

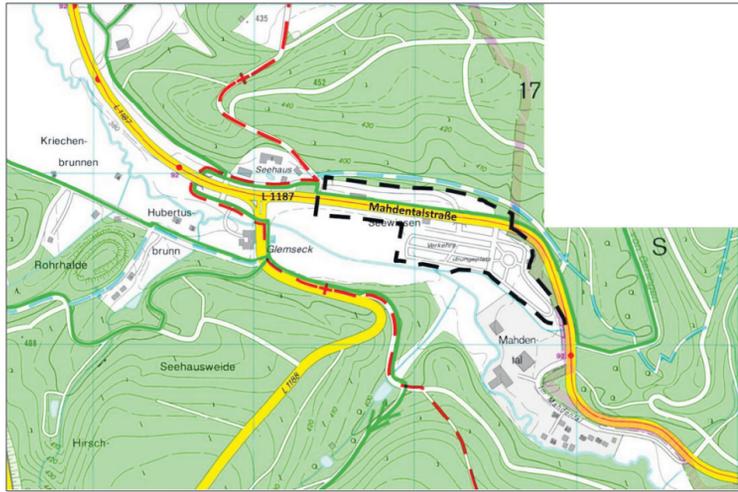
Erneute öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“, Planbereich 05.05-2 in Leonberg mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und parallel hierzu die 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“ Planbereich 05.05-2 in Leonberg

– Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit –

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat am 03.03.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften in Leonberg und parallel dazu die 13. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen (erneuter Aufstellungsbeschluss) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Maßgebend für den Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren und die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist der abgedruckte Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamtes vom 22.01.2020.



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 Ver-

kehrsübungsanlage bestehen nicht.

Ziele 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 / Schulumrichtungen und technischen Anlagen, deren baulicher Bestand noch in die Nachkriegszeit zurück reicht.
- Die Neuanbindung des Gesamtstandortes

Glemseck 101 – jährlich im September / Solitude Revival – alle zwei Jahre im Juli).

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Bereich des einstigen Fahrerlagers und des Start- und Zielturns 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 Mahdentalstraße an. Das Plangebiet selbst bezieht sich zum einen auf die bestehende ADAC-Verkehrsübungsanlage mit den zugehörigen Verkehrsflächen für den Übungsbetrieb und das Zielturms der Boxengasse, 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 Glemstales.
- 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 Talau der Glems und durch das Gelände des Seehaus e.V.

Der Plangebietsbereich 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 des Stadtplanungsamtes vom 22.01.2020 ersichtlich.

Flächennutzungsplan (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 Plangebietsbereich liegenden geschützten Biotop sowie „Flächen für den Biotopschutz“ und die Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Pa-

ralverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht eine zweiseitige Weiterentwicklung des heutigen Betriebsgeländes des ADAC Württemberg e.V. vor. Im Teilbereich nördlich der Mahdentalstraße (L 1187) sollen die vorhandenen Betriebsflächen der Verkehrsübungsanlage weitestgehend zurückgebaut und zugunsten des Natur- und Artenschutzes renaturiert werden. Das noch vorhandene, historische Gebäude der Boxengasse soll erhalten, in Wert gesetzt und einschließlich nördlich vorgelagerten befestigten Flächen dem ADAC für untergeordnete und zeitlich begrenzte Nutzungen zur Verfügung stehen.

Der betriebliche Schwerpunkt der Verkehrsübungsanlage wird auf den Teilbereich südlich der Mahdentalstraße verlagert. Die bisherige, umwegige Zufahrt in Richtung der nördlichen Teilfläche entfällt und wird durch einen neuen Direktanschluss, von der Mahdentalstraße aus nach Süden ersetzt. Die eigentliche Zufahrt zum Gelände der Verkehrsübungsanlage erfolgt dann von hier aus in östlicher Richtung als Privatstraße mit ausreichenden Flächenreserven zur Vermeidung von Rückstaus auf die Mahdentalstraße.

Die Zufahrt zum nördlichen Bereich „Boxengasse“ soll zukünftig über die bereits bestehenden Verkehrsflächen des Knotenpunktes des Seehaus und im weiteren Verlauf über das Vereinsgelände erfolgen. Die vorhandene Unterführung unter der Mahdentalstraße bleibt als ausschließlich fußläufige Anbindung bestehen.

Südlich des Start- und Zielturns ist ein neues, lineares, eingeschossiges und begrüntes Gebäude mit Platzwart, Schulungsräumen, einer kleinen, den Zwecken der Verkehrsübungsanlage dienende Gastronomie sowie Büro-, Sanitär- und Technikräumen vorgesehen. Der Start- und Zielturn wird in seinem Bestand erhalten und bleibt als dominantes, prägendes Gebäude und historische Landmarke freigestellt.

Westlich und östlich des Start- und Zielturns sind schmale, langgestreckte, in die Hangkante unterhalb der Mahdentalstraße eingeschobene und begrünte Nebengebäude vorgesehen welche der Unterbringung von Fahrzeugen der Verkehrsübungsanlage, von Fahrzeugen der Mitarbeiter, von Werkstattanlagen und Technik-/Lageranlagen für die Verkehrsübungsanlage dienen. Die Freiflächen im Umfeld des Start- und Zielturns werden aufgewertet.

Die heutige Verkehrsübungsanlage selbst wird neu geordnet und den aktuellen Erfordernissen des Fahrsicherheitstrainings und des Verkehrsübungsbetriebes angepasst. Es sind zusätzlich fünf wettergeschützte Unterstände vorgesehen.

Das bereits vorhandene Technik- und Sanitärgebäude am Ostrand des Übungsgeländes wird gehalten.

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 unter-schritten wo nicht in den baulichen Bestand eingegriffen werden soll.

Als Voraussetzung für die bauliche Neuordnung muss ein bestehender Entwässerungsgraben zwischen den neuen Hochbauten und der eigentlichen Übungsanlage leicht in südliche Richtung verlegt werden.

Nördlich der Mahdentalstraße wird eine Optionsfläche für eine mögliche Radschnellwegverbindung 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, Solitude-Revival) werden die für den Aufbau Tribünenanlagen erforderlichen Vorhalteflächen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“ in Leonberg sowie zur damit erforderlichen 13. Flächennutzungsplanänderung werden für die Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) in der Zeit

vom 6. April bis einschließlich 8. Mai 2020 (Auslegungsfrist)

durch Aushang im Rathaus Leonberg, Belforter Platz 1, Erdgeschoss (im Windfang zum hinteren Eingang des Rathauses vom Parkplatz kommend) während der üblichen Kontaktzeiten öffentlich ausgelegt.

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder nach Voranmeldung auch mündlich zur Niederschrift im Stadtplanungsamt abgegeben werden. Bitte beachten Sie, dass Auskünfte nur im Stadtplanungsamt erteilt werden können. Hierbei besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Es besteht auch die Möglichkeit, alle Unterlagen einschließlich der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet unter folgender Adresse <https://www.leonberg.de/Bürgerbeteiligung> einzusehen und die Stellungnahme online abzugeben. Die Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich.

Hinweise

Die derzeitigen Kontaktzeiten der Stadtverwaltung Leonberg sind montags bis donnerstags, von 9 bis 16 Uhr und freitags von 9 bis 12 Uhr.

Erneute öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 06.03-9, in Leonberg-Warmbronn“

– Änderung Geltungsbereich und Beteiligung der Öffentlichkeit –

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat am 19.11.2019 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und dem Entwurf des Bebauungsplans „Östlich Brandenburger Straße“ und dem Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) in Leonberg-Warmbronn zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplanentwurf gemäß nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Erfordernis der Planung:

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Gewerbeflächen für neue Wohnbaupotentiale auf Grundlage städtebaulicher vertraglicher Kennzahlen für den Teilort Leonberg-Warmbronn
- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Wohnbebauung, unter anderem von bezahlbarem Wohnraum in Leonberg-Warmbronn

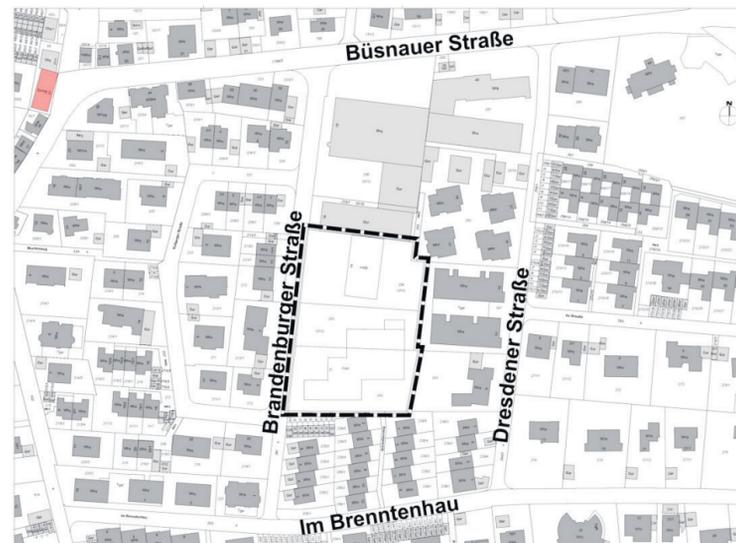
Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung:

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

- eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerstädtischer Flächen
- die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Form von unterschiedlichen Gebäudetypologien

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Östlich Brandenburger Straße“ umfasst ca. 0,57 ha. Es befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsareal der Firma Keim Kunststoff GmbH auf den Flurstücken 242, 253 und 254, östlich der Brandenburger Straße in



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich Brandenburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 06.03-9, in Leonberg-Warmbronn

Leonberg-Warmbronn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flst.-Nr. 256/1
- im Osten: durch den Weg Flst.-Nr. 255 bzw. Flst.-Nr. 247
- im Süden: durch den Weg Flst.-Nr. 237 sowie Flst.-Nr. 238/5
- im Westen: durch die Brandenburger Straße, Flst.-Nr. 241 (teilweise)

Maßgebend ist der Planentwurf des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 20.09.2019.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Zuge der Berichtigung anzupassen. Für den zu berichtigenden Bereich wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die 13. Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Städtebauliche Konzeption

Der Entwurf zeigt ein durchgrüntes Quartier mit eigenständiger Architektursprache sowie eine Vielfalt an Gebäudetypologien, die sich in unterschiedlichen Wohnungstypen fortsetzt. Überwiegend sind Geschosswohnungen in unterschiedlichen Baukörpern vorgesehen, zusätzlich fünf Reihenhäuser entlang der südlichen Grenze und drei Reihenhäuser im Südosten.

Die Baukörper weisen dabei unterschiedliche Geschosshöhen auf und werden durch Dachterrassen gegliedert. Das Quartier folgt mit seinen Gebäudehöhen der Topographie und orientiert sich mit seiner Höhenfestsetzung an der Nachbarbebauung. Unterschiedliche Platzräume und Grünqualitäten ermöglichen Identifikation und Nachbarschaften. Der gesamte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Damit wird dem planerischen Gedanken, ein autofreies Wohnquartier zu schaffen, Rechnung getragen. Die räumliche Aufweitung im Innern dient als Quartiersplatz mit den Funktionen Kommunikation, Verbleiben, Treffen und Spielen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung einschließlich der Fachgutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden für die Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) in der Zeit

vom 6. April.2020 bis einschließlich 8. Mai 2020 (Auslegungsfrist)

durch Aushang im Rathaus Leonberg, Belforter Platz 1, Erdgeschoss (im Windfang zum hinteren Eingang des Rathauses vom Parkplatz kommend) – während der üblichen Dienstzeiten – öffentlich ausgelegt.

Auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN Vorschriften, insbesondere 4109-1: 2016-07 und DIN 4109-2: 2016-07, 18916-2002-08, 18917-2002-08, 18919-2002-08, ATV-A 117 und sonstige außerstaatliche Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg bereitgehalten. Auskunft erteilt das Stadtplanungsamt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder nach Voranmeldung auch mündlich zur Niederschrift im Stadtplanungsamt abgegeben werden. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Bitte beachten Sie, dass Auskünfte nur im Stadtplanungsamt erteilt werden können.

Es besteht auch die Möglichkeit, alle Unterlagen einschließlich der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet unter folgender Adresse <https://www.leonberg.de/Bürgerbeteiligung> einzusehen und die Stellungnahme online abzugeben. Die Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich.

Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können. Die derzeitigen Kontaktzeiten der Stadtverwaltung Leonberg sind (an Werktagen) montags bis donnerstags, von 9 bis 16 Uhr, und freitags von 9 bis 12 Uhr.