2020/093
öffentlich

LEONBERG

Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:
SV 2019/091; SV 2019/186

Beratungsfolge	*Ö / N*
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	N
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“, Planbereich 06.03-9 mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
- Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
- Satzungsbeschluss
- Berichtigung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungen wird zugestimmt (Anlagen 2-4).

2. Der redaktionellen Änderung der Planung gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses wird zugestimmt.

3. Der Bebauungsplan „Östlich Brandenburger Straße“ und die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.05.2020 werden nach § 10 Abs. 1 BauGB i.v.m. § 74 LBO und § 4 GemO jeweils als Satzung beschlossen (Anlagen 5 und 6).

   Dem Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist eine Begründung mit Stand 11.05.2020 beigefügt (Anlage 7).

4. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (Anlage 8; Stand vom 11.05.2020).

Finanzielle Auswirkungen:

JA	[ ]
NEIN	[x]

Zusammenfassung Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Der städtebauliche Entwurf wurde in mehreren Sitzungen des Ortschaftsrates und im Planungsausschuss und Gemeinderat beraten. Auf dieser Grundlage wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zusammen mit den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. An wesentlichen Stellungnahmen gingen Einwendungen von Bürgern zur Höhenabwicklung, zur Standsicherheit im Böschungsbereich, hinsichtlich Lärm und zur Stellplatzproblematik ein. Den Bedenken zur potentiellen Lärmbelastung konnte mit den Ergebnissen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme begegnet werden. Die Höhenabwicklung passt sich von den absoluten Höhen der umliegenden Bebauung an. Zusätzlich wurde diesen Einwendungen durch die Festsetzung von Staffelgeschossen begegnet. Die Standsicherheitsproblematik wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Zum Freihalten des öffentlichen Straßenraumes von ruhendem Verkehr wurde ein erhöhter Stellplatzschlüssel im Bebauungsplan festgesetzt. Nicht gefolgt wurde den Forderungen eines höheren Substrataufbaus bei der Dachbegrünung. Redaktionell wurde der Hinweis zum Altstandort aufgenommen. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Nach dem Abwägungsbeschluss über den gesamten Abwägungsprozess kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Gewerbeflächen für neue Wohnbaupotenziale auf Grundlage städtebaulich verträglicher Kennzahlen für den Teilort Warmbronn
- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Wohnbebauung, unter anderem von bezahlbarem Wohnraum für Leonberg-Warmbronn Die Realisierung des bezahlbaren Wohnraums entsprechend den Vorgaben des Gemeinderats wurde mit dem Investor in einem notariellen städtebaulichen Vertrag vereinbart.

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

- ein städtebaulich geordnete Nachverdichtung innerstädtischer Flächen
- die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum in Form von unterschiedlichen Gebäudekubaturen

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Leonberg-Warmbronn, im östlichen Teil von Warmbronn, südlich der Büsnauer Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Westen die Brandenburger Straße
- im Süden der Schwalbenweg
- im Osten an der Westgrenze der vorhandenen Bebauung Dresdner Straße
- im Norden die Südgrenze der bestehenden Bebauung Brandenburger Straße 16

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,58 ha und umfasst folgende Flurstücke: 242, 253, 254 und 241(teilweise)

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Planteil des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 11.05.2020.

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 wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

Städtebauliche Konzeption/Bebauungs- und Erschließungskonzept

Für das Plangebiet wurde eigens ein privates Gutachterverfahren durchgeführt. Der Sieger-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 Geschossigkeiten auf und werden durch Dachterrassen, unterschiedliche Fensterelemente sowie eingezogene Loggien gegliedert. Im Norden und Mitte des Plangebietes sind drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Rücksprüngen vorgesehen. Die Reihenhäuser im Süden haben zwei Geschosse und ein Staffelgeschoss. Die Dachflächen sind begrünt.

Der gesamte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt daher ausschließlich über Fuß- und Radwege. Innerhalb des Plangebietes ist eine räumliche Aufweitung als Quartiersplatz geplant.

Ergebnisse aus den Beteiligungen und Auswirkungen auf die Bebauungsplanung

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen und die daraus erfolgten Änderungen im Bebauungsplanverfahren dargelegt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit dem Entwurf des Städtebaulichen Konzeptes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 08.07.2019 bis 19.07.2019 durchgeführt.
Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 6 Stellungnahmen ein.
Auf die Einwendungen zur Anpassung der Gebäudehöhe an die vorhandene Bebauung wurde durch die Festsetzung von Staffelgeschossen eingegangen. Durch die Festsetzung eines erhöhten Stellplatzschlüssels wird der steigenden Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums begegnet. Weitere Einwendungen waren nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 06.04.2020 bis 08.05.2020 durchgeführt.

(Anmerkung: Die bereits am 16.04.2020 begonnene und bis 23.04.2020 geplante Offenlage wurde aufgrund der Rathausschließung durch die Corona-Pandemie wiederholt und am 25.03.2020 mit neuer Frist bekannt gemacht.)

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Sammelstellungnahme (5 Einzelpersonen) ein.

Von den Bürgern wurde vor allem die Höhengestaltung der neuen Gebäude im Verhältnis zur bestehenden Bebauung und im Verhältnis zum bestehenden Gelände vorgetragen. Über

die Rücksprünge entlang der Gebietsgrenzen in Form von Staffelgeschossen hin zu den Nachbargebäuden konnte dies abgewogen werden. Auf die bestehende Topografie im Plangebiet mit teils erheblicher Reliefenergie wurde ebenfalls verwiesen. Dies konnte mit Hinweis auf die Notwendigkeit von Verbaumaßnahmen, die gutachterlich gefordert wurden, abgewogen werden.
Einwendungen bezüglich Standsicherheit von Böschungen konnten auf den Nachweis im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung begegnet werden. Die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ist ebenfalls nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.
Aufgrund von Einwendungen zu Lärm- und Abgasen aus der geplanten Tiefgarage wurde eine gutachterliche Stellungnahme auf der Grundlage der TA Lärm eingeholt. Die Lage der Tiefgarage wurde bereits im Planverfahren optimiert und die Einfahrt in einen weniger empfindlichen Bereich im Norden verlegt.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich die zukünftige Gesamtbelastung nach Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) an angrenzenden Gebäuden um bis zu 2 db(A) am Tage reduziert und der Nachtwert unverändert bleibt. Insgesamt tritt mit der Umwandlung des Plangebietes von einem Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet eine Verbesserung der Immissionssituation ein.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 06.04.2020 bis 08.05.2020 durchgeführt.

(Anmerkung: Die bereits am 16.04.2020 begonnene und bis 23.04.2020 geplante Beteiligung der Behörden wurde aufgrund der Rathausschließung durch die Corona-Pandemie wiederholt und bis zum 08.05.2020 verlängert).

Während der Beteiligung der Behörden gingen 21 Stellungnahmen ein:

Vom Landratsamt Böblingen gingen Anregungen zum Thema Lärm im Plangebiet ein, sowohl den an das Plangebiet angrenzenden Gewerbelärm als auch den Lärm aus der Tiefgarage betreffend. Die Anregungen konnten durch ergänzende Stellungnahme des Gutachters ausgeräumt werden. Bauliche und organisatorische Maßnahmen zum Immissionsschutz sind bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans soweit möglich vorhanden und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Insgesamt kommt es durch die Umnutzung einer ehemaligen gewerblichen Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu einer Verbesserung der Immissionssituation.
Die Hinweise des Landratamtes Böblingen hinsichtlich des vorhandenen Altstandorts wurden redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen und im Planteil gekennzeichnet.
Der Forderung die Substratmächtigkeit von derzeit 10 auf 12 cm zu erhöhen wurde nicht gefolgt, da die Regenwasserrückhaltung und Begrünung ausreichend gewährleistet wird.

Anregungen zum Thema Starkregen, Abwasser-/Niederschlagsbeseitigung, Behandlung Boden im Bereich des Altstandorts Altlast, Stromversorgung wurde auf das Baugenehmigungsverfahren abgeschichtet.

Redaktionelle Änderung

Folgende redaktionelle Änderung wurde am Bebauungsplan gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung vorgenommen:

- Kennzeichnung des Altstandort im Bebauungsplan

Eine erneute öffentliche Auslegung ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung sind nicht tangiert.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Vor Fassung des Satzungsbeschlusses ist deshalb abschließend der Abwägungsbeschluss über alle eingegangenen Stellungnahmen während des Planverfahrens zu treffen (frühzeitige Beteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden). Danach erfolgt die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und die Berichtigung der Flächennutzungsplanänderung. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlage/n

1 06.03-9 Verfahrensübersicht Bebauungsplan (öffentlich)
2 06.03-9 Abwägung frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit (öffentlich)
3 06.03-9 Abwägung Beteiligung Öffentlichkeit (öffentlich)
4 06.03-9 Abwägung Beteiligung TÖB (öffentlich)
5 06.03-9 Bebauungsplan Planteil (öffentlich)
6 06.03-9 Bebauungsplan Textteil (öffentlich)
7 06.03-9 Begründung (öffentlich)
8 13. FNP-Berichtigung (öffentlich)
9 06.03-9 Altlastengutachten (öffentlich)
10 06.03-9 Habitatpotentialanalyse roosplan (öffentlich)
11 06.03-9 Artenschutr. Pru?fung_Flederma?use_Zauneidechse roosplan (öffentlich)
12 06.03-9 Habitatpotenzialanalyse Quetz (öffentlich)
13 06.03-9 Baugrundgutachten (öffentlich)
14 06.03-9 Dimensionierung RRB (öffentlich)
15 06.03-9 Gutachten Kampfmittel (öffentlich)
16 06.03-9 Schalltechn. Voruntersuchung ModusConsult (öffentlich)
17 06.03-9 Schalltechn. STN vom 27.04.2020 (öffentlich)
18 06.03-9 Schalltechn. STN Tiefgarage vom 24.04.2020 (öffentlich)