteten Fassaden keine Aufenthaltsräume zu platzieren und fensterunabhängige Lüftungssysteme einzubauen.
- *Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse Leonberg Am Bierkeller/Bildstöckle, Quetz (März 2020)*
Die Untersuchung ergab, dass der Abriss von Gebäuden sowie die Rodung von Gehölzen, Sträuchern und Hecken außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- und möglichen anderen Tierarten, in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden sollten. Vorsorglich sollen für den potenziellen Verlust von Fledermausquartieren und von Niststätten von geschützten Brutvogelarten an den Abrissgebäuden neun Fledermaushöhlen und drei Vogelnistkästen als CEF-Maßnahmen an Bestandsgebäuden in der Umgebung anbracht werden.

- *Bewertung des Baumbestands, Herr Kuhn, Tiefbauamt Leonberg (08.06.2020)*
Im östlichen Bereich befinden sich eine erhaltenswerte Hainbuche sowie eine Linde und ein Ahornbaum, die unbedingt zu erhalten sind.
- *Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Am Bierkeller, Stuttgarter Straße, Bierkellerareal Leonberg, Dr. K. Hinkelbein (13.12.2017)*
Die Untersuchung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergab keine Hinweise auf Bombardierungen des Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben. Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen sind nicht auszumachen.
- *Geotechnischer Bericht BA 1, IGP Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH (15.05.2020)*
Im Bereich des Baugeländes wurden die mit Oberboden und Auffüllungen überdeckten (verwitterten) Schichten der Stuttgart-Formation (Schilfsandstein) und der Grabfeld-Formation (U. Gipskeuper) angetroffen. Nach der geologischen Karte verläuft im Bereich des Baugeländes eine Störungszone, die die Schichten des Keupers (kuE, kmGr, kmSt) zueinander versetzt. Die angetroffenen Schichten der Stuttgart- und der Grabfeld-Formation sind generell zur Lastabtragung als geeignet einzustufen. Es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten und das ausgehobene Material war sensorisch unauffällig bis auf wenige winzige Kohle/Schlackereste in den Auffüllungen.
- *Untergrund, Versickerungsfähigkeit, IGP Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH (08.07.2020)*
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der unkalkulierbaren Risiken (laterales Abfließen, Hanglage, mögl. Gefährdung von Bestand, Störungszone) nicht zu empfehlen. Zudem ist eine Bodenpassage zur Reinigung und Verzögerung vorzusehen, die anstehenden Böden und Auffüllungen sind aufgrund eines sehr geringen Kf-Wertes ($\ll 10^{-6}$ m/s) jedoch nicht zur Versickerung geeignet.

11. Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt schließt sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange an. Die Ergebnisse dieser Verfahrensbeteiligung fließen dann nach entsprechender Bewertung bei der Ausarbeitung des Bebauungsentwurfes in die weitere Planung mit ein. Der Planentwurf wird dem Gemeinderat dann wieder zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlage/n

- 1 Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Abgrenzungsplan (öffentlich)
- 3 Städtebaulicher Entwurf (öffentlich)