

2019/211

öffentlich



Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	19.09.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	24.09.2019	Ö

15. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“, in Leonberg (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB)

-Aufstellungsbeschluss -Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leonberg im Bereich „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“ in Leonberg wird, gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) zugestimmt.
Maßgebend ist der Entwurf des Abgrenzungsplans vom 27.02.2019 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage 2019/211).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Sie sind auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2018/015 wurde durch den Gemeinderat am 27.02.2018 der Beschluss gefasst, die Verhandlungen mit Atrio Leonberg e.V. bzgl. einer möglichen Umnutzung des ehemaligen Gärtnergeländes zu vertagen. Vor dem Hintergrund des Beschlusses sei eine mögliche Gesamtkonzeption bis hin zur östlich verlaufenden Haarnadelkurve zu prüfen. Infolgedessen wurde die Stadtverwaltung im Februar 2018 beauftragt, die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zur Schaffung von preisgebundenem Wohnraum im östlich an das Plangebiet „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“ angrenzenden Bereich zu erheben. Die Abfrage hat letztendlich ergeben, dass eine umfassende Entwicklung des angefragten Gebietes aufgrund der Struktur und Interessenlage der Grundstückseigentümer derzeit nicht möglich ist. Lediglich der Erwerb des Grundstücks mit der Flst.-Nr.: 2276 durch die Stadt Leonberg bietet die Möglichkeit, im Flächentausch mit Atrio Leonberg e.V. die Gebietsfläche des „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“ zu arrondieren und im Tausch mit Atrio Leonberg e.V. Flächen für eine verkehrliche Erschließung des östlich angrenzenden Entwicklungsbereiches und die Erstellung eines ersten Abschnittes für eine wohnbauliche Nutzung zu generieren (vgl. Anlage 2 zur Sitzungsvorlage 2019/211). Hierbei werden die Voraussetzungen für eine Erweiterung des östlich angrenzenden Entwicklungsbereiches bei späterer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer geschaffen (vgl. Sitzungsvorlage 2019/035).

Bauliche und betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten stehen am Standort der Behindertenwerkstatt in der Böblinger Straße 28 für die gemeinnützigen Einrichtungen Atrio Leonberg e.V., Atrio Leonberg GmbH und LEDA gemeinnützige GmbH nicht mehr zu Verfügung. Die ehemalige Gärtnerei und die angrenzenden Flächen sollen nun für die aktuellen und künftigen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Behindertenwerkstatt entwickelt werden. Notwendig dafür sind die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und die Ausweisung einer „Sonderbaufläche“. Ziel ist es, bedarfsgerechte und passende Angebote für wesentlich behinderte Menschen in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Behindertenwerkstatt anzubieten.

Ziele der Maßnahme

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der gemeinnützigen Einrichtungen für behinderte Menschen im Anschluss an die bestehende Betriebseinrichtung für Behinderte an der Böblinger Straße 28 in Leonberg. Des Weiteren wird durch die Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung geschaffen, die Erstellung eines ersten Abschnittes für eine wohnbauliche Nutzung zu generieren. Ferner dient dies auch der Grundlage zur möglichen Erweiterung des Entwicklungsbereichs bei späterer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

Sachverhalt/Sachstand

Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung sind Erweiterungsabsichten in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Werkstatt für Behinderte in der Böblinger Straße 28.

Die **Erfordernis** der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Notwendigkeit, für wesentlich behinderte Menschen passgenaue Angebote in den Bereichen Arbeit, Wohnen und Tagesstruktur anzubieten
- den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort Böblinger Straße 28 in Leonberg
- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung am vorgesehenen Standort.

Die allgemeinen **Ziele und Zwecke** der Planung sind im Wesentlichen:

Seite 3

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des „Sondergebiets Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“
- Stärkung und Weiterentwicklung der Behindertenhilfe und der Leistungsangebote am Standort Neue Ramtelstraße / Böblinger Straße
- Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das zu beplanende Gebiet „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“ umfasst eine Fläche von rund 1,3 ha und bildet dabei den Stadteingangsbereich Leonbergs aus Richtung Gerlingen. Die Fläche befindet sich südlich der Neuen Ramtelstraße und am Ostrand des Gewerbegebietes Ramtel sowie östlich der Böblinger Straße in Leonberg. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Entwurf zur 15. Flächennutzungsplanänderung ersichtlich (Anlage 2 und 3 zur Sitzungsvorlage 2019/211).

Bauflächenbedarfsnachweis

Die Flächennutzungsplanänderung sieht eine Umgestaltung des Plangebiets als „Sonderbaufläche“ vor. Die Nutzung der Fläche erfolgen durch die gemeinnützigen Einrichtungen - Atrio Leonberg e. V., Atrio Leonberg GmbH und LEDA gemeinnützige GmbH - die im Unternehmensverbund zusammenarbeiten. Atrio Leonberg ist dafür zuständig, auf Grundlage der Teilhabebplanung des Landkreises Böblingen, Angebote für behinderte Menschen im Altkreis Leonberg zur Verfügung zu stellen und ist damit ein ausschließlich regionaler Leistungserbringer.

Die zu erbringenden Leistungen im Bereich Arbeit, Wohnen und Tagesstruktur werden innerhalb der Sonderbaufläche erbracht. Aufgrund der direkten Nähe zur bestehenden „Behindertenwerkstatt“ Böblinger Straße 28 ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen städtebaulich gerechtfertigt. Die Sonderbaufläche steht in direktem betrieblichem Zusammenhang mit der Behindertenwerkstatt.

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht seitens der Stadt Leonberg die Chance zur Erstellung eines ersten Abschnittes für wohnbauliche Nutzungen. Die Flächennutzungsplanänderung sieht eine Umgestaltung des Teilbereiches als „Wohnbaufläche“ vor.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB (Plausibilitätsprüfung) bedarf es einem Bauflächenbedarfsnachweises, da es sich hierbei um eine Wohnbaufläche handelt.

Alternative Innenentwicklungspotentiale (Brachflächen, Leerstände, Baulücken), die im vertretbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, sind nicht vorhanden und würden zudem einer möglichen wohnbaulichen Erweiterung bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entgegenstehen.

Rahmenbedingungen / städtebauliche Konzeption

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den wachsenden Bedarf an passgenauen Angeboten in den Bereichen Arbeit, Wohnen, und Tagesstruktur für behinderte Menschen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des Angebots und damit auch eine bauliche Erweiterung erforderlich.

Im Regionalplan ist die zu beplanende Fläche als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Ferner ist das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetrieb“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans

Seite 4

„Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Behinderteneinrichtungen“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.02-4, in Leonberg geändert, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Die Genehmigung der Gärtnerei im Außenbereich erfolgte 1987 durch das Regierungspräsidium auf nachfolgend genannten Grundlagen:

- Betreiben einer therapeutischen Einrichtung für behinderte Menschen und
- Nutzung als Gärtnereibetrieb.

Die Bio-Gärtnerei am Standort der Werkstatt Leonberg, Böblinger Straße 28 wurde 2015 geschlossen. Das Gelände welches als Plangebiet zählt, soll nun für die aktuellen und künftigen Anforderungen im Zusammenhang mit der Behindertenwerkstatt genutzt werden. Neben einem Flächentausch mit der Stadt hat Atrio Leonberg e.V. zu den bereits im Eigentum stehenden Flächen (ehemalige Gärtnerei) weitere Flächen erworben, die das geplante Vorhaben ermöglichen sollen. Zusätzlich besteht durch den Flächentausch die Möglichkeit, die Gebietsfläche zu arrondieren und einen ersten Abschnitt für eine wohnbauliche Nutzung zu generieren (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage 2019/211) und somit auch die Voraussetzung für eine Erweiterung des Entwicklungsbereichs bei späterer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu schaffen.

Im Plangebiet sind drei Baukörper vorgesehen. Das Werkstatt-/ Lagergebäude ist zur Neuen Ramtelstraße hin orientiert, dahinter sind die Räume der Integrationsfirma LEDA und am Weitesten entfernt zur Neuen Ramtelstraße ist ein „Wohnbereich“ geplant. Es besteht Bedarf zur Versorgung von Personen aus dem Landkreis Böblingen insbesondere in Verbindung mit einem Wohnangebot. Hinsichtlich der Gebietsentwicklung ist zudem eine öffentliche (innere) Erschließungsachse im nördlichen Bereich, parallel zur Neuen Ramtelstraße, geplant.

Begründung, Umweltbericht, Gutachten

Begründung und Umweltbericht einschließlich aller erforderlichen Gutachten werden bis zum Auslegungsbeschluss erstellt.

Weiteres Vorgehen

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und des Verfahrens zur 15. Flächennutzungsplanänderung in Abhängigkeit der Konkretisierung der städtebaulichen Planung für das Gebiet „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“.



Anlage/n

- 1 Anlage 1 - Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Anlage 2 - Abgrenzungsplan (öffentlich)
- 3 Anlage 3 - Änderung FNP (öffentlich)

Verfahrensübersicht Bauleitplanung

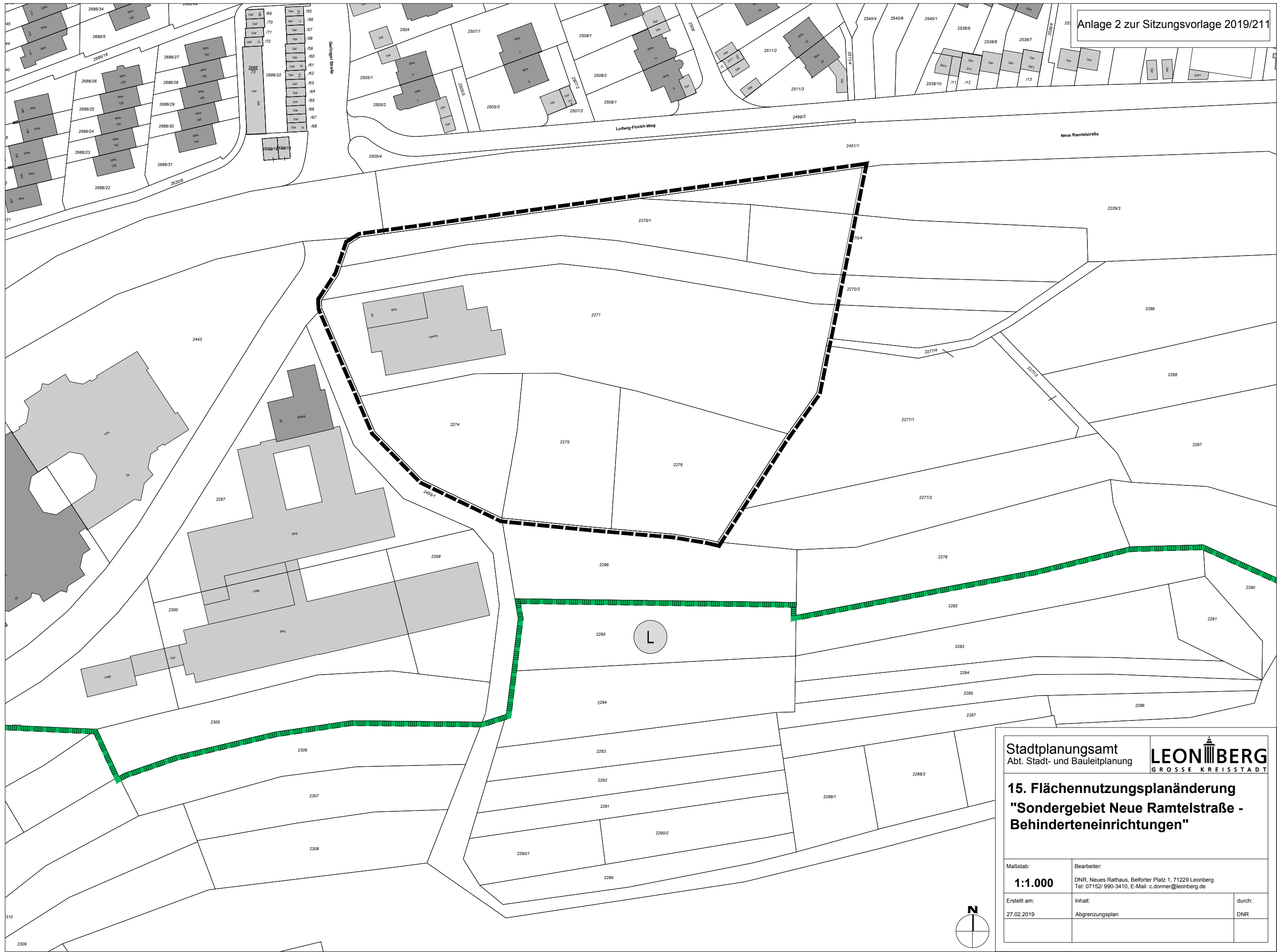
15. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Behinderteneinrichtungen“,
in Leonberg

- 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	19.09.2019
	Gemeinderat	24.09.2019
Bekanntmachung im Amtsblatt		
 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung [§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB] bei Verf. n. §§ 13 + 13a BauGB Verzicht mögl.	Ortschaftsrat	-
	Planungsausschuss	19.09.2019
	Gemeinderat	24.09.2019
	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	
	Gemeinderat	
	Bekanntmachung im Amtsblatt	
	Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]	
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 2 BauGB]	
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 zur Kostenübernahme geschlossen
 Städtebaulicher Vertrag erforderlich
 Umlegung erforderlich
 Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) bzw. § 10 (2) BauGB erforderlich

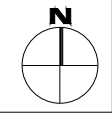


Stadtplanungsamt
 Abt. Stadt- und Bauleitplanung

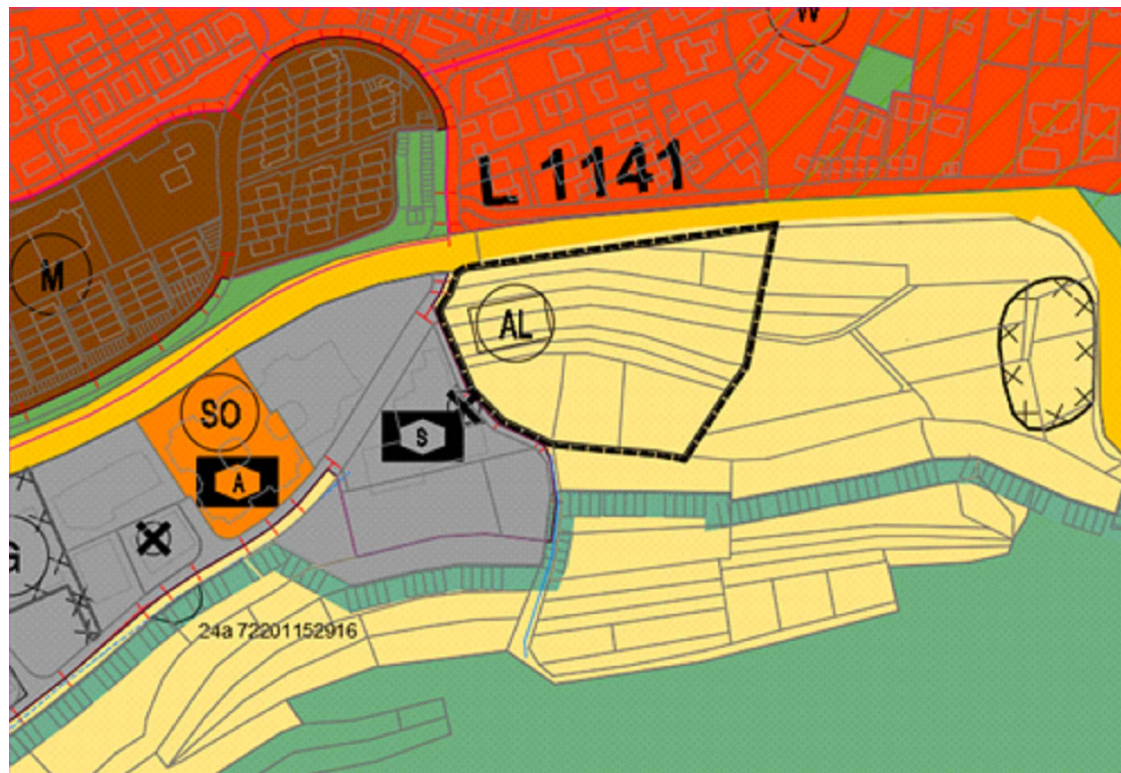


**15. Flächennutzungsplanänderung
 "Sondergebiet Neue Ramtelstraße -
 Behinderteneinrichtungen"**

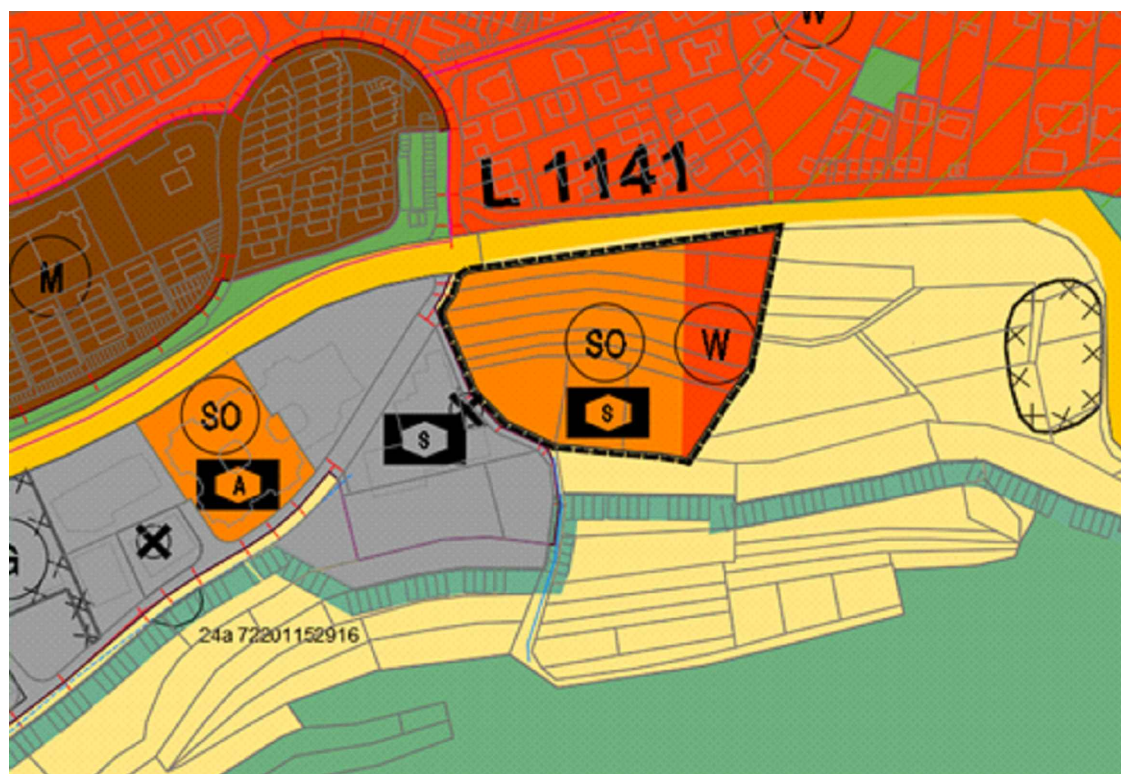
Maßstab: 1:1.000	Bearbeiter: DNR, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3410, E-Mail: c.donner@leonberg.de	durch: DNR
Erstellt am: 27.02.2019	Inhalt: Abgrenzungsplan	



Flächennutzungsplan-Ausschnitt (rechtswirksam seit 13.07.2006) unmaßstäblich



Flächennutzungsplan-Ausschnitt (geänderte Darstellung, Stand: 15.08.2019) unmaßstäblich



Legende

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen sonstige Nutzungen
-  Soziale Hilfseinrichtungen
-  Alteneinrichtungen

-  sonstige Grünflächen
-  Landwirtschaft

-  Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe
-  Landschaftsschutzgebiete
-  Biotopschutz gem. § 24a NatG BW

-  Altlastenverdachtsfläche (flächig/ punktuell)
-  Abgrenzung Bebauungsplan



15. Änderung des Flächennutzungsplans "Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Behinderteneinrichtungen" in Leonberg

VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	_____
Ortsübliche Bekanntmachung		_____
Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____
Ortsübliche Bekanntmachung		_____
Öffentliche Auslegung		_____ - _____
Wirksamkeitsbeschluss		_____
Ausgefertigt	Leonberg, den	_____

Klaus Brenner
Bürgermeister

Genehmigung durch das
Regierungspräsidium Stuttgart
Ortsübliche Bekanntmachung der
Genehmigung; rechtswirksam seit:
