

2020/232

öffentlich



Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:
2020/107, 2020/005

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

**Bebauungsplan "Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße - 2. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.03-2/7 in Leonberg-Eltingen
- Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- Zustimmung redaktioneller Änderungen
- Satzungsbeschluss**

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).
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 „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ und die mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 13.08.2020 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 mit Stand vom 13.08.2020 beigelegt (Anlage 5).

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Das zu beplanende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,27 ha. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich. Mit Kaufvertrag von August 2019 veräußerte die Stadt Leonberg ein Baugrundstück, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanentwurfs gelegen, an einen privaten Investor für den Bau einer Judoschule mit Betriebsleiterwohnung. Für die Fläche gilt derzeit der Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel Bereich nördlich der Maybachstraße“ aus dem Jahr 1992. Dieser setzt für den Bereich "Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Jugendtreff" fest. Vorgesehen ist, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens eine gewerbliche Nutzung für das Vorhaben des Erwerbers auszuweisen sowie Grünflächen planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplanentwurf sieht ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) im östlichen Teil mit zugeordneten Flächen für Stellplätze und eine private Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes vor. Parallel zur nördlichen Grenze des Privatgrundstücks ist ein öffentliches Verkehrsgrün vorgesehen, dieser Bereich umfasst die vorhandene Böschung mit Stützmauer (Evergreen-Wand) zur Römerstraße hin. Darüber hinaus werden öffentliche Straßenverkehrsflächen, u. a. der zur Erschließung des Plangebiets erforderliche Wendehammer, gesichert.

Verfahrensstand

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 abgewogen, so dass nun der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen werden können.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Da es sich bauplanungsrechtlich um die Umnutzung einer Fläche im Innenbereich handelt, und eine bauliche Vorprägung durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorhanden ist, wird der Bebauungsplan „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße - 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung bisher ungenutzten Flächen dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

2. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Erfordernis der Planaufstellung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer gewerblichen Baufläche mit der Möglichkeit für den Bau einer Judoschule und einer Betriebsleiterwohnung zu schaffen.

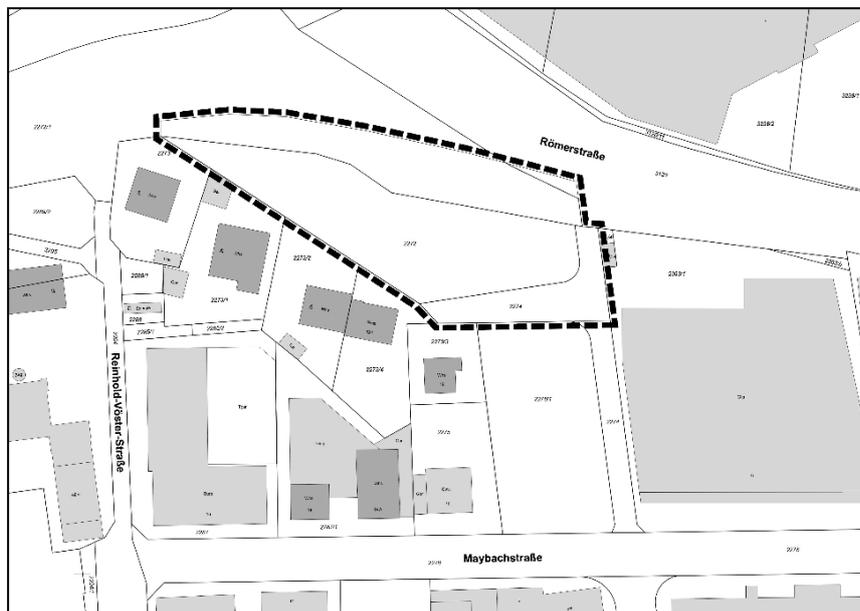
Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende Ziele und Zwecke auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Plangebiets,
- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche u.a. zur Realisierung einer Judoschule,
- die Sicherung des vorhandenen Böschungsbereich entlang der Römerstraße sowie sonstiger Grünflächen,
- die Sicherung der Erschließung der bestehenden und geplanten Bebauung.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Mühlpfad-Stiefel, Bereich nördlich der Maybachstraße – 2. Änderung“ befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Leonberg und liegt oberhalb südlich der Römerstraße im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Mühlpfad-Stiefel Bereich nördlich der Maybachstraße“. Der Bahnhof von Leonberg befindet sich in ca. 200 m Entfernung in nordöstlicher Richtung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Römerstraße (Teil von Flst. Nr. 2272/1)
- im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 2363/1 und einem Teil der Römerstraße (Teil von Flst. Nr. 3120)
- im Süden durch einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 2274 und den Grundstücken Flst. Nr. 2278/1 und Nr. 2273/3,
- im Südwesten durch die nordöstlichen Grenzen der Grundstücke Flst. Nr. 2273/4, Nr. 2273/2, Nr. 2273/1 und Nr. 2273.



5. Städtebauliche Konzeption/Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet soll aufgrund der benachbarten Mischgebietsnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden (das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sind zulässig). Die Beschränkung hat das Ziel eines möglichst störungsarmen Nebeneinanders von Arbeiten und Wohnen zu gewährleisten. Im Stadtgebiet von Leonberg bestehen andere Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO (Bsp. Leonberg West) ohne Emissionsbeschränkungen.

Neben der Sicherung des durchgrünten Böschungsbereichs im Norden zur Römerstraße hin soll auch der westliche Teil des Plangebiets als private Grünfläche festgesetzt und somit der vorhandene Grünbestand in diesem Bereich erhalten werden.

Die Bebauung wird in Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung als zweigeschossiger, begrünter Flachdachbau im Osten des Plangebiets geplant. Dieser wird vom Böschungsbereich soweit abgerückt, dass eine Zuwegung zur Pflege der bestehenden Gehölze möglich ist und eine Gefährdung der vorhandenen Stützmauer ausgeschlossen werden kann. Im Westen des Plangebiets wird die vorhandene Grünfläche mit dem Baumbestand erhalten und kann als Garten genutzt werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Maybachstraße über einen bestehenden Stichweg. Die Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 2273/3 und 2273/4, können weiterhin über diesen Stichweg und die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden. Die für Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können im Osten des Plangebiets nachgewiesen werden. Das Plangebiet kann zur Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation und zur Entsorgung an die bestehenden Netze angeschlossen werden.

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 16.03.2020 bis 30.03.2020 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 02.07.2020 bis 03.08.2020 durchgeführt.

Parallel fand im selben Zeitraum die Veröffentlichung aller Unterlagen sowie die Möglichkeit sich zu beteiligen online über die städtische Homepage statt.

6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein (siehe Anlage 2). Thematisiert wurden die vorübergehenden Einschränkungen durch die Baumaßnahme für Lieferverkehr im Umfeld und die Parkplatzsituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Die Anregungen konnten im Rahmen der Abwägung beantwortet werden und sind teilweise im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur Regelung der Baustelleneinrichtung besteht keine planungsrechtliche Anforderung. Die Genehmigung von notwendigen Stellplätzen für die Nutzung im Plangebiet, wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. Der Bebauungsplan sieht Flächen für Stellplätze vor.

6.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten ein (siehe Anlage 2): Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, Immissionsschutz (Thema Lärm), Natur und Artenschutz, Wasserwirtschaft (Umgang und Beseitigung von Niederschlags-/Abwasser, Dachbegrünung), Eisenbahnanlagen (nicht betroffen), bestehenden und umverlegten Leitungen (Erdgas, Strom) sowie Hinweise zur Geologie, Geotechnik, Boden und Grundwasser. Die Anregungen konnten im Rahmen der Abwägung beantwortet werden und sind weitestgehend im Bebauungsplan berücksichtigt (erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen, Festsetzungen zum Natur und Artenschutz, Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, Empfehlung von extensiver Dachbegrünung, Aufnahme von Leitungsrechten sowie Hinweise zum Baugrund).

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 14 Stellungnahmen ein. Es gingen Hinweise zu den Auswirkungen des Bahnbetriebes (Immissionen), zur Eisenbahninfrastruktur und zur Vermeidung von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben ein. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend um ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis genommen wurden und zu keiner wesentlichen Änderung der Planung führten. Bei den Anregungen zu den Bahnimmissionen konnte auf das vorliegende Lärmschutzgutachten und der Übernahme entsprechender Maßnahmen in den Bebauungsplan verwiesen werden. Keine Berücksichtigung fand die Anregung hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandel zur Vermeidung von Agglomerationen, da das Plangebiet als „Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe“ im Regionalplan ausgewiesen ist, sowie als „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG)“, gekennzeichnet ist.

7. Redaktionelle Änderungen

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

- Aktualisierung des Katasters in der Planzeichnung (Stand ALK Daten April 2020), hieraus ergibt sich u. a. eine Aktualisierung der Flurstücksnummern.
- Korrektur des Anlagenverweises im Textteil bei A 13: Bei den den Pflanzlisten, wird auf Punkt D. 8 verwiesen

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). Danach erfolgt die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlage/n

- 1 2020-232_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 2020-232_Gesamtabwägung (öffentlich)
- 3 2020-232_Planzeichnung (öffentlich)
- 5 2020-232_Textteil (öffentlich)
- 5 2020-232_Begründung (öffentlich)
- 6 2020-232_Artenschutzgutachten (öffentlich)
- 7 2020-232_Ingenieurgeologisches Gutachten (öffentlich)
- 8 2020-232_Kampfmittelgutachten (öffentlich)
- 9 2020-232_Lärmschutzgutachten (öffentlich)