

2020/222

öffentlich


LEONBERG

Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:
2020/045, 2018/023

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

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Bahnhof - 2. Änderung (Kita)" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 01.01-2/2 in Leonberg

- Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden**
- Zustimmung redaktioneller Änderungen**
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan**

Beschlussvorschlag

1. Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen wird zugestimmt (Anlage 2). Die Ergebnisse der Informationsveranstaltung werden zur Kenntnis genommen (Anlage 2).
2. Den redaktionellen Änderungen der Planung gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses gemäß des Punktes „Redaktionelle Änderungen“ dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ und die mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 31.07.2020 werden nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 LBO und § 4 GemO jeweils als Satzung beschlossen (Anlagen 3 und 4). Dem Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist eine Begründung (Stand 31.07.2020) mit Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (Stand 20.02.2020) beigefügt (Anlagen 5 und 6).

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Bebauung mit einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung und darüber liegenden Wohnungen in der westlichen Kernstadt zu schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 geändert und fortgeschrieben werden (siehe Sitzungsvorlage 2020/223 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplan).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung mit paralleler Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fanden statt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander abgewägt, so dass nun der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen werden können.

2. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

In der Fortschreibung des Bedarfsplans der Kinderbetreuung wurde aufgezeigt, dass die Zahl der kindergartenberechtigten Kinder bis 2019 durch Zuzüge in verdichtete Wohnflächen, Neubauten sowie durch eine höhere Geburtenrate weiterhin kräftig ansteigt (Zeitpunkt der Planaufstellung). Die aktuelle Fortschreibung der Bedarfsplanung für Kindergartenplätze zeigt nach wie vor ein bestehendes Defizit an Betreuungsplätzen an. Die geplante Kindertageseinrichtung soll vor allem den wachsenden Bedarf an Ganztagsplätzen der Wohngebiete am westlichen Rand der Kernstadt – vom südlichen Ezach bis hin zur Gartenstadt – abdecken. Als Ergebnis eines Flächensuchlaufs hat sich als geeigneter Standort das städtische Grundstück nordöstlich des Kreisverkehrs zwischen den Straßen Schweizermühle und Gebersheimer Straße herausgestellt.

In der Stadt Leonberg besteht zudem eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bedarf und Nachfrage können derzeit vom Markt nicht befriedigt werden. Daher wird neben einer Realisierung der Kita eine Wohnbebauung im Plangebiet planungsrechtlich ermöglicht.

Für die Fläche gilt derzeit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof - 1. Änderung“ aus dem Jahr 1996. Dieser setzt für den Bereich Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz, Grünanlage und Bolzplatz fest. Zudem sind ein Geh- und Radweg sowie Pflanzbindungen festgesetzt. Zur Realisierung einer Kindertageseinrichtung an diesem Standort ist deshalb in diesem Bereich eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

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

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

- Bereitstellung eines neuen Grundstücks für eine Kita in Leonberg West,
- Schaffung von neuem, sozialverträglichem Wohnraum,
- die Sicherung des von Bebauung freizuhaltenden Gewässerschutzstreifens entlang der Glems,
- die Neuordnung der Stellplatzsituation,
- die Sicherung wichtiger Fußwegeverbindungen,
- eine behutsame Einbindung der neuen Kindertageseinrichtung in die bestehende Grünanlage,
- insgesamt die städtebauliche Aufwertung der Fläche.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Leonberger Kernstadt, am Kreisverkehr zwischen den Straßen Schweizermühle und Gebersheimer Straße. Im Osten grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Baustoffhandel an. Die nördliche Grenze bildet die Glems. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,75 ha auf.

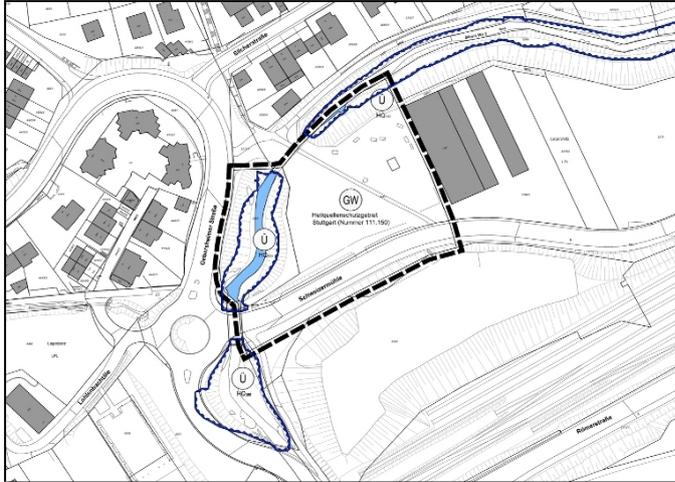


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

- im Norden durch einen Abschnitt der Glems (teilweise verdolt) (Flst. Nr. 3270)
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke mit den Flst Nr. 3282/1 (Grundstück des bestehenden Baustoffhandels), 3269/1 und 3269,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks mit der Flst Nr. 2290 (bewachsener Hangbereich)
- im Westen durch die östliche Grenze der Gebersheimer Straße (Flst. Nr. 4368/6)

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Planteil des Bebauungsplans mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 31.07.2020.

4. Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Grünfläche mit Kinderspielplatz“ dargestellt. Zudem liegt die Fläche innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche und einer Umstrukturierungsfläche. Der künftige Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Aufgrund neuerer Rechtsurteile wurde das Verfahren vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren umgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur notwendigen 18. Flächennutzungsplanänderung wurde deshalb vom 11.11.2019 bis 02.12.2019 durch Aushang im Stadtplanungsamt Leonberg durchgeführt. Die bis dahin erstellten Gutachten (Kampfmittelgutachten, Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Luftschadstoffgutachten, Lärmgutachten (Straßenverkehr/Schienenverkehr), Baugrund- und Altlastengutachten) wurden beigelegt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 06.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Leonberg öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB fanden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans statt. Der Wirksamkeitsbeschluss soll gemäß Sitzungsvorlage 2020/223 in der gleichen Sitzung durch den Gemeinderat gefasst werden.

5. Städtebauliche Konzeption/Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der Bebauungsplan sieht inhaltlich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit zugeordneten Flächen für Stellplätze im östlichen Teil und Grünflächen (öffentliche und private) im westlichen Teil des Plangebietes vor. Die öffentlichen Grünflächen umfassen auch Teile der Glems, zu der ein ausreichender Abstand (Gewässerrandstreifen) eingehalten wird. Der Bebauungsplan sieht ein Baufenster im östlichen Teil des Plangebietes vor. Planungsrechtlich wird ein dreigeschossiges Gebäude ermöglicht, abgerückt von der Straße Schweizermühle, um einen Vorbereich zu schaffen. Ziel des Konzeptes ist es, den Eingriff in den Baumbestand so gering wie möglich zu halten. Der Charakter der öffentlichen Grünflächen im westlichen Teil des Plangebietes kann so weitgehend erhalten werden. Der Bebauungsplan sieht für das Gebäude bezüglich des Gewerbe- und Verkehrslärms (Straße und Schiene) Schallschutzmaßnahmen über eine architektonische Berücksichtigung vor. Im Bebauungsplan konnten somit Konflikte, die sich aus dem Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und (eingeschränktem) Gewerbe ergeben könnten, u.a. gutachterlich abgearbeitet und gelöst werden. Dem Lärmgutachten zum Bebauungsplan liegen bezüglich des Bahnlärms die Belastungswerte der Deutschen Bahn AG zum Prognosehorizont 2030 zu Grunde, keine tagesaktuellen Zahlen, da je nach Erhebungsjahr die Zahlen geringfügig divergieren können. Die Prognosewerte basieren auf dem Bundesverkehrswegeplan und werden üblicherweise für Schallgutachten verwendet, da sie belastbare Werte vorgeben.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Stichstraße Schweizermühle. Entlang der Straße liegen künftig die erforderlichen PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Kita sowie für die geplante Wohnnutzung. Der von Nordwest nach Südost verlaufende Fußweg wird verlegt und verläuft künftig zentral durch das Gebiet. Er sichert die Verbindung der nördlich gelegenen Wohngebiete (Gartenstadt) zum Bahnhof bis hin in die Kernstadt von Leonberg.

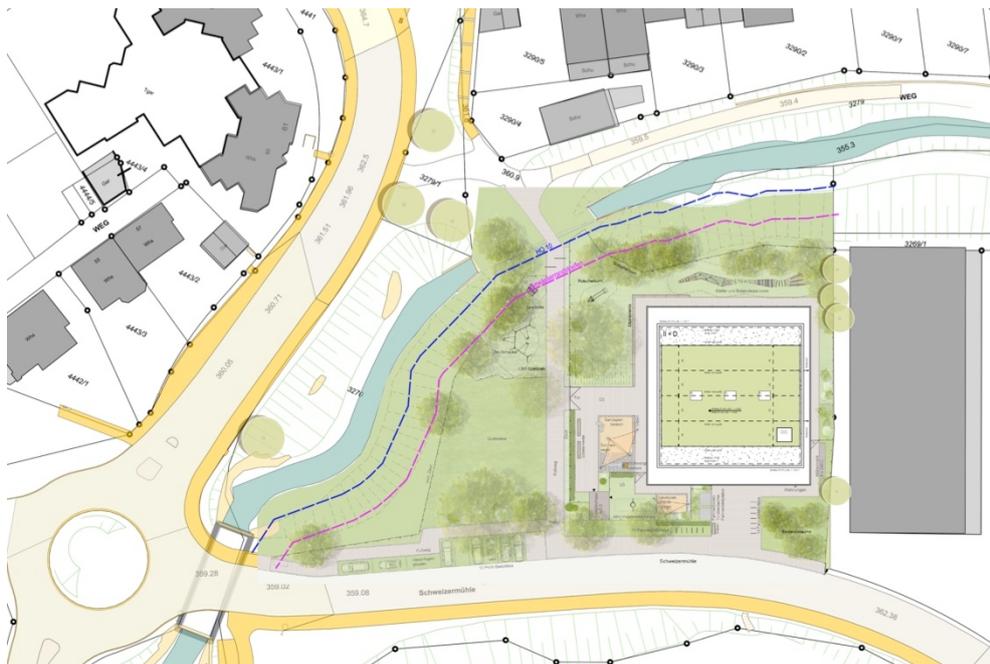


Abbildung: Siegerentwurf des VgV-Verfahrens (Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR)

6. Ergebnisse aus den Beteiligungen und Auswirkungen auf die Bebauungsplanung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 09.04. bis 04.05.2018 (sowie in Form einer Informationsveranstaltung am 26.04.2018) durchgeführt.

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 25.05. bis 29.06.2020 durchgeführt.

6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen gingen zur vorhandenen Abgasbelastung im Plangebiet, zum entstehenden Konflikt zwischen dem Anlieferverkehr der benachbarten gewerblichen Nutzung und Eltern-Bringverkehr zur Kita sowie zu evtl. entstehenden Kosten für die Anwohner durch notwendige Straßenraumumgestaltungen ein. Die Unterbringung eines Soccerfeldes wurde in diesem Bereich angeregt.

Die Anregungen führten zu keiner grundsätzlichen Neuausrichtung der Planung oder konnten überwiegend innerhalb der Informationsveranstaltung erläutert werden. Aufgrund der Anregungen der Bürger wurde ein Luftschadstoffgutachten sowie Lärmgutachten zu Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in die Entwurfsplanung integriert.

6.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen neun Stellungnahmen ein. Es gingen Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zum Artenschutz und Erhalt des Baumbestandes, zur vorhandenen Altlastensituation, Gewässerschutz- und Überschwemmungsgebieten und zum Lärmschutz ein. Die Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt bzw. durch Gutachten weiter untersucht.

6.3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

6.4 Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Während der Beteiligung der Behörden gingen 17 Stellungnahmen ein. Es gingen Hinweise zur Kaltluftproduktion (klimatische Funktion), zu den Lärmimmissionen (u.a. Hinweis auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG) und den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sowie zur Verlärmung des Außenbereichs, zum Artenschutz (Eidechsen), zu den Bestimmungen für Überschwemmungsgebiete, zu den Bahnanlagen, zur Geotechnik und zum Grundwasser ein. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend um ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis genommen wurden und teilweise in die Begründung bzw. in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen wurden und zu keiner wesentlichen Änderung der Planung führten. Lediglich die Hinweise bzw. Nachrichtliche Übernahmen im Textteil zum Bebauungsplan wurden ergänzt. Zu den Lärmimmissionen wurde eine weitere klarstellende gutachterliche Stellungnahme eingeholt, in der verdeutlicht wird, dass durch die im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzfestsetzungen für Wohn- und Aufenthaltsräume die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Des Weiteren wurde die Nutzung der Außenbereiche näher untersucht, auch hier wird weiterhin empfohlen, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Der Anregung des Landratsamts Böblingen (Immissionsschutz) zum Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG konnte nicht gefolgt werden, da ein Ausnahmefall im vorliegenden Fall gegeben ist, da durch Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verträglichkeit zwischen der schutzbedürftigen Wohnnutzung und der emittierenden gewerblichen Nutzung andererseits gesichert wird.

7. Redaktionelle Änderungen

Folgende redaktionelle Änderungen wurden am Bebauungsplan gegenüber dem Stand der öffentlichen Auslegung vorgenommen:

- C.1 Grundwasser/Heilquellenschutzgebiet
Textliche Ergänzung: „Mit hochstehendem Grundwasser ist zu rechnen.“
- C.2 Gewässerrandstreifen
Der Absatz „Die Bestimmungen gem. Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) für Gewässerrandstreifen (siehe auch § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg) sind zu beachten“ wird umformuliert und ersetzt: „Die Bestimmungen für Gewässerrandstreifen sind zu beachten (vgl. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG))“.
- C.3 Überschwemmungsgebiet
Textliche Ergänzung: „Die Bestimmungen für Überschwemmungsgebiete und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind zu beachten (vgl. §§ 78 bis 78 c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg).“
- D.4 Geotechnik
Textliche Ergänzung: „Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Dieser wird von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Lokal sind Anthropogene Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung) vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, vorhanden.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“
- D.5 Altlasten
Textliche Ergänzung: „Baumaßnahmen in diesem Bereich sind durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten.“
- Hinzugefügt wurde außerdem eine ergänzende Stellungnahme zum Thema Lärmschutz „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita), Leonberg
ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 16.07.2020

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

8. 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 Beteiligungen und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden). Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hinweis Anlagen:

Der Sitzungsvorlage werden alle Gutachten incl. Umweltbericht beigelegt.

Anlage/n

- 1 2020-222_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 2020-222_Gesamtabwägung TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentlich)
- 3 2020-222_Planzeichnung Bebauungsplan (öffentlich)
- 4 2020-222_Textteil Bebauungsplan (öffentlich)
- 5 2020-222_Begründung Bebauungsplan (öffentlich)
- 6 2020-222_Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (öffentlich)
- 7 Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung (öffentlich)
- 8 Stellungnahme Landratsamt Böblingen (öffentlich)
- 9 Lärmschutz Schallgutachten Verkehrs- und Gewerbelärm - Büro ISIS (öffentlich)
- 10 Lärmschutz Ergänzende Stellungnahme - Büro ISIS (öffentlich)
- 11 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (öffentlich)
- 12 Baumbewertung (öffentlich)
- 13 Habitatpotenzialanalyse (öffentlich)
- 14 Luftschadstoffgutachten (öffentlich)
- 15 Plausibilitätsprüfung Wohnbauflächen_Stand 30.01.2020 (öffentlich)
- 16 Schalltechnische Untersuchung - GN Bauphysik (öffentlich)