2019/020
öffentlich

LEONBERG

Dezernat C
Stadt- und Bauleitplanung

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Planungsausschuss (Vorberatung)	21.02.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	26.02.2019	Ö

Bebauungsplan „Agnes-Miegel-Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.08-11 in Leonberg
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die Festlegung einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

1.) Der Bebauungsplan „Agnes-Miegel-Straße“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.08-11, in Leonberg werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt.
Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.
Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 29.01.2019 (Anlage 2) mit der Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung vom 29.01.2019 (Anlage 3).

2.) Die Veränderungssperre für den im Abgrenzungsplan vom 29.01.2019 abgegrenzten Bereich wird nach §§ 14 und 16 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen (Anlage 4).

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen

Zusammenfassung des Sachverhalts

Für den Großteil des Plangebiets besteht ein Baulinienplan aus dem Jahr 1949. Dieser weist lediglich überbaubare Flächen aus und enthält darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen. Außerdem gelten diverse qualifizierte Bebauungspläne aus den Jahren 1970, 1986 und 1991. Für den übrigen Bereich besteht bislang lediglich der Ortsbauplan aus dem Jahr 1928.

Die Heterogenität des Gebiets spiegelt sich demnach auch an der Vielzahl der Rechtsgrundlagen wider, nach denen Bauvorhaben zu beurteilen sind. Ein Großteil der Baugesuche wird derzeit weitgehend auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt.

Im Juli 2013 wurde eine Bauvoranfrage bzgl. einer Erweiterung eines Gewerbebetriebs eingereicht, die zunächst abgewiesen wurde. Nach einem Vorort-Termin und einem Sachstandsbericht im November 2013 im Planungsausschuss wurde mit dem Bauherrn vereinbart, dass ein Gesamtkonzept für die Flächen erarbeitet wird, bei dem sowohl die betriebsinternen als auch städtebauliche Aspekte Berücksichtigung finden.

Im April 2014 wurden der Stadtverwaltung weiterhin Skizzen für zwei unabhängig voneinander stehende Wohnbauprojekte vorgelegt, die beurteilt werden sollten. Auch für die nächste Zeit zeichnen sich Veränderungen ab, so beabsichtigt beispielsweise ein Betrieb, seinen Standort aus dem Gebiet weg zu verlagern.

Werden Neubauten weiterhin ohne Gesamtkonzept weitgehend auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt, werden die vorhandenen Missstände nicht gelöst, sondern sich vielmehr zunehmend verschärfen. Da sich für die Grundstücke der Kreissparkasse Böblingen südlich des Plangebiets ebenfalls Veränderungen abzeichnen, bietet sich die Möglichkeit der Schaffung eines dringend erforderlichen, ausreichend dimensionierten Kreuzungsbereichs an der Sonnenkreuzung. Da die Gefahr besteht, dass der Rechtsanspruch auf Erteilung von Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 34 BauGB einen städtebaulichen Konflikt auslösen kann, ist zur Koordinierung widerstreitender öffentlicher und privater Belange ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich soll deshalb der qualifizierte Bebauungsplan „Agnes-Miegel-Straße“ aufgestellt werden. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Um Fehlentwicklungen während des Verfahrens zu vermeiden, schlägt die Verwaltung vor, mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre zu erlassen (Anlage 4). Hierdurch kann sichergestellt werden, dass während des Bebauungsplanverfahrens keine unerwünschten Entwicklungen im Gebiet stattfinden.

Ziele der Maßnahme

Mit der Bebauungsplanaufstellung werden die notwendigen verfahrensmäßigen Voraussetzungen geschaffen, um städtebauliche Konflikte zu vermeiden, die im Zusammenhang mit § 34 BauGB entstehen können.

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht baulich verändert oder beseitigt werden. Insoweit wird durch die Veränderungssperre bewirkt, dass weitere Entwicklungen den Zielen und Zwecken der Bauleitplanung nicht zuwiderlaufen können.

Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bau- bzw. einem Veränderungsverbot. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann dieses im Einzelfall überwunden werden.

Sachverhalt/Sachstand

1. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Durch die bestehende Gemengelage entstehen potentielle Nutzungskonflikte, beispielsweise durch das Wohnen störende Immissionen der Gewerbebetriebe. Weitere Missstände sind die fehlende Struktur der Bebauung, die in die Jahre gekommene Substanz, vereinigte Hüttenwerke mit mangelhafter Belichtung und Belüftung sowie ungünstige Grundstückszuschnitte. Zudem fehlen im Plangebiet Freiraumqualitäten und Spielflächen für Kinder.

Durch die Lage an zwei Hauptverkehrsadern der Stadt, stellt außerdem die Straßenverkehrsbelastung mit den einhergehenden Immissionen ein großes Problem dar. Doch auch das Viertel selbst weist eine defizitäre Erschließungssituation auf und es fehlt eine Durchwegung und Vernetzung des Quartiers.

Das Hauptproblem beim Thema Verkehr im Plangebiet ist jedoch die Sonnenkreuzung, deren Ausbau den Anforderungen des heutigen Verkehrs keineswegs gerecht wird. Insoweit sind hier Lösungsansätze aufzuzeigen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Leonberger Kernstadt, an der so genannten Sonnenkreuzung, an welcher die Straßen 'Stuttgarter Straße', 'Feuerbacher Straße', 'Grabenstraße' und 'Graf-Ulrich-Straße' zusammentreffen. Das Gebiet befindet sich in Zentrenlage mit unmittelbarer Anbindung an die Altstadt.

Im Nordosten wird das Plangebiet von der Annette-Kolb-Straße begrenzt, im Osten von der Herderstraße. Die südliche Grenze bildet die Stuttgarter Straße und im Westen grenzt die Feuerbacher Straße an, wobei diese beiden Straßen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 1,5 ha. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan ersichtlich (Anlage 2).

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 größtenteils als „gemischte Baufläche mit besonderer Durchgrünung“ dargestellt, ein Teilbereich im Norden des Plangebiets als „Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung“. Zudem ist ein Grundstück als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Stuttgarter und die Feuerbacher Straße sind als Hauptverkehrsstraßen enthalten. Da in deren Einmündungsbereich eine Umgestaltung geplant ist, wird es dort geringe Anpassungen geben. Ferner ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die Aufteilung zwischen Wohnbaufläche und gemischter Baufläche in der heutigen Aufteilung bestehen bleibt oder die Abgrenzung geändert wird.

Somit wird der künftige Bebauungsplan gegebenenfalls gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht exakt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4. Umweltbelange

Auf das Kapitel 5 der Ziele und Zwecke der Planung, Umweltbelange, (Anlage 3) wird verwiesen.

5. Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Da es sich bauplanungsrechtlich um eine Fläche im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan „Agnes-Miegel-Straße“ 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 § 10a Abs. 1 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. Diese Option soll wahrgenommen werden.

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

Weiteres Vorgehen

Erarbeiten eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Quartier und darauf aufbauend Erstellen eins Bebauungsplanentwurfs. Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung, Rechtskraft durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Leonberg.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Verzicht auf eine Veränderungssperre:
Bauanträge und Bauvorbescheide müssten weiterhin vorwiegend auf Grundlage von § 34 BauGB beschieden werden. Somit könnten die städtebaulichen Zielsetzungen beeinträchtigt bzw. nicht erreicht werden.

Anlagen

1 Verfahrensübersicht

2 Abgrenzungsplan vom 29.01.2019

3 Ziele und Zwecke der Planung vom 29.01.2019

4 Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet „Agnes-Miegel-Straße“ vom 29.01.2019

Anlage 1 zur Vorlage 2019/020

Verfahrensübersicht Bauleitplanung

Bebauungsplan „Agnes-Miegel-Straße“, Planbereich 02.08-11

☐ Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB
☐ Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
☒ Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
☒ Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich
☐ Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss
[§ 2 Abs. 1 BauGB]

Ortschaftsrat	---
Planungsausschuss	21.02.2019
Gemeinderat	26.02.2019
Bekanntmachung im Amtsblatt	

~~Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung~~
~~[§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB]~~

bei Verf. n. §§ 13 + 13a BauGB Verzicht mögl.

~~Ortschaftsrat~~	
~~Planungsausschuss~~	
~~Gemeinderat~~	
~~Bekanntmachung im Amtsblatt~~	
~~Frühzeitige Beteiligung [§ 3 Abs. 1 BauGB]~~	
~~Informationsveranstaltung~~	
~~Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 1 BauGB]~~	☐

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
[§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB]

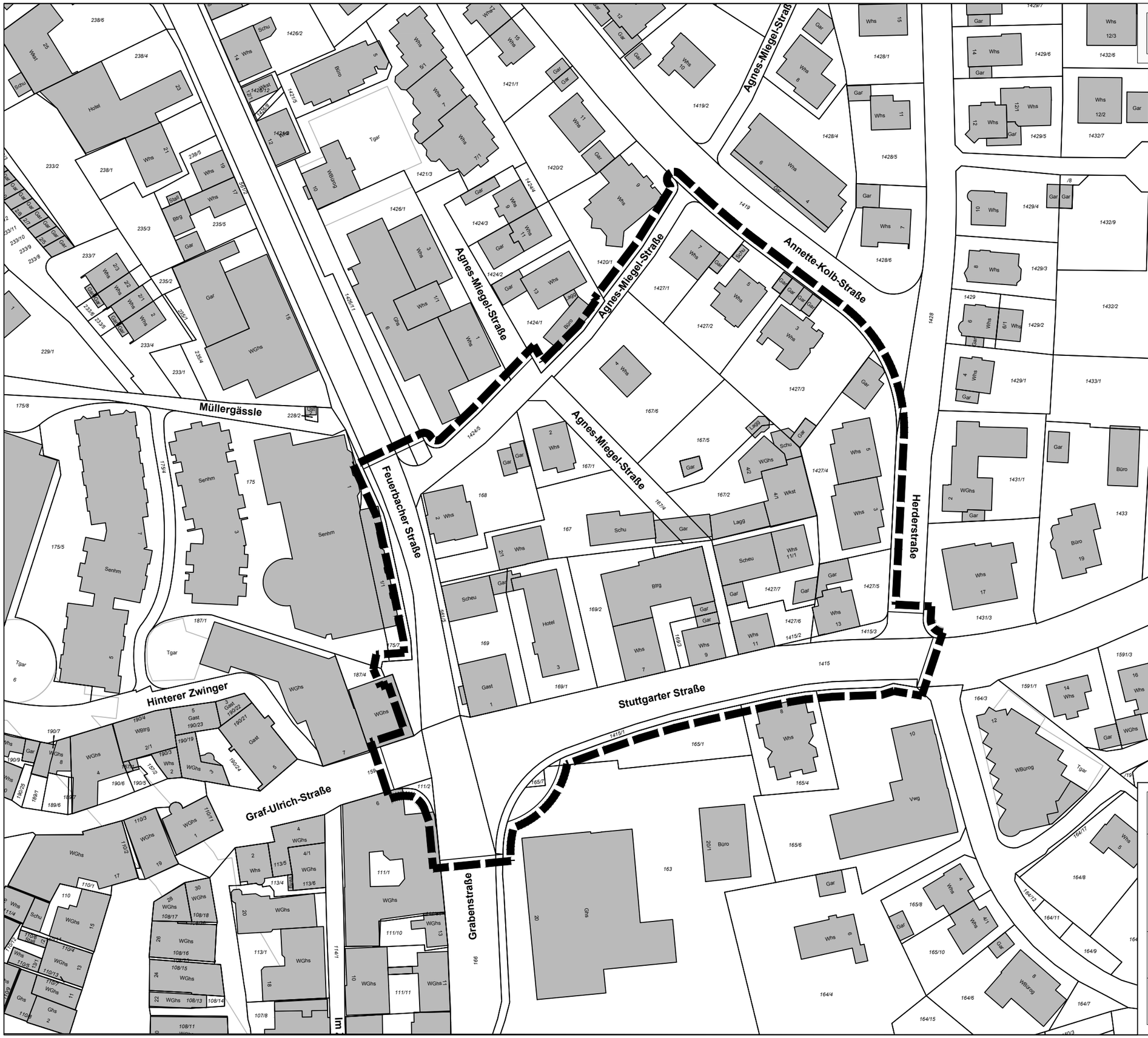
Ortschaftsrat	---
Planungsausschuss	
Gemeinderat	
Bekanntmachung im Amtsblatt	
Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	
Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 2 BauGB]	☐
Erneute Auslegung erforderlich	☐
Beschluss zur erneuten Auslegung	
Bekanntmachung im Amtsblatt	
Öffentliche Auslegung [§ 4a Abs. 3 BauGB]	
Behördenbeteiligung [§ 4a Abs. 3 BauGB]	☐

Abwägung [§ 1 Abs. 7 BauGB] und **Satzungsbeschluss**
[§ 10 Abs. 1 BauGB]

Ortschaftsrat	---
Planungsausschuss	
Gemeinderat	

Ausfertigung, danach Bekanntmachung im Amtsblatt und damit Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]

☐ Städtebaulicher Vorvertrag zur Kostenübernahme geschlossen
☐ Städtebaulicher Vertrag erforderlich
☐ Umlegung erforderlich
☐ Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) bzw. § 10 (2) BauGB erforderlich



Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT

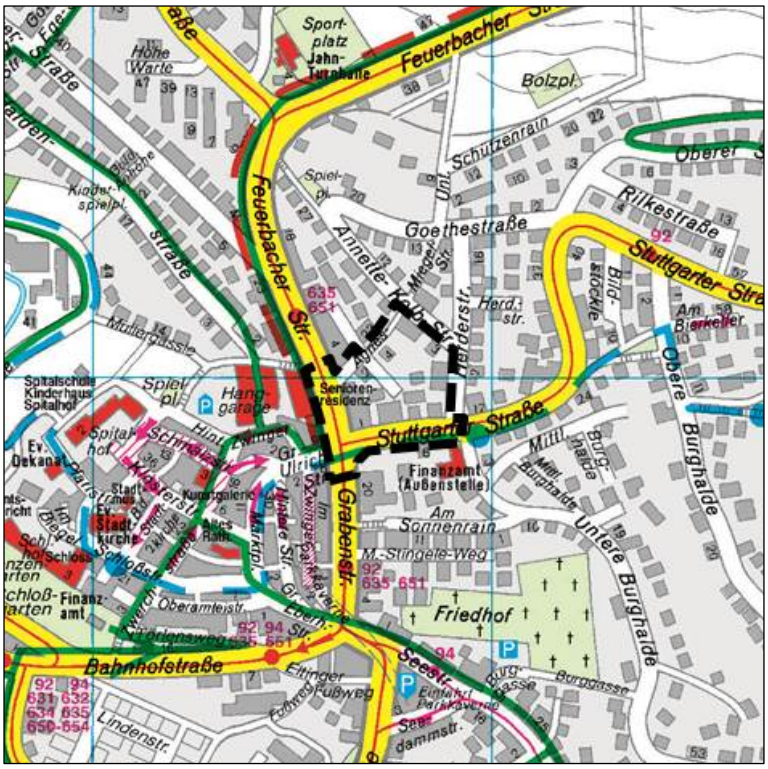
Bebauungsplan Nr. 02.08-11
"Agnes-Miegel-Straße"

Abgrenzungsplan

Maßstab **1:1.000**	Bearbeiterin Lisa Haas, Stadtplanungsamt Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3431, E-Mail: L.Haas@leonberg.de
Erstellt am **29.01.2019**	durch **HAA**

Plangröße DIN A3

LEONBERG
GROSSE KREISSTADT



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

ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Stand 29.01.2019

Bebauungsplan „Agnes-Miegel-Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 02.08-11, in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS 3

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 3
2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets ... 3
2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets ... 3
2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets ... 4
2.3 Verkehrsanbindung ... 4

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
3.3 Bestehende Bebauungspläne ... 5
3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse ... 6

4 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Erfordernis der Planaufstellung ... 6
4.2 Städtebauliche Zielvorstellungen ... 7

5 UMWELTBELANGE

5.1 Darstellung der derzeit bekannten Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ... 8
5.2 Abgrenzung ... 8
5.3 Arten- und Biotopschutz ... 9
5.4 Wasser ... 9
5.5 Boden und Altlasten ... 9
5.6 Lärm und Luft ... 10
5.7 Klima ... 10
5.8 Stadt-/ Ortsbild ... 10

6 WEITERES VORGEHEN 11

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Da es sich bauplanungsrechtlich um eine Fläche im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan „Agnes-Miegel-Straße“ 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 § 10a Abs. 1 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. Diese Option soll wahrgenommen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Intensivierung von Flächen 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 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Leonberger Kernstadt, an der so genannten Sonnenkreuzung, an welcher die Straßen 'Stuttgarter Straße', 'Feuerbacher Straße', 'Grabenstraße' und 'Graf-Ulrich-Straße' zusammentreffen. Das Gebiet befindet sich in Zentrenlage mit unmittelbarer Anbindung an die Altstadt.

Im Nordosten wird das Plangebiet von der Annette-Kolb-Straße begrenzt, im Osten von der Herderstraße. Die südliche Grenze bildet die Stuttgarter Straße und im Westen grenzt die Feuerbacher Straße an, wobei diese beiden Straßen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 1,5 ha. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan ersichtlich.

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen am Rande des Quartiers befinden sich sämtliche Grundstücke innerhalb des Gebietes in privatem Eigentum. Das Plangebiet ist sowohl von der Nutzung als auch von der Baustruktur sehr heterogen geprägt. Das Gebiet ist bestanden mit Wohngebäuden, Gewerbebauten, Schuppen und Scheuern sowie den zugehörigen Garagen und Carports. Neben der überwiegend vorherrschenden Nutzung Wohnen sind derzeit verschiedene gewerbliche Nutzungen im Quartier untergebracht, u.a. ein Zeitungsverlag, ein Hotel und eine Schreinerei.

Die Bautypologie reicht von eingeschossigen Schuppen bis hin zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Auch das Baujahr sowie die Gebäudesubstanz unterscheiden sich in erheblichem Maße. So gibt es zwei denkmalgeschützte Fachwerkbauten aus dem 18. Jahrhundert und ebenso vor wenigen Jahren erstellte Neubauten. Ebenso unterschiedlich ist die Dichte des Quartiers. Sehr locker bebaute Grundstücke mit viel Grün und wertvollem Baumbestand grenzen an nahezu vollständig versiegelte Flächen.

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Im Norden und Osten schließen Wohngebiete mit einer überwiegenden Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern an; im Westen befindet sich die Leonberger Altstadt. Südlich der Stuttgarter Straße ist neben Wohngebäuden und einer Nebenstelle des Finanzamtes Leonberg derzeit die Kreissparkasse Böblingen untergebracht. Hier zeichnen sich jedoch auch dahingehend Veränderungen ab, das Areal künftig zusätzlich für Wohnzwecke zu nutzen.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an der so genannten Sonnenkreuzung, an welcher die Straßen 'Stuttgarter Straße', 'Feuerbacher Straße', 'Grabenstraße' und 'Graf-Ulrich-Straße' zusammentreffen. Damit liegt es im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsachsen und ist somit verkehrstechnisch gut zu erreichen.

Damit einher geht jedoch eine hohe Verkehrsdichte, die eine erhebliche Straßenverkehrsbelastung mit den entsprechenden Immissionen für das Quartier darstellt.

Trotz des hohen Verkehrsaufkommens an dieser Stelle entspricht die Sonnenkreuzung nicht den heutigen Anforderungen und ist insbesondere für größere Fahrzeuge sehr beschwerlich. Aufgrund des nahe im Kreuzungsbereich stehenden Gebäudes Hotel „Sonne“ ist das Abbiegen von der Stuttgarter in die Feuerbacher Straße äußerst schwierig. Hier besteht deshalb dringender Handlungsbedarf für eine Umgestaltung der Kreuzung. Hierzu sind weitere Verkehrsuntersuchungen und -planungen erforderlich.

Neben der Sonnenkreuzung weist jedoch auch das Quartier selbst eine defizitäre Erschließungssituation auf. Einige Grundstücke sind lediglich über eine von der Agnes-Miegel-Straße abgehende private Erschließungsstraße erschlossen.

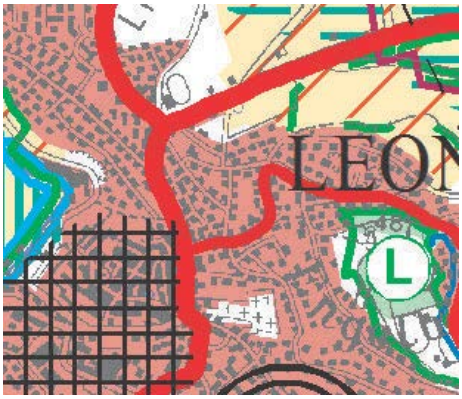
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Renningen/Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw (Landesentwicklungsplan vom 23.07.2002).

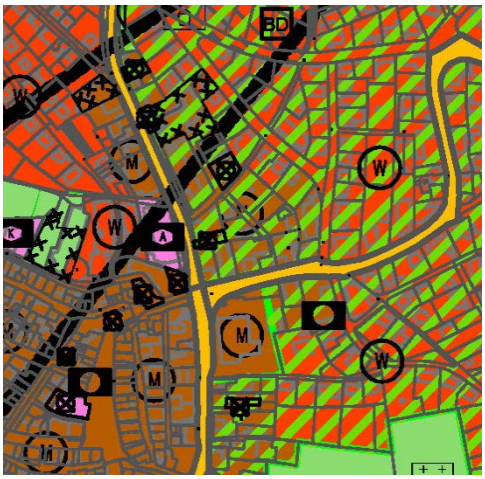
Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 2010 ist das gesamte Gebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte sind für das Plangebiet keine regionalplanerischen Aussagen vermerkt.

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



Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 12.11.2010 (Ausschnitt)

3.2 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“(Ausschnitt)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 größtenteils als „gemischte Baufläche mit besonderer Durchgrünung“ dargestellt, ein Teilbereich im Norden des Plangebiets als „Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung“. Zudem ist ein Grundstück als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Stuttgarter und die Feuerbacher Straße sind als Hauptverkehrsstraße enthalten. Da in deren Einmündungsbereich eine Umgestaltung geplant ist, wird es dort geringe Anpassungen geben. Ferner ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die Aufteilung zwischen Wohnbaufläche und gemischter Baufläche in der heutigen Aufteilung bestehen bleibt oder die Abgrenzung geändert wird.

Somit wird der künftige Bebauungsplan gegebenenfalls gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht exakt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- Ortsbauplan „Leonberg (Nord)“ (nicht qualifiziert), rechtskräftig seit dem 02.05.1928
- Bebauungsplan „Siechenhaus“, Planbereich 02.08-A (nicht qualifiziert), rechtskräftig seit dem 09.02.1949
- Bebauungsplan „Ditzinger-/Stuttgarter-/Graben-/Graf-Ulrich-Straße“, Planbereich 02.01-1 (qualifiziert), rechtskräftig seit dem 24.12.1970
- Bebauungsplan „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21 - Änderung im Bereich 20 und 21“, Planbereich 02.01-5/1 (qualifiziert), rechtskräftig seit dem 07.02.1986
- Bebauungsplan „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 16, 17 u. 18“, Planbereich 02.01-7 (qualifiziert), rechtskräftig seit dem 28.11.1991

Für den nordöstlichen Teil des Plangebiets besteht der übergeleitete, nicht qualifizierte Baulinienplan „Siechenhaus“ aus dem Jahr 1949. Dieser weist lediglich überbaubare Flächen aus und enthält darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen.

Für die Stuttgarter Straße sowie die an der sogenannten Sonnenkreuzung gelegenen Grundstücke gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Ditzinger-/Stuttgarter-/Graben-/Graf-Ulrich-Straße“ aus dem Jahr 1970.

Die Feuerbacher Straße ist im Bebauungsplan „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 16, 17 u. 18“ von 1991 enthalten.

rechtskräftige Bebauungspläne

Der aus dem Jahr 1986 stammende Bebauungsplan „Sanierung Altstadt Leonberg Quartiere 19, 20, 21 - Änderung im Bereich 20 und 21“ enthält die Grundstücke der Graf-Ulrich-Straße und der Grabenstraße.

Für den übrigen Bereich besteht bislang lediglich der Ortsbauplan „Leonberg (Nord)“ aus dem Jahr 1928.

Die Heterogenität des Gebiets spiegelt sich demnach auch an der Vielzahl der Rechtsgrundlagen wider, nach denen Bauvorhaben zu beurteilen sind. Ein Großteil der Baugesuche wird derzeit nach § 30 Abs. 3 (einfacher Bebauungsplan) i.V.m. § 34 BauGB genehmigt.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart–Bad Cannstatt und Stuttgart–Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums „Schönbuch und Glemswald“ (Naturraumnummer 104), welcher in der Großlandschaft „Schwäbisches Keuper-Lias-Land“ liegt.

Denkmalschutz

Das Gebäude Stuttgarter Straße 1 (Hotel „Sonne“) sowie die zugehörige Scheune (Stuttgarter Straße 1a) stehen als Sachgesamtheit der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale unter Denkmalschutz.

4 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

4.1 Erfordernis der Planaufstellung

Durch die bestehende Gemengelage entstehen potentielle Nutzungskonflikte, beispielsweise das Wohnen störende Immissionen der Gewerbebetriebe. Weitere Missstände sind die fehlende Struktur der Bebauung, die in die Jahre gekommene Substanz, Haupt- und Nebengebäude mit mangelhafter Belichtung und Belüftung sowie ungünstige Grundstückszuschnitte. Zudem fehlen im Plangebiet Freiraumqualitäten und Spielflächen für Kinder.

Durch die Lage an zwei Hauptverkehrsadern der Stadt, stellt außerdem die Straßenverkehrsbelastung mit den einhergehenden Immissionen ein großes Problem dar. Besonders im Berufsverkehr ist zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Abkürzer zu verzeichnen, welche die Goethe- und Herderstraße zur Umfahrung der Stuttgarter Straße nutzen.

Für Anlieger herrscht überdies eine Parkplatznot, die u.a. durch Fremdparker (z.B. Altstadtbesucher) ausgelöst wird. Letztlich weist das gesamte Viertel eine defizitäre Erschließungssituation auf und es fehlt eine Durchwegung und Vernetzung des Quartiers.

Das Hauptproblem beim Thema Verkehr im Plangebiet ist jedoch die Sonnenkreuzung, deren Ausbau den Anforderungen des heutigen Verkehrs keineswegs gerecht wird.

Aufgrund des nahe im Kreuzungsbereich stehenden Gebäudes Hotel „Sonne“ ist das Abbiegen von der Stuttgarter in die Feuerbacher Straße insbesondere für größere Fahrzeuge äußerst schwierig. Hier besteht deshalb dringender Handlungsbedarf für eine Umgestaltung der Kreuzung. Hierzu sind weitere Verkehrsuntersuchungen und -planungen erforderlich. Erschwerend kommt hinzu, dass der Teile des Hotels „Sonne“ unter Denkmalschutz stehen. Im weiteren Verfahren ist deshalb gemeinsam mit den zuständigen Fachbehörden zu klären, wie die unterschiedlichen Belange angemessen berücksichtigt und der Konflikt gelöst werden kann.

Werden Neubauten weiterhin ohne Gesamtkonzept weitgehend auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt, werden all diese Missstände nicht gelöst, sondern sich vielmehr zunehmend verschärfen.

In den vergangenen Jahren sind mehrere Anfragen zur Neubebauung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und Wohngebäude eingegangen. Und auch für die nächste Zeit zeichnen sich Veränderungen ab, die das städtebauliche Erscheinungsbild im Gebiet maßgebend verändern können. Es ist deshalb dringend erforderlich, ein Gesamtkonzept für die Flächen zu erarbeiten, bei dem neben betriebsinternen insbesondere auch städtebauliche Aspekte Berücksichtigung finden.

Da sich für die Grundstücke der Kreissparkasse Böblingen südlich des Plangebiets ebenfalls Veränderungen abzeichnen, bietet sich die Möglichkeit der Schaffung eines dringend erforderlichen, ausreichend dimensionierten Kreuzungsbereichs an der Sonnenkreuzung. Da die Gefahr besteht, dass der Rechtsanspruch auf Erteilung von Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 34 BauGB einen städtebaulichen Konflikt auslösen kann, ist zur Koordinierung widerstreitender öffentlicher und privater Belange ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich soll deshalb der qualifizierte Bebauungsplan „Agnes-Miegel-Straße“ aufgestellt werden.

Um Fehlentwicklungen während des Verfahrens zu vermeiden, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen werden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass während des Bebauungsplanverfahrens keine unerwünschten Entwicklungen im Gebiet stattfinden.

4.2 Städtebauliche Zielvorstellungen

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

- Schaffung einer bauplanungsrechtlich einheitlichen Beurteilungsgrundlage für Baugenehmigungen im gesamten Quartier im Sinne einer Homogenisierung
- Schaffung einer ansprechenden Stadtgestaltung, um der stadtbildprägenden Lage in nächster Nähe zur Altstadt gerecht zu werden
- Langfristige Schaffung einer klaren städtebaulichen Figur, die als Quartier wahrgenommen werden kann
- Vernetzung mit den umgebenden städtischen Strukturen
- Konzentration von Gewerbe eher auf die Ränder entlang der Stuttgarter und Feuerbacher Straßen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine behutsame Nachverdichtung untergenutzter Grundstücke
- Erhöhung der Wohnqualität
- Sicherung der vorhandenen Grünstruktur und weitere Schaffung von Freiraumqualitäten

- Ordnung und Verbesserung der Erschließungssituation im Gebiet
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Verbesserung der Verkehrssituation an der Sonnenkreuzung
- Reduzierung und Beruhigung des Verkehrs im Gebiet
- Angemessene Berücksichtigung denkmalgeschützter Gebäude
- Entsprechender Umgang mit der vorhandenen Altlastenverdachtsfläche

Mit der Bebauungsplanaufstellung werden die notwendigen verfahrensmäßigen Voraussetzungen geschaffen, um städtebauliche Konflikte zu vermeiden, die im Zusammenhang mit § 34 BauGB entstehen können.

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht baulich verändert oder beseitigt werden. Insoweit wird durch die Veränderungssperre bewirkt, dass weitere Entwicklungen den Zielen und Zwecken der Bauleitplanung nicht zuwiderlaufen können.

Vorhaben und Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die von der Veränderungssperre erfasst werden, unterliegen einem Bau- bzw. einem Veränderungsverbot. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann dieses im Einzelfall überwunden werden.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Darstellung der derzeit bekannten Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Da der Bebauungsplan “Agnes-Miegel-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, 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 ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

5.2 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Norden der Leonberger Kernstadt, an der so genannten Sonnenkreuzung, an welcher die Straßen 'Stuttgarter Straße', 'Feuerbacher Straße', 'Grabenstraße' und 'Graf-Ulrich-Straße' zusammentreffen. Das Gebiet befindet sich in Zentrenlage mit unmittelbarer Anbindung an die Altstadt.

Im Nordosten wird das Plangebiet von der Annette-Kolb-Straße begrenzt, im Osten von der Herderstraße. Die südliche Grenze bildet die Stuttgarter Straße und im Westen grenzt die Feuerbacher Straße an, wobei diese beiden Straßen in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 1,5 ha. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan ersichtlich.

5.3 Arten- und Biotopschutz

Nachdem das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, ist die ökologische Funktionalität des Planbereichs in der Folge stark eingeschränkt und die Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt gering einzuschätzen. Eine Ausnahme davon bilden lediglich einige wenige Einzelbäume (u.a. auf Flst. Nr. 1427/3), die teilweise auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leonberg (i.d.F. vom 01.10.1999) geschützt sind. Es wird empfohlen, für diese Bäume eine Pflanzbindung im Bebauungsplan festzusetzen und für die Einzelbäume, die im Zuge der geplanten Bebauung entfallen müssen, adäquate Ersatzpflanzungen (Pflanzgebot) mit entsprechender Pflanzqualität festzulegen.

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 vorhandenen Gehölzbestände und ein notwendiger Abbruch von Bestandsgebäuden 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 Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch Ersatzhöhlen und -quartiere ausgeglichen. Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.4 Wasser

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

Sofern es mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, soll Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Ob dies im Plangebiet schadlos möglich ist, muss durch ein Gutachten geklärt werden.

Im Sinne einer Weiterverwendung von Regenwasser und Reduzierung der Abflussmengen in das städtische Kanalnetz sollen geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken festgesetzt werden. Hierfür kommen beispielsweise Zisternen und Begrünung von Flachdächern (Garagen) in Betracht. Es wird empfohlen, entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden dürfen.

5.5 Boden und Altlasten

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Plangebiets sind die Böden zu großen Teilen überbaut und in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind.

In Bezug auf die Gründungsverhältnisse ist eine das Plangebiet durchlaufende Störungszone („Schockenrain-Engelberg-Störungszone“) im ohnehin gründungstechnisch aufwendigen Gipskeuper zu beachten. Bei Bauvorhaben sind ggfs. geologische Gutachten zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse notwendig.

Am Standort Feuerbacher Str. 2/1 wurde im Rahmen der "Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen" (HISTE) eine Altlastenverdachtsfläche dokumentiert. Bis zum Ende der 1970er Jahre war dort eine Schreinerei bzw. Zimmereibetrieb angesiedelt. Derzeit wird diese Fläche aufgrund der Vorbelastung und jetzigen Nutzung mit “B“ (= Belassen) eingestuft, d.h. sofern keine Nutzungsänderung des Grundstücks vorgesehen ist, besteht bezüglich der Altlast kein (akuter) Handlungsbedarf. Im Falle einer Nutzungsänderung muss der Altlastenverdacht berücksichtigt und ggf. Maßnahmen ergriffen werden.

5.6 Lärm und Luft

Nach den Untersuchungen des Lärmaktionsplans (Stufe 2) der Stadt Leonberg (Stand: 01.03.2018, SoundPLAN GmbH, Backnang) wurden für das Plangebiet – in der Feuerbacher Straße und der Stuttgarter Straße - Lärmpegel der Lärmklasse 4 [73 dB(A) tags / 63 nachts dB(A)] und der Lärmklasse 3 [70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts] berechnet. Damit werden im Plangebiet aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Passive Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, etc.) zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Städtebau – sind erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Einzelnen wird auf den Lärmaktionsplan (Stufe 2) der Stadt Leonberg vom 01.03.2018 verwiesen.

Weiterhin werden nach den Berechnungen des Luftreinhalteplans für den Regierungsbezirk Stuttgart – Teilplan Leonberg (Stand August 2011, Ing. Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe) im Planbereich zumindest für den Parameter Stickstoffdioxid (NO_2) die Grenzwerte für Luftschadstoffe nach der 39. BImSchV überschritten. Eine Belüftung der Aufenthaltsräume ist nur über die straßenabgewandten Gebäudeseiten bzw. den Dachbereich vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Einzelnen wird auf das Luftschadstoffgutachten (im Zuge der Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Stadt Leonberg) des Ingenieurbüros Lohmeyer vom Juni 2011 verwiesen.

5.7 Klima

Dem Plangebiet kann keine besondere im positiven Sinn siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Nachdem bereits der größte Teil des Plangebiets bebaut ist, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Bebauung die klimaökologische Situation im Planbereich aber nicht verschlechtern wird.

5.8 Stadt-/ Ortsbild

Dem Planbereich kann im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild keine besondere Bedeutung zugeordnet werden. Durch die geplante Bebauung wird das Stadt- bzw. Ortsbild nicht wesentlich verändert. Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen kann versucht werden, eine gewisse Aufwertung im städtebaulichen Sinne zu erreichen.

6 WEITERES VORGEHEN

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind die entsprechenden Fachgutachten zu erstellen, die dann in der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) Berücksichtigung finden.

Lisa Haas
Michael Kübler

Stadtplanungsamt
Leonberg, 29.01.2019

Satzung

über die Veränderungssperre für das Gebiet „Agnes-Miegel-Straße“

Für den Bebauungsplanbereich „Agnes-Miegel-Straße“ hat der Gemeinderat der Stadt Leonberg in seiner Sitzung am 26. Februar 2019 aufgrund von § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der jeweils geltenden Fassung, folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Agnes-Miegel-Straße“ wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamtes vom 29.01.2019 maßgebend.

§ 3
Inhalt und Rechtwirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungs- rechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen.

§ 4
In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

§ 5
Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Leonberg, den __.__.____

_____

Martin G. Kaufmann, Oberbürgermeister