



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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB

06.06.2012

Bebauungsplan „Hinter Erlen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 06.02-14, in Leonberg-Warmbronn

1 VORBEMERKUNGEN

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- den Bedürfnissen zur Eigenentwicklung wie im STEP 2020 und Flächennutzungsplan 2020 dargestellt;
- den nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der u. g. Ziele.

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

- Deckung des Eigenbedarfs Warmbronn an Neuausweisung von Wohnbauflächen;
- Ausbildung eines prägenden, harmonischen Siedlungsrandes;
- Arrondierung der Siedlungsstruktur mit dem Ziel, den angrenzenden Landschaftsraum weiter zu qualifizieren und den Ortsrand zum Maisgraben aufzuwerten;
- Entwicklung einer ortskernnahen Siedlungsentwicklung zur Stärkung der vorhandenen Strukturen;
- Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

3 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2010 und der Auslegungsbeschluss am 27.09.2011 durch den Gemeinderat gefasst. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit von 27.09.2010 bis 22.10.2010 (verlängert bis 29.10.2010), die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fanden vom 17.10.2011 bis 18.11.2011 statt. Die Behandlung der Anregungen aus der Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 27.03.2012 durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan „Hinter Erlen“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.06-14, in Leonberg-Warmbronn sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 06.06.2012 in Kraft getreten.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan „Hinter Erlen“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Neben einer umfassenden Bestandsaufnahme erfolgt eine entsprechende Bilanzierung der Eingriffe mit Darstellung der Ausgleichsmöglichkeiten. Die wichtigsten Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt, der wiederum separater Bestandteil der Begründung ist.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

Der durch die Planung erfolgte Eingriff wird unter anderem durch die gewählten städtebaulichen Festsetzungen begrenzt. Es werden Pflanzgebote festgesetzt, private Hof- und Stellplatzflächen sind offenporig anzulegen, Flachdachgaragen sind zu begrünen.

Das Dachflächenwasser wird im Gebiet abgepuffert und in den Maisgraben abgeleitet. Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen im Gebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches durch die Umwandlung einer Wiese auf einer externen Ausgleichsfläche in eine Streuobstwiese sowie durch den Umbau des Glemswehres bei der Fleischmühle in eine raue Rampe vollständig kompensiert werden kann.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 33 schriftliche Stellungnahmen zum städtebaulichen Konzept abgegeben, im Rahmen der Auslegung wurden 13 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet. Im Planungsverfahren wurden die gesamten vorgebrachten Anregungen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 6 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Beteiligung der Behörden 7 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet.

7 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Drucksache zum Satzungsbeschluss im Originaltext aufgelistet und das Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung jeweils gegenüber gestellt. Diese Stellungnahme der Verwaltung war Bestandteil des Beschlussvorschlags.

Inhaltliche Zusammenfassung der wesentlichen eingegangenen Stellungnahmen:

- Regionalplanerische Vorgaben (Siedlungsdichte 55 EW/ha) seien unterschritten
- Siedlungsdichte des geplanten Gebietes sei zu hoch
- Natur- und Umweltschutz, Boden, Klima, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet
- Bedarfsermittlung im Rahmen des Flächennutzungsplans
- Art und Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Geschossigkeit)
- Erschließung über den Eschenweg (Dimensionierung, Verkehrsaufkommen außerhalb des Gebiets, Lärmimmission, Entwässerung und Rückstau im Bestand)

Abschließend konnte festgestellt werden, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung bedingen.

(Gelöst vom Bebauungsplan „Hinter Erlen“ soll die erwähnte Entwässerungsproblematik im bestehenden Eschenweg geprüft werden. Diese resultiert jedoch nicht aus der Planung „Hinter Erlen“ oder aus dem bestehenden Kanalnetz. Die Abwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert, um das anfallende Schmutzwasser des neuen Gebietes aufzunehmen).

8 PLANUNGALTERNATIVEN

Bereits das Stadtentwicklungskonzept STEP 2020 (vom Gemeinderat im Dezember 2003 beschlossen) sieht den Bereich "Hinter Erlen" als mögliche Arrondierungsfläche mit Potenzial für Wohnbebauung vor. An das Stadtentwicklungskonzept anknüpfend

wurde der Bereich "Hinter Erlen" im gültigen Flächennutzungsplan von 2006 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden Standortalternativen untersucht und bewertet. Der Bereich "Hinter Erlen", welcher der abschließend getroffenen Auswahl an Flächen mit Entwicklungspotenzial angehört, entspricht nach integrativer Bewertung der höchstmöglichen Wertstufe – d.h. einer Fläche ohne planungsrechtliche, städtebauliche und landschaftsplanerische Restriktionen. Die ebenfalls im Flächennutzungsplanverfahren thematisierte Wohnbauflächenbedarfsprognose sieht für den Teilort Warmbronn einen Neuausweisungsbedarf von 4,1 ha vor. Diesem Bedarf wurde mit der Ausweisung des ca. 1,5 ha umfassenden Bereichs „Hinter Erlen“ als geplante Wohnbaufläche teilweise Rechnung getragen. Das Plangebiet ist somit das Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung anzusehen.

Dominik Sorg
Stadtplanungsamt
Leonberg, 30.05.2012