

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Planungsausschuss (Vorberatung)	04.07.2024	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	09.07.2024	Ö

## **Bebauungsplan "Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring", mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-2 in Leonberg**

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung**
- Billigung des überarbeiteten 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 von der Verwaltung geprüft und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Den geänderten Abwägungsvorschlägen (Anlage 2, farbig gelb hinterlegte Texte) zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird zugestimmt

2. Der Bebauungsplanentwurf „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 05.05-2 in Leonberg wird gebilligt. Maßgebend ist der Entwurf vom 15.05.2024 mit Begründung und Umweltbericht mit Stand vom jeweils 15.05.2024 (Anlagen 3-7)

3. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht vom jeweils 15.05.2024 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 dem ADAC nach Maßgabe der im Sachvortrag dargestellten Eckpunkte einen Städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) zur Sicherung der städtebaulichen Ziele abzuschließen. Dieser Beschluss ersetzt den ursprünglichen Eckpunktebeschluss vom 15.12.2020

### **Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung**

#### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Die bestehende Verkehrsübungsanlage des ADAC am Standort Mahdental / Solitude-Ring

ist bereits mehr als 50 Jahre alt und ist aus dem ehemaligen Fahrerlager der Solitude Rennstrecke entstanden. Zuerst als Verkehrsübungsplatz, später dann auch als Fahrsicherheitstrainingsplatz. Insgesamt trainieren in Leonberg jährlich ca. 10.000 Teilnehmer beim Fahrsicherheitstraining und es üben knapp 20.000 Fahranfänger.

Die bestehende Infrastruktur ist stark erneuerungsbedürftig und Reparaturen werden zunehmend schwieriger und aufwendiger. Gleichzeitig entwickeln sich die Fahrzeugtechnik und die Fahrerassistenzsysteme in den Fahrzeugen sehr schnell und die Anforderungen an Verkehrsübungsplätze und deren Infrastruktur steigen stetig. Vor diesem Hintergrund bestehen seit Jahren planerische Überlegungen zur Weiterentwicklung der Verkehrsübungsanlage im Zuge einer langfristigen Sicherung der bestehenden Infrastruktur. Um die geplanten baulichen Maßnahmen des ADAC verwirklichen zu können, ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Das zugehörige Bebauungskonzept war aus einem Planungswettbewerb (Dez. 2018 bis Juni 2019) hervorgegangen und wurde per Beschluss des Gemeinderats vom 24.09.2019 dem Bebauungsplan zugrunde gelegt (vgl. SV 2019/176).

Das Vorhaben wurde Mitte Juli 2019 den übergeordneten Planungsträgern und Fachbehörden (Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) - Referat 21 Raumordnung, RPS Abt. 4- Straßenwesen und Verkehr, RPS Abt. 5 Umwelt, Verband Region Stuttgart, Landratsamt Böblingen (Naturschutz) vorgestellt und im Ergebnis als grundsätzlich genehmigungsfähig angesehen. Die Befreiung des Vorhabens von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde in Aussicht gestellt. Das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens (Regionalplan) wurde unter dem Vorbehalt verneint, dass der Bebauungsplan dementsprechend enge Festsetzungen trifft.

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hatte in der Folge am 03.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Einleitung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. (Vgl. SV 2020/021 und SV 2020/022).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 06.04.2020 bis 08.05.2020 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden tabellarisch zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Der Gemeinderat hat am 15.12.2020 den Abwägungsvorschlägen zugestimmt, sowie den Planentwurf gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gefasst (Vgl. SV 2020/356 und SV 2020/357).

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte dann jedoch nicht, da der städtebauliche Vertrag mit dem ADAC, als Voraussetzung für diesen Verfahrensschritt, aufgrund geänderter Anforderungen an das Vorhaben bislang nicht abgeschlossen werden konnte.

Die Planung wurde inzwischen fortgeschrieben und an die aktuellen, teilweise geänderten Anforderungen des ADAC angepasst. Ebenso wurden inzwischen erfolgte Gesetzesänderungen und die Ergebnisse aktueller Behördenabstimmungen berücksichtigt. Die Systematik der getroffenen Festsetzungen wurde nochmals geprüft und soweit erforderlich redaktionell optimiert. (s.u.: Änderungen am Bebauungsplanentwurf seit der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 15.12.2020)

Die Abwägungstabelle (Anlage 2) wurde infolgedessen überwiegend redaktionell angepasst, inhaltliche Änderungen an den Abwägungsvorschlägen ergaben sich dadurch nur hinsichtlich der externen Ausgleichsmaßnahmen und der forstlichen Belange.

Die am 15.12.2020 gefassten Abwägungsbeschlüsse haben somit weiter Bestand, sofern

daran keine Änderungen vorgenommen wurden. Die Änderungen vom 15.05.2024 sind in den Abwägungstabellen (Anlage 2) gelb hinterlegt

Die überarbeiteten Planentwürfe sind nun erneut 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 sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Notwendigkeit zur Behebung der vorhandenen betrieblichen und strukturellen Mängel der Infrastruktur der bestehenden Verkehrsübungsanlage.
- dem Erfordernis, die Anlage an die aktuellen betrieblichen Anforderungen anzupassen und so den Standort für die Zukunft zu qualifizieren und langfristig zu sichern.

der hierfür notwendigen räumlichen und funktionalen Neustrukturierung der betrieblichen Einrichtungen am bestehenden Standort als gesamtstädtisch und regional bedeutsame Infrastruktureinrichtung.

- dem Fehlen angemessener Alternativstandorte für eine grundsätzliche Verlagerung der gesamten Verkehrsübungsanlage

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

- die langfristige Sicherung der bestehenden, weit über die Markung Leonbergs hinaus bedeutsamen Infrastruktur der Verkehrsübungsanlage.
- die funktionale Anpassung des Standortes an die aktuellen Erfordernisse im Hinblick auf die Einrichtungen der Verkehrsübungsanlage und die zugeordneten baulichen Anlagen / Schulungseinrichtungen und technischen Anlagen, deren baulicher Bestand noch in die Nachkriegszeit zurück reicht.
- die Neuansbindung des Gesamtstandortes an die Mahdentalstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der L 1187.
- die überwiegende räumliche Konzentration der baulichen Anlagen der Verkehrsübungsanlage auf die Bereiche südlich der Mahdentalstraße.
- der weitreichende Rückbau der baulichen Anlagen nördlich der Mahdentalstraße zur Verbesserung der ökologischen Belange und des Landschaftsbildes in diesem Teilbereich.
- die Bewahrung und Würdigung der baulichen Zeugnisse der ehemaligen Solitude Rennstrecke (Start- und Zielturm, Boxengebäude und Boxengasse) durch deren Einbindung in das Neuordnungskonzept.
- der behutsame Umgang mit dem sensiblen Landschaftsraum im Landschaftsschutzgebiet Glemswald.
- die planerische Berücksichtigung eines Korridors für die Entwicklung eines teilregionalen Radschnellweges nördlich der Mahdentalstraße.
- die Sicherung temporär stattfindender, eingeführter und über die Stadtgrenzen der Stadt Leonberg hinaus renommierter Motorsportveranstaltungen im Kontext der ehemaligen Solitude-Rennstrecke (insbesondere Glemseck 101 - jährlich im September / Solitude Revival - alle zwei Jahre im Juli).
- die Sicherung einer wichtigen Trinkwasserleitungsstrasse der Stadtwerke Leonberg auf dem Vereinsgelände des ADAC.

### **Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im unbepflanzten Außenbereich nach § 35 BauGB im Bereich des einstigen Fahrerlagers und des Start- und Zielturms der ehemaligen Solitude-Rennstrecke am südöstlichen Rand der Leonberger Gemarkung. Westlich des Plangebietes befinden sich das Seehaus, und das Hotel Glemseck. Im Osten grenzen das Kriesten-Gartencenter und im Anschluss daran die Mahdentalsiedlung an.

Das Plangebiet selbst bezieht sich zum einen auf die bestehende ADAC-

Verkehrsübungsanlage mit den zugehörigen Verkehrsflächen für den Übungsbetrieb und das Fahrsicherheitstraining, die in der Aue der Glems bzw. des Krumbachs südlich der Mahdentalstraße (L 1187) gelegen ist. Darüber hinaus werden ein Abschnitt der L 1187 sowie die Vereinsflächen nördlich der Mahdentalstraße im Bereich des ehemaligen Boxengebäudes und der Boxengasse sowie im Bereich der vorhandenen Zufahrt auf die Verkehrsübungsanlage überplant.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird standörtlich in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die angrenzenden Waldflächen in der Hanglage des Glemstales
- im Osten: durch die Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Leonberg und der Stadt Gerlingen
- im Süden: durch den Verlauf der Glems und des Krumbachs
- im Westen: durch Grünlandflächen in der Talaue der Glems und durch das Gelände des Seehaus e.V.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 8,72 ha und umfasst folgende Flurstücke: 1838 (Teilfläche), 1843/2, 1843/3, 1843/4, 1843/5, 1843/6, 1843/7, 1843/10 und 1844/1 auf Gemarkung Leonberg.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil (Anlage 3) des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 15.05.2024 (Anlage 3).

### **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“ mit „sonstigen Bauten im Außenbereich“ dargestellt. Hinzu kommen nachrichtliche Übernahmen für Teilflächen südlich der L 1187 als „Suchraum für Ausgleichsflächen“, der im Plangeltungsbereich liegenden geschützten Biotope als „Flächen für den Biotopschutz“ und die Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (vgl.SV 2024/117)

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

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzeption sieht eine zweigeteilte Weiterentwicklung des heutigen Betriebsgeländes des ADAC Württemberg e.V. vor. Nördlich der Mahdentalstraße (L1187) sollen die vorhandenen Betriebsflächen weitestgehend zurückgebaut und zugunsten des Natur- und Artenschutzes renaturiert werden. Dort verbleiben lediglich das historische Boxengebäude, ein Teil der ehemaligen Boxengasse als Vorfläche sowie eine notwendige Zufahrt von Westen (Teilstück der ehemaligen sogenannten „Boschlichtstraße“), welche vom ADAC für untergeordnete und zeitlich begrenzte Nutzungen für Schulungen und Veranstaltungen im Kontext der Verkehrsübungsanlage zur Verfügung stehen sollen. Das Boxengebäude soll zu diesem Zweck baulich behutsam ertüchtigt sowie mit einem zusätzlichen Vordach und einer PV Anlage auf der Dachfläche versehen werden.

Die heute bestehende Einfahrtsituation wird aufgegeben. Die vorhandene Unterführung unter der Mahdentalstraße wird verfüllt.

Die Betriebsflächen der Verkehrsübungsanlage werden zukünftig auf den Flächen im Teilbereich südlich der Mahdentalstraße (L 1187) gebündelt. Ein neuer Direktanschluss am Südrand der Mahdentalstraße ersetzt die bisherige, umwegige Zufahrt über die nördliche Teilfläche. Die Mahdentalstraße wird im Bereich des Neuanschlusses an die Erfordernisse des neuen Knotenpunktes, z.B. zur Unterbringung der Abbiegespuren, angepasst.

Innerhalb der sog. Infrastruktur- und Hochbauzone unmittelbar südlich der Mahdentalstraße wird der Start- und Zielturm in seinem Bestand erhalten und bleibt als dominantes,

prägendes Gebäude und historische Landmarke freigestellt.

Westlich und östlich des Turms sind, in dessen axialer Verlängerung, schmale, langgestreckte und eingeschossige Nebengebäude mit Carports, Werkstatteinrichtungen sowie Technik- und Lagerräumen vorgesehen. Diese Anlagen werden in die Hangkante unterhalb der Mahdentalstraße eingeschoben, die zur Straße hin abfallenden Dachflächen werden begrünt. Der Geländestreifen zwischen diesen Gebäuderiegeln und der Mahdentalstraße wird angebösch, ebenfalls begrünt und mit einer durchlaufenden, geschnittenen Hecke versehen, um einen landschaftsrechten gestalterischen Übergang zur Verkehrsübungsanlage zu schaffen, der den historischen Start- und Zielturm in seiner Solitärwirkung nicht beeinträchtigt und den Verlauf der ehemaligen Solitude Rennstrecke in Anlehnung an den historischen Zustand akzentuiert.

Die Oberflächenentwässerung der Gebäuderiegel erfolgt nach Norden in eine gemeinsame Mulde mit der Straßenentwässerung.

Südlich des Start- und Zielturmes ist in einem Abstand von 9 m ein neues, lineares, eingeschossiges Schulungsgebäude vorgesehen, indem auch der Platzwart, eine den Zwecken der Verkehrsübungsanlage dienende kleine Gastronomie sowie Büro-, Sanitär- und Technikräume untergebracht werden sollen. Die Dachfläche wird mit Photovoltaikelementen versehen und zu 30% begrünt.

Östlich des Schulungsgebäudes ist in dessen axialer Verlängerung eine ebenfalls lineare, langgestreckte, mit 12 Bäumen überstellte Stellplatzfläche als Hauptparkierungsfläche vorgesehen. Die Freifläche zwischen Turm und Schulungsgebäude soll aufgewertet werden und die angrenzenden Gebäudenutzungen um entsprechende Außenflächen ergänzen.

Ein bestehender Entwässerungsgraben wird leicht in südliche Richtung verlegt, naturnah gestaltet und weiterhin zur Ableitung von unbelastetem Regenwasser herangezogen. Der Graben trennt die Infrastruktur- und Hochbauzone von den bestehenden, südlichen Übungsflächen, die neu geordnet und aktuellen Erfordernisse des Fahrsicherheitstrainings und des Verkehrsübungsbetriebes angepasst werden sollen.

Der heutige Charakter der Übungsfläche ändert sich durch diese funktionale Ertüchtigung nur unwesentlich.

Zukünftig sind insgesamt vier freistehende, dem kurzzeitigen Aufenthalt von Personen während des Fahrsicherheitstrainings dienende Unterstände für Aufsicht und Teilnehmer der Fahrsicherheitstrainings vorgesehen. Ein vorhandenes Technik- und Sanitärgebäude am Ostrand des Übungsgeländes wird in leicht vergrößerter Form neu errichtet. Die technische Ausstattung, wie z.B. Lichtsignalanlagen, Straßenbeleuchtung, elektronische Anzeigetafeln, E-Ladestationen und dergl. wird erneuert und ergänzt. Gleiches gilt für Zaun- und Toranlagen.

Die innerhalb der Übungsflächen liegenden Freiflächen werden als extensiv gepflegte Wiesenflächen entwickelt. Der Gewässerrandstreifen entlang der Glems bzw. des Krummbachs wird in seiner heutigen Ausdehnung erhalten, Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand entlang der Glems und des Krummbachs sind nicht vorgesehen.

Eine Nasswiese westlich der neuen Zufahrt wird überwiegend erhalten. Der mit der neuen Zufahrt einhergehende Eingriff in die Nasswiese wird innerhalb des Plangebietes, westlich der Übungsfläche, sowie außerhalb des Plangebietes, im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme im Bereich „Unter Laiern“ kompensiert.

Als Ausgleich für entfallende Zauneidechsenhabitate werden planexterne Habitatstrukturen am Schopflochberg neu entwickelt. Aufgrund einer aktualisierten Kartierung der Offenlandbiotope ist eine zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Maßnahme A5) erforderlich.

Nördlich der Mahdentalstraße wird ein Freihaltestreifen für eine Radschnellwegeverbindung

zwischen Leonberg und der Landeshauptstadt Stuttgart parallel zur L 1187 dahingehend gesichert, dass auf dieser Fläche keine, wesentlichen, die Grundzüge der Planung tangierenden Festsetzungen getroffen werden.

Für die unabhängig vom Betrieb der Verkehrsübungsanlage traditionell stattfindenden Großveranstaltungen (Glemseck 101 – 1x jährlich, Solitude-Revival – alle zwei Jahre) werden die für den Aufbau temporärer Tribünenanlagen erforderlichen Vorhalteflächen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine bestehende Wasserversorgungsleitung ist zu verlegen, die Flächen für die neue Leitungstrasse werden gesichert.

### **Änderungen am Bebauungsplanentwurf seit der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 15.12.2020**

Im Vergleich zum Planstand vom 02.11.2020 (vom Gemeinderat gebilligt am 15.12.2020) wurden folgende wesentliche inhaltliche Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

#### Grunderwerb

Die Fläche für temporäre Tribünenanlagen nördlich der Mahdentalstraße soll nicht mehr an die Stadt übertragen werden, sondern im Eigentum des ADAC verbleiben. Die bisherige Darstellung einer öffentlichen Grünfläche wurde deshalb in private Grünfläche geändert. Die überlagernden Festsetzungen (Fläche für temporäre Tribünenanlagen (T) und Pflanzgebot Pfg3) bleiben bestehen.

#### Boxengebäude

Aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Planung für die Sanierung des Boxengebäudes und der neuen gesetzlichen Regelung zur PV-Pflicht bei Dachsanierungen wurden die Festsetzungen für das Boxengebäude angepasst. Alternativ zur Dachbegrünung wird eine PV-Anlage auf dem Dach zugelassen. Zudem wird bei der Art der baulichen Nutzung ergänzend geregelt, dass Büroarbeitsplätze bis zur Umsetzung des Neubaus des Schulungsgebäudes im Boxengebäude nur befristet zulässig sind.

#### Forst

Im Zuge einer Abstimmung mit dem Forst (Landratsamt Böblingen und Landratsamt Ludwigsburg) wurden aktuelle Vorgaben zu den Unterständen für den kurzfristigen Aufenthalt von Personen während des Fahrsicherheitstrainings innerhalb des Waldabstandsberücksichtigt.

#### Plangrafik

Schließlich wurde zur besseren Übersichtlichkeit und Lesbarkeit die Systematik der Nummerierung der Baufenster und der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung angepasst.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Bezüglich der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen wurde die Lage der externen Ausgleichsfläche A2 (Nasswiese) geändert. Diese ist nun auf den Flst. 6859 und 6860 (Gemarkung Leonberg, Gewinn „Unter Laiern“) vorgesehen.

Im Rahmen der Aktualisierung der Biotopkartierung des Landes wurden die die Hecken südlich der Mahdentalstraße zwischenzeitlich als geschützte Biotope erfasst. Für diese Biotope muss deshalb ergänzend eine Ausnahmegenehmigung beim Landratsamt Böblingen beantragt werden. Als Ausgleich ist die Neuentwicklung einer Feldhecke erforderlich. Eine entsprechende Maßnahmenfläche (A5) wird bis zum Satzungsbeschluss definiert.

#### Redaktionelle Änderungen

Darüber hinaus wurden einige redaktionelle Änderungen zur Verbesserung der Bestimmtheit und Konsistenz der Planunterlagen vorgenommen.

## **Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen und Auswirkungen auf die Bebauungsplanung**

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 06.04.2020 bis 08.05.2020 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 Öffentlichkeit**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden**

Auf die entsprechende Sachdarstellung in der Bezugsvorlage 2020/356 wird verwiesen

### **Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf**

Auf die entsprechende Sachdarstellung in der Bezugsvorlage 2020/356 wird verwiesen

### **Wesentliche bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen**

Folgende umweltrelevanten Stellungnahmen sind Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit (vgl. Anlage 2):

- Nr. 1 07.05.2020, Verband Region Stuttgart
- Nr. 2 05.05.2020, Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur
- Nr. 2b 13.05.2020, Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr
- Nr. 3a 27.04.2020, Landratsamt Böblingen (Stellungnahme zum Flächennutzungsplan)
- Nr. 3b 27.04.2020, Landratsamt Böblingen (Stellungnahme zum Bebauungsplan)
- Nr. 4 08.05.2020, Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wald
- Nr. 31 28.04.2020, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

### **Eckpunkte des Städtebaulichen Vertrages (Stufe 2)**

Zur Übertragung der entstehenden Verfahrenskosten (städtebauliche Planung, erforderliche Fachgutachten und Fachplanungen) wurde mit dem ADAC am 30.10.2020 ein städtebaulicher Vertrag (Stufe 1) geschlossen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist vor Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit dem ADAC der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (Stufe 2) mit folgenden Eckpunkten zu vereinbaren:

Die nachfolgende Aufstellung ist aus dem ursprünglichen Eckpunktebeschluss vom 15.12.2020 weiterentwickelt und an die aktuellen Projekterfordernisse angepasst.

- Regelungen zum Teilrückbau (nördlich der Mahdentalstraße) der bestehenden Verkehrsübungsanlage,
- Verpflichtung zur Durchführung der Umbaumaßnahmen im Bereich der L 1187 gem. Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger,
- grundbuchrechtliche Sicherung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt auf den Grundstücken Flste. 1843/4, 1843/6 und 1843/7 zur Sicherung der Verlegung einer bestehenden Wasserversorgungsleitung,
- Regelungen zur Schmutzwasserbeseitigung, Oberflächenwasserrückhaltung und-ableitung, Verlegung eines bestehenden Wassergrabens,
- Sicherung von Gestaltungs- und Qualitätsstandards unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Ausgestaltung von Pflanzmaßnahmen, Werbeanlagen, Technische Einrichtungen und Ausstattungen im Bereich der Freiflächen und Außenanlagen,
- Regelung zu Durchführung, Unterhalt und Überwachung (Monitoring) von

- planinternen und -externen Renaturierungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Erkundung von und Umgang mit potentiellen Altlasten (Altstandort),
- Abstimmung eines Nutzungskonzepts für das historische Boxengebäude einschließlich zeitlich bestimmter Nutzungsbeendigung der bestehenden Büronutzung,
- Nutzung von Flächen für temporär stattfindende, renommierte Motorsportveranstaltungen (Glemseck 101, Solitude Revival),
- Berücksichtigung forstlicher Belange gem. Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden,
- Kostentragung (z.B. Verlegung Trinkwasserleitung, Ablöse von A/E-Maßnahmen).

### **Weiteres Vorgehen**

Auf Grundlage des vorliegenden überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften vom 15.05.2024 kann die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden.

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 Städtebaulichen Vertrages (Stufe 2) mit dem ADAC 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 und den örtlichen Bauvorschriften gefasst werden.

### **Anlage/n**

- 1 01\_05.05-2\_BP\_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 02\_05.05-2\_BP\_Abwägungstabelle (öffentlich)
- 3 03\_05.05-2\_BP\_Planzeichnung\_Entwurf (öffentlich)
- 4 04\_05.05-2\_BP\_Textteil\_Entwurf (öffentlich)
- 5 05\_05.05-2\_BP\_Begründung\_Entwurf (öffentlich)
- 6 06\_16-52\_ET\_UB\_Verkehrsbauanlange\_Solitude-Ring\_Schwarzfassung\_20240515 (öffentlich)
- 7 07\_16-52\_Bestand\_20240515\_Entwurf Offenlage (öffentlich)
- 8 08\_16-52\_GOP\_20240515\_Entwurf Offenlage (öffentlich)
- 9 09\_16-52\_ET\_GOP\_Verkehrsbauanlange\_Solitude-Ring\_20240515\_Schwarzfassung (öffentlich)
- 10 10\_05.05-2\_BP\_Spezielle-Artenschutzrechtliche-Prüfung (öffentlich)
- 11 11\_05.05-2\_BP\_Schallimmissionsprognose (öffentlich)

- 12 12\_05.05-2\_BP\_Stellungnahme\_Schall (öffentlich)
- 13 13\_05.05-2\_BP\_Geotechnischer Bericht (öffentlich)
- 14 14\_05.05-2\_BP\_Bodenbewertung (öffentlich)
- 15 15\_05.05-2\_BP\_Auswertung Kampfmittelbelastung (öffentlich)
- 16 16\_05.05.-2\_BP\_Ausführungen\_Klimaschutz (öffentlich)
- 17 17\_05.05-2\_BP\_Lageplan\_Ausgleichsfläche\_A1 (öffentlich)
- 18 18\_05.05-2\_BP\_Lageplan\_Ausgleichsfläche\_A2 (öffentlich)