

**2020/254**

öffentlich



Dezernat C  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:  
2019/004, 2019/188, 2020/244,  
2020/252

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

## **Bebauungsplan "Unterer Schützenrain" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.08-10**

- Erneuter Aufstellungsbeschluss**
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

### **Beschlussvorschlag**

1. Für den Bebauungsplan „Unterer Schützenrain“ und über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Planbereich 02.08-10 wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO gefasst. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Verfahrensart vom beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB auf das Vollverfahren umgestellt. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan 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**

### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

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 2013 bezahlbarer Wohnraum nach dem Grundsatz 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.

### **Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung:**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans 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,
- Bedarf einer Kindertageseinrichtung,
- 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,
- die Schaffung von Flächen zur Realisierung einer Kindertagesstätte.

### **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 einschließlich der Verbindung zur Goethestraße mit den Flurstücken 1413/8, 1339/7, 1336/3. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.09.2020 (Anlage 2).

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

### **Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung):**

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 (Entwurf Bauflächenbedarfsnachweis siehe Anlage 3). 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 künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (siehe hierzu Sitzungsvorlage 2020/252).

#### **Vorhandene planungsrechtliche Situation:**

Es handelt sich überwiegend um Flächen des Außenbereichs. Die Straße Unterer Schützenrain liegt teilweise im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplans Siechenhaus vom 09.02.1949 bzw. im Ortsbauplan Leonberg Nord (02.05.1928) und ist dort als Weg F.W. Nr. 11 dargestellt.

#### **Standortalternativen:**

Im Rahmen der Alternativenprüfung wohnbaulicher Entwicklungsflächen in der Kernstadt wurden verschiedene Standorte (Berliner Straße, Hasensaul und Unterer Schützenrain) für die kurzfristige Bereitstellung von Wohnraum untersucht. Kriterien stellten neben städtebaulichen Kennzahlen, die ökologische Wertigkeit des Gebiets dar. Neben dem „Unteren Schützenrain“ wurde die „Berliner Straße“ als Fläche zur Weiterentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung beschlossen (Sitzungsvorlage 2019/004). Der Bereich „Unterer Schützenrain“ läßt aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der äußeren Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsvoraussetzungen eine zeitnahe Flächenentwicklung erwarten.

#### **Städtebauliche Konzeption/Bebauungs- und Erschließungskonzept:**

Zur Ermittlung der grundsätzlichen Bebaubarkeit wurde ein Testentwurf für eine wohnbauliche Nutzung mit ergänzender sozialer Nutzung (Kindertagesstätte) erstellt. Aufgrund der Restriktionen durch das Vorhandensein von schützenswerten Vorkommen an Vögeln, wird die Bebauung auf den östlichen Teilbereich (ca. 0,8 ha Wohnbauflächen) begrenzt. Der städtebauliche Testentwurf sieht entlang der Feuerbacher Straße einen untergliederten Gebäuderiegel vor, in Richtung Süden Reihenhäuser. Der östliche Teilbereich des Plangebiets sowie ein Streifen entlang der Feuerbacher Straße soll als Grünfläche mit den dort vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen erhalten bleiben. Auf Grundlage dieser Zweiteilung des Plangebiets in Wohnbau- und Grünflächen soll der Testentwurf im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans weiterentwickelt werden. Die Erschließung erfolgt aus Richtung Süden, über die Straße Unterer Schützenrain. Die im Norden verlaufende Landesstraße löst Abstandsflächen aus, die nicht überbaut werden dürfen. Eine Anbindung an die Feuerbacher Straße soll für den Kfz-Verkehr nicht erfolgen. Dies birgt den Vorteil, dass eine bestehende Straße aus dem Siedlungskörper weitergeführt werden kann, das bestehende Verkehrsnetz somit optimal ausgenutzt werden kann, sowie keine Verbindung für Schleichverkehr über die Feuerbacher Straße in Richtung Stuttgarter Straße geschaffen wird. Die Verlängerung der Straße Unterer Schützenrain dient somit lediglich dem Ziel- und Quellverkehr für das Wohngebiet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird vorerst auf ein externes Verkehrsgutachten verzichtet, im Rahmen der Begründung werden die Verkehrsströme sowie die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes näher untersucht.

#### **Umweltbelange (Umweltbericht/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 textliche Festsetzungen 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 Bebauungskonzept 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.

**Entwässerung:**

Zusätzlich zur Bebauung ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu entwickeln, das sowohl Ersatz für den im Gebiet bereits vorhandenen Retentionsraum als auch das zusätzlich Rückhaltevolumen der zusätzlichen Bebauung aufnimmt. Die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Gebiet muss zusammen mit dem Schmutzwasser aus dem übrigen Baugebiet „Unterer Schützenrain“ über ein Hebewerk der städtischen Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Das Niederschlagswasser muss zurückgehalten bzw. versickert werden und gedrosselt in die Vorflut bzw. in ein Regenwasserkanalsystem eingeleitet werden. Die Drosselwasserabläufe können bis auf weiteres in die Straßenentwässerungsleitungen der B295 eingeleitet werden. Falls die vorhandene Regenrückhalte mulde im Plangebiet überbaut wird, ist ein entsprechender Rückhalteraum außerhalb, oder an anderer Stelle des Plangebietes, wieder herzustellen.

**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 und des Umweltberichts in die weitere Planung mit ein. Der Planentwurf wird dem Gemeinderat dann wieder zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

**Anlage/n**

- 1 2020-254\_Verfahrensübersicht Bauleitplanung (öffentlich)
- 2 2020/254\_Abgrenzungsplan Aufstellungsbeschluss (öffentlich)
- 3 2020-254\_Plausibilitätsprüfung Wohnbauflächen (öffentlich)