

2020/021

öffentlich



Dezernat C
Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Bezugsvorlagen:
2017/275, 2018/177, 2019/176

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

Bebauungsplan „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-2 in Leonberg

- **Erneuter Aufstellungsbeschluss**
- **Genehmigung des Bebauungsplanvorentwurfs**
- **Erneuter Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Verkehrsübungsanlage am Solitudering“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-2, in Leonberg werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt (Erneuter Aufstellungsbeschluss).
Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 22.01.2020 (Anlage 2 zu SV 2020/021).
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“ vom 22.01.2020, einschließlich Begründung und Umweltbericht wird genehmigt (Anlagen 1 und 3 bis 8 zu SV 2020/021).
3. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

☐

NEIN

☒

Bebauungsplan

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts / Sachstand

Die bestehende Verkehrsübungsanlage des ADAC am Standort Mahdental / Solitude-Ring ist bereits mehr als 50 Jahre alt und ist aus dem ehemaligen Fahrerlager der Solitude

Rennstrecke entstanden. Zuerst als Verkehrsübungsplatz, später dann auch als Fahrsicherheitstrainingsplatz. Insgesamt trainieren in Leonberg jährlich ca. 10.000 Teilnehmer beim Fahrsicherheitstraining und es üben knapp 20.000 Fahranfänger. Die bestehende Infrastruktur ist stark erneuerungsbedürftig und Reparaturen werden zunehmend schwieriger und aufwendiger. Gleichzeitig entwickeln sich die Fahrzeugtechnik und die Fahrerassistenzsysteme in den Fahrzeugen sehr schnell und die Anforderungen an Verkehrsübungsplätze und deren Infrastruktur steigen stetig. Vor diesem Hintergrund bestehen seit Jahren planerische Überlegungen zur Weiterentwicklung der Verkehrsübungsanlage im Zuge einer langfristigen Sicherung der bestehenden Infrastruktur.

Um die geplanten baulichen Maßnahmen des ADAC verwirklichen zu können, ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hatte daher bereits am 19.12.2017 die erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Einleitung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. (Vgl. SV 2017/275 und SV 2017/276).

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Glemswald“ sowie innerhalb eines regionalen Grünzugs des Regionalplans Stuttgart, der zukünftigen Verkehrsanbindung an die Mahdentalstraße (L1187) und der betroffenen Umweltbelange waren in der Folge zunächst intensive Abstimmungen mit den übergeordneten

Planungsträgern und Fachbehörden (Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) - Referat 21 Raumordnung, RPS Abt. 4- Straßenwesen und Verkehr, RPS Abt. 5 Umwelt, Verband Region Stuttgart, Landratsamt Böblingen (Naturschutz) erforderlich, die im ersten Halbjahr 2018 stattfanden. Die entsprechenden Abstimmungsergebnisse waren mit Grundlage der Auslobung eines Einladungswettbewerbes, dessen Durchführung der Gemeinderat am 25.09.2018 beschlossen hat. (vgl. SV 2018/177).

Der Einladungswettbewerb wurde im Zeitraum von Dezember 2018 bis Juni 2019 als nicht offener Einladungswettbewerb mit vier direkt bestimmten Teilnehmern durchgeführt und hatte insbesondere die Objektplanung für neue Betriebsgebäude, wettergeschützte Unterstände, eine nachhaltige Außenraumgestaltung, die Einbindung der Gebäude in die Landschaft und die Berücksichtigung des historischen Kontexts (Solitude Rennstrecke, Boxengebäude, Start- und Zielturm) zum Inhalt. Der Wettbewerbsbeitrag des ersten Preisträgers (Steimle Architekten GmbH Stuttgart mit Koeber Landschaftsarchitekten Stuttgart) wurde per Beschluss des Gemeinderats vom 24.9.2019 den weiteren Planungen zugrunde gelegt (vgl. SV 2019/176).

Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde Mitte Juli 2019 den übergeordneten Planungsträgern und

Fachbehörden (Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) - Referat 21 Raumordnung, RPS Abt. 4- Straßenwesen und Verkehr, RPS Abt. 5 Umwelt, Verband Region Stuttgart, Landratsamt Böblingen (Naturschutz) vorgestellt und im Ergebnis als grundsätzlich genehmigungsfähig angesehen. Die Befreiung des Vorhabens von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde in Aussicht gestellt. Das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens (Regionalplan) wurde unter dem Vorbehalt verneint, dass der Bebauungsplan dementsprechend enge Festsetzungen trifft.

In der Folge wurden die Vorentwürfe der Bauleitpläne (Bebauungsplan, 13. Änderung des Flächennutzungsplans) ausgearbeitet. Aufgrund der größeren Zeitspanne, die seit der erstmaligen Beschlussfassung vom 19.7.2017 vergangen ist und wegen des zwischenzeitlich erfolgten Erkenntniszugewinns sollen die Aufstellungsbeschlüsse erneut gefasst werden.

Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Notwendigkeit, die vorhandenen betrieblichen und strukturellen Mängel der Infrastruktur der bestehenden Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring, des ADAC Württemberg e.V. zu beheben, die Anlage an die aktuellen betrieblichen Anforderungen anzupassen und so den Standort für die Zukunft zu qualifizieren und langfristig zu sichern. Hierfür bedarf es einer räumlichen und funktionalen Neustrukturierung der betrieblichen Einrichtungen am bestehenden Standort als gesamtstädtisch und regional bedeutsame Infrastruktureinrichtung. Im Rahmen des bestehenden Planungsrechts sind die notwendigen Restrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht durchführbar, daher ist die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen (Erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes, Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren) geboten. Angemessene Alternativstandorte für eine grundsätzliche Verlagerung der gesamten Verkehrsübungsanlage bestehen nicht.

Ziele und Zwecke der Planung

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

- Eine langfristige Sicherung der bestehenden, regional bedeutsamen Infrastruktur der Verkehrsübungsanlage.
- Die funktionale Anpassung des Standortes an die aktuellen Erfordernisse im Hinblick auf die Einrichtungen der Verkehrsübungsanlage und die zugeordneten baulichen Anlagen / Schulungseinrichtungen und technischen Anlagen, deren baulicher Bestand noch in die Nachkriegszeit zurück reicht.
- Die Neuanbindung des Gesamtstandortes an die Mahdentalstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der L 1187.
- Die räumliche Konzentration der baulichen Anlagen der Verkehrsübungsanlage auf die Bereiche südlich der Mahdentalstraße
- Der weitreichende Rückbau der baulichen Anlagen nördlich der Mahdentalstraße zur Verbesserung der ökologischen Belange und des Landschaftsbildes in diesem Teilbereich.
- Die Bewahrung und Würdigung der baulichen Zeugnisse der ehemaligen Solitude Rennstrecke (Start- und Zielturm, Boxengebäude und Boxengasse) durch deren Einbindung in das Neuordnungskonzept.
- Der behutsame Umgang mit dem sensiblen Landschaftsraum im Landschaftsschutzgebiet Glemswald.
- Das Vorhalten von Optionsflächen für die Entwicklung eines teilregionalen Radschnellweges.
- Die Sicherung temporär stattfindender, eingeführter und über die Stadtgrenzen der Stadt Leonberg hinaus renommierter Motorsportveranstaltungen im Kontext der ehemaligen Solitude-Rennstrecke (insbesondere Glemseck 101 - jährlich im September / Solitude Revival - alle zwei Jahre im Juli)

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB im Bereich des einstigen Fahrerlagers und des Start- und Zielturms der ehemaligen Solitude-Rennstrecke am südöstlichen Rand der Leonberger Gemarkung. Westlich des Plangebietes befinden sich das Seehaus, und das Hotel Glemseck. Im Osten grenzen das Kriesten-Gartencenter und im Anschluss daran die Mahdentialsiedlung an.

Das Plangebiet selbst bezieht sich zum einen auf die bestehende ADAC-Verkehrsübungsanlage mit den zugehörigen Verkehrsflächen für den Übungsbetrieb und das Fahrsicherheitstraining, die in der Aue der Glems bzw. des Krummbachs südlich der Mahdentalstraße (L 1187) gelegen ist. Darüber hinaus werden ein Abschnitt der L 1187 sowie die Vereinsflächen nördlich der Mahdentalstraße im Bereich des ehemaligen Boxengebäudes und der Boxengasse sowie im Bereich der vorhandenen Zufahrt auf die Verkehrsübungsanlage überplant.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird standörtlich in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die angrenzenden Waldflächen in der Hanglage des Glemstaales

- im Osten: durch die Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Leonberg und der Stadt Gerlingen
- im Süden: durch den Verlauf der Glems und des Krummbachs
- im Westen: durch Grünlandflächen in der Talaue der Glems und durch das Gelände des Seehaus e.V.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 8,72 ha und umfasst folgende Flurstücke: 1838 (Teilfläche), 1843/2, 1843/3, 1843/4, 1843/5, 1843/6, 1843/7, 1843/10 und 1844/1 auf Gemarkung Leonberg.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan (Anlage 2 zu SV 2020/021 ersichtlich.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „sonstigen Bauten im Außenbereich“ dargestellt. Hinzu kommen nachrichtliche

Übernahmen für Teilflächen südlich der L 1187 als „Suchraum für Ausgleichsflächen“, der im Plangeltungsbereich liegenden geschützten Biotope als „Flächen für den Biotopschutz“ und die Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können. (Siehe hierzu SV 2020/022, 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“, Planbereich 05.05-2 in Leonberg)

Rahmenbedingungen / städtebauliche Konzeption

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzeption sieht eine zweigeteilte Weiterentwicklung des heutigen Betriebsgeländes des ADAC Württemberg e.V. vor. Der aus dem Planungswettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf wird dabei im Zuge der vertiefenden Planung fortgeschrieben und weiterentwickelt:

Im Teilbereich nördlich der Mahdentalstraße (L1187) sollen die vorhandenen Betriebsflächen der Verkehrsübungsanlage (Einfahrtssituation, Verkehrsflächen, Lagerflächen, Nebenanlagen) weitestgehend zurückgebaut und zugunsten des Natur- und Artenschutzes renaturiert werden (ca. 12.030 qm. In der Summe verbleiben nördlich der Mahdentalstraße lediglich das historische Boxengebäude sowie eine damit verbundene befestigte Freifläche im Vorfeld des Gebäudes der Boxengasse. Das noch vorhandene Gebäude der Boxengasse soll in seinem historischen Bestand zur Mahdentalstraße wieder geöffnet, historisch in Wert gesetzt werden und dem ADAC zusammen mit den nördlich vorgelagerten befestigten Flächen für untergeordnete und zeitlich begrenzte Nutzungen für Schulungen und Veranstaltungen im Kontext der Verkehrsübungsanlage zur Verfügung stehen. Die Erschließung dieses Bereichs soll zukünftig über die bereits bestehenden Verkehrsflächen des Knotenpunktes des Seehauses und im weiteren über ein Teilstück der ehemaligen sogenannten „Boschlichtstraße“ auf dem Vereinsgelände erfolgen. Die heute bestehende Einfahrtssituation wird damit aufgegeben.

Die vorhandene Unterführung unter der Mahdentalstraße bleibt als ausschließlich fußläufige Anbindung bestehen.

Der Betrieb der Verkehrsübungsanlage soll zukünftig auf die Flächen im Teilbereich südlich der

Mahdentalstraße (L 1187) konzentriert werden. Die bisherige, umwegige Zufahrt in Richtung der nördlichen Teilfläche wird durch einen neuen Direktanschluss nach Süden ersetzt. Der neue Knotenpunkt wird dabei möglichst weit nach Osten in Richtung Start- und Zielturm geschoben, um Eingriffswirkungen in die unbebauten Bereiche südlich der Mahdentalstraße

zu minimieren. Die Mahdentalstraße wird im Bereich des Neuanschlusses an die Erfordernisse des neuen Knotenpunktes, z.B. zur Unterbringung der Abbiegespuren, angepasst. Die eigentliche Zufahrt zum Gelände der Verkehrsübungsanlage erfolgt von hier aus in östlicher Richtung als Privatstraße, die ausreichende Flächenreserven für zufahrende Fahrzeuge aufweist, um einen Rückstau auf die Mahdentalstraße zu den Stoßzeiten des Fahrübungsbetriebes zu vermeiden.

An die zukünftige Zufahrt der Verkehrsübungsanlage ist südlich abgesetzt vom Start- und Zielturm anschließend ein neues, lineares, eingeschossiges und begrüntes Gebäude vorgesehen. Hier sollen der Platzwart, Schulungsräume für den Fahrsicherheitstrainingsbetrieb, eine den Zwecken der Verkehrsübungsanlage dienende kleine Gastronomie und Büro-, Sanitär- und Technikräume untergebracht werden. Der Start- und Zielturm wird in seinem Bestand erhalten und bleibt als dominantes, prägendes Gebäude und historische Landmarke freigestellt. Eine gestalterisch aufgewertete Freifläche zwischen historischem Turm und neuem Schulungsgebäude soll der Aussengastronomie der Verkehrsübungsanlage zur Verfügung stehen.

Westlich und östlich des Start- und Zielturms sind schmale, langgestreckte Nebengebäude geplant, welche der Unterbringung von Fahrzeugen der Verkehrsübungsanlage, von Fahrzeugen der Mitarbeiter, von Werkstatteinrichtungen und Technik- / Lagereinrichtungen für die Verkehrsübungsanlage dienen. Diese Anlagen werden in die Hangkante unterhalb der Mahdentalstraße eingeschoben und begrünt, was die visuelle Wirkung von der Mahdentalstraße aus minimiert.

Die heutige Verkehrsübungsanlage selbst wird neu geordnet und technisch wie auch in den Fahrgeometrien und Übungsangeboten den aktuellen Erfordernissen des Fahrsicherheitstrainings und des Verkehrsübungsbetriebes angepasst. Ein bestehender Entwässerungsgraben muss dabei leicht in südliche Richtung verlegt werden, um die unterschiedlichen Funktionsbereiche optimal anordnen zu können. Der Graben wird naturnah gestaltet und zur Ableitung von unbelastetem Regenwasser herangezogen.

Die größere Teilfläche südlich dieses Grabens wird in diesem Rahmen zwar funktional ertüchtigt, entspricht aber weiterhin dem heutigen Charakter der Verkehrsübungsanlage. Darüber hinaus sind hier insgesamt fünf wettergeschützte Unterstände für Aufsicht und Teilnehmer der Fahrsicherheitstrainings vorgesehen. Das bereits vorhandene Technik- und Sanitärgebäude am Ostrand des Übungsgeländes wird gehalten und den Anforderungen der Technik angepasst.

Die innerhalb der Verkehrsübungsanlage liegenden Freiflächen werden als extensiv gepflegte Wiesenflächen entwickelt. Der Gewässerrandstreifen entlang der Glems bzw. des Krummbachs (Breite 10,0 m) wird weitestgehend eingehalten und nur dort unterschritten, wo die Bestandsinfrastruktur der Verkehrsübungsanlage unverändert beibehalten wird. Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand entlang der Glems und des Krummbachs sind nicht vorgesehen.

Nördlich der Mahdentalstraße wird eine Optionsfläche für eine mögliche Radschnellwegeverbindung zwischen Leonberg und der Landeshauptstadt Stuttgart parallel zur L 1187 als öffentliche Verkehrsgrünfläche gesichert.

Für die unabhängig vom Betrieb der Verkehrsübungsanlage traditionell stattfindenden Großveranstaltungen (Glemseck 101 – 1x jährlich, Solitude-Revival – alle zwei Jahre) werden die für den Aufbau Tribünenanlagen erforderlichen Vorhalteflächen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt schließt sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange an. Die Ergebnisse dieser Verfahrensbeteiligung fließen dann nach entsprechender Bewertung bei der Ausarbeitung

des Bebauungsentwurfes in die weitere Planung mit ein. Der Planentwurf wird dem Gemeinderat dann wieder zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlage/n

- 1 01_BP_VÜ-Verfahrensübersicht_22-01-2020_PB-05.05-2 (öffentlich)
- 2 02_BP_GB-Geltungsbereich_22-01-2020_PB-05.05-2 (öffentlich)
- 3 03_BP_PK-Plankopf_22-01-2020_PB-05.05-2 (öffentlich)
- 4 04_BP_TXT_Textteil_22-01-2020_PB-05.05-2 (öffentlich)
- 5 05_BP_PZ_Planzeichnung_22-01-2020_PB-05.05-2 (öffentlich)
- 6 06_BP_PZE-Planzeichenerklärung_22-01-2020_PB-05.05-2 (öffentlich)
- 7 07_BP_BGR-Begründung_22-01-2020_PB-05.05-2 (öffentlich)
- 8 08_BP_UB-Umweltbericht_16-01-2020_PB-05.05-2 (öffentlich)