

Dezernat C
 Stadt- und Bauleitplanung
 Hans-Joachim Köppe-Malich

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2017	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	31.01.2017	Ö

Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.04-3/2, in Leonberg
- Aufhebung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“ vom 25.09.2012 (DS 2012 Nr. P 47)
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Empfehlung an den Gemeinderat:

1. Der städtebauliche Entwurf für den Bereich zwischen LEO 2000 und Volksbank des Büros Project GmbH vom 12.12.2016 wird als städtebauliche Grundlage für das Bebauungsplanverfahren gebilligt (Anlage 2 zu DS 2017 Nr. P XX).
2. Der Aufstellungsbeschluss für das bisherige Bebauungsplanverfahren „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“ vom 25.09.2012 (DS 2012 Nr. P 47) wird aufgehoben.
3. Der Bebauungsplanentwurf „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“ mit dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.04-2/3, in Leonberg vom 19.12.2016 wird beschlossen.

Maßgebend ist der Entwurf vom 22.12.2016 mit Begründung und Umweltbericht (Stand 19.12.2016) (Anlagen 3 – 5 zu DS 2017 Nr. P xx)

4. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung und Darstellung der Umweltbelange vom 19.12.2016 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt und nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats zur Auslegung beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Planbereich liegt im Stadtzentrum von Leonberg und umfasst das Gebiet nördlich der

Römerstraße bis zur Walter-Flex-Straße. Es schließt das Gebäude „LEO 2000“, Eltinger Straße 61, im Westen ein und reicht bis an die Volksbank, Römerstraße 109, die außerhalb des Plangebietes liegt.

Der Bereich wird durch das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus „LEO 2000“ im Westen geprägt wird. Östlich des LEO 2000, entlang der Römerstraße, schließt ein Bereich an, der sich als mindergenutztes und, aufgrund der großflächigen Parkierungsanlage städtebaulich nicht attraktives Areal darstellt. An der Walter-Flex-Straße befinden sich mehrere Grundstücke, 2 davon sind mit Wohnhäusern bebaut. Diese Grundstücke weisen größere Baum- und Strauchbestände auf.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1“ aus dem Jahr 1972, der ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO (BauNVO) 1968 festsetzt. Die zulässigen Bauvolumina und die Anordnung der überbaubaren Flächen entsprechen nicht den heutigen städtebaulichen Vorstellungen mit einer Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der umliegenden baulichen Strukturen und einer Gestaltung des öffentlichen Raums.

In den letzten Jahren gab es mehrfach Bestrebungen, die Flächen zwischen LEO 2000 und Volksbank mittels Bebauungsplanänderungen neu zu ordnen. Allerdings gingen diese Vorhaben nicht über die Aufstellungsbeschlüsse hinaus.

2015 wurde nunmehr der Stadtverwaltung ein Konzept zur Neubebauung des Areals mit mehreren Wohn- und Geschäftshäusern vorgelegt. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Römerstraße entsteht eine gut proportionierte Vorzone zu den Gebäuden an der Römerstraße, die zur Aufwertung des gesamten Bereichs entlang der östlichen Römerstraße führt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, neben der Anwendung der aktuellen BauNVO 1990, das Gebiet nördlich der Römerstraße auf der Grundlage des vorgelegten Investorenkonzeptes teilweise neu zu ordnen, um eine nachhaltige Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort zu erreichen.

1. Ziele der Maßnahme

- Änderung des Bebauungsplans „Stadtmitte, Teil 1“,
- Städtebauliche Neuordnung des westlichen Planbereichs,
- Nachhaltige Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort.

2. Sachverhalt/Sachstand

Der Planbereich liegt im unmittelbaren Stadtzentrum von Leonberg und umfasst das Gebiet nördlich der Römerstraße bis zur Walter-Flex-Straße einschließlich des Straßenkörpers der Römerstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch das Grundstück Römerstraße 109 begrenzt und im Westen durch die Eltinger Straße. Das Gebäude „LEO 2000“, Eltinger Straße 61 ist Teil des neuen Bebauungsplangebietes.

Der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan 03.04-3 „Stadtmitte, Teil 1“ weist für den o. g. Bereich Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO 1968 aus. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. Trotz der Lage im unmittelbaren Stadtzentrum von Leonberg ist im Plangebiet bislang eine bauliche Neuentwicklung nur im westlichen Teil erfolgt.

3.1 Vorgänge

Bereits 2008 wurde eine Änderung des Bebauungsplans für den Planbereich beschlossen (DS 2008 Nr. P 16 ö). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Februar 2008 gefasst und im Sommer 2008 die städtebauliche Konzeption zur Errichtung eines

Einkaufszentrums für Fachmärkte mit rund 6.200 m² Geschossfläche gebilligt. Zur Realisierung gelangte diese Konzeption allerdings nicht.

Im Sommer 2012 erfolgte ein neuer Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel, auf dem Grundstück zwischen LEO 2 000 und Volksbank eine Anlage für „betreutes Wohnen mit unterstützenden Leistungen“ zu errichten (DS 2012 Nr. P 47). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die notwendigen Fachgutachten erstellt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Sommer / Herbst 2015 wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein „neuer“ städtebaulicher Entwurf (siehe Anlage 2) erarbeitet, der sowohl architektonisch als auch von der Nutzung vom bisherigen Entwurf abwich. Mit dem neuen Entwurf wird eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Römerstraße und Walter-Flex-Straße geschaffen. Die vormals zur Römerstraße geschlossene Bauweise wird in Einzelbaukörper aufgelöst und dadurch gegliedert. Es werden „neue“ Stadträume gebildet. Die architektonische Formensprache unterscheidet deutlich zwischen der Bebauung entlang der Römerstraße und der eher kleinteiligen Wohnbebauung an der Walter-Flex-Straße. Dieser Entwurf wurde im Dezember 2015 den Mitgliedern des Planungsausschusses vorgestellt. Er sollte nun die Grundlage für ein neues Bebauungsplanverfahren sein.

Der 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.

Dieser Entwurf trägt zur nachhaltigen Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort bei. Die entsprechenden Bausteine für die Bebauungsplanänderung umfassen dabei u. a. folgende Aspekte:

- Erzielung einer städtebaulich verträglichen Einbindung der im Plangebiet möglichen baulichen Entwicklungen in die umliegenden Strukturen.
- Stärkung und Fortentwicklung der öffentlichen Räume im Sinne einer qualitätvollen Stadtgestaltung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen an den Straßenraum. Umsetzung der verbleibenden Bauabschnitte zur Neuordnung des Neuköllner Platzes einschließlich der angrenzenden Straßenräume.
- Anpassung des Plangebietes an die aktuelle Baunutzungsverordnung 1990 unter Berücksichtigung der im April 2011 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen (Anlage 5 zu DS 2017 Nr. P XX ö).

Die Kostenträgerschaft für das Bebauungsplanverfahren übernimmt der Vorhabenträger. Näheres ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist es gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich, den Bebauungsplan im Bereich nördlich der Römerstraße zu ändern.

3.2 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „**Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der 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.

3. Weiteres Vorgehen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren.

4. Alternativen zum Beschlussvorschlag

Keine Bebauungsplanänderung. Die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt weiterhin auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1972. Danach sind Entwicklungen möglich, die aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht sind.

1. Finanzierungsübersicht

Der Beschlussvorschlag

hat **keine** finanziellen Auswirkungen

Klaus Brenner
Bürgermeister

Bernhard Schuler
Oberbürgermeister

Anlage/n

1	Verfahrensübersicht zum Bebauungsplan
2	Städtebaulicher Entwurf - Stand 12.12.2016
3	Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans mit Abgrenzung vom 19.12.2016
4	Textteil der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 19.12.2016
5	Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 19.12.2016

Verfahrensübersicht zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße, Pl.-Ber.: 03.04-3/2

- 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	26.01.2017	
	Gemeinderat	31.01.2017	
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung [§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB] bei Verf. n. §§ 13 + 13a BauGB Verzicht mögl.	Bekanntmachung im Amtsblatt		
	Planungsausschuss		
	Gemeinderat		
	Bekanntmachung im Amtsblatt		
	Frühzeitige Beteiligung [§ 3 Abs. 1 BauGB]		
	Informationsveranstaltung		
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 1 BauGB]	<input type="checkbox"/>	
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss [§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB]	Ortschaftsrat	
		Planungsausschuss	26.01.2017
		Gemeinderat	31.01.2017
Bekanntmachung im Amtsblatt			
Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]			
Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 2 BauGB]		<input type="checkbox"/>	
Erneute Auslegung erforderlich		<input type="checkbox"/>	
Beschluss zur erneuten Auslegung			
Bekanntmachung im Amtsblatt			
Öffentliche Auslegung [§ 4a Abs. 3 BauGB]			
Behördenbeteiligung [§ 4a Abs.3 BauGB]	<input type="checkbox"/>		
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 geschlossen
- Städtebaulicher Vertrag erforderlich
- Umlegung erforderlich
- Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) bzw. § 10 (2) BauGB erforderlich

Anlage 2

Städtebaulicher Entwurf

Project GmbH

Stand: 12.12.2016







 **bpd**
BPD Immobilienentwicklung
GmbH
Niederlassung Stuttgart
Stäckenstraße 1
70176 Stuttgart
Tel. 0711 65 67 95 -3
Fax. 0711 65 67 95 -55
www.bpd-stuttgart.de
info@bpd.de

 **ReZarea GmbH**
Wieblingen Weg 21
69123 Heidelberg
Tel. 06221 45 04 -0
Fax. 06221 45 04 -60
www.rezarea.com
info@rezarea.com

24020
Römerstrasse, Leonberg
Vorentwurf
Blick: Walter
-Flex-Strasse 3
Din A1
12/12/16



 **bpd**
BPD Immobilienentwicklung
GmbH
Niederlassung Stuttgart
Stöckertstraße 1
70176 Stuttgart
Tel. 0711 65 67 95 -3
Fax. 0711 65 67 95 -55
www.bpd-stuttgart.de
info@bpd.de

 **ReZarea GmbH**
Wieblingen Weg 21
69123 Heidelberg
Tel. 06221 45 04 -0
Fax. 06221 45 04 -60
www.rezarea.com
info@rezarea.com

24020
Römerstrasse, Leonberg
Vorentwurf
Blick: Walter
-Flex-Strasse 2
Dm A1
12/12/16





Gewerbe LEO 2000

Steg LEO 2000

Stellfläche
Müll
Abfuhr

Haus WF1
9 WE + 1 GE
LS_2.UG
4Z 87qm
3Z 78qm
4Z 118qm
Dachterr.
Dachgarten
OL

Haus WF2
9 WE + 1 GE
Flucht
4Z 88qm
3Z 79qm
4Z 118qm
Dachterr.
OL

3Z 79qm
4Z 88qm
4Z 118qm
LS_2.UG
LS_2.UG

LS_1.UG
Flucht
4Z 116qm
2Z 70qm
4Z 113qm
LS_2.UG

GE 275qm
Haus R1
12 WE
2 GE

GE 275qm
2 Stk.
Abgarohre
Haus R2
12 WE
2 GE

Cafe
Treffen
Quartiers-
platz
Büro (1.OG) 135 qm
Halle
Haus R3
12 WE
1 GE

TG
209
Stpl./
171 FST

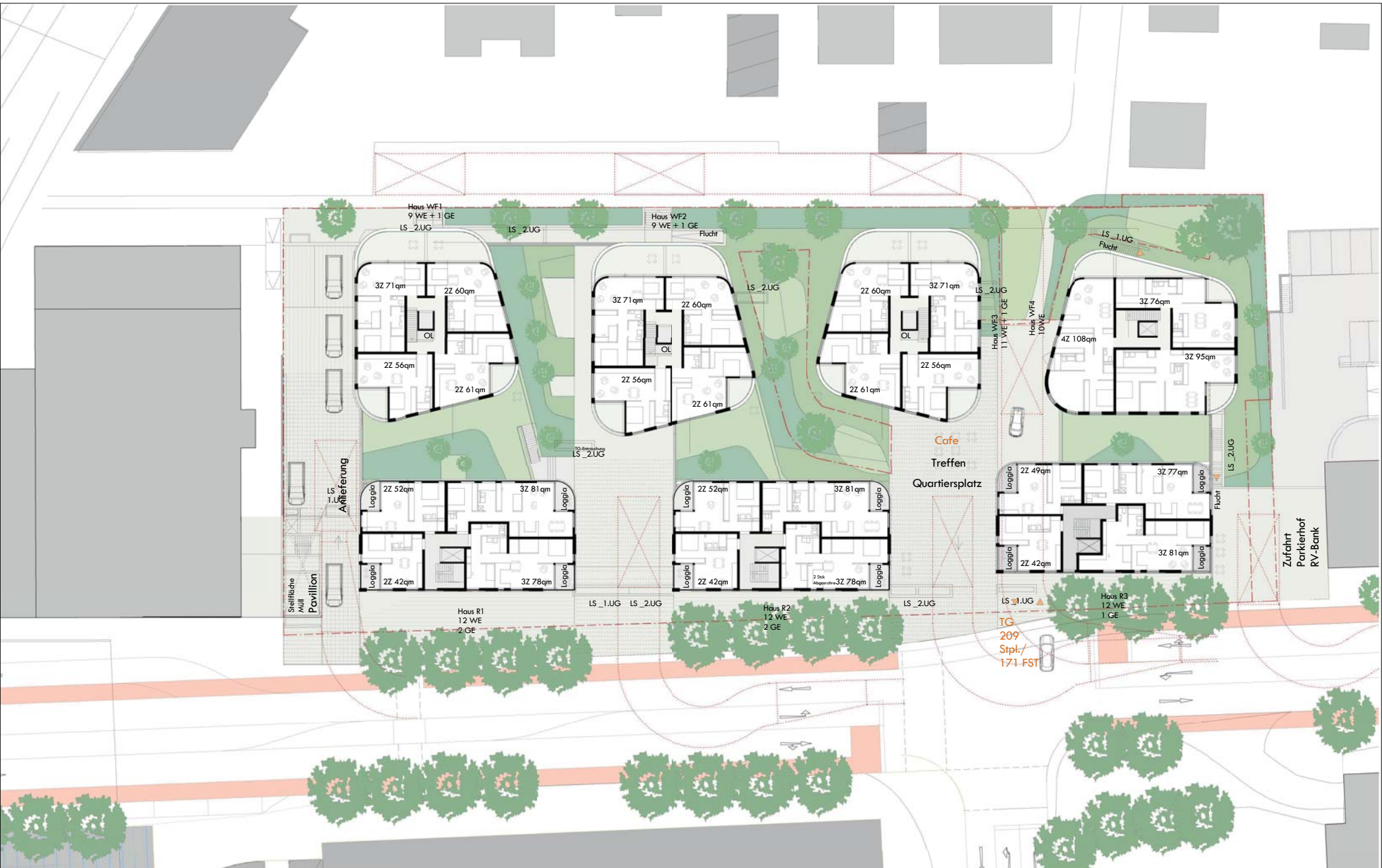
GE bei Vari 1-3
GE bei Vari 3

bpd
BPD Immobilienentwicklung
GmbH
Niederlassung Stuttgart
Stäckerstraße 1
70176 Stuttgart
Tel. 0711 65 67 95 -3
Fax 0711 65 67 95 -55
www.bpd-stuttgart.de
info@bpd.de

ReZarea
ReZarea GmbH
Wieblinger Weg 21
69123 Heidelberg
Tel. 06221 45 04 -0
Fax 06221 45 04 -60
www.rezarea.com
info@rezarea.com

24020
Römerstrasse, Leonberg
Entwurf
1.OG
1 : 200 DIN A1
12/12/2016






bpd
 BPD Immobilienentwicklung
 GmbH
 Niederlassung Stuttgart
 Stöckertstraße 1
 70176 Stuttgart
 Tel. 0711 65 67 95 -3
 Fax. 0711 65 67 95 -55
 www.bpd-stuttgart.de
 info@bpd.de


ReZarea GmbH
 Wieblinger Weg 21
 69123 Heidelberg
 Tel. 06221 45 04 -0
 Fax. 06221 45 04 -60
 www.rezarea.com
 info@rezarea.com

24020
 Römerstrasse, Leonberg
 Entwurf
 2.OG
 1 : 200 DIN A1
 12/12/2016




bpd Immobilienentwicklung GmbH
 Niederlassung Stuttgart
 Söcherstraße 1
 70176 Stuttgart
 Tel. 0711 65 67 95 -3
 Fax 0711 65 67 95 -55
 www.bpd-stuttgart.de
 info@bpd.de


ReZarea GmbH
 Wieblinger Weg 21
 69123 Heidelberg
 Tel. 06221 45 04 -0
 Fax 06221 45 04 -60
 www.rezarea.com
 info@rezarea.com

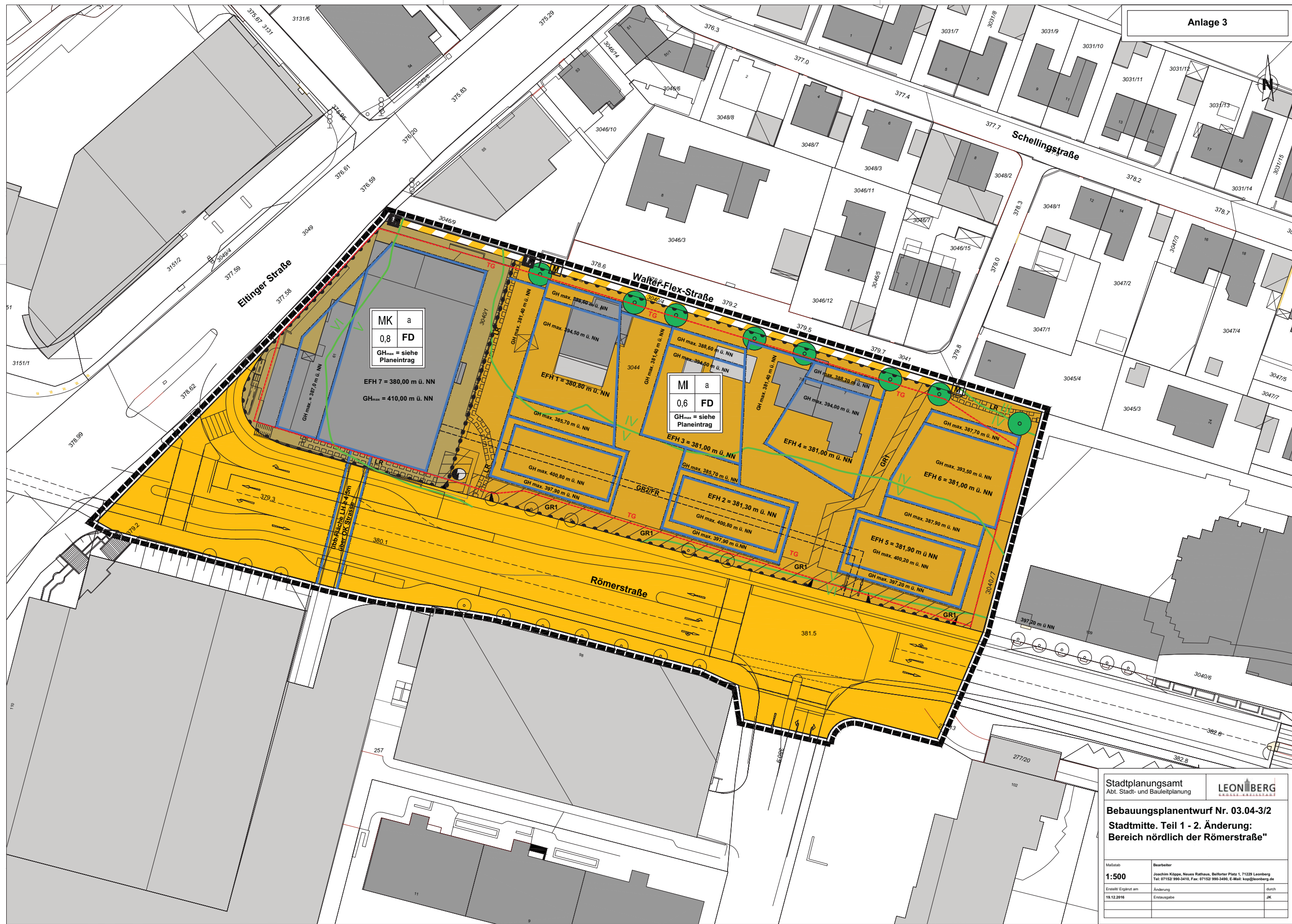
24020
 Römerstrasse, Leonberg
 Entwurf
 3.OG
 1 : 200 DIN A1
 12/12/2016











Stadtplanungsamt
 Abt. Stadt- und Bauleitplanung

LEONBERG
ERBAUEN. BELEBEN.

Bebauungsplanentwurf Nr. 03.04-3/2
Stadtmitte. Teil 1 - 2. Änderung:
Bereich nördlich der Römerstraße"

Maßstab:	Bearbeiter:		
1:500	Joseph Köppel, Neure Rathaus, Beilborfer Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3410, Fax: 07152/ 990-3490, E-Mail: koeppl@leonberg.de		
Entstellt/ Ergläutert am:	Änderung	durch	
18.12.2016	Entscheidung	JK	

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. Gh max. 394,50 m ü. NN maximale Gebäudehöhe (Gh max.), über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ öffentliche Straßenverkehrsflächen

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche -

M Mischverkehrsfläche

■ Fußweg

○ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▲ Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

▨ Flächen für Versorgungsanlagen

⚡ Zweckbestimmung Elektrizität, Unterirdische Umspannstation

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, 25 und Abs. 6 BauGB)

LR mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

GR/FR mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TG Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Tiefgaragen

III/IV Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Textteil)

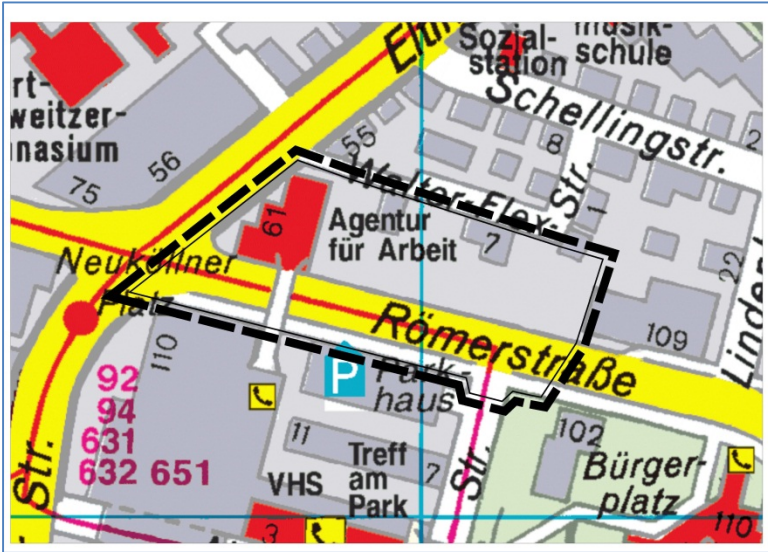
EFH 380,80 m ü. NN Erdgeschossfußbodenhöhe, über NN

FD Dachform: Flachdach

○ Unverbindliche Baumstandorte im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Römerstraße

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform
Gebäudehöhe	



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

TEXTTEIL – Entwurf

Stand: 19.12.2016

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Nachrichtliche Übernahmen
- C. Hinweise
- D. Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Ergänzung der Planzeichnung folgende Festsetzungen getroffen:

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, die Güter oder Dienstleistungen sexuellen Charakters anbieten (z. B. Sex-Shops und vergleichbare Nutzungen).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb von den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

A.1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sex-Shops und vergleichbare Nutzungen,
- Diskotheken,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Folgende Nutzung sind nur im Untergeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 und 9 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB):

- Vergnügungsstätten.

Folgende Nutzungen sind im Kerngebiet erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und somit nicht zulässig sind die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen werden in Meter über EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) entsprechend Einschrieb im Lageplan festgesetzt. Die festgesetzte EFH bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe. Ausnahmsweise sind Abweichungen bis zu +/- 0,2 m zulässig.

Gebäudehöhen (GH)

Siehe Eintrag in den überbaubaren Grundstücksflächen.

GH = Gebäudehöhe als Höchstmaß, einschließlich Dachbegrünung / Attika.
Überschreitungen der Gebäudehöhen (GBH) durch notwendige technische Aufbauten sind bis zu 3,0 m zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 2,0 m über die maximale Gebäudehöhe (GBH) hinausragen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

A.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Anrechnung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Tiefgaragen sowie weiterer befestigter Flächen überschritten werden. Die daraus resultierende Grundflächenzahl darf 0,9 nicht überschreiten.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

A.3.1 Bauweise

a = Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es sind Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung im Sinne der offenen Bauweise zugelassen.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Gebäude sind innerhalb der Abgrenzungen der Baugrenzen zu erstellen.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone) sowie Vorbauten über die festgesetzte Baugrenze bis max. 1,50 m ist zulässig, sofern die Summe aller Vorbauten nicht mehr als 40 % der zugehörigen Fassadenlänge pro Geschoss beträgt. Die maximale Länge der Vorbauten darf dabei jeweils nicht mehr als 5,0 m betragen.

Terrassen sind, sofern sie nicht überdacht sind, allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Unterbauungen

In dem im Lageplan eingetragenen Bereichen der Baugebiete MK und MI sind Unterbauungen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen. Gebäudeteile unterhalb der festgelegten Geländeoberfläche dürfen die Baugrenzen überschreiten. Eine Unterbauung der mit GR und LR festgesetzten Flächen kann zugelassen werden, wenn die erforderliche Tragfähigkeit sowie die Ausübung des festgesetzten Gehrechts gewährleistet ist. Die Ausübung des Leitungsrechts darf nicht beeinträchtigt werden.

A.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind unzulässig. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind generell zulässig. Zur Begrünung vgl. auch die örtlichen Bauvorschriften unter D.4.

A.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Gliederungen der öffentlichen Verkehrsflächen in der Römerstraße sind nicht verbindlich. Dargestellt ist der geplante Umbau der öffentlichen Fläche im Bereich der Römerstraße einschl. zu pflanzender Bäume.

A.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Lageplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen dienen entsprechend der Kennzeichnung im Lageplan

- dem Fußgängerverkehr
- als Mischverkehrsfläche

A.5.2 Ein- bzw. Ausfahren und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahren sind nur an den im Lageplan festgesetzten Stellen zulässig. Für alle weiteren Grundstücksflächen wird ein Ein- und Ausfahrtverbot zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

A.6 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche dient zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche befindet sich im Untergeschoss eine Umspannstation.

A.7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über entsprechende Abwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Sofern Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert wird oder direkt dem Vorfluter zugeleitet werden soll, kann hierfür ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – erforderlich werden.

A.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie bei Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten, die dort ihre Nist- und Brutstätten haben, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies nicht aufzuschließen, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Um die anzunehmenden Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) auszugleichen, sind vor Beginn der Eingriffe mindestens 8 Nistkästen und 4 Fledermausquartiere in räumlicher Nähe (z. B. Stadtpark) aufzuhängen.

Auf die „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ sowie den „Ergänzenden Angaben zum Artenschutz“ des Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz vom März 2012 und Oktober 2013 wird verwiesen.

A.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR = Die ausgewiesenen Flächen der Leitungsrechte dienen der Stadt Leonberg zur Einlegung und Haltung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen und sind entsprechend zu belasten. Die Ausübung des Rechts kann auf Dritte übertragen werden. Die Flächen dürfen unterbaut werden, wenn die Verlegung der Leitungen ermöglicht wird.

GR1 = Die ausgewiesenen Flächen dienen als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und sind mit einer Grunddienstbarkeit für die Stadt Leonberg zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten. Die Flächen dürfen durch Garagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut werden.

Von den im Lageplan dargestellten Lagen der Flächen darf ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies wegen anderer Nutzungen erforderlich ist und die Ausübung des Rechtes gleichwertig möglich ist.

GR2/FR = Die ausgewiesenen Flächen dienen als Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Eltinger Straße 61 (Flst.-Nr. 3040/1). Durch das Recht werden der Zugang und die Zufahrt über die Tiefgarage (2 Ebenen) des Grundstücks Flst.-Nr. 3044 zum Gebäude Eltinger Straße 61 gesichert. Die Flächen der Rechte sind von der geplanten Tiefgarage abhängig, sie weichen von der Darstellung im Lageplan ab.

A.10 Freizuhaltenen Schutzflächen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutz

Im Geltungsbereich sind in den gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminde- rung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außen- lärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschall- dämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anfor- derungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Tabelle 2 Anforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
				Raumarten	
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeb- licher Außenlärm- pegel“	Bettenräume in Kranken- anstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Über- nachtungsräume in Beherbergungsstät- ten, Unterrichts- räume u.ä.	Bürräume ¹⁾ u. ä.
		[dB(A)]	erf. R _{w, res} des Außenbauteils [dB]		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach § 3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 6.12.1990 – AZ.: 5-7115/342 – mit Text in GABl 1990, 829-919).

Im Planteil sind die erforderlichen Lärmpegelbereiche dargestellt. Diese dienen als Grundlage zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes in Wohnräumen. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen IV bis VI. Die Lärmpegelbereiche sind den stra- ßenzugewandten Gebäudefassaden zuzuordnen. Nach Ziffer 5.5.1 der DIN 4109 darf der maßgebliche Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle abge- wandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) vermindert werden.

Auf die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“ des Büros FRITZ BERATENDE INGE- NIEURE VBI / GmbH aus den Jahren 2014 bis 2016 wird verwiesen.

A.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und andere Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird.

A.11.1 Pflanzgebot Einzelbäume

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind als standortgerechte, stadtklimataugliche Hochstämme (Pflanzqualität: Drahtballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 CM) gemäß Pflanzliste 1 in einem DIN-gerechten Baumquartier zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind Bäume einer Art zu verwenden. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer

durch artgleiche Neupflanzungen mit der Mindestgröße: Drahtballen, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm ersetzt werden.

Gegenüber der Plandarstellung dürfen die Standorte der Bäume (straßenparallel) um bis zu 5 m verschoben werden.

A.11.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind generell dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe ist mit einer mindestens 10 cm dicken Vegetationstragschicht (=durchwurzelbare Substratschicht) mit Oberbodenanteil auszuführen und entsprechend mit einer dauerhaften Bepflanzung bzw. Einsaat zu versehen.

A.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

B.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes 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.

C. HINWEISE

C.1 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Straßenbeleuchtungskörpern (Mastleuchten) und von Kennzeichen und Hinweisschildern der öffentlichen Verkehrsflächen sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen, Schilder und Beleuchtungskörper sind vom Anlieger zu dulden.

C.2 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

C.3 Bodenschutz / Altlasten

Aufgrund benachbarter Schadensfälle und Altlasten können Grundwasserverunreinigungen mit LHKW, BTEX und MTBE nicht ausgeschlossen werden. Für Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen ist dies zu beachten. Wenn Verunreinigungen angefallen werden, ist das Amt für Wasserwirtschaft zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

C.4 Wasserwirtschaft

Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zum Kenntnisgabeverfahren ein Wasserrechtsverfahren beim Wasserwirtschaftsamt des Landratsamts Böblingen durchzuführen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Sollte ein Bauvorhaben mehr als ein UG umfassen, ist zur Erkundung des Grundwasserflurabstandes ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

C.5 Straßenbeleuchtung

Bei der Auswahl der Straßenbeleuchtung sind die Belange des Artenschutzes / Insektenschutzes zu berücksichtigen.

C.6 Lärmschutz

Für die Gebäudefassaden, für die ein konkretes Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen besteht, ist zu beachten, dass der Schallschutz beim Öffnen von Fenstern und Türen weitgehend verloren geht. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafräume), ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorzusehen.

Der Einbau solcher Lüftungselemente ist ab dem Lärmpegelbereich III empfehlenswert, ab dem Lärmpegelbereich IV zwingend erforderlich.

C.7 Freiflächenplan

Der Bauvorlage ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Benennung der Pflanzgebote bzw. Bepflanzung beizufügen.

C.8 Werbung

Sämtliche Werbeanlagen sind in einem separaten Bauantrag (Gesamtwerbekonzeption bei Neubebauung) zu beantragen.

C.9 Pflanzenliste

Pflanzenliste zur Artenverwendung innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote:

Pflanzenliste 1 – Laubbäume

botanischer Name	deutscher Name
Gleditsia triacantos `Skyline`	Gleditschie
Fraxinus ornus	Blumenesche
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne

C.10 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

Textteil - Entwurf

Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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

D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

D.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D.1.1 Dachform, Dachneigung

(Entsprechend Eintrag im Lageplan)

FD = Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° zulässig.

D.1.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind generell dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen. Festsetzungen zur Dachbegrünung siehe planungsrechtliche Festsetzungen A.11.2.

Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Dachterrassen und andere Zwecke bis zu einem Flächenanteil von maximal 50 % der Dachflächen zugelassen werden.

Auf den Flachdächern sind solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zu Energienutzungen zulässig. Die Begrünung unter den Anlagen zählt zum Grünteil (siehe Punkt A. 11: Dachbegrünung).

D.2 Äußere Gestaltung / Fassadengestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und spiegelnde Oberflächen der Fassaden – mit Ausnahme der Fenster – sind in allen Gebieten nicht zugelassen.

Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate Identity erlaubt, sofern es sich um untergeordnete Flächen handelt. Abweichungen können bei einem mit der Stadt abgestimmten Farb- und Materialkonzept zugelassen werden.

Naturstein-, Klinker-, Faserzement- und Holzverkleidungen der Fassaden sind zulässig.

Die Farb- und Materialgestaltung ist im Bauantragsverfahren darzustellen.

Mischgebiet

Im Mischgebiet sind die Außenwände der Gebäude ab dem 2. Obergeschoss in weißen bis hellgrauen Farbtönen auszuführen (Helligkeitsbeiwert über 60).

Gestaltung des obersten Geschosses:

Entlang der Römerstraße ist das jeweils oberste Geschoss des Hauptbaukörpers um mindestens 2,0 m von den Außenseiten des darunter liegenden Geschosses zurückzustaffeln. Zu den anderen Seiten ist ein Abstand von mind. 1,0 m zum darunter liegenden Geschoss einzuhalten.

D.3 Werbeanlagen und Automaten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

D.3.1 Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebes für die angebotene Leistung oder damit zusammenhängenden Produkten zulässig.

D.3.2 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden entlang der Römer- und Eltinger Straße zulässig. Sie sind je Fassadenseite dort auf eine Werbeanlage je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb oder sonstiger Einrichtung begrenzt. Über Fußwegen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 2,50 m einzuhalten.

D.3.3 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb des 2. Obergeschosses angebracht werden. Ausnahmen sind, in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde, für Schriftzeichen und Symbole, die der Gesamtbezeichnung der Gebäude dienen, möglich. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.

D.3.4 Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m und eine Länge von 3,20 m nicht überschreiten.

D.3.5 Folgende Arten von Werbung und Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbeanlagen mit Laufschriften
- bewegliche Werbeanlagen (Plakatständer)
- Selbständige, freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylone)
- Projektionen aller Art

D.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht bebauten und insbesondere auch die durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Tiefgaragen und anderen unterbauten Flächen ist die Mindestaufbauhöhe der intensiven Begrünung von 62 cm (50 cm Substrat und 12 cm Drainschicht bzw. Funktionsschicht) einzuhalten. Oberbodenmaterial ist anteilig mit zu verwenden.

Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu verwenden.

D.5 Art und Gestaltung von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Römerstraße und der Eltinger Straße sind Einfriedungen nicht zulässig. Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur zulässig:

- a) als Heckenpflanzung,
- b) als Draht- oder Stahlgitterzaun mit vollflächiger Begrünung durch Rankpflanzen,

D.6 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

D.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

D.8 Abstandsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Zur Ermöglichung einer Flächen sparenden Innenentwicklung werden im ausgewiesenen Mischgebiet andere als die nach § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Abstandsflächen festgesetzt:

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 der Wandhöhe; gegenüber Nachbargrenzen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,50 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

D.9 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätze für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 geeignete Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzen Zahlenwerte ergeben, ist auf die nächste natürliche Zahl aufzurunden.

Werden die Vorgaben der DIN 18 040-2 – Barrierefreies Bauen – eingehalten, gelten für diese Wohnungen ein Stellplatzfaktor von 1,0 pro Wohneinheit.

D.10 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken als Böschung im Verhältnis 1:3 anzugleichen. Sofern Stützmauern auf den privaten Grundstücken errichtet werden, dürfen diese eine max. Höhe von 1,5 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und eine max. Höhe von 1,0 m gegenüber privaten Nachbargrundstücken nicht überschreiten.

D.11 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser

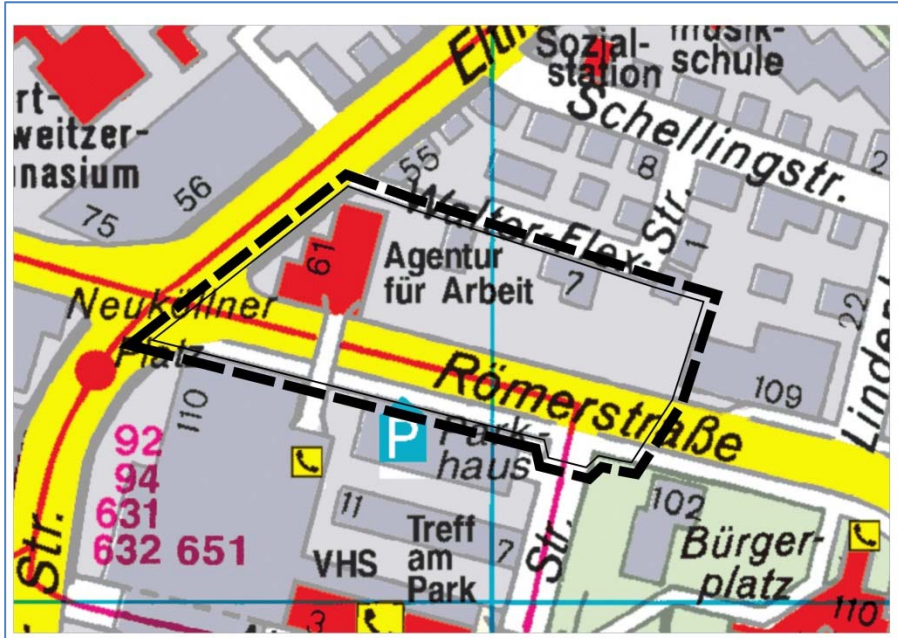
Im Falle der Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers (Dachflächenwasser, Hof- u. Parkierungsflächenwasser-nicht Wasser von Verkehrsflächen die der Anlieferung und Verladung von wassergefährdenden Stoffen dienen-) über den städtischen Niederschlagswasserkanal in das Regenrückhaltebecken, kann die Ableitung unge-drosselt und ohne Speicherung auf dem Grundstück (Retention) erfolgen.

Niederschlagswasser von Anlieferungs-zonen und Platzbereichen, bei denen eine Verunreinigung nicht auszuschließen ist, sind grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

D.12 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

Stadtplanungsamt
Leonberg, 19.12.2016



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 19.12.2016

Bebauungsplan

„Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anwendung des beschleunigten Verfahrens	3
2	Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1	2.1 Erfordernis der Planaufstellung	3
2.2	2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
3.3	3.3 Verkehrssituation	4
3.4	3.4 Ver- und Entsorgung	5
3.5	3.5 Altlasten	5
4	Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.1	4.1 Regionalplan	5
4.2	4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3	4.3 Bestehende Bebauungspläne	6
4.4	4.4 Wasserrecht	6
5	Planerische Konzeption und Festsetzungen	6
5.1	5.1 Westliches Plangebiet – Kerngebiet (MK)	7
5.2	5.2 Östliches Plangebiet – Mischgebiet (MI)	7
5.3	5.3 Erschließung	7
5.4	5.4 Fachgutachten	8
5.4.1	5.4.1 Verkehrsgutachten	8
5.4.2	5.4.2 Verschattungsgutachten	8
5.4.3	5.4.3 Luftschadstoffgutachten	9
5.4.4	5.4.4 Lärmgutachten	10
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1	6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2	6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4	6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	13
6.5	6.5 Verkehrsflächen	13
6.6	6.6 Versorgungsflächen	13
6.7	6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.8	6.8 Leitungsrechte / Gehrechte	14
6.9	6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
6.10	6.10 Pflanzgebote	15
7	Örtliche Bauvorschriften	15
7.1	7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
7.2	7.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	15
7.3	7.3 Weitere Festsetzungen	16
7.4	7.4 Stellplatzverpflichtung	16

7.5	Abstandsflächen	16
8	Darstellung der Umweltbelange	16
9	Flächenbilanz	19
10	Bodenordnung	19
11	Fachgutachten.....	19

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 Vergnügungsstättenkonzeption. Die Vergnügungsstättenkonzeption stellt eine Empfehlung für ggf. erforderliche Änderungen bzw. Ergänzungen 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.

3.5 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.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

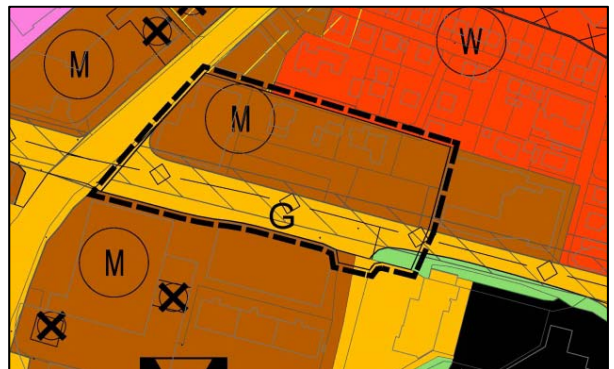
4.1 Regionalplan

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.

4.2 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 bauliche 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.

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 entsprechend 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 vor-

wiegend 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 einschließlich 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 Kon-

flikten mit den Beurteilungswerten an bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen.“

Im Einzelnen wird auf das „Luftschadstoffgutachten zum Bauungsplan „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 Bauungsplan „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 gelegenem Einkaufszentrum, einschließlich zugeordnetem 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 Bauungsplan durch ergänzende passive Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. *„Mittels entsprechender textlicher Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bauungsplan wird sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Räumen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner oder Nutzer dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.“* Die entsprechende Formulierung ist in den Textteil des Bauungsplans aufgenommen.

Im Einzelnen wird auf die „Schalltechnische Untersuchung – Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bauungsplanverfahrens für das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus LEO 2 000“ vom Juli 2014, der schalltechnischen Untersuchung für das Neubauvorhaben 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 einhergehenden 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 Grundflächenzahl 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 Zulässig-

keit 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 Geschosdecken 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 mit-

tels 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 Gipskeu-

pers 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 durchgrüntem 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 entgegenszustellen.

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 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). 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

Bebauungsplan „Stadtmitte, Teil 1 – 2. Änderung: Bereich nördlich der Römerstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- „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, 19.12.2016