

Dezernat III
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

2017/276, 2018/177, 2019/176,
2020/022, 2020/357

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

13. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring", Planbereich 05.05-2 in Leonberg, (Parallelverfahren gem. §8 Abs.3 BauGB) - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung - Billigung des überarbeiteten Planentwurfs - Auslegungsbeschluss und Beschluss Behördenbeteiligung

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 zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans 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 (Anlage 2).

2. Der Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Verkehrsübungsanlage am Solitude-Ring“, Planbereich 05.05-2 in Leonberg, mit Begründung und strategischer Umweltprüfung wird gebilligt. Maßgebend ist der Entwurf vom 15.05.2024 mit Begründung vom 15.05.2024 und strategischer Umweltprüfung vom 15.05.2024 (Anlagen 3-5).

3. Der Entwurf der 13. Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung mit strategischer Umweltprüfung 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.

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 Ausführungen in den Planunterlagen wurde nochmals geprüft und soweit erforderlich redaktionell optimiert. (s.u.: Änderungen am Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes seit der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 15.12.2020).

Die Abwägungstabellen wurden redaktionell angepasst, inhaltliche Änderungen an den Beschlussvorschlägen ergaben sich dadurch jedoch nicht (Anlage 2 - Abwägungstabelle).

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

billigen, 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 der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verkehrsübungsanlage am „Solitude-Ring“ 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 von Flächen für die temporär stattfindenden, eingeführten und über die Stadtgrenzen der Stadt Leonberg hinaus renommierten Motorsportveranstaltungen im Kontext der ehemaligen Solitude-Rennstrecke (Glemseck 101 - jährlich im September / Solitude Revival - alle zwei Jahre im Juli)
- Die Sicherung einer wichtigen Trinkwasserleitungstrasse der Stadtwerke Leonberg auf dem Vereinsgelände des ADAC.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im 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 Mahdentialsiedlung 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 Krummbachs 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 13. Flächennutzungsplanänderung 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 Krummbachs
 - 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 Planteil des Entwurfs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans vom 24.04.2024 (Anlage 3).

Darstellungen des Flächennutzungsplans

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. (vgl. SV 2024/116)

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet im Wesentlichen:

- Die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsübungsanlage“, im Bereich der bestehenden ADACVerkehrsübungsanlage südlich der Mahdentalstraße sowie auf einer untergeordneten Fläche im Bereich des ehemaligen Boxengebäudes nördlich der Mahdentalstraße.
- Die Ausweisung von Grünflächen auf dem bestehenden ADAC-Gelände nördlich der Mahdentalstraße mit Ausnahme des Bereiches beim ehemaligen Boxengebäude.
- Die Ausweisung von Grünflächen südlich der Mahdentalstraße im Bereich der bestehenden Nasswiese auf dem ADAC-Gelände.
- Die Ausweisung der zukünftigen Trasse einer noch zu verlegenden Wasserversorgungsleitung

Änderungen am Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes seit der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 15.12.2020

Aufgrund einer Änderung der gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet im Zuge der Aktualisierung der Biotopkartierung des Landes wurden die Unterlagen (Begründung und strategische Umweltprüfung) redaktionell angepasst. Am Planentwurf selbst (Anlage 3) waren keine Änderungen erforderlich

Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen und Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung

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 2020/357 wird verwiesen

Auswirkungen auf den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auf die entsprechende Sachdarstellung in der Bezugsvorlage 2020/357 wird verwiesen
Die seit dem Beschluss vom 15.12.2020 vorgenommenen redaktionellen Änderungen an den Abwägungstabellen (Anlage 2) haben keine Auswirkungen auf den Planentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes; inhaltlich entspricht dieser weiterhin dem damals beschlossenen Planstand vom 02.11.2024

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.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs der 13. Änderung des Flächennutzungsplans 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 keine Grundzüge der Planung berührt, kann der Wirksamkeitsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung gefasst werden.

Anlage/n

- 1 01_05.05-2_FNP-Ä13_-2024_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 02_05.05-2_FNP-2024-13_Abwägungstabelle (öffentlich)
- 3 03_05.05-2_FNP-2024-13_Planzeichnung_Entwurf (öffentlich)
- 4 04_05.05-2_FNP-2024-13_Begründung_Entwurf (öffentlich)

5 05_16-52_ET_SUP_FNP-Änderung_ADAC_20240515_Schwarzfassung (öffentlich)