

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

**12. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan
„Katzenbühl- 1. Änderung östlich Jahnstraße“ mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.06-1/1**
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden
- Feststellungsbeschluss Flächennutzungsplan
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussvorschlag

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Katzenbühl- 1. Änderung östlich Jahnstraße“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungen wird zugestimmt. (Anlage 2)
2. Der Feststellungsbeschluss für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Katzenbühl- 1. Änderung östlich Jahnstraße“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 6 BauGB gefasst. Der Begründung und dem Umweltbericht wird zugestimmt (Anlagen 3, 4 und 5). Sie werden der 12. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 Abs. 5 BauGB beigefügt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Katzenbühl – 1. Änderung östlich Jahnstraße“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Anlagen 6 und 7) wird gem. § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO für Baden-Württemberg und § 4 GemO für Baden-Württemberg gefasst. Der Begründung und dem Umweltbericht (Anlagen 5 und 8) wird zugestimmt. Sie werden dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhaltes

Durch die Fusion der beiden Sportvereine „TSG Leonberg 1849 e. V.“ und „TSV 1894 Eltingen e. V.“ und der Verlagerung der Vereinsaktivitäten nach Eltingen, können die bislang als Sportanlagen genutzten Flächen an der Jahnstraße einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden. Grundstücke im Anschluss an das Sportgelände werden mit in das Plangebiet aufgenommen. Neben der Änderung des Bebauungsplans „Katzenbühl“ muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 fortgeschrieben werden.

Auf Beschluss des Gemeinderates vom 9. Mai 2017 (Sitzungsvorlagen 2017/120 und 2017/121) wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen wurde in 2017 ein städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Investorenauswahlverfahrens mit Präqualifikation der Planungsteams durchgeführt. Die städtebauliche Konzeption des Siegerentwurfs wurde am 24. Juli 2018 durch den Gemeinderat als Grundlage für die Bauleitplanung gebilligt. In der Sitzung des Gemeinderates am 29. Januar 2019 wurde der Wettbewerb weiterhin als Basis für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages zur Absicherung der städtischen Zielsetzung „Bereitstellung von mindestens 25 % bezahlbarem Wohnraum“ beschlossen. Auf der Basis der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden die Entwürfe der Bauleitpläne ausgearbeitet und vom Gemeinderat am 24.09.2019 zur öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden beschlossen.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von 5 Familien aus der Umgebung des Plangebietes ein. Den Einwendungen der Privatpersonen konnte auf der Grundlage von Fachgutachten und Stellungnahmen entgegnet werden und führten zu keiner Änderung der Planung. Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs sind auf der Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs höhere Gebäudekubaturen als in der Umgebung geplant.

Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die teilweise in die Begründungen der Bauleitpläne aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten. Die Stellungnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Die Stellungnahmen führten insgesamt nicht zu einer Änderung der Bauleitplanung. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich.

Im Rahmen des jetzt anstehenden Verfahrensschrittes ist über den gesamten Abwägungsprozess aus den frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie der öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden **abschließend** zu entscheiden und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung zu fassen.

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung ist es, für den Bereich der Sportanlagen des TSG Leonberg und der angrenzenden

Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung zu schaffen.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung folgende Ziele auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohn- / gemischten Baufläche im Bereich Katzenbühl als Reaktion auf den vorhandenen Wohnraumbedarf
- Schaffung eines neuen Stadteingangs mit gewerblichen wohnergänzenden Einrichtungen als Entrée in das Baugebiet
- städtebauliche Aufwertung des Gebietes
- Die Möglichkeit, geförderte Wohnungen im Sinne der kommunalen Wohnraumstrategie 2030 zu schaffen
- Behutsamer Übergang in die freie Landschaft durch eine ansprechende Freiraumgestaltung zu ermöglichen.

Planungskonzeption

Die **Flächennutzungsplanänderung** stellt im Geltungsbereich überwiegend Wohnbauflächen und im vorderen Teilbereich eine gemischte Baufläche dar. Entlang der Feuerbacher Straße setzt sich der vorhandene Grünbereich aus Westen fort.

Der **Bebauungsplan** setzt den städtebaulichen Entwurf aus dem Investorenauswahlverfahren in eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet und die Ausgestaltung des städtebaulichen Entrées im Eckbereich der Feuerbacher Straße / Strohgäustraße mit einem Mischgebiet um. Hier sollen die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschossbereich, wie Läden, Cafés untergebracht werden. Die vorhandene Fläche des Biergartens mit bestehendem hochwertigem Baumbestand wird dabei weitestgehend erhalten. Die Bebauung öffnet sich in Form einer zentralen Grünzone zur freien Landschaft in Richtung Osten. Die Durchwegung der privaten Flächen wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Innerhalb der Grünflächen wird der Bedarf an Kinderspielplätzen gedeckt. Die Bebauung ist in Richtung Feuerbacher Straße mit vier Geschossen höher als zur Jahnstraße mit drei Geschossen. Entlang der Feuerbacher Straße ist aus Lärmschutzgründen eine geschlossenerere Bebauung mit Lärmschutzwand vorgesehen. In Richtung Jahnstraße findet sich eine aufgelockertere Bebauung, um den Übergang zur vorhandenen Einzelhausbebauung nördlich der Jahnstraße herzustellen. Im Innenbereich entlang der Grünzone ist eine 4-5 geschossige Bebauung geplant.

Die Erschließung des Gebietes ist weitestgehend verkehrsfrei, da die notwendigen Stellplätze, bis auf wenige Ausnahmen als Besucherparkplätze, in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Die Tiefgaragen werden über die Jahnstraße erschlossen. Die öffentlichen Stellplätze werden im Rahmen der Verbreiterung der Jahnstraße neu geordnet. Das Gebiet ist stark mit öffentlichen und privaten Grünflächen durchgrünt. Der verbleibende Ausgleich der Eingriffe erfolgt im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans.

Entwässerungskonzeption

Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes ist das vorhandene Mischsystem zum Trennsystem zu erweitern. Dabei ist der Neubau eines getrennten Regenwasser- und Schmutzwasserkanals in der Jahnstraße durch den Investor erforderlich (siehe städtebaulicher Vertrag). Durch den Umbau des vorhandenen Mischwasserkanals in ein Trennsystem werden die Bestandsgebiete von dem Oberflächenwasserabfluss aus dem ehemaligen TSG-Gelände entlastet.

Die Entwässerung des Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem, wobei Schmutzwasser in die an das Plangebiet angrenzenden Bestandskanäle abgeführt wird. Zur Rückhaltung des Regenwassers wird in der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für die Rückhaltung festgesetzt.

Das Regenwasser wird hier in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken gesammelt, gepuffert und gedrosselt an die bestehende Kanalisation (Regenwasserkanal) in der öffentlichen Verkehrsfläche abgegeben und anschließend in den Strassenentwässerungskanal der L 1137 (ehemals B 295) eingeleitet.

Bei besonderen Regenereignissen (30-jähriges Regenereignis) kommt es zu einem Überlauf in ein weiteres Rückhaltebecken auf dem angrenzenden Flurstück 602. Aus diesem Grund wird auf diesem Grundstück (Geltungsbereich 2) ein weiteres Regenrückhaltebecken festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird die Stadt Leonberg diesen Strassenentwässerungskanal vom Regierungspräsidium Stuttgart als Straßenbaulastträger übernehmen und in Abstimmung mit dem Strassenbauamt im Landkreis Böblingen unterhalten. Dieser Kanal ist ausreichend dimensioniert, sodass zukünftig auch die schadlosen Oberflächenwässer des Baugebietes „Unterer Schützenrain“ (nach dortiger Pufferung) als Überlauf eingeleitet werden können. Die hierfür erforderlichen Vereinbarungen werden derzeit vorbereitet.

Ergebnisse der Beteiligungen und Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Neben durchgeführten Informationsveranstaltungen wurden die Öffentlichkeit und die Behörden im formellen Verfahren einmal im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und einmal durch die Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Vor dem Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss ist der Abwägungsbeschluss über den gesamten Beteiligungsprozess zu fassen. Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen zusammengefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Anregungen ein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes zum Artenschutz wurde der Geltungsbereich der Bauleitplanung verkleinert. Artenschutzrechtliche Belange stehen demnach der Planung nicht mehr entgegen. Eingegangene Anregungen, vor allem hinsichtlich Artenschutz, Lärmschutz, Niederschlagswasserbeseitigung, wurden in die Planung eingearbeitet und berücksichtigt.

Die Bedarfsermittlung im Bereich Wohnbauflächen wurde nach den Vorgaben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden Württemberg ermittelt. Danach entsteht ein aktueller Fehlbedarf von 8,9 ha (ohne Plangebiet). Aus Gründen dieses dringenden Wohnbedarfs konnte den Hinweisen des BUND zur Freihaltung der Flächen und des Landratsamtes zum Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen nicht stattgegeben werden.

Umfangreiche Gutachten zur Verkehrserzeugung und –abwicklung wurden in den Begründungen zu den Bauleitplänen abgearbeitet. Das auf der verkehrlichen Prognose aufbauende Schalltechnische Gutachten bildete die Grundlage für Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan. Den Einwänden des Landratsamtes Abteilung Immissionsschutz konnte damit begegnet werden.

Angemerkte denkmalpflegerische Belange zum Erhalt des Bodendenkmals „Kapelle mit Siechenhaus“ des Regierungspräsidiums konnten durch den weitgehenden Erhalt des ehemaligen Biergartens berücksichtigt werden.

Öffentliche Auslegung

Während der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanentwürfe gingen Stellungnahmen von 4 Familien und einem Angrenzer ein. Vier davon waren annähernd gleichen Inhaltes und bezogen sich auf die Bereiche Zusatzverkehre durch die Baugebieterschließung, Lage der Tiefgarage und der damit verbundenen Lärmbelastung, Fußgängergefährdung und Rückstaus in der Jahnstraße. In diesem Zusammenhang wurden die zu geringe Fahrbahnbreite der Jahnstraße und die Anzahl der geplanten öffentlichen Stellplätze bemängelt. Eine weitere Überlastung der bestehenden Kanalisation wurde befürchtet.

Der Angrenzer sprach sich gegen die Länge und Höhe der neu entstehenden Bebauung an der östlichen Plangebietsgrenze aus, bemängelte die Verkehrs- und Lärmbelastung auf der Ringstraße und den entstehenden ungeordneten Oberflächenwasserabfluss zur östlichen Plangebietsgrenze.

Die Verkehrs- und Lärmgutachten belegen, dass es zwar zu einer deutlichen Zunahme an Verkehr durch die Neubebauung auf der bislang einseitig bebauten Jahnstraße kommen wird, die entstehende Lärmbelastung aber deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegt. Aufgrund des Allgemeinwohlinteresesses zur Schaffung von Wohnraum ist die zusätzliche Belastung als hinnehmbar anzusehen. Das Verkehrsgutachten belegt zudem die ausreichende Abfertigung der auftretenden Verkehrsströme bei Teilsignalisierung des Knotens Jahnstraße/Strohgäustraße. Eine Gebietserschließung über die Feuerbacher Straße wurde als Erschließungsvariante untersucht, ist jedoch aus Sicherheitsgründen und aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums nicht zulässig. Die Fahrbahnbreiten wurden nach den einschlägigen Richtlinien in Bezug auf die prognostizierte Verkehrsbelastung gewählt. Die Ringstraße wurde in einer reduzierten Breite festgesetzt, um nicht notwendigen Verkehr aus dem Innenbereich fern zu halten und ruhige Innenwohnbereiche zu schaffen. Eine Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen für Anwohner (mit erhöhtem Stellplatzschlüssel!) und oberirdisch ausgewiesene öffentliche Stellplätze für Kunden und Besucher führen zu einer deutlichen Verbesserung des bislang illegalen und ungeordneten Parkens in der Jahnstraße. Der notwendige privaten Stellplatzbedarfs ist auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Die schadlose Beseitigung des Abwassers wurde durch ein Entwässerungsgutachten untersucht (Einzelheiten s.o.). Insgesamt kommt es bei der zukünftigen Gebietsentwässerung auch für die Bestandsgebiete zu einer Verbesserung der Situation.

Alle Einwendungen können mit Hilfe von vorliegenden Gutachten und Stellungnahmen zurückgewiesen werden. Eine Änderung der Bauleitplanung wurde nicht erforderlich.

Beteiligung der Behörden

Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis genommen und teilweise in die

Begründungen der Bauleitpläne aufgenommen wurden. Eine Änderung der Bauleitplanung wurde nicht erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, hat gemäß Stellungnahme 11.12.2019 (Az: 42-2511-2-BB/243) einer Unterschreitung des Anbauverbots um 3m unter folgenden Auflagen zugestimmt:

- Der Straßenbaulastträger wird von Ansprüchen jeglicher Art, die sich aus der Ausnahme von den Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) freigestellt. *(Anmerkung: Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand und die Festsetzung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen wird das Thema Lärmschutz im Bebauungsplan sachgerecht abgearbeitet und bewältigt)*
- Der geringste Abstand von 17,00 m zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Fahrbahnrand der Bundesstraße B 295 wird nicht weiter unterschritten. *(Anmerkung: Durch die Festsetzung der Baufenster ist der Abstand planungsrechtlich geregelt)*
- Bei der Planung der Lärmschutzwand sind die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Dazu gehören sowohl die Technischen Vertragsbedingungen (ZTV-ING, ZTV-LSW) als auch die Richtlinien (RIZ-ING). *(Anmerkung: Die Auflage wird in die Baugenehmigung übernommen)*
- Die Unterhaltung und Wartung der Lärmschutzmauer muss über innerörtliche Straßen erfolgen. *(Anmerkung: Die Lärmschutzwand steht auf einer öffentlichen Grünfläche und geht in den Unterhalt der Stadt über. Eine Wartung kann über die Ringstraße erfolgen.)*

Weitere vertragliche Regelungen sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes führten nicht zu einer Änderung der Bauleitplanung sondern sind Gegenstand der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Planungen werden im weiteren Verfahren mit dem Landratsamt und den Versorgungsträgern abgestimmt.

Der Nachweis der fachgerechten Rückhaltung und Ableitung des schadlosen Oberflächenwassers wurde über das mittlerweile fertig gestellte Entwässerungsgesuch basierend auf geologischen Gutachten und Versickerungsversuchen geführt. Dabei wurde die Rückhaltung über das nach den einschlägigen Vorschriften erforderliche Maß hinaus dimensioniert und ein größeres Regenwasserrückhaltevolumen eingeplant. Eine klassische Versickerung ist, über die natürlichen Eigenschaften des Bodens hinaus, nicht geplant. Die Oberflächenentwässerung kann deshalb schadlos durchgeführt werden.

Durch hydraulische Berechnungen konnte nachgewiesen werden, dass durch die Einführung einer Trennkanalisation im Plangebiet eine Entlastung der Bestandskanäle eintritt.

Die Einwendungen hinsichtlich der Bilanzierung des Umweltberichtes beim Schutzgut Boden führten zu einer redaktionellen Korrektur, die jedoch die Gesamtbilanz nicht veränderte. Für künftige Umweltberichte wird eine einheitliche mit dem Landratsamt abgestimmte Bilanzierungsmethodik angestrebt. Grundsätzlich sind die Kommunen jedoch in der Wahl des Verfahrens frei.

Nicht gefolgt wurde den Forderungen zur verbindlichen statt empfehlenden Festsetzung von Vogelschutzglas, da die Planung mit dem Investor bereits abgestimmt ist. Aufgrund der Anlage einer großen Tiefgarage und von unterirdischen Retentionseinrichtungen werden weite Teile des Plangebietes inklusive der Grünflächen unterbaut. Durch Festsetzungen zum Substrataufbau wird ein Beitrag zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen geleistet, die geforderte Festsetzung zum Umgang mit Böden in den Grünflächen ist deshalb wenig sinnvoll.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden führten zu keiner Änderung der Bauleitplanung.

Weitere Verfahrensschritte

Die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit führten nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans und der 12. Flächennutzungsplanänderung. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich. Nach Beratung und Zustimmung zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung kann der Satzungsbeschluss bzw. der Feststellungsbeschluss zur 12. Flächennutzungsplanänderung gefasst werden. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium kann der Satzungsbeschluss bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und wird die 12. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Anlage/n

- 1 Verfahrenübersicht Bauleitplanung (öffentlich)
- 2 Gesamtabwägung Jahnstraße (öffentlich)
- 3 FNP 12. Änderung- Planzeichnung (öffentlich)
- 4 FNP 12. Änderung_Begründung (öffentlich)
- 5 Umweltbericht BP-FNP Jahnstraße (öffentlich)
- 6 BP Jahnstraße Planzeichnung (öffentlich)
- 7 BP Jahnstraße Textfestsetzung (öffentlich)
- 8 BP Jahnstraße_Begründung (öffentlich)
- 9 Abfalltechnische Stellungnahme (öffentlich)
- 10 Bausubstanzerkundung (öffentlich)
- 11 Geotechnisches Erschließungsgutachten (öffentlich)
- 12 Verkehrsuntersuchung (öffentlich)
- 13 Lärmgutachten (öffentlich)
- 14 Faunistische Bestandserfassung (öffentlich)
- 15 Habitatpotenzialanalyse (öffentlich)
- 16 Baumkartierung (öffentlich)
- 17 Untersuchung Totholzkaefer (öffentlich)
- 18 Kampfmittelgutachten (öffentlich)
- 19 STN Schmutzwasser (öffentlich)