

2020/260

öffentlich

**LEONBERG**

Dezernat C
Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

*Bezugsvorlagen: 2019/004,
2020/237,
2020/261*

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Ö / N</i>
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

**Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 4, Berliner Straße Wohnbaufläche“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.04-11/2
in Leonberg**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Stadtmitte Teil 4, Berliner Straße Wohnbaufläche“, Planbereich 03.04-11/2, in Leonberg werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt. Dies schließt die Erstellung der notwendigen Fachgutachten mit ein.
2. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 07.09.2020 (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 Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Der Gemeinderat hat im Januar 2019 über die Ergebnisse einer „Alternativenprüfung zu wohnbaulichen Entwicklungsflächen (Berliner Straße, Hasensaul, Unterer Schützenrain) in der Kernstadt“ (Sitzungsvorlage 2019/004) abgestimmt und die Verwaltung beauftragt, Bebauungspläne für die „Berliner Straße“ und den „Unteren Schützenrain“ aufzustellen.

Diese zwei Untersuchungsflächen sollen dabei einer wohnbaulichen Entwicklung mit jeweils 0,8 ha zugeführt werden. Innerhalb dieser Flächen soll nach dem Grundsatzbeschluss der kommunalen Wohnraumstrategie 2030 bezahlbarer Wohnraum nach den Grundsätzen des VwV-Wohnungsbau BW errichtet werden.

Mögliche Entwicklungsvarianten für das Gebiet „Berliner Straße“ wurden bereits in der Sitzungsvorlage 2020/086 (n.ö.) vorgestellt und diskutiert. Zur weiteren Gebietsentwicklung soll parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Investorenauswahlverfahren mit einem Anteil für preisgebundenen Wohnungsbau und den Bau einer Kindertageseinrichtung durchgeführt werden. In der Sitzungsvorlage 2020/237 soll hierzu die Projektbegleitung zur Vorbereitung und Durchführung des Investorenauswahlverfahrens beschlossen werden.

Als Geltungsbereich des Investorenauswahlverfahrens wird zum Erhalt von möglichen Planalternativen eine Fläche von 1,5 ha einbezogen. Darin sollen 0,8 ha Nettowohnbauland mit Kindertagesstätte angeordnet werden. Um eine Beschleunigung des Investorenauswahlverfahrens zu erreichen, werden die Verkehrsflächen nicht in den Planbereich des Investorenauswahlverfahrens einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst jedoch auch die Berliner Straße.

2. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs einschließlich einer Kindertageseinrichtung geschaffen werden.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dem dringenden Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen
- dem Bedarf an einem ausreichenden Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Kernstadt
- den fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung am vorgesehenen Standort

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- die Realisierung einer neuen Kindertageseinrichtung zur Deckung des Betreuungsbedarfs in der Kernstadt
- eine behutsame Einbindung der neuen Gebäude in die bestehende Parkanlage
- die Schaffung eines baulichen Raumabschlusses und eines Lärmschutzes für den angrenzenden denkmalgeschützten Stadtpark
- die städtebauliche Aufwertung der Fläche
- die Neuordnung der Verkehrsflächen der Berliner Straße einschließlich Fuß- und Radwegen, Parkierung und Bushaltestelle

3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Leonberg, zwischen Berliner Straße und dem Stadtpark.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3 ha und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die östliche Grenze der Berliner Straße (Teile von Flst. Nr. 443/1 und 435/3)
- im Südosten durch die östliche Grenze der Berliner Straße (Teile von Flst. Nr. 443/1 und 443/3)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flst. Nr. 452/2
- im Südwesten durch die nördlichen Grenzen der Flst. Nr. 411/1, 430/3, 430/5 und 430/8 sowie die westliche Grenze des Flst. Nr. 430/12
- Im Nordwesten durch die südliche Grenze eines Fußwegs (Teil von Flst. Nr. 1415) und die östliche Grenze des Flst. Nr. 411/1

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.09.2020.

4. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 wurde eine erhöhte Wohnraumnachfrage für die Kernstadt Leonberg nachgewiesen und daher die geplante Wohnbaufläche Ks I-02 „Stadtpark, westlich Berliner Straße“ mit einer Fläche von 1,1 ha dargestellt. Der Großteil des Plangebiets wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 durch diese geplante Wohnbaufläche abgedeckt.

Der nordwestliche Bereich wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Die Berliner Straße ist zudem als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Geringfügige Bereiche der Verkehrsfläche sind des Weiteren als Gemischte und Gewerbliche Bauflächen sowie als Umstrukturierungsfläche dargestellt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, in welchem Bereich die künftige Wohnbebauung erfolgen soll, sieht die Flächennutzungsplanänderung eine Darstellung des gesamten Plangebietes als Wohnbaufläche vor (Anlage 3). Schlussendlich soll hiervon allerdings lediglich eine Fläche von 0,8 ha Nettowohnbauland ausgewiesen werden. Im weiteren Verfahren wird die bislang dargestellte Wohnbaufläche deshalb entsprechend des endgültigen Entwurfes angepasst und reduziert.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

5. Vorhandene planungsrechtliche Situation

Der seit 15.08.1991 rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 4“ (Planbereich 03.04-11) mit seiner Änderung „Stadtmitte Teil 4, Änderung der öffentlichen Grünfläche“ (Planbereich 03.04-11/1) vom 04.06.1998 weist eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Anlage für sportliche Zwecke“ sowie Spielplätze aus. Die Berliner Straße ist zudem als Verkehrsfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Nach aktueller Rechtsprechung ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund der fehlenden baulichen Vorprägung des Plangebietes nicht anwendbar. Deshalb muss der Bebauungsplan im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB mit paralleler Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden.

6. Standortalternativen

Im Rahmen der Alternativenprüfung wohnbaulicher Entwicklungsflächen in der Kernstadt wurden verschiedene Standorte (Berliner Straße, Hasensaul und Unterer Schützenrain) für die kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum untersucht. Kriterien stellten neben städtebaulichen Kennzahlen, die ökologische Wertigkeit des Gebietes dar. Neben der „Berliner Straße“ wurde der „Untere Schützenrain“ als Fläche zur Weiterentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung beschlossen (Sitzungsvorlage 2019/004).

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt. Zudem lässt das Vorhandensein der äußeren Erschließung und die Anbindung an die bestehenden ver-/entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie ökologische Aspekte eine zeitnahe Entwicklung erwarten.

Des Weiteren erfüllt das Gebiet alle Kriterien für eine gute Wohnlage: Zentral, urban, südwestorientiert, direkt am Park, innerhalb des Gebietes verkehrsfrei. Städtebaulich und planungsrechtlich handelt es sich um eine Maßnahme der - generell vorrangig angestrebten – Innenentwicklung; sie fügt sich nach Südwesten nahtlos an das bestehende Gebiet „Lobensteiner Weg“.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Vollverfahren durchgeführt. Es handelt sich beim Plangebiet um eine innerörtliche Fläche am Rande des Leonberger Stadtparks, die teils an Wohn- und Gewerbegebiete, teils an den Stadtpark angrenzt. Der angrenzende Stadtpark steht unter Denkmalschutz. Derzeit befinden sich im Plangebiet Wiesenflächen mit Laubbäumen und Heckenbereichen sowie eine Skateranlage. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen, die derzeitige Grünlandnutzung ist lediglich als landwirtschaftliche Zwischennutzung anzusehen. Das Gebiet ist im FNP überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Gebiet wurde in der Vergangenheit Bodenaushub aus einem benachbarten Baugebiet zur Geländemodellierung mit einer Mächtigkeit von bis zu 5 m abgelagert.

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellschutzgebiets Stuttgart-Bad Cannstatt. 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 und Freigabe) durchgeführt werden. Ob im Gebiet Zauneidechsen vorkommen, wird derzeit durch eine Untersuchung überprüft.

Durch die bestehende Auffüllung liegt eine erhebliche Vorbelastung des Bodens vor, eine Versickerung von Wasser ist im Gebiet nicht zulässig. Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild werden voraussichtlich nicht erfolgen. Die Biotope (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, mittlere Laubbäume) im Gebiet haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Es wird davon ausgegangen, dass im Gebiet die Grenzwerte der Luftschadstoffe PM₁₀ und NO_x nicht überschritten werden.

Es herrschen schwierige Gründungsverhältnisse wegen des Vorkommens unterirdischer Hohlräume und von Anhydrit. Aus diesem Grund ist mit deutlich erhöhten Aufwendungen für die Gründung von Gebäuden zu rechnen. Der Sulfatgehalt des anstehenden Aushubmaterials muss bei der Entsorgung berücksichtigt werden. Konkrete Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Zum Prognosehorizont 2030 wird von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) der Berliner Straße von 15.600 Fahrzeugen ausgegangen. Das Gebiet ist vom Verkehrslärm stark betroffen. Dies muss bei der Planung berücksichtigt werden, u.a. bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen, der Lüftung und der Lärmdämmung. Es wird empfohlen, gegebenenfalls im Bereich der zur Straße orientierten Fassaden keine Wohnräume zu platzieren. In einigen Fassadenbereichen müssen voraussichtlich die Balkone verglast und fensterunabhängige Lüftungssysteme eingebaut werden.

8. Fachgutachten

Folgende Gutachten zum Bebauungsplan liegen bereits vor:

- *Lärmschutz Voruntersuchung (ISIS, März 2020)*
Das Lärmgutachten (zunächst die Voruntersuchung für das unbebaute Gelände ohne Auffüllungen) kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:
In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs von der Berliner Straße werden die Werte nach DIN 18.005 für WA in einem großen Teil des Gebiets überschritten. Ab einem Außenlärmpegel von 50 dB nachts werden deshalb Lüftungsanlagen für schutzbedürftige Räume empfohlen. Zur Konfliktminimierung wird insbesondere bei der Randbebauung der Berliner Straße eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen, die an den zur Berliner Straße orientierten Gebäudeseiten keine Wohn- und Schlafräume vorsieht.
- *Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse (Quetz, November 2015)*
Die Untersuchung ergab, dass 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. Ansonsten besteht keine Notwendigkeit für Maßnahmen, da ein Vorkommen anderer artenschutzrelevanter Tiervorkommen weitgehend ausgeschlossen werden kann.
- *Erfassung der Zauneidechse (Quetz, November 2015)*
Ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte nicht nachgewiesen werden.
- *Zauneidechse (Stauss und Turni, in Arbeit)*
Eine Wiederholungskartierung ist in Arbeit. Ergebnisse werden zum Jahresende 2020 vorliegen.
- *Klimaökologische Stellungnahme (Ökoplana, 07.07.2020)*
Der Planentwurf trägt den klimaökologischen Erfordernissen bereits Rechnung und lässt eine weiterhin ausreichende Belüftungsintensität im Plangebiets und dessen Umfeld erwarten.
Als zusätzliche Maßnahmen werden die Anpflanzung großkroniger Bäume, das Anlegen von Wasserflächen sowie Dach- und Wandbegrünungen empfohlen.
- *Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Dr. K. Hinkelbein (15.12.2015)*
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, IGP Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH (03.03.2016)*
Im Gebiet ist eine flächige 3-5 m hohe Auffüllung vorhanden, diese muss vor einer Bebauung entfernt werden. Eine Versickerung im Gebiet wird nicht empfohlen. Der Untergrund ist Sulfathaltig (Gips). Im Süden des Geländes befindet sich eine erkundete Ablagerung mit Auffüllungen aus den 50-er Jahren, diese wurde in 1991 mit "A" (Ausscheiden aus dem Altlastenkataster) bewertet. Es verbleibt eine Relevanz hinsichtlich der Entsorgung der Auffüllmassen. Teilbereiche wurden als Flächen mit "hohem", "mittleren" und "geringem" Verdacht auf Karsterscheinungen ausgewiesen. Insbesondere bei hohem Verdacht wird der Verzicht auf Bebauung oder vertiefende Untersuchungen empfohlen.
- *Geotechnischer Bericht - ergänzende Erkundungen, IGP Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH (21.08.2020)*
Im Plangebiet wurden sowohl unterirdische Hohlräume als auch Anhydrit nachgewiesen. Der Gutachter geht davon aus, dass die Grundgipsschichten vollständig durchgegründet werden müssen. Dies stellt einen erheblichen Mehraufwand gegenüber konventioneller Gründung dar. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt in für die Gründung der Gebäude relevanten Tiefen. Der Bemessungsgrundwasserstand muss zunächst auf Höhe der GOK angesetzt werden. Aufgrund der Hangsituation wird eine Sicherheitsdrainage empfohlen.
- *Hydrogeologisches Gutachten für das Baugebiet "Stadtmitte Teil 4" (Ingenieurbüro Veas, 29.11.1990)*
Im hydrologischen Gutachten werden die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse im damals geplanten Baugebiet "Stadtmitte Teil 4" anhand von zwei Aufschlussbohrungen sowie weitere vorliegende Erkundungsergebnisse beschrieben und aus hydrogeologischer Sicht beurteilt. Der Gutachter weist unter anderem auf das Vorkommen von unterirdischen Hohlräumen auf Grund von Gipsauslaugungen hin.

9. Weiteres Vorgehen

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

Anlage/n

- 1 Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Abgrenzungsplan (öffentlich)