

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

Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 08.02-19 in Leonberg-Höfingen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 08.02-19, in Leonberg-Höfingen werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 30.07.2021 (Anlage 2).

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. (Anlage 3)
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 Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Im Kontext der Erweiterungsplanungen für das Kinderhaus Kunterbunt wurde der Neubau eines II-geschossigen Wohnobjektes im südöstlichen Bereich der städtischen Fläche im Gemeinderat am 15.12.2020 auf Basis des ersten Entwurfs des Architekturbüros Schlude Ströhle Richter Architekten BDA beschlossen (Anlage 1). Damit wird das Ziel verfolgt, dem hohen Nachfragedruck auf dem Leonberger Wohnungsmarkt nachzukommen.

Das Plangebiet ist sehr gut in die Ortslage Höfingens integriert und verkehrlich erschlossen. Derzeit kommt dem Plangebiet keine Nutzungsfunktion zu. Auf dem naturüberlassenen Areal befinden sich mehrere Bäume sowie Sträucher. Darunter befinden sich drei unbedingt erhaltenswerte Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu sichern sind.

Derzeit befinden sich auf dem Flst. Nr. 2005 die Kindergärten Kunterbunt, Regenbogen sowie die Grundschule Höfingen. Im südöstlichen Bereich soll hiervon eine Teilfläche für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des nichtqualifizierten Bebauungsplans nach Aufbaugesetz Württemberg-Baden (1948): Pfad I (07.01.1960) und ist als „Öffentliche Freifläche“ gem. § 8 Abs. 2 Aufbauges. festgesetzt. Zur Realisierung einer Wohnnutzung bedarf es daher der Teiländerung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindereinrichtungen sowie Schule dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Pfad I, 2. Änderung“ ist es, für den südöstlichen Bereich der städtischen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung zu schaffen.

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Leonberg bei einem derzeit knappen Angebot. Der Bebauungsplan Pfad I, 2. Änderung stellt dabei die Voraussetzung zur Schaffung von Wohnraum im Geltungsbereich dar.

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

- Planungsrecht für Wohnbauflächen schaffen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung für Plangebiet sicherstellen
- Neuen Wohnraum in integrierter Lage schaffen

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentral in Höfingen, unmittelbar nördlich des Ortskernes. Es umfasst eine Fläche von ca. 570 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Leonberg. Das Plangebiet liegt westlich der Hirschlander Straße, sowie östlich des Kinderhauses Kunterbunt und wird von Süden her durch die als Stich abknickende, südlich verlaufende Ulmenstraße erschlossen.

Die Umgebungsnutzung ist durch Wohnbebauung, darunter überwiegend Mehrfamilienhäuser, sowie die Schul- und Kindergartennutzung geprägt. In unmittelbarer Nähe liegt das Evangelische Gemeindehaus. Innerhalb des Plangebietes, im südlichen Bereich, befindet sich die Umspannstation.

Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Anlage 2 (Geltungsbereich) hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 570 m² und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Außenanlagen der Grundschule
- Im Osten durch die Wohnanlage Hirschlander Straße (Flst Nr. 2005/1)
- Im Süden durch die Ulmenstraße
- Im Westen durch das Kinderhaus Kunterbunt

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 30.07.2021 (Anlage 2).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindereinrichtungen“ und „Schule“ dargestellt.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst (Anlage 2).

Vorhandene Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtliche Grundlage für die Fläche bildet der nichtqualifizierte Bebauungsplan nach Aufbaugesetz Württemberg-Baden (1948): Pfad I (07.01.1960). Im Bebauungsplan ist die Fläche als „Öffentliche Freifläche“ gem. § 8 Abs. 2 Aufbauges. ausgewiesen.

Für die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung gilt der Bebauungsplan Hirschlander Straße/Ulmenstraße (08.02-17), zu welchem in der aktuellen Planung deutliche Bezüge hergestellt werden sollen.

Anwendung beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bauplanungsrechtlich um die bauliche Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich handelt und die Baufläche i.S. des § 19 BauNVO eine Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreitet, wird der Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden, wenn ortsüblich bekannt gemacht wird, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Dennoch wird eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, um frühzeitig Hinweise und Anregungen in das Planungsverfahren einarbeiten zu können.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan

- der Nachverdichtung von 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“.

Städtebauliche Konzeption/Bebauungs- und Erschließungskonzept

Für das Plangebiet liegt der Entwurf des Architekturbüros vor (Anlage 4). Es ist vorgesehen, eine zweigeschossige Bebauung mit drei Wohneinheiten zu realisieren. Der Baukörper soll sich in der Kubatur maximal an der benachbarten Bebauung Hirschlander Str. 29-33 orientieren, so dass insgesamt ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Entsprechend werden sich die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplans für das Plangebiet an den benachbarten Bebauungsplan Hirschlander Straße/Ulmenstraße (08.02-17) anlehnen.

Die Erschließung erfolgt über die Ulmer Straße, welche das Plangebiet als Stich südlich erschließt.

Vorläufige Begründung

Die vorläufige Begründung liegt als Anlage 5 bei.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Naturdenkmäler, besonders geschützte und nach § 33 Naturschutzgesetz kartierte Biotope sind innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung nicht vorhanden.

Für das Plangebiet wurde im Mai 2020 eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Demnach sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht ganz auszuschließen. Dies betrifft geringfügige Auswirkungen durch Rodungen von Bäumen und Büschen sowie Eingriffe in Vegetationsbestände. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen (Erhalt bestimmter Vegetationsstrukturen, Berücksichtigung von Rodungszeiträumen, Neuanpflanzungen etc.) kompensiert werden. Die bestehende Baumstruktur soll soweit es die baulichen Maßnahmen zulassen erhalten bleiben.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Derzeit liegt eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse (05.2020), ein Kampfmittelgutachten (06.2021) sowie das Ingenieurgeologische Gutachten (07.2021) vor. Aus den Gutachten gehen keine Hinweise auf Einschränkungen der Bebaubarkeit hervor.

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 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 Anlage1_Verfahrensübersicht Bebauungsplan (öffentlich)
- 2 Anlage 2_Umgrenzung des Geltungsbereichs (öffentlich)
- 3 Anlage 3_FNP-Berichtigung_Höfingen (öffentlich)
- 4 Anlage 4_Städtebaulicher Entwurf_SSR_Planstand vom 02.08.2021 (öffentlich)
- 5 Anlage 5__Begründung-Entwurf_Pfad I 2. Änderung_Ulmenstraße (öffentlich)
- 6 Anlage 6_Bebauungsplan_Vorentwurf (öffentlich)