

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

Bebauungsplan "Brühl-Anwand- 4. Änderung Östlich Badstraße" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.05-3/4 in Leonberg

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung**
- Billigung des Planentwurfs**
- Auslegungsbeschluss und Beschluss Behördenbeteiligung**
- Eckpunkte städtebaulicher Vertrag**

Beschlussvorschlag

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird zugestimmt (Anlagen 2 + 3).
2. Der Bebauungsplanentwurf „Brühl-Anwand – 4. Änderung Östlich Badstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.05-2/4 in Leonberg wird gebilligt. Maßgebend ist der Entwurf vom 11.01.2021 mit Begründung mit Stand vom jeweils 11.01.2021 (Anlagen 4-6).
3. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung, jeweils vom 11.01.2021 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Fa. Weeber nach Maßgabe der dargestellten Eckpunkte einen Grundstücksübertragungsvertrag / Städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) zur Sicherung der städtebaulichen Ziele abzuschließen.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts

Das einstmals gemischt genutzte Plangebiet hat in der Folge eines zwischenzeitlich stattgefundenen gewerblichen Strukturwandels einen Bedeutungsverlust in dem Sinne erfahren, dass frühere gewerbliche Nutzungen mehrheitlich aufgegeben wurden und entlang

der Badstraße nur die dereinst betriebszugehörigen Wohnnutzungen überdauert haben.

Die bereits im Jahre 1987, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl-Anwand“, Planbereich 03.05-2, innerhalb des Geltungsbereiches der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes, verfolgten Planziele kamen in den zurückliegenden 30 Jahren nicht zur gewünschten Umsetzung. Der bauliche Zustand im Plangebiet entspricht noch weitgehend der Situation von vor 30 Jahren. Die ergänzende öffentliche Erschließung wurde nicht umgesetzt, die Flächen des ehemaligen Campingplatzes an der Berliner Straße werden vom nördlich benachbarten Autohaus als Logistikfläche (Parkplatz) genutzt, eine – bereits zulässige - Bebauung entlang der Berliner Straße wurde bisher nicht realisiert.

Aufgrund aktueller Expansionspläne des Betreibers des benachbarten Autohauses Weeber, welches auf seinem eigenen Betriebsgelände über keine weiteren Entwicklungspotentiale mehr verfügt, ist der Planbereich nun erneut in den Fokus städtebaulicher Überlegungen geraten. Der bestehende Bebauungsplan wurde daher einer Revision unterzogen und soll in dem fraglichen Teilbereich nun dahingehend geändert werden, dass dort die, im Grundsatz bereits vor 30 Jahren initiierte, gewerbliche und bauliche Weiterentwicklung stattfinden kann. Hierzu bedarf es insbesondere einer Änderung der öffentlichen Erschließung, der Arrondierung und Konsolidierung der privaten Bauflächen und der Anpassung der Nutzungsgrenzen zwischen den festgesetzten Gebietsarten „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) und Mischgebiet (MI).

Das bestehende Mischgebiet an der Badstraße erfährt ebenfalls eine Aufwertung, die sich insbesondere aus dem Wegfall einer bisher festgesetzten inneren öffentlichen Erschließungsstraße und damit in der Folge durch eine bessere Bebaubarkeit ergibt. Der Bebauungsplan dient damit der Förderung der Innenentwicklung im Plangebiet und der Standortsicherung des im Umfeld des Planbereichs ansässigen Gewerbes.

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hatte in der Folge am 15.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. (Vgl. SV 2019/234 und SV 2019/234-001).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 27.01.2020 bis 02.03.2020 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden tabellarisch zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen versehen (Anlagen 2 und 3). Auf Grundlage der Abwägungsvorschläge wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans weiter ausgearbeitet und ergänzt.

Als wesentliches Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurden im weiteren Planungsverlauf die Voraussetzungen für eine Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes innerhalb des Plangebiets, über die ursprüngliche Planungsabsicht hinaus, geschaffen.

Der aus dieser Weiterentwicklung hervorgegangene Planentwurf ist nun von den beschlussfassenden Gremien zu beschließen um alsdann, im nächsten Verfahrensschritt, die Öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchführen zu können.

Erfordernis der Planaufstellung

Die bereits vor 30 Jahren definierten Planziele wurden seither nicht umgesetzt. Eine bauliche Entwicklung ist auf Basis des bestehenden Planungsrechts zum Einen weiterhin nicht absehbar, zum Andern haben sich durch die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen neue Potentiale für eine wirtschaftlichere und effektivere bauliche Nutzung am Standort ergeben, die im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nicht aktiviert werden können. In Folge dessen und aufgrund einer konkreten Nutzungsanfrage eines benachbarten Gewerbebetriebes wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass, unter Beibehaltung der grundsätzlichen Zielsetzung des damaligen Bebauungsplanes, eine bauliche Entwicklung

im Planbereich stattfinden und damit ein wertvoller Beitrag zur Innenentwicklung durch Baulandaktivierung geleistet werden kann.

Ziele und Zwecke der Planung

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

- Anpassung des qualifizierten Planungsrechts nach §30 Abs. 1 BauGB als Voraussetzung für die bessere Nutzbarkeit und Erschließung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes an der Berliner Straße sowie des festgesetzten Mischgebietes (MI) an der Badstraße.
- Standortsicherung durch nachhaltige Entwicklung gewerblicher Bauflächen und Schaffung von Erweiterungspotentialen für ansässige Betriebe.
- Aktivierung von Baulandreserven durch Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Städtebauliche Aufwertung des Standorts und des Ortsbildes an einem der wichtigen Stadteingänge Leonbergs.
- Schaffung eines städtebaulichen Übergangs zur bestehenden Wohnbebauung westlich der Badstraße.
- Aufwertung des westlichen Ortseingangs in den Stadtteil Eltingen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Optimierung der bestehenden Fuß- und Radwegebeziehungen innerhalb des Plangebiets.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „Brühl-Anwand - 4. Änderung Östlich Badstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens liegen vor (vgl. Kap. 1 der Begründung). Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine frühzeitige Verfahrensbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt nicht vor.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Leonberg am östlichen Rand des Ortsteils Eltingen, unweit des Autobahndreiecks Leonberg. Das Plangebiet umfasst Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Glemseckstraße und der Berliner Straße einschließlich des Knotenpunktes der beiden Straßen sowie den nördlichen Abschnitt der Badstraße. Die planinternen, privaten Bauflächen befinden sich südlich der Glemseckstraße zwischen Badstraße und Berliner Straße.

Der Geltungsbereich (Gesamtfläche ca. 2.14ha) umfasst:

zur Gänze:

- die privaten Flurstücke 6631, 6631/1, 6631/2, 6631/3, 6631/4, 6632, 6634, 6635, 6635/1, 6635/2, 6636, 6637, 6638, 6638/1, 6638/2, 6638/3, 6639, 6639/1, 6641/1,
- die öffentlichen Flurstücke 6630/2 (Badstraße Abschnitt Nord), 6630/15 (Fußweg Glemseckstraße nördlich), 6630/16 (Unland), 6630/17 (Fußweg Glemseckstraße südlich), 6641/1 (Grünanlage- verpachtet).

In Teilen

- die öffentlichen Flurstücke 443/1 (Berliner Straße), 6630/9 (Glemseckstraße) 6668/1 (Badstraße Abschnitt Süd).

Für die genaue Abgrenzung und Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes (Anlage 4) maßgeblich.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Gewerbliche Baufläche (G) sowie als Mischbaufläche (M) dargestellt. Planungsbedingt wird es lediglich zu kleineren Flächenverschiebungen und –arrondierungen kommen. Somit ist der Bebauungsplan grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird aber zur Klarstellung im Zuge der Planberichtigung gem. §13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden.

Städtebauliche Konzeption

Anlass für die vorliegende 4. Bebauungsplanänderung war die o.g. Anfrage des Betreibers des benachbarten Autohauses. Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich jedoch weiterhin um einen Angebotsbebauungsplan, innerhalb dessen Festsetzungsrahmen neben dem angefragten Vorhaben nach wie vor auch andere gewerbliche Bauvorhaben zulässig sein sollen. Dies gilt sinngemäß auch für die geplante Mischnutzung an der Badstraße. Eine vorhabenbezogene Beschränkung nur auf die aktuell bekannten Vorhaben erfolgt nicht.

Das Nutzungskonzept sieht in seinen Grundzügen dem bereits bestehenden Planungsrecht entsprechende Nutzungsarten und -verteilungen vor. Wie bisher sollen die Bauflächen des Plangebietes grundsätzlich in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) an der Berliner Straße und ein Mischgebiet (MI) an der Badstraße aufgeteilt werden. Der Grenzverlauf an der Nahtstelle zwischen den beiden Nutzungsarten wird dabei geringfügig geändert. Entgegen der bisherigen Festsetzung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) entlang der Glemseckstraße bis zur Badstraße erweitert. Damit wird der Übergang zu den gewerblichen Bauflächen nördlich der Glemseckstraße geschaffen und die östliche Zufahrt nach Eltingen harmonisiert. Das Mischgebiet (MI) wird dahingegen entlang der Badstraße bis zum Lärmschutzwall der Tennisanlage ausgedehnt.

Gewerbliche Nutzungen mit erhöhtem Störpotential (Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften) sollen im Mischgebiet an der Badstraße ausgeschlossen werden, um die Wirksamkeit der Pufferzone zur angrenzenden Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen.

Die bisher bereits bestehende öffentliche Verkehrsfläche bleibt in ihrer Lage und im Flächenumfang erhalten, eine Teilfläche des Privatgrundstücks (Flst. 6636) südlich der Glemseckstraße wird zusätzlich neu als öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen, um als Voraussetzung für eine zukünftige Ertüchtigung des Radwegenetzes einen Rechtsabbiegestreifen für Kfz von der Glemseckstraße in die Berliner Straße in südliche Richtung schaffen zu können.

Die Verbreiterung der Badstraße ist, wie bereits im bisherigen Bebauungsplan, weiterhin Bestandteil der Planungen. Um den Komfort und die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen, wird diese nun jedoch durchgehend bis zur Tennisanlage südlich des Plangebiets projektiert und als Fahrradstraße konzipiert.

Eine bisher lediglich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung der gewerblichen Bauflächen von der Badstraße ist verzichtbar und kann dem Nettobauland zugeschlagen werden, da das eingeschränkte Gewerbegebiet an der Berliner Straße zukünftig über die Glemseckstraße und direkt über die Berliner Straße angefahren werden soll.

Der bisher noch festgesetzte Lärmschutzwall an der Berliner Straße ist aus schalltechnischer Sicht verzichtbar und wird ebenfalls den privaten Bauflächen zugeschlagen.

Das Bebauungskonzept sieht die Gliederung des Plangebiets in zwei grundsätzliche Teilbereiche vor: Eine L-förmige Baufläche entlang der Glemseckstraße und der Berliner Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ein in etwa rechteckiges Baufeld entlang der Badstraße als Mischgebiet (MI), wo eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung, unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Partikularinteressen der einzelnen Eigentümer ermöglicht und befördert werden soll. Die beiden Baufelder sollen durch eine Pufferbegrünung an deren gemeinsamer Nahtstelle voneinander abgegrenzt werden. Eine Raumkante entlang der Glemseckstraße und der

Berliner Straße soll die gewerblichen Bauflächen nach außen repräsentieren und sowohl den Stadteingang Leonbergs als auch die östliche Zufahrt nach Eltingen definieren. Die zulässige Gebäudehöhe und Kubatur soll dann zur Badstraße hin abnehmen, um einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten zu schaffen. Die bauliche Dichte soll sich am zulässigen Höchstmaß gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren.

Das Grün- und Freiflächenkonzept dient der Außendarstellung und Repräsentation des Plangebiets, der Aufwertung des Ortsbildes, der Schaffung eines qualitativ vollen Wohn- und Arbeitsumfeldes und ökologischen Belangen. Es beinhaltet eine urbane Randeingrünung mit hochstämmigen Laubbäumen im Straßenraum der Glemseckstraße und der Berliner Straße, eine grüne Fuge zwischen Mischgebiet und benachbartem eingeschränkten Gewerbegebiet, eine allgemeine Erhöhung des Anteils hochstämmiger Bäume gegenüber dem IST-Zustand und eine mindestens extensive Dachbegrünung.

Zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs ist eine funktionsfähige technische Erschließung bereits weitgehend vorhanden. Die zukünftige Erfassung des Oberflächenwassers soll im Trennsystem erfolgen und dann gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Bestehende Wasser-, Abwasser- und Gasleitungen am Südrand des Plangebietes sowie ein bestehendes unterirdisches Schachtbauwerk in diesem Bereich werden planungsrechtlich gesichert.

Umweltbelange

Da der Bebauungsplan "Brühl-Anwand - 4. Änderung Östlich Badstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe 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 ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Zuge einer schutzgutbezogenen Betrachtung zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen. Die Betrachtung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Es liegen Fachgutachten zu den Themen Geotechnik, Kampfmittelbelastung, Verkehr, Klima, Luftschadstoffe, Schall und Artenschutz vor, deren Ergebnisse im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt wurden. Auf das Kapitel 9 Umweltbelange der Begründung (Anlage 6) wird verwiesen.

Bzgl. des Arten- und Biotopschutzes, des Flächenverbrauchs, der Geologie und Altlastensituation, des Wasserhaushaltes, der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Hochwasserschutzes, des Denkmalschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, der Mobilität (Verkehr) sind die planbedingten Eingriffe als neutral bzw. unerheblich zu betrachten. Die Auswirkungen auf die Wirtschaft werden positiv gesehen. Die Auswirkungen auf Luft und Klima sowie die schalltechnische Situation sind unkritisch bzw. beherrschbar, sofern die Empfehlungen der Gutachter befolgt werden. Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit als Folge der vorliegenden Planung sind nicht zu besorgen.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung und Auswirkungen auf den Bebauungsplan

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 27.01.2020 bis 02.03.2020 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Planunterlagen auf der städtischen Homepage, mit der Möglichkeit, sich online am Verfahren zu beteiligen, veröffentlicht.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen 22 Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten ein (siehe Anlage 2):

Regionalplanung (Ziele der Regionalplanung), Raumordnung (Anpassung an die Ziele der Raumordnung), Straßenwesen, Verkehr, Straßenbau (Rückstufung L1141, Engelbergtunnel, Verkehrslärm), Immissionsschutz (Verkehrslärm, Sportlärm, Gewerbelärm, Wohnen im GEE, Luftschadstoffe, NO₂-Immissionen), Naturschutz (Artenschutz, Parkdecks), Wasserwirtschaft (Abwasser, Niederschlagswasser, Pufferung und Drosselung, Mulden, Rigolen, Zufahrten, Stellplätze, Sickerfähigkeit, Grundwasser, Bodenschutz, Altlasten, Schadstoffe, Grundwasserschutz, Heilquellenschutz, Untergeschosse, Grundwassereingriffe, wassergefährdende Stoffe, Schottergärten, Hochwasserschutz, Dachbegrünung) Technische Infrastruktur (Strom, Gas, Baumstandorte, Leitungsverlegung), Geologie (Geotechnik, Baugrund, Grundwasser, Verkarstung, Versickerung).

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 4 Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten ein (siehe Anlage 3):

Fuß- und Radwege (Rad- und Fußwegenetz, Verkehrssicherheit, Radwegführung, Anschlüsse Badstraße, Querung Glemseckstraße, Querung Alte Ramtelstraße , Wegeverbindung am Lärmschutzwall, Baufenster, Störungen- Lärm, Fußweg Glemseckstraße, Entladung Autotransporter, Badstraße), Masterplan „Green City“ (Ortseingang, Ausbau Badstraße, Flächeninanspruchnahme Verkehrsflächen, Verkehrsberuhigung, Begrünung, Verkehrsaufkommen, Verkehrssicherheit)

Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf

Die Anregungen wurden im Rahmen der Erstellung der Abwägungstabelle (Anlagen 2 und 3) behandelt und sind entsprechend im Bebauungsplanentwurf vom 11.01.2021 berücksichtigt. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung (Anlagen 2 und 3- Abwägungstabellen) werden mit dem Beschluss gem. Ziffer 1 des Beschlussvorschlags zum Bestandteil der Begründung:

Ergänzung von Festsetzungen zu

Schallschutz, Schutz vor Luftschadstoffen, Natur- und Artenschutz, Zulässigkeit Parkdecks, Entwässerung Trennsystem, wasserdurchlässige Stellplätze, Schadstoffe Dachflächenwasser- Vermeidung, Schottergärten- Ausschluss, Dachbegrünung, Leitungsrechten, Baumstandorte, Optimierung Fuß- und Radwege (Fahrradstraße Badstraße, Rechtsabbieger Glemseckstraße), Verzicht auf Fußweg am Lärmschutzwall.

Ergänzung von Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen zu

Mulden-Rigolen, Minimierung Flächenversiegelung, Versickerung und Sickerfähigkeit, entsorgungsrelevante Verunreinigungen, Heilquellenschutzgebiet, Grundwassereingriffe durch Absenkungen und bauliche Anlagen, Einleitung von Niederschlagswasser, Stromversorgung, Baumstandorte, Leitungsverlegung, Geotechnik, Baugrund, Grundwasser, Verkarstung, Versickerungsanlagen.

Wesentliche bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen

Folgende umweltrelevanten Stellungnahmen sind Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit (vgl. Anlagen 2 und 3)

- Nr. 1, 02.03.2020, Landratsamt Böblingen
- Nr. 2, 10.02.2020, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.
- Nr. Ö1, 04.02.2020, Privatperson 1
- Nr. Ö3, 13.02.2020, Privatperson 3 / Bürgerverein Eltingen
- Nr. Ö4, 01.03.2020, Privatperson 4

Eckpunkte des Grundstücksübertragungsvertrages / Städtebaulichen Vertrages (Stufe2)

Zur Übertragung der entstehenden Verfahrenskosten (städtebauliche Planung, erforderliche Fachgutachten und Fachplanungen etc.), soweit diese durch das geplante Vorhaben

(Erweiterung Autohaus Weeber südlich der Glemseckstraße) verursacht sind, wurde mit der Fa. Weeber im November 2018 ein städtebaulicher Vertrag (Stufe 1) geschlossen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist vor Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit der Fa. Weeber der Abschluss eines Grundstücksübertragungsvertrages / Städtebaulichen Vertrages (Stufe 2) mit folgenden Eckpunkten zu vereinbaren:

1. Kaufvertragsteil:

- Der Kaufvertragsteil umfasst auf der Grundlage der städtischen Vertragsstandards die üblichen Regelungen zu Kaufpreis, Fälligkeit, Eigentums- und Besitzübergang, Sachmängelhaftung etc.
- Übertragung einer im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Teilfläche des Grundstücks Flst. 6636 mit ca. 60 m² an die Stadt, als Vorhaltefläche für die Errichtung eines Rechtsabbiegefahrstreifens von der Glemseckstraße in die Berliner Straße
- Übertragung des städtischen Grundstückes Flst. 6641/1 mit 125 m², das im Bebauungsplanentwurf als gewerbliche Fläche ausgewiesen wird, auf Fa. Weeber.
- Die Mehrfläche von ca. 65 m² ist durch Fa. Weeber zum aktuellen Bodenwert für Gewerbebauland auszugleichen
- Vollzug der durch Fa. Weeber übernommenen Verpflichtung aus dem mit den Voreigentümern am 22.12.2003 abgeschlossenen Vertrag zur Übertragung der für den Ausbau der Badstraße erforderlichen Teilflächen der Grundstücke Flste. 6631, 6631/3 und 6631/4
- grundbuchrechtliche Sicherung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger auf Grundstück Flst. 6641/1 zur Sicherung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eines unterirdischen Schachtbauwerkes

2. Städtebaulicher Vertragsteil

- Verpflichtung zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans
- Sicherung von Gestaltungs- und Qualitätsstandards (Materialität und Gestaltung Fassaden, Dachbegrünung, Freiflächengestaltung, Pflanzmaßnahmen, Werbeanlagen etc.)
- Einhaltung der maximal zulässigen Immissionsgrenzwerte zum angrenzenden Mischgebiet
- Durchführung von CEF- Maßnahmen bei Gebäudeabbrüchen und Baumfällungen
- Regelungen zur Schmutzwasserbeseitigung, Oberflächenwasserrückhaltung und – Ableitung
- Verpflichtung zur Durchführung und Kostentragung aller mit der neuen Grundstückszufahrt für die Grundstücke der Fa. Weeber an der Berliner Straße verbundenen Umbaumaßnahmen im Bereich der Berliner Straße und der Glemseckstraße
- Verpflichtung zur Durchführung und Kostentragung von Geländeauffüllungen und Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden, begrüntem Böschungen an Berliner Straße und Glemseckstraße und im Bereich des Direktanschlusses der Grundstücke der Fa. Weeber an die Berliner Straße
- Kostenübernahmeregelungen
- Projektverantwortliche der Stadt

3. Allgemeiner Vertragsteil

- Der allgemeine Vertragsteil umfasst die Regelungen zur Umsetzung des Vertrages wie Kündigungs-/Rücktrittsrechte, Sicherung der Vertragserfüllung, Rechtsnachfolge etc.

Weiteres Vorgehen

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden von der Verwaltung geprüft und mit Abwägungsvorschlägen versehen (siehe Anlagen 2 und 3,

Abwägungstabellen). Soweit erforderlich wurden die Abwägungsergebnisse in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet auf dessen Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden kann.

Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs.2 Satz 2 BauGB, über die Monatsfrist hinaus, liegt nicht vor. Auf eine spezielle Bürgerinformationsveranstaltung, innerhalb der Auslegungsfrist, wird deshalb verzichtet.

Vor Beginn der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Abschluss des Grundstücksübertragungsvertrages / Städtebaulichen Vertrages (Stufe 2) mit der Fa. Weeber zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

Nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt als nächster Verfahrensschritt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat. Werden hierdurch keine Grundzüge der Planung berührt, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden.

Zum bebauungsplanmäßigen Ausbau der Badstraße werden neben den von der Fa. Weeber zu übertragenden Flächen weitere Flächen der angrenzenden privaten Grundstücke benötigt. Ein Teil der erforderlichen Flächen konnte bereits mit Vertrag vom 22.12.2003 gesichert werden. Die Regelungen des in 2003 mit diesen Grundstückseigentümern abgeschlossenen, aufgrund einer eingeräumten Frist zur Umsetzung noch nicht vollzogenen Vertrages, sind entsprechend den Vorgaben des aktuellen Bebauungsplanentwurfes anzupassen.

Mit den Eigentümern der weiteren betroffenen Grundstücke sind begleitend zum weiteren Bebauungsplanverfahren Vertragsverhandlungen über den Erwerb der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen aufzunehmen.

Anlage/n

- 1 01_VÜ_Verfahrensübersicht_03_05_2-4 (öffentlich)
- 2 02_Abwägung_TÖB_03_05_2-4 (öffentlich)
- 3 03_Abwägung_Öffentlichkeit_03_05_2-4 (öffentlich)
- 4 04_Planzeichnung_03_05_2-4 (öffentlich)
- 5 05_Textteil_03_05_2-4 (öffentlich)
- 6 06_Begründung_03_05_2-4 (öffentlich)
- 7 07_GT_Geotechnik (öffentlich)
- 8 08_GT_Kampfmittel (öffentlich)
- 9 09_GT_Verkehr (öffentlich)
- 10 10_GT_Leistungsfähigkeit K14 (öffentlich)
- 11 11_GT_Klima (öffentlich)
- 12 12_GT_Luftschadstoffe (öffentlich)

13 13_GT_Schall (öffentlich)

14 14_GT_Artenschutz (öffentlich)