

2020/080

öffentlich



Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:
2019/029

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

Bebauungsplanentwurf "Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften; Planbereich 03.03-1/3

- Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden**
- Satzungsbeschluss**
- Berichtigung des Flächennutzungsplans**

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 Bebauungsplanentwurf „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungen wird zugestimmt (Anlage 2).
2. Der redaktionellen Änderungen der Planung gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses gemäß Ziffer 2.4 dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“, Planbereich 03.03-1/3 in Leonberg, wird gem. § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO für Baden-Württemberg und die mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften werden nach § 74 LBO i.V. mit § 4 GemO für Baden-Württemberg jeweils als Satzung beschlossen (Anlagen 3 und 4 Stand vom 16.03.2020). Der Begründung vom 16.03.2020 (Anlage 5) wird zugestimmt. Sie wird dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.
4. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (Anlage 6 Stand vom 16.03.2020)

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts

Am nordöstlichen Rand des Gewerbegebiets „Brennerstraße“, befindet sich das brachgefallene Betriebsgelände eines Möbelhauses mit Parkhaus. Die Immobilie stand seit längerem leer, derzeit erfolgt der Abriss, das Parkhaus wird weiterhin genutzt. Mögliche Folgenutzungen waren stark beschränkt, da es sich planungsrechtlich um ein Sondergebiet mit dem Schwerpunkt „Einzelhandel Möbel“ handelte. Da sich das Areal an einem städtebaulich prägnanten Bereich in der Leonberger Kernstadt an der Römerstraße befindet, sollte einem weiteren Brachfallen entgegen gewirkt werden. Das Areal wurde von einem gewerblichen Investor aufgekauft, der in der Nachbarschaft bereits mit einer Firmenniederlassung vertreten ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Folgenutzung geschaffen werden. Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist in diesem Bereich gegeben. Ziel ist es, das Gewerbegebiet „Brennerstraße“ durch den Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen hierdurch aufzuwerten und zu stärken.

Neben der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ muss der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 berichtigt werden (11. Berichtigung).

Bisheriger Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ wurde vom Gemeinderat am 24.07.2018 sowie erneut mit verkleinertem Geltungsbereich am 26.03.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.08. bis 14.09.2018 durchgeführt. Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung fand statt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2018 an der Planung beteiligt.

Der Gemeinderat hat am 26.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplans vom 21.02.2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Auf Beschluss des Gemeinderats vom 26.03.2019 (Sitzungsvorlage 2019/029) wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 16.04.2019) und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (im Zeitraum vom 23.04. bis 24.05.2019) durchgeführt. Es gingen nur Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden ein. Teilweise wurden Stellungnahmen aus der Beteiligung in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Investor der Standort städtebaulich näher untersucht und ein Entwurf für ein innovatives Bürogebäude – mit der Hauptnutzung untergeordneten halböffentlichen Nutzungen (Kindertagesstätte, Gastronomie) – entwickelt. Eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfs, vor allem im Bereich der Höhenabwicklung, wurde deshalb erforderlich.

Der Beschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB sowie zur erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung vom 17.12.2019 gefasst (Sitzungsvorlage 2019/029). Die erneute Beteiligung wurde vom 27.01. bis 02.03.2020 durchgeführt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2020 an der Planung beteiligt. Es gingen nur Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden ein. Hierbei handelte es sich um überwiegend klarstellende Stellungnahmen, die teilweise zu einer Ergänzung der Hinweise (Textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans führten. Es handelt sich hierbei lediglich um redaktionelle Anpassungen (siehe rote Markierung im Textteil unter E 3 und E 5). Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die Stellungnahmen führen insgesamt nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich.

Im Rahmen des jetzt anstehenden Verfahrensschrittes ist über den gesamten Abwägungsprozess aus den frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit sowie der

öffentlichen Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden abschließend zu entscheiden und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu fassen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel Gewerbegebiet nördliche Poststraße“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist es, für den nordöstlichen Bereich des Gewerbegebiets Brennerstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Gewerbebestands in Leonberg-West zu schaffen. Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verbunden:

- 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.

Planungskonzeption

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Bauflächen im Bebauungsplan sind als gewerbliche Flächen – aufgeteilt in drei Gebietszonen GE 1, GE 2 und GE 3 – festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, das Gewerbegebiet „Brennerstraße“ weiter zu stärken. Da sich das Plangebiet an einem städtebaulich prägnanten Bereich an der Römerstraße befindet, werden ihm besondere städtebauliche Qualitäten beigemessen. Allgemein zulässig, mit Einschränkungen (siehe Anlage 4 Textliche Festsetzungen), sind in GE 1 + GE 3 daher Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Störfallbetriebe, die einen entsprechenden Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, da der angrenzende SB-Lebensmittelmarkt ein Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG darstellt. Somit sollen mögliche Konflikte durch die unmittelbare Nachbarschaft planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Im GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im GE 2 ist lediglich ein Verbindungssteg für Fußgänger zulässig. Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen können mögliche betriebliche, funktionale oder gestalterische Störungen ausgeschlossen werden. Öffentliche Verkehrsflächen sind Bestandteil des Plangebiets. Das Gewerbegebiet beinhaltet u.a. Festlegungen zu den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und den zulässigen Gebäudehöhen (HbA max, EFH), so dass ein städtebaulich verträgliches Einfügen gewährleistet wird. Gebäude können in abweichender Bauweise errichtet werden (Gebäuelänge darf mehr als 50 m betragen). Bereiche für Pflanzgebote und -bindungen dienen dem Schutz und Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie der Neuordnung der Grüngestaltung. Im Plangebiet ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Ergebnisse der Beteiligungen und Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Neben einer Informationsveranstaltung 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 zweimal 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 (13.08. bis 14.09.2018)

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (mit Schreiben vom 09.08.2018)

Die Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und abgewogen. Die Abwägungsergebnisse flossen in die Planung mit ein. Von Seiten der Behörden gingen Stellungnahmen ein, hieraus wurden die relevanten Informationen über die von der Planung betroffenen Belange ermittelt und zusammengestellt. Nach Bedarf wurden Sachverhalte tiefergehend ermittelt (u. a. durch Gutachten), so dass die Ergebnisse für die förmliche Auslegung in den Planentwurf eingearbeitet werden konnten. Relevante Themen aus den Stellungnahmen waren u. a. Einzelhandel, Störfallbetriebe, Naturschutz (Rodung, Artenschutz), Wasserwirtschaft (Dachbegrünung), Hinweise auf Altlasten, Grundwasserschutz, Versickerung, Immissionen.

Beteiligung der Öffentlichkeit; Auslegung (23.04. bis 24.05.2019)

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Anregungen ein.

Beteiligung der Behörden (mit Schreiben vom 16.04.2019)

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben, bewertet und abgewogen. Hieraus wurden die relevanten Informationen über die von der Planung betroffenen Belange ermittelt und zusammengestellt. Nach Bedarf wurden Sachverhalte tiefergehend ermittelt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Relevante Themen aus den Stellungnahmen waren u. a. Störfallbetriebe, Naturschutz/ Artenschutz/ Vogelschlag (Fledermäuse, Brutvögel, Mauersegler, Standort von Nisthilfen, Monitoring), Immissionen Bahn, Leitungsträger (Stilllegungen). Neben redaktionellen Anpassungen erfolgten auch wesentliche, inhaltliche Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung, die eine erneute Auslegung erforderten (siehe Sitzungsvorlage 2019/029).

Beteiligung der Öffentlichkeit; Auslegung (27.01. bis 02.03.2020)

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Anregungen ein.

Beteiligung der Behörden (mit Schreiben vom 16.01.2020)

Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich um überwiegend klarstellende Stellungnahmen, die teilweise zu einer Ergänzung der Hinweise (Textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans führten. Es handelt sich hierbei lediglich um redaktionelle Anpassung (siehe rote Markierung im Textteil unter E 3 und E 5). Die Grundzüge der Planung waren nicht betroffen; eine Änderung der Planung war nicht erforderlich. Daher wird empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen.

Ergebnis aus der Beteiligung

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

Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden folgende Ergänzungen gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses vorgenommen:

- Stellungnahme Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft:
„Unter Hinweise E.3 bitte folgendes ergänzen: Unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen.“ Eine redaktionelle Ergänzung der Hinweise wurde vorgenommen.

- Stellungnahme Landratsamt Böblingen, Grundwasserschutz/oberirdische Gewässer: „Es wird angeregt im Textteil E.5.1 Grundwasserschutz die seit Januar 2020 aktuelle Amtsbezeichnung aufzunehmen. Baumaßnahmen, die in das Grundwasser bzw. Schichtwasser eingreifen sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden) anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.“ Eine redaktionelle Änderung der Hinweise wurde vorgenommen.

In Anbetracht der Geringfügigkeit dieser Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

Weiteres Vorgehen

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch Veröffentlichung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt.

Anlage/n

- 1 2020/080_Verfahrensübersicht Bauleitplanung (öffentlich)
- 2 2020/080_Eingegangene Stellungnahmen TÖB (alle Verfahrensschritte) (öffentlich)
- 3 2020/080_Planzeichnung Bebauungsplan (öffentlich)
- 4 2020/080_Textliche Festsetzungen Bebauungsplan (öffentlich)
- 5 2020/080_Begründung (öffentlich)
- 6 2020/080_11. FNP-Berichtigung (öffentlich)
- 7 2020/080_Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (öffentlich)
- 8 2020/080_Kampfmitteluntersuchung (öffentlich)
- 9 2020/080_Schallschutz_ISIS (öffentlich)
- 10 2020/080_Luftschadstoffe SB Warenhaus (öffentlich)
- 11 2020/080_Baugrundgutachten SB Warenhaus (öffentlich)
- 12 2020/080_Gutachten Schadstoffe (Boden) April 2006 (öffentlich)
- 13 2020/080_Schallgutachten SB Warenhaus Teil 1 (öffentlich)
- 14 2020/080_Schallgutachten SB Warenhaus Teil 2 (öffentlich)
- 15 2020/080_Baumbegutachtung Pullwitt (öffentlich)