

2020/252

öffentlich


LEONBERG

Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:
2020/004, 2020/254

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

22. Flächennutzungsplanänderung "Unterer Schützenrain" in Leonberg (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB)

- Aufstellungsbeschluss**
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leonberg im Bereich „Unterer Schützenrain“ in Leonberg wird, gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) zugestimmt. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 02.09.2020 (Anlage 2).
2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planungs durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhaltes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 zur planerischen Alternativenprüfung von verschiedenen Baugebieten u.a. beschlossen, die Untersuchungsfläche „Unterer

Schützenrain“ einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Hierbei wurde die Verwaltung beauftragt, Bebauungspläne für die "Berliner Straße" und den "Unteren Schützenrain" aufzustellen. Diese zwei Untersuchungsflächen sollen dabei einer wohnbaulichen Entwicklung mit jeweils 0,8 ha zugeführt werden. Innerhalb dieser Flächen soll nach dem Grundsatzbeschluss der kommunalen Wohnraumstrategie 2030 bezahlbarer Wohnraum nach den Grundsätzen des VwV-Wohnungsbau BW errichtet werden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2019 mit einem Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet, hierbei wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB zu Grunde gelegt. Aufgrund der Begrenzung der Verfahrenslaufzeit durch den Bundesgesetzgeber – Satzungsbeschluss bis Dezember 2021 erforderlich – und der zeitlichen Verschiebung der Gebietsentwicklung wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf das Vollverfahren umgestellt. Die Abgrenzung des Plangebiets bleibt identisch. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans i. V. mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen, zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs, geschaffen werden.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen,
- den fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnbauflächen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des zukünftigen Plangebietes sind im Wesentlichen:

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- die Integration und Sicherung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten und artenschutzrechtlichen Belange in der Planung

Lage und Abgrenzung des Plangebiets:

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Leonberg und wird begrenzt durch die südliche Grenze der Feuerbacher Straße im Norden, sowie die Anliegerstraßen und Feldwege des „Unteren Schützenrain“ im Osten, Süden und Westen.

Der Geltungsbereich der 22. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan der 22. Flächennutzungsplanänderung (Anlage 2) ersichtlich.

Rahmenbedingungen / Städtebauliche Konzeption:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Um der Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum nachzukommen, ist die Realisierung des Vorhabens mithilfe der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets erforderlich.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart (Stand 2009) ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen und randlich gelegen, Bestandteil eines großen „Gebiets für Naturschutz und Landschaftspflege“ zwischen Leonberg/Höfingen/Gerlingen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine kleine Teilfläche (Ks-I-07) mit einem Umfang von ca. 0,2 ha ist als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Wohnflächenbedarfsnachweis ist deshalb noch für die verbleibenden Flächen nach Feststellung der endgültigen Größenordnung des

Baugebietes zu erstellen (zuzüglich 0,6 ha Wohnbaufläche). Die Freihaltetrasse-/korridor für den Altstadttunnel (neue Straßenprojekte) verläuft über das Plangebiet. Die geplante Einmündung der Trasse von der Feuerbacher Straße aus in Richtung Innenstadt liegt am nordöstlichen Rand des Plangebiets. Sollte das Konzept eines Altstadttunnels in dieser Form bestehen bleiben und zukünftig planerisch weiterverfolgt werden, müsste die Einmündung der Trasse in Richtung Osten verschoben werden und es müsste geprüft werden, inwieweit eine Untertunnelung des geplanten Wohngebiets „Unterer Schützenrain“ machbar ist.

Der Bebauungsplan kann nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel der Bauleitplanung ist, Planungsrecht für Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet, 0,8 ha max.) sowie ggf. hierzu erforderliche wohnbezogene Nutzungen (Kindertagesstätte etc.) zu schaffen. Des Weiteren sollen die vorhandenen Grün- und Biotopstrukturen erhalten bleiben und in einem integrativen Plankonzept geschützt werden. Die Erschließung des Plangebiets soll über die Straße Unterer Schützenrain erfolgen. Dies birgt den Vorteil, dass eine bestehende Straße aus dem Siedlungskörper weitergeführt werden kann und das bestehende Verkehrsnetz optimal ausgenutzt wird. Eine Anbindung über die Feuerbacher Straße für den Kfz-Verkehr soll nicht erfolgen.

Standortalternativen:

Im Rahmen der Alternativenprüfung wohnbaulicher Entwicklungsflächen in der Kernstadt wurden verschiedene Standorte (Berliner Straße, Hasensaul, Unterer Schützenrain) für die kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum untersucht. Kriterien stellten neben städtebaulichen Kennzahlen, die ökologische Wertigkeit des Gebietes dar. Neben der „Berliner Straße“ wurde der „Untere Schützenrain“ als Flächen zur Weiterentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung beschlossen. Für den „Unteren Schützenrain“ wurde ein sehr hoher Ausgleichsbedarf oder eine starke bauliche Konzentration auf Teilflächen des Plangebietes ermittelt.

Bauflächenbedarfsnachweis:

Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs sieht die Stadt Leonberg einen begründeten Handlungsbedarf zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in der Kernstadt von Leonberg. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 ist ein kleiner Teilbereich von 0,2 ha des Plangebiets bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt, der übrige Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Die östliche Teilfläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden (insgesamt 0,8 ha) der westliche Teilbereich als sonstige Grünflächen zur Sicherung der 24a Biotope (geänderte Darstellung siehe Anlage 2). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB bedarf es einem Bauflächenbedarfsnachweises (Plausibilitätsprüfung); Bauflächenbedarfsnachweis siehe Anlage 3.

Begründung mit Umweltbericht:

Begründung und Umweltbericht werden bis zum Auslegungsbeschluss erstellt.

Umweltbelange/Fachgutachten/umweltbezogene Stellungnahmen:

Das Plangebiet liegt am mäßig steilen Nordhang des Engelbergs. Der Hang ist stufig gegliedert. Auf den kleinen Böschungen innerhalb des Gebietes erstrecken sich Hecken aus Bäumen und Sträuchern quer zum Hang. Im oberen Hangbereich bestehen dazwischen Wiesen, Bolzplatz und ein Retentionsbecken. Im unteren Hangbereich liegen Nutz-, Obst und Freizeitgärten. Östlich grenzt das LSG „Leonberg“ an.

Quer zum Hang befinden sich vier nach Naturschutzgesetz geschützte Heckenbiotope, überwiegend im östlichen Teil des Gebiets. Das Gebiet hat eine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung für mittlere Standorte (Wiesen, Gärten und Obstwiesen nordöstlich von Leonberg), außerdem hat der Hang des Engelbergs eine besondere Bedeutung für das

Landschaftsbild am nordöstlichen Stadteingang von Leonberg. Das eigentliche Plangebiet hat einen überdurchschnittlichen ökologischen Wert (Wirtschaftswiese, Nutzgarten, Obstwiese), es werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die Rahmen des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet werden.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt noch nicht vor. Dieser wird nach der frühzeitigen Beteiligung erstellt, so dass Umweltthemen, die von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit eingebracht werden, mit aufgearbeitet werden können. Überschlägiger Ausgleichsbedarf: Das eigentliche Plangebiet hat einen überdurchschnittlichen ökologischen Wert (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, Nutzgarten, Obstwiese), es sind Ausgleichsmaßnahmen in einem erheblichen Umfang erforderlich.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurden eine Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse (Büro Quetz; 2019) und hierauf aufbauend eine detaillierte Faunistische Untersuchung (Büro Koch; 21.02.2020) zu Vögeln, Fledermäusen und zu Zauneidechsen, sowie eine Untersuchung der Haselmaus und des Großen Feuerfalters (Stauss u. Turni; 21.10.2019) durchgeführt. Haselmaus, Zauneidechsen und Feuerfalter konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Die Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln ergaben, dass im Untersuchungsbereich und den Randbereichen verschiedene Höhlenbäume vorkommen. Im Gebiet bzw. dessen Randbereich besteht je ein relevantes (Rote Liste) Brutrevier vom Star und eines vom Gartenrotschwanz. Durch Minimierungsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen, die im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden müssen, können gegebenenfalls Verbotstatbestände vermieden werden. Des Weiteren wurde eine Rodung des Geländes nur im Winterhalbjahr empfohlen. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und der angrenzenden Biotope können zur Verminderung von Vogelschlag entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Eine Auswertung der Luftbilder durch das Büro Hinkelbein vom 28.01.2019 weist bezüglich Kampfmittel eine Bombardierung des Geländes nach. Das Gelände muss im weiteren Verfahren sondiert und ggf. geräumt werden.

Für das weitere Verfahren wird ein zweistufiges Lärmgutachten in Auftrag gegeben. In Teil 1 soll untersucht werden, welche Lärmimmissionen auf das unbebaute Plangebiet einwirken, insbesondere von der Feuerbacher Straße aus (Landesstraße). Wenn ein konkretes Baukonzept vorliegt wird dieses gutachterlich bewertet, um ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für den Bebauungsplan ableiten zu können.

Des Weiteren wird zeitnah ein Baugrundgutachten beauftragt.

Als nicht erforderlich wird ein externes Klimagutachten erachtet. Im Bebauungsplan werden Minimierungsmaßnahmen, wie extensive Dachbegrünung, Minimierung des Versiegelungsgrades, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, etc. aufgenommen.

Des Weiteren wird aufgrund der geringen Vorbelastung und der Topografie ein Gutachten zu Luftschadstoffen als nicht erforderlich erachtet.

Zum derzeitigen Zeitpunkt wird ebenfalls ein Verkehrsgutachten als nicht erforderlich erachtet, da es sich um ein kleines Wohngebiet handelt, dass nur für den Zielverkehr der Anwohner und für Besucher interessant sein dürfte. Die verkehrlichen Belange werden in der Begründung aufgearbeitet.

Umweltbezogene Stellungnahmen von Bürgern oder Behörden liegen noch nicht vor.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Verfahrensschritt schließt sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an. Die Ergebnisse dieser Verfahrensbeteiligung fließen in die weitere Planung mit ein. Der Bebauungsplanentwurf

sowie die 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird dem Gemeinderat dann wieder zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlage/n

- 1 2020-252_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 2020-252_Flächennutzungsplanänderung (öffentlich)
- 3 2020-252_Plausibilitätsprüfung Wohnbauflächen (öffentlich)