2020/261

öffentlich

LEONBERG

Dezernat C
Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Bezugsvorlagen: 2019/004,
2020/237,
2020/260

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

**20. Flächennutzungsplanänderung „Stadtmitte Teil 4, Berliner Straße Wohnbaufläche“,
in Leonberg**

(Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB)

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leonberg im Bereich „Stadtmitte Teil 4, Berliner Straße Wohnbaufläche“ in Leonberg wird, gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) zugestimmt.
Maßgebend ist der Abgrenzungsplans vom 07.09.2020 (Anlage 2).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung 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

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 wurde eine erhöhte Wohnraumnachfrage für die Kernstadt Leonberg nachgewiesen und daher die geplante Wohnbaufläche Ks I-02 „Stadtspark, westlich Berliner Straße“ mit einer Fläche von 1,1 ha dargestellt.

Im Januar 2019 hat der Gemeinderat über die Ergebnisse einer „Alternativenprüfung zu wohnbaulichen Entwicklungsflächen (Berliner Straße, Hasensaul, Unterer Schützenrain) in der Kernstadt“ (Sitzungsvorlage 2019/004) abgestimmt und 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 Nettowohnbauland zugeführt werden. Innerhalb dieser Flächen soll nach dem Grundsatzbeschluss der kommunalen Wohnraumstrategie 2030 bezahlbarer Wohnraum nach den Grundsätzen des VwV-Wohnungsbau BW errichtet werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll deshalb ein Investorenauswahlverfahren mit einem Anteil für preisgebundenen Wohnungsbau und den Bau einer Kindertageseinrichtung durchgeführt werden. In der Sitzungsvorlage 2020/237 soll hierzu die Projektbegleitung zur Vorbereitung und Durchführung des Investorenauswahlverfahrens beschlossen werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan ebenfalls in diesem Teilbereich zu ändern.

2. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung ist die städtebauliche Entwicklung des Wohnbaugebietes „Stadtmitte Teil 4, Berliner Straße Wohnbaufläche“ in Leonberg.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtmitte Teil 4, Berliner Straße Wohnbaufläche“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.04-11/2, in Leonberg geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dem dringenden Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen
- dem Bedarf an einem ausreichenden Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen in der Kernstadt
- den fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung am vorgesehenen Standort

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

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- die Realisierung einer neuen Kindertageseinrichtung zur Deckung des Betreuungsbedarfs in der Kernstadt
- eine behutsame Einbindung der neuen Gebäude in die bestehende Parkanlage
- die Schaffung eines baulichen Raumabschlusses und eines Lärmschutzes für den angrenzenden denkmalgeschützten Stadtspark
- die städtebauliche Aufwertung der Fläche

- die Neuordnung der Verkehrsflächen der Berliner Straße einschließlich Fuß- und Radwegen, Parkierung und Bushaltestelle

3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Leonberg, zwischen Berliner Straße und dem Stadtpark.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3 ha und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die östliche Grenze der Berliner Straße (Teile von Flst. Nr. 443/1 und 435/3)
- im Südosten durch die östliche Grenze der Berliner Straße (Teile von Flst. Nr. 443/1 und 443/3)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flst. Nr. 452/2
- im Südwesten durch die nördlichen Grenzen der Flst. Nr. 411/1, 430/3, 430/5 und 430/8 sowie die westliche Grenze des Flst. Nr. 430/12
- Im Nordwesten durch die südliche Grenze eines Fußwegs (Teil von Flst. Nr. 1415) und die östliche Grenze des Flst. Nr. 411/1

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.09.2020.

4. Rahmenbedingungen

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 und an Kinderbetreuungseinrichtungen nachzukommen, ist die Realisierung des Plangebiets erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 wurde eine erhöhte Wohnraumnachfrage für die Kernstadt Leonberg nachgewiesen und daher die geplante Wohnbaufläche Ks I-02 „Stadtpark, westlich Berliner Straße“ mit einer Fläche von 1,1 ha dargestellt. Der Großteil des Plangebiets wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 durch diese geplante Wohnbaufläche abgedeckt.

Der nordwestliche Bereich wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Die Berliner Straße ist zudem als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Geringfügige Bereiche der Verkehrsfläche sind des Weiteren als Gemischte und Gewerbliche Bauflächen sowie als Umstrukturierungsfläche dargestellt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, in welchem Bereich die künftige Wohnbebauung erfolgen soll, sieht die Flächennutzungsplanänderung eine Darstellung des gesamten Plangebietes als Wohnbaufläche vor (Anlage 3). Schlussendlich soll hiervon allerdings lediglich eine Fläche von 0,8 ha Nettowohnbauland ausgewiesen werden. Im weiteren Verfahren wird die bislang dargestellte Wohnbaufläche deshalb entsprechend des endgültigen Entwurfes angepasst und reduziert.

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

5. 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 sind große Teile des Plangebietes bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt, der übrige Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park, öffentliche Grünanlage“.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, in welchem Bereich die künftige Wohnbebauung erfolgen soll, sieht die Flächennutzungsplanänderung eine Darstellung des gesamten Plangebietes als Wohnbaufläche vor (Anlage 3). Schlussendlich soll hiervon allerdings lediglich eine Fläche von 0,8 ha Nettowohnbauland ausgewiesen werden. Im weiteren Verfahren wird die bislang dargestellte Wohnbaufläche deshalb entsprechend des endgültigen Entwurfes angepasst und reduziert.

Die geplante Wohnbaufläche dient der Innenentwicklung. Alternative Innenentwicklungspotentiale (Brachflächen, Leerstände, Baulücken), die im vertretbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB bedarf es einem Bauflächenbedarfsnachweises (Plausibilitätsprüfung).

6. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Vollverfahren durchgeführt. Es handelt sich beim Plangebiet um eine innerörtliche Fläche am Rande des Leonberger Stadtparks, die teils an Wohn- und Gewerbegebiete, teils an den Stadtpark angrenzt. Der angrenzende Stadtpark steht unter Denkmalschutz. Derzeit befinden sich im Plangebiet Wiesenflächen mit Laubbäumen und Heckenbereichen sowie eine Skateanlage. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen, die derzeitige Grünlandnutzung ist lediglich als landwirtschaftliche Zwischennutzung anzusehen. Das Gebiet ist im FNP überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Gebiet wurde in der Vergangenheit Bodenaushub aus einem benachbarten Baugebiet zur Geländemodellierung mit einer Mächtigkeit von bis zu 5 m abgelagert.

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellschutzgebiets Stuttgart-Bad Cannstatt. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotop sind von der Planung nicht berührt. Im Gebiet sind keine besonderen Kultur und Sachgüter bekannt.

Aus Artenschutzgründen dürfen Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. (oder nach fachlicher Begutachtung und Freigabe) durchgeführt werden. Ob im Gebiet Zauneidechsen vorkommen, wird derzeit durch eine Untersuchung überprüft.

Durch die bestehende Auffüllung liegt eine erhebliche Vorbelastung des Bodens vor, eine Versickerung von Wasser ist im Gebiet nicht zulässig. Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild werden voraussichtlich nicht erfolgen. Die Biotop (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, mittlere Laubbäume) im Gebiet haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Es wird davon ausgegangen, dass im Gebiet die Grenzwerte der Luftschadstoffe PM10 und NO_x nicht überschritten werden.

Es herrschen schwierige Gründungsverhältnisse wegen des Vorkommens unterirdischer Hohlräume und von Anhydrit. Aus diesem Grund ist mit deutlich erhöhten Aufwendungen für die Gründung von Gebäuden zu rechnen. Der Sulfatgehalt des anstehenden Aushubmaterials muss bei der Entsorgung berücksichtigt werden. Konkrete Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Zum Prognosehorizont 2030 wird von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) der Berliner Straße von 15.600 Fahrzeugen ausgegangen. Das Gebiet ist vom Verkehrslärm stark betroffen. Dies muss bei der Planung berücksichtigt werden, u.a. bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen, der Lüftung und der Lärmdämmung. Es wird empfohlen, gegebenenfalls im Bereich der zur Straße orientierten Fassaden keine Wohnräume zu platzieren. In einigen Fassadenbereichen müssen voraussichtlich die Balkone verglast und fensterunabhängige Lüftungssysteme eingebaut werden.

7. Fachgutachten

Folgende Gutachten liegen bereits vor:

- *Lärmschutz Voruntersuchung (ISIS, März 2020)*
Das Lärmgutachten (zunächst die Voruntersuchung für das unbebaute Gelände ohne Auffüllungen) kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:
In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkung des Straßenverkehrs von der Berliner Straße werden die Werte nach DIN 18.005 für WA in einem großen Teil des Gebiets überschritten. Ab einem Außenlärmpegel von 50 dB nachts werden deshalb Lüftungsanlagen für schutzbedürftige Räume empfohlen. Zur Konfliktminimierung wird insbesondere bei der Randbebauung der Berliner Straße eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen, die an den zur Berliner Straße orientierten Gebäudeseiten keine Wohn- und Schlafräume vorsieht.
- *Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse (Quetz, November 2015)*
Die Untersuchung ergab, dass die Rodung von Gehölzen, Sträuchern und Hecken außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit von Vogel- und möglichen anderen Tierarten, in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden sollten. Ansonsten besteht keine Notwendigkeit für Maßnahmen, da ein Vorkommen anderer artenschutzrelevanter Tiervorkommen weitgehend ausgeschlossen werden kann.
- *Erfassung der Zauneidechse (Quetz, November 2015)*
Ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte nicht nachgewiesen werden.
- *Zauneidechse (Stauss und Turni, in Arbeit)*
Eine Wiederholungskartierung ist in Arbeit. Ergebnisse werden zum Jahresende 2020 vorliegen.
- *Klimaökologische Stellungnahme (Ökoplana, 07.07.2020)*
Der Planentwurf trägt den klimaökologischen Erfordernissen bereits Rechnung und lässt eine weiterhin ausreichende Belüftungsintensität im Plangebiets und dessen Umfeld erwarten.
Als zusätzliche Maßnahmen werden die Anpflanzung großkroniger Bäume, das Anlegen von Wasserflächen sowie Dach- und Wandbegrünungen empfohlen.
- *Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Dr. K. Hinkelbein (15.12.2015)*
Die Untersuchung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergab keine Hinweise auf Bombardierungen des Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben. Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen sind nicht auszumachen.

- *Geotechnischer Bericht, IGP Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH (03.03.2016)*
Im Gebiet ist eine flächige 3-5 m hohe Auffüllung vorhanden, diese muss vor einer Bebauung entfernt werden. Eine Versickerung im Gebiet wird nicht empfohlen. Der Untergrund ist Sulfathaltig (Gips). Im Süden des Geländes befindet sich eine erkundete Ablagerung mit Auffüllungen aus den 50-er Jahren, diese wurde in 1991 mit "A" (Ausscheiden aus dem Altlastenkataster) bewertet. Es verbleibt eine Relevanz hinsichtlich der Entsorgung der Auffüllmassen. Teilbereiche wurden als Flächen mit "hohem", "mittleren" und "geringem" Verdacht auf Karsterscheinungen ausgewiesen. Insbesondere bei hohem Verdacht wird der Verzicht auf Bebauung oder vertiefende Untersuchungen empfohlen.
- *Geotechnischer Bericht - ergänzende Erkundungen, IGP Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH (21.08.2020)*
Im Plangebiet wurden sowohl unterirdische Hohlräume als auch Anhydrit nachgewiesen. Der Gutachter geht davon aus, dass die Grundgipsschichten vollständig durchgegründet werden müssen. Dies stellt einen erheblichen Mehraufwand gegenüber konventioneller Gründung dar. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt in für die Gründung der Gebäude relevanten Tiefen. Der Bemessungswasserstand muss zunächst auf Höhe der GOK angesetzt werden. Aufgrund der Hangsituation wird eine Sicherheitsdrainage empfohlen.
- *Hydrogeologisches Gutachten für das Baugebiet "Stadtmitte Teil 4" (Ingenieurbüro Vees, 29.11.1990)*
Im hydrologischen Gutachten werden die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse im damals geplanten Baugebiet "Stadtmitte Teil 4" anhand von zwei Aufschlussbohrungen sowie weitere vorliegende Erkundungsergebnisse beschrieben und aus hydrogeologischer Sicht beurteilt. Der Gutachter weist unter anderem auf das Vorkommen von unterirdischen Hohlräumen auf Grund von Gipsauslaugungen hin.

8. Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt schließt sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange an. Die Ergebnisse dieser Verfahrensbeteiligung fließen dann nach entsprechender Bewertung bei der Ausarbeitung des Bebauungsentwurfes in die weitere Planung mit ein. Der Planentwurf wird dem Gemeinderat dann wieder zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Anlage/n

- 1 Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Abgrenzungsplan (öffentlich)
- 3 FNP-Änderung (öffentlich)