

Dezernat C
Stadt- und Bauleitplanung

Bezugsvorlagen:
Keine

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

Bebauungsplan „Brühl-Anwand – 4. Änderung Östlich Badstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.05-2/4 in Leonberg

- **Genehmigung des Bebauungsplanvorentwurfes**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag

1. Dem Bebauungsplanvorentwurf „Brühl-Anwand – 4. Änderung Östlich Badstraße“ mit dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.05-2/4, in Leonberg wird zugestimmt. Maßgebend sind der räumliche Geltungsbereich und die Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf vom 16.09.2019 und (Anlagen 3 und 4).
2. Der Bebauungsplan „Brühl-Anwand – 4. Änderung Östlich Badstraße“ mit der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.05-2/4, in Leonberg wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Maßgebend sind der räumliche Geltungsbereich und die Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf vom 16.09.2019 und (Anlagen 3 und 4).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA ☐

NEIN ☒

Bebauungsplanverfahren

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts

Das einstmals gemischt genutzte Plangebiet hat in der Folge eines zwischenzeitlich stattgefundenen gewerblichen Strukturwandels einen Bedeutungsverlust in dem Sinne erfahren, dass frühere gewerbliche Nutzungen mehrheitlich aufgegeben wurden und entlang der Badstraße nur die dereinst betriebszugehörigen Wohnnutzungen überdauert haben.

Die bereits im Jahre 1987, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl-Anwand“, Planbereich 03.05-2, innerhalb des Geltungsbereiches der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes, verfolgten Planziele kamen in den zurückliegenden 30 Jahren nicht zur gewünschten Umsetzung. Der bauliche Zustand im Plangebiet entspricht noch weitgehend der Situation von vor 30 Jahren. Die ergänzende öffentliche Erschließung wurde nicht umgesetzt, die Flächen des ehemaligen Campingplatzes an der Berliner Straße werden vom nördlich benachbarten Autohaus als Logistikfläche (Parkplatz) genutzt, eine – bereits zulässige - Bebauung entlang der Berliner Straße wurde bisher nicht realisiert.

Aufgrund aktueller Expansionspläne des Betreibers des benachbarten Autohauses Weeber, welches auf seinem eigenen Betriebsgelände über keine weiteren Entwicklungspotentiale mehr verfügt, ist der Planbereich nun erneut in den Fokus städtebaulicher Überlegungen geraten. Die Berliner Straße wurde inzwischen zu einer Gemeindestraße zurückgestuft, wodurch sich neue Spielräume für die Grundstückerschließung und die Randbebauung ergeben haben. Der bestehende Bebauungsplan wurde daher einer Revision unterzogen und soll in dem fraglichen Teilbereich nun dahingehend geändert werden, dass dort die, im Grundsatz bereits vor 30 Jahren initiierte, gewerbliche und bauliche Weiterentwicklung stattfinden kann. Hierzu bedarf es insbesondere einer Änderung der öffentlichen Erschließung, der Arrondierung und Konsolidierung der privaten Bauflächen und der Anpassung der Nutzungsgrenzen zwischen den festgesetzten Gebietsarten „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) und Mischgebiet (MI).

Das bestehende Mischgebiet an der Badstraße erfährt ebenfalls eine Aufwertung, die sich insbesondere aus dem Wegfall einer bisher festgesetzten inneren öffentlichen Erschließungsstraße und damit in der Folge durch eine bessere Bebaubarkeit ergibt. Der Bebauungsplan dient damit der Förderung der Innenentwicklung im Plangebiet und der Standortsicherung des im Umfeld des Planbereichs ansässigen Gewerbes.

Erfordernis der Planaufstellung

Die bereits vor 30 Jahren definierten Planziele wurden seither nicht umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung ist auf Basis des bestehenden Planungsrechts zum Einen weiterhin nicht absehbar, zum Andern haben sich durch die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen neue Potentiale für eine wirtschaftlichere und effektivere bauliche Nutzung am Standort ergeben, die im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nicht aktiviert werden können. In Folge dessen und aufgrund einer konkreten Nutzungsanfrage eines benachbarten Gewerbebetriebes wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass, unter Beibehaltung der grundsätzlichen Zielsetzung des damaligen Bebauungsplanes, eine bauliche Entwicklung im Planbereich stattfinden und damit ein wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung durch Baulandaktivierung geleistet werden kann.

Ziele und Zwecke der Planung

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

- Anpassung des qualifizierten Planungsrechts nach §30 Abs. 1 BauGB als Voraussetzung für die bessere Nutzbarkeit und Erschließung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes an der Berliner Straße sowie des festgesetzten Mischgebietes (MI) an der Badstraße.
- Standortsicherung durch nachhaltige Entwicklung gewerblicher Bauflächen und Schaffung von Erweiterungspotentialen für ansässige Betriebe.
- Aktivierung von Baulandreserven durch Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Städtebauliche Aufwertung des Standorts und des Ortsbildes an einem der wichtigen Stadteingänge Leonbergs.

- Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zur bestehenden Wohnbebauung westlich der Badstraße.
- Aufwertung des westlichen Ortseingangs in den Stadtteil Eltingen.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „Brühl-Anwand - 4. Änderung Östlich Badstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens liegen vor (vgl. Kap. 1 der Begründung). 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.

Im beschleunigten Verfahren kann das Verfahren gestrafft und auf die reguläre frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, zugunsten der vereinfachten Regelungen gem. §13 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauGB, verzichtet werden. Diese Option soll jedoch nicht wahrgenommen werden, eine frühzeitige Verfahrensbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll erfolgen. Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt nicht vor.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Leonberg am östlichen Rand des Ortsteils Eltingen, unweit des Autobahndreiecks Leonberg. Das Plangebiet umfasst Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Glemseckstraße und der Berliner Straße einschließlich des Knotenpunktes der beiden Straßen sowie den nördlichen Abschnitt der Badstraße. Die planinternen, privaten Bauflächen befinden sich südlich der Glemseckstraße zwischen Badstraße und Berliner Straße.

Der Geltungsbereich (Gesamtfläche ca. 2.14ha) umfasst:
zur Gänze:

- die privaten Flurstücke 6631, 6631/1, 6631/2, 6631/3, 6631/4, 6632, 6634, 6635, 6635/1, 6635/2, 6636, 6637, 6638, 6638/1, 6638/2, 6638/3, 6639, 6639/1, 6641/1,
- die öffentlichen Flurstücke 6630/2 (Badstraße Abschnitt Nord), 6630/15 (Fußweg Glemseckstraße nördlich), 6630/16 (Unland), 6630/17 (Fußweg Glemseckstraße südlich), 6641/1 (Grünanlage- verpachtet).

In Teilen

- die öffentlichen Flurstücke 443/1 (Berliner Straße), 6630/9 (Glemseckstraße) 6668/1 (Badstraße Abschnitt Süd).

Für die genaue Abgrenzung und Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist der beigegefügte Abgrenzungsplan (Anlage 3) maßgeblich.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Gewerbliche Baufläche (G) sowie als Mischbaufläche (M) dargestellt. Planungsbedingt wird es lediglich zu kleineren Flächenverschiebungen und –arrondierungen kommen. Somit ist der Bebauungsplan grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird aber zur Klarstellung im Zuge der Planberichtigung gem. §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden.

Städtebauliche Konzeption

Anlass für die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung war die o.g. Anfrage des Betreibers des benachbarten Autohauses. Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich jedoch weiterhin um einen Angebotsbebauungsplan, innerhalb dessen Festsetzungsrahmen neben dem angefragten Vorhaben nach wie vor auch andere gewerbliche Bauvorhaben zulässig

sein sollen. Dies gilt sinngemäß auch für die geplante Mischnutzung an der Badstraße. Eine vorhabenbezogene Beschränkung nur auf die aktuell bekannten Vorhaben erfolgt nicht.

Das Nutzungskonzept sieht in seinen Grundzügen dem bereits bestehenden Planungsrecht entsprechende Nutzungsarten und -verteilungen vor. Wie bisher sollen die Bauflächen des Plangebietes grundsätzlich in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) an der Berliner Straße und ein Mischgebiet (MI) an der Badstraße aufgeteilt werden. Der Grenzverlauf an der Nahtstelle zwischen den beiden Nutzungsarten wird dabei geringfügig geändert. Entgegen der bisherigen Festsetzung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) entlang der Glemseckstraße bis zur Badstraße erweitert. Damit wird der Übergang zu den gewerblichen Bauflächen nördlich der Glemseckstraße geschaffen und die östliche Zufahrt nach Eltingen harmonisiert. Das Mischgebiet (MI) wird dahingegen entlang der Badstraße bis zum Lärmschutzwall der Tennisanlage ausgedehnt. Gewerbliche Nutzungen mit erheblichem Publikumsverkehr sollen im Mischgebiet an der Badstraße ausgeschlossen werden, um die Wirksamkeit der Pufferzone zur angrenzenden Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Eine bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung der gewerblichen Bauflächen von der Badstraße ist verzichtbar und kann dem Nettobau- und Landschaftsflächen zugeschlagen werden, da das eingeschränkte Gewerbegebiet an der Berliner Straße zukünftig über die Glemseckstraße und direkt über die Berliner Straße angefahren werden soll. Die Verbreiterung der Badstraße ist weiterhin Bestandteil der Planungen, um den Komfort und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, wird nun jedoch durchgehend bis zur Tennisanlage südlich des Plangebiets projektiert. Die fußläufige Durchlässigkeit soll, mittels einer öffentlich-rechtlich gesicherten Wegeverbindung, nördlich des Lärmschutzwalls, verbessert werden.

Der bisher noch festgesetzte Lärmschutzwall an der Berliner Straße ist aus schalltechnischer Sicht verzichtbar und wird ebenfalls den privaten Bauflächen zugeschlagen.

Das Bebauungskonzept sieht die Gliederung des Plangebiets in zwei grundsätzliche Teilbereiche vor: Eine L-förmige Baufläche entlang der Glemseckstraße und der Berliner Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und ein in etwa rechteckiges Bau- und Landschaftsflächen entlang der Badstraße als Mischgebiet (MI), wo eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung, unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Partikularinteressen der einzelnen Eigentümer ermöglicht und befördert werden soll. Die beiden Bau- und Landschaftsflächen sollen durch eine Pufferbegrünung an deren gemeinsamer Nahtstelle voneinander abgegrenzt werden. Eine Raumkante entlang der Glemseckstraße und der Berliner Straße soll die gewerblichen Bauflächen nach außen repräsentieren und sowohl den Stadteingang Leonbergs als auch die östliche Zufahrt nach Eltingen definieren. Die zulässige Gebäudehöhe und Kubatur soll dann zur Badstraße hin abnehmen, um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen. Die bauliche Dichte soll sich am zulässigen Höchstmaß gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren.

Das Grün- und Freiflächenkonzept dient der Außendarstellung und Repräsentation des Plangebiets, der Aufwertung des Ortsbildes, der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Arbeitsumfeldes und ökologischen Belangen. Es beinhaltet eine urbane Randeingrünung mit Hecken und hochstämmigen Laubbäumen im Straßenraum der Glemseckstraße und der Berliner Straße, eine grüne Fuge zwischen Mischgebiet und benachbarten Eingeschränkten Gewerbegebiet, eine allgemeine Erhöhung des Grünanteils gegenüber dem IST-Zustand und eine mindestens extensive Dachbegrünung.

Zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist eine funktionsfähige technische Erschließung bereits weitgehend vorhanden. Die zukünftige Erfassung des Oberflächenwassers soll im Trennsystem erfolgen und dann gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Ausstellungszentrum für Neufahrzeuge und Gebrauchtwagen

Das noch unverbindliche Erweiterungskonzept des benachbarten Autohauses, das im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ebenfalls zulässig sein soll, besteht aus drei Einzelkomponenten (vgl. Anlage 5):

- 3-geschossiges Verkaufs- und Ausstellungsgebäude in der Grundstücksecke am Kreuzungsbereich Glemseckstraße /Berliner Straße.
- Offene Verkaufsfläche für Gebrauchtwagen mit einem 2-geschossigen Verkaufspavillon südlich des Ausstellungsgebäudes.
- Geschäftshaus mit zwei Vollgeschossen auf dem Eckgrundstück an der Badstraße /Glemseckstraße.

Umweltbelange

Da der Bebauungsplan "Brühl-Anwand - 4. Änderung Östlich Badstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Zuge einer schutzgutbezogenen Betrachtung zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Es liegen Fachgutachten zu den Themen Geotechnik, Kampfmittelbelastung, Verkehr, Klima, Luftschadstoffe, Schall und Artenschutz vor, deren Ergebnisse im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden sollen. Auf das Kapitel 9 Umweltbelange im Vorentwurf der Begründung vom 16.09.2019 (Anlage 4) wird verwiesen.

Bzgl. des Arten- und Biotopschutzes, des Flächenverbrauchs, der Geologie und Altlastensituation, des Wasserhaushaltes, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Hochwasserschutzes, des Denkmalschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Mobilität (Verkehr) sind die planbedingten Eingriffe als neutral bzw. unerheblich zu betrachten. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft werden positiv gesehen. Die Auswirkungen auf Luft und Klima sowie die schalltechnische Situation sind unkritisch bzw. beherrschbar, sofern die Empfehlungen der Gutachter befolgt werden. Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit als Folge der vorliegenden Planung sind nicht zu besorgen.

Städtebaulicher Vertrag

Die Planungs- und Erschließungskosten, soweit diese durch den Betreiber des benachbarten Autohauses veranlasst sind, sollen vom Verursacher übernommen werden. Regelungen zur Durchführung, einschließlich Kostentragung, sollen in einem städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB erfolgen. Die übrigen Kosten, z.B. im Zuge des Ausbaus der Badstraße, verbleiben bei der Stadt.

Weiteres Vorgehen

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und als nächster Schritt Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Anlage/n

- 1 01_VÜ_VERFAHRENSÜBERSICHT_16-09-2019_Brühl-Anwand-4. Änderung Östlich
Badstraße (öffentlich)
- 2 02_PK_PLANKOPF_16-09-2019_Brühl-Anwand-4. Änderung Östlich Badstraße
(öffentlich)
- 3 03_ZT-GELTUNGSBEREICH_16-09-2019_Brühl-Anwand-4. Änderung Östlich
Badstraße (öffentlich)
- 4 04_BGR_BEGRÜNDUNG_16-09-2019_Brühl-Anwand-4. Änderung Östlich
Badstraße (öffentlich)
- 5 05_BV-BAUVORHABEN_08-08-2019_Ausstellungszentrum (öffentlich)