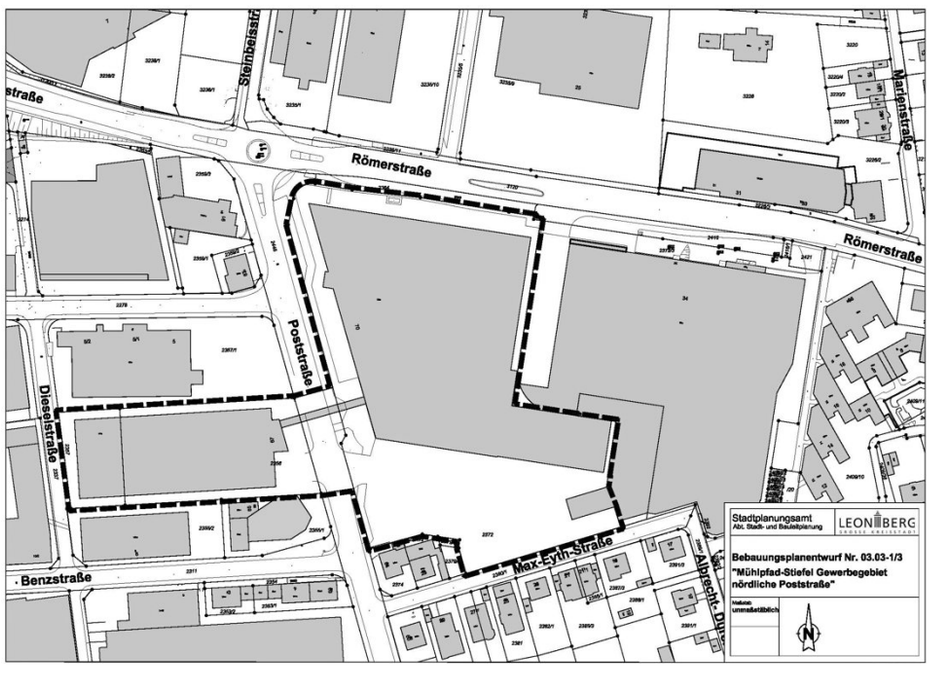
Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ in Leonberg-Eltingen, Planbereich 03.03-1/3, mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

– Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB –

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat am 17.12.2019 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ in Leonberg-Eltingen zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO) zugestimmt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.



Erfordernis der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer gewerblichen Nutzung am Standort des brachgefallenen Möbelhausareals Poststraße 67 und 70. Am 24.07.2018 wurde durch den Gemeinderat der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ mit der Nutzung Gewerbe gemäß § 8 BauNVO aufzustellen. In den Geltungsbereich miteinbezogen sind die Immobilie Möbelhaus, das zugeordnete Parkhaus sowie Teile der Poststraße. Die Grundstücke werden durch einen Privatinvestor baulich aktiviert.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele und Zwecke der Planung stellen sich wie folgt dar:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Revitalisierung eines brachgefallenen Areals für die Folgenutzung Gewerbe,
- Aufwertung und Stärkung des Gewerbegebiets Brennerstraße,
- Planungsrechtliche Sicherung von Flächen für gewerbliche Nutzungen,
- Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entlang der Römerstraße mit architektonisch hochwertiger Bebauung,
- Sicherung von Nutzungen mit Publikumsverkehr in den Erdgeschosslagen entlang der Römer- und Poststraße (wie z. B. Gastronomie, Fitnessstudio, Kindertagesstätte) zur Belebung des Quartiers,
- Planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie deren Grüngestaltung (untergeordnet),
- Planungsrechtliche Sicherung von privatem Parkraum.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Leonberger Kernstadt auf Eltinger Gemarkung, am Kreisverkehr zwischen den Straßen Römer- und Max-Eyth-Straße sowie beidseits der nördlichen Poststraße. Im Osten grenzt ein Einzelhandelsbetrieb, Kaufland, an. Im Westen begrenzt die Dieselstraße das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca 2 ha. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich (Stand 11.11.2019).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 im östlichen Teilbereich (Möbelhaus) als „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ und im westlichen Teilbereich (Parkhaus) als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit nur teilweise gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der östliche Teilbereich des Flächennutzungsplans ist deshalb im Zuge der Berichtigung anzupassen; künftig werden für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Städtebauliche Konzeption

Bereich östlich der Poststraße

Der Investor (Automobilzulieferer) möchte an diesem Standort ein Bürogebäude mit Laboren für Versuchszwecke errichten. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen; nicht zulässig sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden. Die Bauflächen im Bebauungsplan sind als gewerbliche Flächen, aufgeteilt in drei Gebietszonen, festgesetzt. Die Ausweisung der gewerblichen Nutzung dient vordringlich dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich „Brennerstraße“. Da sich das Plangebiet an einem städtebaulich prägnanten Bereich an der Römerstraße befindet, werden ihm besondere städtebauliche Qualitäten beigemessen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, so können das Gewerbe ergänzende Nutzungen mit Publikumsverkehr in den Erdgeschosslagen entlang der Römer- und Poststraße ermöglicht werden und zur Belebung des Quartiers beitragen (wie z. B. Kindertagesstätte, kulturelle Veranstaltungen). Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen können mögliche betriebliche, funktionale oder gestalterische Störungen ausgeschlossen werden (u.a. Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze). Einzelhandelsbetriebe sind als „Gewerbebetriebe aller Art“ allgemein zulässig, allerdings in den die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkenden Grenzen, die der § 11 Abs. 3 BauNVO setzt.
Der Römerstraße kommt als Raumkante aus stadtgestalterischer Sicht eine wesentliche Bedeutung zu. Diese wird daher durch eine Baulinie als solche gesichert. Zur Ecke Römer-/Poststraße hin soll aus stadtgestalterischer Sicht ein Hochpunkt als Gebietsauftakt entstehen: Es sind entlang der Römerstraße durchgehend Gebäudehöhen von 27 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe im Bebauungsplan definiert. Da sich südlich an das Plangebiet eine kleinteilige überwiegend 2 bis 2,5-geschossige Bebauung anschließt, wird eine Abstufung der Höhen innerhalb des Plangebiets vorgenommen. Entlang der Poststraße, in Richtung Max-Eyth-Straße werden die zulässigen Gebäudehöhen abgesenkt: von 27 m, 18,5 m bis 10 m. Das Gebäude soll einen zentralen Hauptzugang aus der Poststraße erhalten; somit fällt der Poststraße die Haupterschließungsfunktion zu. Für Fußgänger und Radfahrer werden Geh-/Radwege planungsrechtlich gesichert. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Bereich westlich der Poststraße

Im planungsrechtlich als gewerbliche Flächen ausgewiesenen Bereich, westlich der Poststraße, kann das bestehende Parkhaus erhalten bleiben; im Plankonzept dient es dem Stellplatznachweis für die gewerbliche Nutzung. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Um eine Aufstockung zukünftig ermöglichen zu können, wird die maximale Gebäudehöhe bei 27 m festgesetzt. Eine Abstaffelung der Gebäudehöhe in Richtung Poststraße wird nicht vorgesehen, da gegenüber das Hauptgebäude als Pendant die gleiche Höhe aufweist. Die vorhandenen Grünstrukturen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen sollen erhalten bleiben.

Als Verbindung zwischen den Gewerbeflächen beiderseits der Poststraße ist ein Steg für Fußgänger oberhalb der Poststraße planungsrechtlich zulässig. Aufgrund der bestehenden und auch zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenknappheit bei gleichzeitig geringer Flächenverfügbarkeit werden für das Plangebiet größere Nutzungsspielräume eröffnet, als dies heute planungsrechtlich möglich wäre.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung einschließlich der Fachgutachten werden für die Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) in der Zeit

vom **27. Januar bis einschließlich 2. März 2020** (Auslegungsfrist)

durch Aushang im Rathaus Leonberg, Belforter Platz 1 beim Stadtplanungsamt, III. Stock – Wartebereich Servicebüro Bauen – während der üblichen Dienstzeiten - öffentlich ausgelegt.

Auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften (insbesondere DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2: 2016-07), VDI Richtlinie 2719, Technischen Vertragsbedingungen (ZTV-ING, ZTVLSW 06) und die Richtlinie (RIZ-ING), sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, werden an gleicher Stelle zur Einsicht bereitgehalten.
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 mündlich zur Niederschrift im Stadtplanungsamt abgegeben werden. 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.

Hinweis
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.
Die Dienstzeiten der Stadtverwaltung Leonberg an Werktagen sind montags bis mittwochs von 8.30 bis 16 Uhr, donnerstags von 8 .30 bis 18 Uhr und freitags von 8.30 bis 12 Uhr.

Öffentliche Bekanntmachung

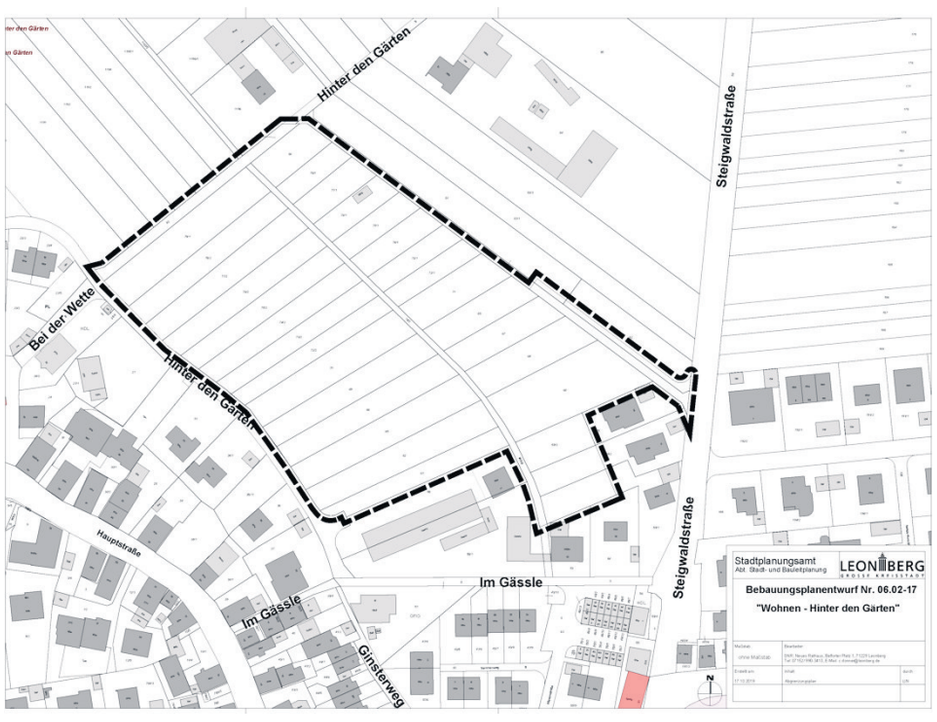
Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“ Planbereich 06.02-17 mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und parallel hierzu die 17. Änderung des Flächennutzungsplans

– Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit –

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat am 17.12.2019 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschluss zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“ in Leonberg-Warmbronn sowie zur 17. Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Maßgebend für den Geltungsbereich beider Bauleitplanverfahren ist der abgedruckte Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamtes vom 17.10.2019.



Erfordernis der Planung
Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Wohnbaugebietes.
Durch die geplante wohnbauliche Erweiterung wird der unmittelbare Bereich der Ortsmitte von Warmbronn ergänzt und gestärkt. Dabei wird langfristig angestrebt, den Maisgraben als Freiraumpotenzial in seiner Ausgestaltung weiter zu entwickeln und gleichzeitig mit der Siedlungsstruktur und ihrem historischen Kern zu verbinden. Bei dem gesamten Planbereich handelt es sich bauplanungsrechtlich um eine Fläche des Außenbereichs.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Wohnbebauung, unter anderem von bezahlbarem Wohnraum
- der Schaffung geeigneter Flächen für Sonderwohnformen im Bereich Betreutes Wohnen und Pflege in Warmbronn.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplans „Wohnen – Hinter den Gärten“ und die Neuordnung des Gebietes im Rahmen der Umlegung. Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in unmittelbarer Umgebung der Ortsmitte
- Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf
- Schaffung geeigneter Flächen für Sonderwohnformen im Bereich Betreutes Wohnen und Pflege in Warmbronn.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Wohnen – Hinter den Gärten“ befindet sich im nordöstlichen Teil von Leonberg-Warmbronn. Südlich des Auenbereichs Maisgraben umfasst das geplante Gebiet eine Fläche von rund 2,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Weges „Hinter den Gärten“ mit der Flst.-Nr. 83
- im Osten durch die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 81 und 82
- im Süden durch die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 53; 54; 58; 58/1 und 59/5 sowie
- Teilbereiche der Grundstücke mit der Flst.-Nr. 59/1 und 59/2
- im Westen durch die Ostgrenze des Weges „Hinter den Gärten“ mit der Flst.-Nr. 1.
- Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem abgedruckten Abgrenzungsplan vom 17.10.2019 ersichtlich.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Der westliche Teil des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Der künftige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Darstellung des gesamten Gebietes als Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

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 zunehmenden Bedarf an attraktivem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, ist die Realisierung der bisher geplanten Wohnbaufläche „Hinter den Gärten“ sowie der Erweiterung in östlicher Richtung als Wohnbaufläche erforderlich. Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte sowie hoher Qualität des Städtebaus und des Wohnens. Eine mögliche städtebauliche Entwurfskonzeption sieht für das Plangebiet ein durchgrüntes Wohnquartier mit einer Vielfalt an Gebäudetypologien vor. Dabei sind Geschosswohnungen, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser sowie Sonderwohnformen im Bereich Betreutes Wohnen und Pflege möglich. Die Erschließung des Wohnquartiers ist im südöstlichen Bereich über einen Anschluss an die Steigwaldstraße vorgesehen. Zur inneren Erschließung ist eine ringförmige Mischverkehrsfläche angedacht. Im westlichen Bereich des Gebietes ermöglichen mehrere Fußwegeverbindungen eine attraktive Anbindung zur unmittelbaren Nachbarschaft sowie zur Ortsmitte von Warmbronn.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Planunterlagen zum Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“ in Leonberg sowie die damit erforderliche 17. Flächennutzungsplan änderung einschließlich der Fachgutachten werden für die Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) in der Zeit

vom 20. Januar bis einschließlich 18. Februar 2020 (Auslegungsfrist)

durch Aushang im Rathaus Leonberg, Belforter Platz 1 beim Stadtplanungsamt, III. Stock – Wartebereich Servicebüro Bauen – während der üblichen Dienstzeiten – öffentlich ausgelegt.
Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder 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.

Hinweis
Die Dienstzeiten der Stadtverwaltung Leonberg an Werktagen sind montags bis mittwochs von 8.30 bis 16 Uhr, donnerstags von 8.30 bis 18 Uhr und freitags von 8.30 bis 12 Uhr.

Öffentliche Bekanntmachung: Festsetzung der Grundsteuer für das Kalenderjahr 2020

1. Steuerfestsetzung

Der Gemeinderat hat durch Haushaltssatzung vom 17. Dezember 2019 die Hebesätze für die Grundsteuer für das Kalenderjahr 2020 festgesetzt auf:

- 300 v.H. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)
  und
- 445 v.H. für die Grundstücke (Grundsteuer B).

Die Hebesätze sind gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Für diejenigen Steuerschuldner, die für das Kalenderjahr 2020 die gleiche Grundsteuer wie im Vorjahr zu entrichten haben, wird aufgrund von § 27 Abs. 3 des Grundsteuergesetzes (GrStG) die Grundsteuer für das Kalenderjahr 2020 in derselben Höhe wie für das Jahr 2019 durch öffentliche Bekanntmachung festgesetzt. Für die Steuerschuldner treten mit dem Tage der Bekanntmachung die gleichen Rechtswirkungen ein, wie wenn ihnen an diesem Tage ein schriftlicher Steuerbescheid zugegangen wäre.

Dies gilt nicht, wenn Änderungen in der sachlichen oder persönlichen Steuerpflicht eintreten. In diesen Fällen ergeht anknüpfend an den Messbescheid des Finanzamts ein entsprechender schriftlicher Grundsteuerbescheid.

2. Zahlungsaufforderung

Die Steuerschuldner werden gebeten, die Grundsteuer für 2020 zu den Fälligkeitsterminen und mit den Beträgen, die sich aus dem letzten schriftlichen Grundsteuerbescheid vor der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung ergeben, an die Stadtkasse Leonberg zu überweisen oder einzuzahlen.

Die Bankverbindungen der Stadt Leonberg lauten:

Kreissparkasse Böblingen:
IBAN: DE18 6035 0130 0008 6003 30,
BIC: BBKRDE6BXXX

Volksbank Leonberg-Strohgäu eG:
IBAN: DE69 6039 0300 0810 6600 08,
BIC: GENODES1LEO

3. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese durch öffentliche Bekanntmachung bewirkte Steuerfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach dieser öffentlichen Bekanntmachung Widerspruch bei der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg erhoben werden.

Leonberg, den 18. Dezember 2019

gez.

Martin Georg Cohn
Oberbürgermeister