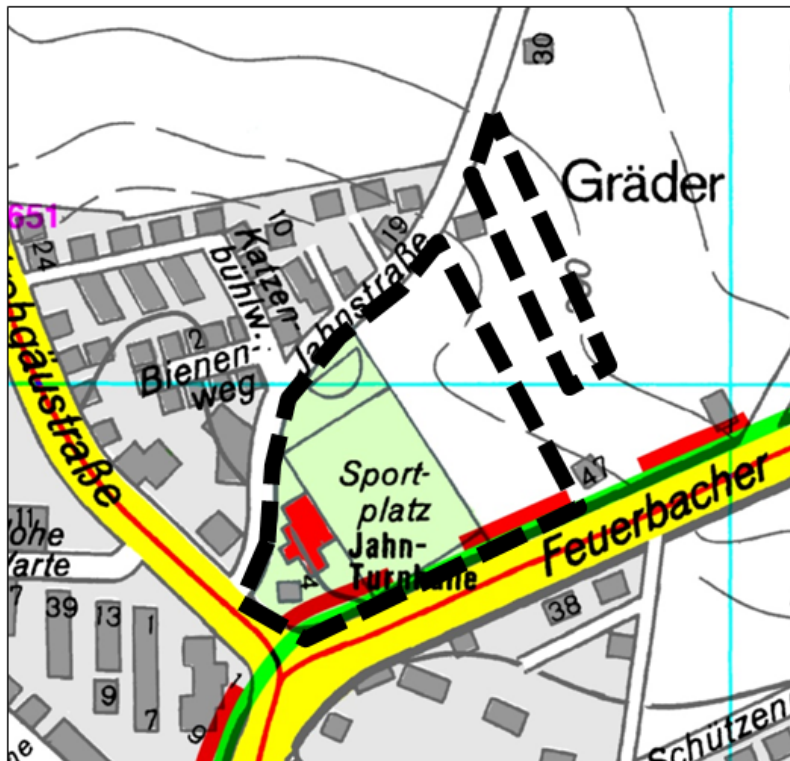




Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG gem. 6 Abs. 5 BauGB

Stand. 12.12.2019

**zum 12. Flächennutzungsplanänderung im
Bereich des Bebauungsplans**

**„Katzenbühl – 1. Änderung östlich Jahnstraße“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.06-1/1, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2	ANLASS DES PLANUNG	1
3	ZIEL DES PLANS	2
4	GRUNDSÄTZLICHE PLANUNGSAalternativen	2
5	VERFAHRENSABLAUF MIT ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	3
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG	3
7	BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTBELANGE	5
7.1	Abwägung zu Boden-/Fläche	5
7.2	Abwägung zu Wasser	6
7.3	Abwägung zu Klima, Luft	6
7.4	Abwägung zu Tiere, Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt	6
7.5	Abwägung zu Landschaftsbild, Erholung	6
7.6	Abwägung zu Mensch, Gesundheit	6
7.7	Abwägung zu Kultur und Sachgüter	6
7.8	Zusammenfassung	7
8	ERGEBNISSE EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG	7

1 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

BauNVO (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

PlanzV (Planzeichenverordnung) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art.3 G. am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) i.d.F. vom 05.03.2010, letzte Änderung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

2 ANLASS DES PLANUNG

Durch die Fusion der beiden Sportvereine „TSG Leonberg 1849 e. V.“ und „TSV 1894 Eltingen e. V.“ und der Verlagerung der Vereinsaktivitäten nach Eltingen, können die bislang als Sportanlagen genutzten Flächen an der Jahnstraße einer vorwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden. Grundstücke im Anschluss an das Sportgelände wurden mit in das Plangebiet aufgenommen. Neben der Änderung des Bebauungsplans „Katzenbühl“ muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 fortgeschrieben werden.

Durch den Zusammenschluss der beiden Leonberger Sportvereine und der Aufgabe der „sportlichen“ Nutzungen an der Jahnstraße entspricht die bisherige Festsetzung nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen für die städtebauliche Weiterentwicklung einer maßvollen Wohnnutzung am Stadtrand.

Ziel der 12. Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohn- und gemischten Bebauung zu schaffen, um den vorhandenen dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Durch die Umwandlung der Fläche zu einer überwiegenden wohnbaulichen Nutzung soll ein Beitrag zur Kompensation des Wohnbauflächendefizits der Stadt Leonberg von derzeit 8,9 ha gedeckt werden. Die Fläche ist eine der wenigen Flächen, die kurzfristig zur Bedarfsdeckung zur Verfügung gestellt werden können. Zur Umsetzung des Planungsziels ist es deshalb erforderlich, den Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich zu ändern, um damit die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans zu schaffen. Bei der Fläche handelt es sich aufgrund ihrer Vornutzung schon um eine dem Naturhaushalt entzogene Fläche, die durch die Wiedernutzbarmachung einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorbeugt. Ausgehend von den methodischen Vorgaben (Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017) weist die Plausibilitätsermittlung, unter Berücksichtigung bestehender Baulücken und mindergenutzter Wohnbauflächen einen weiteren Wohnbauflächenbedarf von ca. 8,9 ha bis zum Zieljahr 2035 aus. Dadurch lässt sich die im vorliegenden Bauleitplanverfahren geplante Ausweisung des Baugebietes „Jahnstraße“ mit (brutto) 2 ha problemlos herleiten.

Festzustellen ist, dass das örtliche Wachstum neben der Ausweisung von Neubauflächen in wesentlichen Teilen aus Nachverdichtungen (Umnutzung von Bestandsquartieren, deutlich höhere Dichten bei der Nachnutzung von Einzelgrundstücken etc.) resultiert. Vor diesem Hintergrund bewegt sich die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt BW an einer unteren Schwelle. Durch verschiedene örtliche Entwicklungen wird das Bevölkerungswachstum in Leonberg bereits deutlich vor dem Jahr 2035 den prognostizierten Bevölkerungsbestand erreichen. Beispielhaft sei auf die weitere Entwicklung der Fa. BOSCH verwiesen, die mit der Schaffung des weltweiten „Entwicklungszentrums für autonomes Fahren“ in den nächsten 5 Jahren ihren Arbeitsplatzbestand auf über 2.500 Arbeitsplätze in Leonberg erhöhen wird. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich diese Entwicklung durch einen vorausschauenden Grunderwerb ausschließlich auf bestehenden Gewerbebaugrundstücken abbilden wird. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans die hier zugrunde gelegten Bevölkerungs- und Flächenprognosen nochmals grundlegend zu überprüfen.

3 ZIEL DES PLANS

Ziel der 12. Flächennutzungsplanänderung ist es, für den Bereich der Sportanlagen des TSG Leonberg und der angrenzenden Grundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung zu schaffen.

Im Einzelnen sind mit der 12. Flächennutzungsplanänderung insbesondere folgende Ziele auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer weiteren Wohn-/ gemischten Baufläche im Bereich Katzenbühl als Reaktion auf den vorhandenen Wohnraumbedarf
- Schaffung eines neuen Stadteingangs
- Die Möglichkeit geförderter Wohnungen im Sinne der kommunalen Wohnraumstrategie 2030 zu schaffen
- Behutsamer Übergang in die freie Landschaft durch eine ansprechende Freiraumgestaltung

4 GRUNDSÄTZLICHE PLANUNGSAalternativen

Durch die Fusion der beiden größten Leonberger Sportvereine TSG Leonberg und TSV Eltingen ist eine Reorganisation der Sportinfrastruktureinrichtungen verbunden. Dadurch wird der Standort in der Jahnstraße aufgegeben und die Nutzung der Flurstücke Nr. 584 und 585 zu Sportzwecken obsolet. Da kein Bedarf an einer anderweitigen Sportnutzung in diesem Bereich besteht und in Leonberg dringend Wohnraum benötigt wird, sollen die Grundstücke nun mit den nordöstlich angrenzenden Flurstücken Nr. 591/1, 591/2, 592/1 und 592/2 vorwiegend einer Wohnnutzung mit wohnergänzenden Nutzungen zugeführt werden.

Bereits das Stadtentwicklungskonzept STEP 2020 (vom Gemeinderat im Dezember

2003 beschlossen) sieht den Bereich des Plangebiets als ergänzendes Entwicklungspotenzial für Wohnen zur nördlich der Jahnstraße angrenzenden Siedlungsstruktur vor. Und auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ legt im Bereich des Haldengebietes bereits Wohnbauflächen fest. Dabei soll der bestehende Siedlungsansatz östlich der Strohgäustraße durch die beiden geplanten Wohnbauflächen Ks A-16 „Jahnstraße“ und Ks A-17 „Lehmgrube/ Haldengebiet“ städtebaulich zusammenfassend eingebunden werden. Die Flächen des Plangebiets, die im Flächennutzungsplan nicht als Flächen für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen sind, sind bereits als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Die städtebauliche Weiterentwicklung einer maßvollen Wohn- /Mischnutzung am Stadtrand ist in diesem Bereich sinnvoll, da es sich um eine bauliche Arrondierung des Siedlungskörpers handelt. Für eine Aufsiedlung an dieser Stelle spricht zudem die bestehende einseitige Erschließung an der Jahnstraße. Dadurch können die bestehende Verkehrserschließung und Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kanäle genutzt und besser ausgelastet werden.

Hinzukommt, dass die Fläche des Plangebiets größtenteils bereits versiegelt ist, so dass weitere Flächeninanspruchnahmen und Landschaftseingriffe vermieden werden.

Durch die Ausweisung eines neuen Wohnquartiers können stadtentwicklungspolitisch wichtige Ziele, wie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, im Zuge der Gebietsentwicklung zielgerichtet umgesetzt werden.

Nicht zuletzt soll die bedeutende nördliche Stadteinfahrt als solche eine angemessene Aufwertung erfahren und ein attraktiver Stadteingang geschaffen werden.

Größere zusammenhängende Grundstücke für eine wohnbauliche Nutzung in kurzfristiger Verfügbarkeit gibt es im Stadtgebiet nicht. Da die Fläche bereits dem Außenbereich durch die Sportnutzung entzogen war, ist die Fläche besonders geeignet für eine wohnbauliche Nachfolgenutzung. Anderweitige Nutzungsmöglichkeiten, wie Gewerbe sind in direkter Angrenzung zu vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen an diesem Standort, nicht geeignet.

5 VERFAHRENSABLAUF MIT ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

In Vorbereitung zur Aufstellung der 12. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans fanden am 19. Januar 2017 Eigentümergegespräche zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft statt. Am 14. März 2017 hat der Gemeinderat beschlossen, mit dem Verein und den mitwirkungsbereiten Grundstückseigentümern Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung abzuschließen und im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Quartiers vorzubereiten.

Am 9. Mai 2017 wurde in der Sitzung des Gemeinderates nach Vorberatung im Planungsausschuss (am 4. Mai 2017) der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Durch das Bauleitplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche

Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Auf der Grundlage des Abgrenzungsplanes, der Erläuterungen zum Plangebiet in der Beschlussvorlage und verschiedener vorliegender Gutachten (Zwischenbericht Lärmgutachten, Baumkartierung, faunistische Bestandserfassung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, geotechnischem Erschließungsgutachten, Orientierende Bausubstanzuntersuchung und Stellungnahme zur Kampfmittelbeseitigung) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 und parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Beschluss wurde am 17. Mai 2017 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde anschließend im Jahr 2017 ein europaweiter städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Investorenauswahlverfahrens mit Präqualifikation der Planungsteams durchgeführt. Aufgrund vorliegender naturschutzfachlicher Restriktionen wurde das Plangebiet für den Wettbewerb verkleinert.

Über die Eckpunkte des Investorenauswahlverfahrens wurde in einer Bürgerinfoveranstaltung am 17. November 2017 informiert. Nach Abschluss des Verfahrens wurde am 15. Februar 2018 eine Bürgerinfoveranstaltung zu Ergebnissen des Investorenauswahlverfahrens durchgeführt und in einer Ausstellung präsentiert.

Die Flächen sollen durch einen Privatinvestor baulich aktiviert werden. Hierfür hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24. Juli 2018 die städtebauliche Konzeption aus dem durchgeführten Investorenauswahlverfahren als Grundlage für die 12. Flächennutzungsplanänderung gebilligt.

Der Entwurf des Wettbewerbssiegers wurde anschließend in Details überarbeitet. In der Sitzung des Gemeinderates am 29. Januar 2019 wurde der Wettbewerb als Grundlage für die Ausarbeitung der Bauleitplanung und des städtebaulichen Vertrages zur Absicherung der städtischen Zielsetzung „Bereitstellung von mindestens 25 % bezahlbarem Wohnraum“ beschlossen.

Auf Beschluss des Planungsausschuss vom 19. September 2019 und des Gemeinderates am 24. September 2019 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 09. Oktober 2019 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 21.10.2019 bis 25.11.2019 statt.

Es gingen Stellungnahmen von 5 Familien aus der Umgebung des Plangebietes ein. Die

wesentlichen Einwendungen bezogen sich auf die Erschließung mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung und dem entstehenden zusätzlichen Parkdruck mit Auswirkungen auf den Fußgängerverkehr in der Jahnstraße, den Auswirkungen der Gebietserschließung hinsichtlich Entwässerung in den Bestandsgebieten und den Gebäudehöhen zur östlichen Grundstücksgrenze und waren damit eher Gegenstand der Bebauungsplanung. Den Einwendungen der Privatpersonen konnte auf der Grundlage von Fachgutachten und Stellungnahmen entgegnet werden und führten zu keiner Änderung der Planung. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis und teilweise in die Begründung der Bauleitpläne aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten. Die Anmerkungen hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen werden in nachfolgenden Bauantragssverfahren berücksichtigt.

Nach dem Feststellungsbeschluss ist die Flächennutzungsplanänderung zur Genehmigung einzureichen. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG

Für den Bebauungsplan sowie die 12. Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff. insbes. § 18 BNatschG wurde ebenfalls berücksichtigt. Die wichtigsten Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt, er ist ein separater Bestandteil der Begründung. Besondere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

Der Eingriff wird durch die gewählten städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans begrenzt. Es werden Pflanzgebote für Laubbäume und Heckensträucher festgesetzt. Durch die geplante Lärmschutzwand, schallgedämmte Fassaden, Balkonverglasungen, fensterunabhängige Lüftungssysteme kann der Verkehrslärm deutlich gemindert werden, es verbleiben jedoch noch starke Belastungen.

7 BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTBELANGE

7.1 Abwägung zu Boden-/Fläche

Kein erheblicher Eingriff. Durch die Geländemodellierungen/Bodenauffüllungen und Bodenverdichtungen im Bereich des Baufeldes kommt es zu Eingriffen in den Boden.

Durch die offenporige Befestigung der öffentlichen Parkflächen, den geringen Flächenverbrauch durch eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen, die Dachbegrünung und die Begrünung der Gärten und Grünflächen werden Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert bzw. vermieden. Abwägung zu Wasser

Kein erheblicher Eingriff

7.2 Abwägung zu Wasser

Kein erheblicher Eingriff. Der Eingriff in das Wasser wurde in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft minimiert.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand wird mit ca. 8m unter der Geländeoberfläche angesetzt. Bei Erkundungsbohrungen wurde kein Grundwasser festgestellt. Zur Minimierung wurden Dachbegrünungen, eine Drosselabflussspende und außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich 2 ein Retentions-tümpel festgesetzt.

Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser.

7.3 Abwägung zu Klima, Luft

Kein erheblicher Eingriff. Eine Vorbelastung ist im Gebiet durch die Nutzung und Versiegelung der Sport- und Vereinsflächen bereits vorhanden. Durch Grünfestsetzungen für die privaten und öffentlichen Grünflächen, durch Baumpflanzungen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung und eine zentrale öffentliche Grünfläche wird der Eingriff in Klima/Luft minimiert. Die Versiegelung wird auf ein Minimum begrenzt. Lärmschutzfestsetzungen wurden getroffen in Form von Lärmschutzwänden, zeitlicher Bauabfolge, Balkonverglasungen und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen.

7.4 Abwägung zu Tiere, Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt

Kein erheblicher Eingriff. Neben den CEF-Maßnahmen (Rodungszeiten, Nisthilfenanbringung) wurde durch die Eingrünung des Gebietes und der Dachflächen, die offenporigen Befestigungen und die Substratdickenfestsetzung auf Tiefgaragen der Eingriff in die Biotope minimiert und kurz- bis mittelfristig wieder hergestellt.

7.5 Abwägung zu Landschaftsbild, Erholung

Kein erheblicher Eingriff. Die Bebauung öffnet sich zur Landschaft hin und hat einen zentralen Grünbereich im Inneren.

7.6 Abwägung zu Mensch, Gesundheit

Die Beeinträchtigung der Gesundheit durch Lärmbelastungen wurde durch aktive und passive Lärmschutzfestsetzungen (Lärmschutzwand, zeitliche Abfolge der Bebauung, verglaste Balkons, schallgedämmte Fassaden) minimiert. Dem Entzug der Acker- und Wiesenflächen steht die Schaffung eines attraktiven Wohn- und Lebensraums für Menschen gegenüber. Eine Beeinträchtigung durch Störfallbetriebe ist nicht vorhanden.

7.7 Abwägung zu Kultur und Sachgüter

Durchgeführte Rettungsgrabungen im Bereich des Bodendenkmals Siechenhaus mit Kapelle wurden durchgeführt. Durch die anthropogene Überformung bereits durch die vorhandenen Sportflächen und Vereinsgebäude wurden keine Bodendenkmäler mehr vorgefunden. Durch den Erhalt der ehemals vorhandenen Biergartenfläche mit Bäumen wird der Eingriff in das Bodendenkmal gering gehalten. Informationen über weitere besonders zu berücksichtigende Kultur- oder sonstige Sachgüter im Gebiet liegen nicht vor.

7.8 Zusammenfassung

Eine Vorbelastung durch die Versiegelung der Sportflächen und durch die Vereinsgebäude ist bereits vorhanden.

Als Aufwertungsmaßnahme werden auf dem städtischen Flurstück Nr. 602 (Teilfläche 2) 7 hochstämmige, großkronige Streuobstbäume gepflanzt und dauerhaft unterhalten und es wird eine Strauchhecke mit einer Größe von ca. 35 qm aus Sträuchern nach Pflanzenliste 2 angelegt, Pflanzraster 1,5 m x 1,0 m. Neben einer Aufwertung des Biotopwertes trägt diese Maßnahme zu einer landschaftlichen Einbindung des Gebiets und zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Die Heckenpflanzung war auch als CEF-Maßnahme gefordert worden.

Einzelheiten zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem gesonderten Umweltbericht zu entnehmen.

8 ERGEBNISSE EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Saldo Boden	Bilanzwert
Bodenwert Bestand	4,84
Bodenwert Planung	4,40
Saldo	0,44

Saldo Klima	Bilanzwert
Klima Bestand	3,96
Klima Planung	4,06
Klima Saldo	0,1

Saldo Biotope	Bilanzwert
Biotopwert Bestand	94.510
Biotopwert Planung	97.590
Saldo	3.080

Saldo Landschaftsbild	Biotopwert
Landschaftsbild Bestand	54.175
Landschaftsbild Planung	54.300
Saldo Landschaftsbild	125

keine erheblichen Beeinträchtigungen:

Wasser, Mensch, Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

zusätzliche Minimierung durch Ausgleichsfläche in Geltungsbereich 2

Insgesamt erfolgt damit ein Ausgleich der erfolgten Eingriffe in den Geltungsbereichen 1 und 2 des Bebauungsplans.