



Sitzungsvorlage

2024/0025

Federführung:

Planungsamt

Aktenzeichen:

Beratungsfolge:			
Gremium	Termin	Status	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	12.03.2024	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	19.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Bebauungsplan "Änderung Stangen" (32-1/2) mit örtlichen Bauvorschriften, Stadtteil Echterdingen

-Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

-Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung

-Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden entsprechend den Beschlussvorschlägen in der Anlage 1 zur Vorlage behandelt.
2. Der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplanentwurf „Änderung Stangen“ (32-1/2) vom 05.02.2024, der Entwurf des Textteils und der örtlichen Bauvorschriften „Änderung Stangen“ (32-1/2) vom 05.02.2024 und der Entwurf der Begründung vom 05.02.2024 werden gebilligt und sind von der Verwaltung zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der erneuten öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu beteiligen.

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand

- ⌚ Aufstellungsbeschluss (Vorlage 2018/078) 19.06.2018
- ⌚ Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27 am 06.07.2018
- ⌚ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 16.07.2018 – 13.08.2018
- ⌚ Frühzeitige Beteiligung der Behörden 16.07.2018 – 13.08.2018
- ⌚ Auslegungsbeschluss (Vorlage 2019/122) 23.07.2019
- ⌚ Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31 am 02.08.2019
- ⌚ Auslegung/Beteiligung der Öffentlichkeit 12.08.2019 – 20.09.2019
- ⌚ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 12.08.2019 – 20.09.2019

Der Bebauungsplan „Änderung Stangen“ (32-1/2) wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt.

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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich. Relevante umweltbezogene Belange wurden jedoch weiterhin ermittelt, bewertet und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung eingestellt. Ferner ist der Artenschutz entsprechend den Ergebnissen der diesbezüglichen Gutachten zu berücksichtigen.

Bereits am 16.07.2019 hat der Technische Ausschuss und am 23.07.2019 der Gemeinderat die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Anlässlich der städtischen Planungsvorstellungen hat sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine private Interessengemeinschaft (IG Stangen) gebildet, bestehend insbesondere aus betroffenen Nachbarn und Anwohnern des Stangenquartiers.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden im Jahr 2020 mehrere Abstimmungstermine mit der IG Stangen durchgeführt. Hier wurden Anregungen und Bedenken diskutiert, die letztlich zu einer Anpassung der kommunalen Planungen im Detail geführt haben. Die Änderungen der Planung wurden anschließend im Technische Ausschuss beschlossen und sind nun Grundlage des vorliegenden geänderten Bebauungsplanentwurfs.

In der Sitzung des Gemeinerats im Dezember 2023 wurde auf den Planungsfortschritt des Hochbauprojekts „Kita Stangen“ eingegangen (s. Vorlage 2023/0182). Es wurde dargestellt, dass aufgrund des nach wie vor hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen, vor allem im Ortsteil

Echterdingen, der zeitnahe Bau einer Kindertagesstätte (Kita) und dessen Fertigstellung der Verwaltung ein großes Anliegen ist. Auf die Realisierung zusätzlicher Wohngeschosse wird dabei verzichtet. Zur Umsetzung der Baumaßnahme muss das Bebauungsplanverfahren mit dem geänderten Bebauungsplanentwurf schnellstmöglich weitergeführt und abgeschlossen werden. Ziel ist es, die Kita möglichst bis September 2025 fertigzustellen und bezugsfertig zu übergeben.

2. Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Im Stadtteil Echterdingen besteht nach wie vor akuter Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Neben dem bereits bestehenden Bedarf, sollen mit einem guten Betreuungsangebot Anreize für junge Familien geschaffen werden, sich in Leinfelden-Echterdingen niederzulassen. Weiterhin mangelt es an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch für städtische Mitarbeiter/innen (z.B. im Bereich der Kinderbetreuung).

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen plant vor diesem Hintergrund auf dem bisher als Grün- und Spielfläche genutzten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stangen“ (32-1) eine Kindertagesstätte (Kita). Des Weiteren soll die Möglichkeit offengehalten werden, die nun konkret geplante Kindertagesstätte perspektivisch durch zusätzliche Wohngeschosse zu ergänzen. Eine Tiefgarage ist in der Planung der Kita nicht mitinbegriffen, allerdings ist für zukünftige Vorhaben der Bau einer Tiefgarage nicht ausgeschlossen.

Dazu werden die Teile der bisherigen Flächenfestsetzungen „Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)“ und „Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)“ den städtebaulichen Zielen entsprechend zu einer Fläche für allgemeines Wohnen geändert.

Ziel dieser Planung ist, den Mangel an Plätzen in Kindertagesstätten durch eine Baumaßnahme im Sinne der Innenentwicklung entgegenzuwirken und gleichzeitig den akuten Wohnraumbedarf perspektivisch entgegenzuwirken. Für diese Zielsetzungen sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der durchgeführten Auslegung und Behördenbeteiligung wurden fünf Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegeben, wobei 3 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange keine Bedenken oder Anmerkungen vorgebracht haben.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein, darunter eine Stellungnahme der Interessengemeinschaft Stangen mit mehreren Unterschriften als gemeinsame Stellungnahme.

Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zu dieser Vorlage zusammengefasst und mit einer Stellungnahme der Verwaltung und einem Beschlussvorschlag versehen. Sie werden dem Gemeinderat hiermit zur Prüfung und zur gegenseitigen Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vorgelegt.

4. Schlussfolgerung der Beteiligung

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zusätzliche Untersuchungen -v.a. in Bezug auf den Artenschutz- erforderlich gemacht haben.

Vor dem Hintergrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, und vor allem im Ergebnis des Austausches mit der IG Stangen, wurden planerische Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf überarbeitet und zusätzliche Untersuchungen durchgeführt. Die eingegangenen Bedenken betrafen im Wesentlichen das mit der Planung einhergehende vermeintlich hohe Verkehrsaufkommen sowie die Höhe des geplanten Baukörpers.

Die maßgebenden Änderungen gegenüber der ersten Auslegung/Behördenbeteiligung sind unter dem Punkt „Konkretisierter Inhalt der Planung“ zusammengefasst. Mit Blick auf die erfolgten Planänderungen und ergänzenden Untersuchungen empfiehlt die Stadtverwaltung nun, die erneute Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfs „Änderung Stangen“ (32-1/2) zu beschließen.

5. Konkretisierter Inhalt der Planung

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Planung gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt der ersten Auslegung genannt:

- ⌚ Die Geschossigkeit wurde von ursprünglich 6 auf maximal 5 Geschosse reduziert. Zudem wurde die Geschossigkeit zur westlichen Bestandsbebauung auf 4 Geschosse und nach Süden auf 2 Geschosse abterrassiert, so dass nun lediglich ein geringer Teilbereich im Nordosten des Baugrundstücks eine 5-Geschossigkeit zulässt. Damit soll der Eingang in das Stangengebiet städtebaulich akzentuiert werden, ohne dass eine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bestandsbebauung zu befürchten wäre.
- ⌚ Die zulässige maximale Gebäudehöhe wurde von ursprünglich 19,5 m auf 16,5 m reduziert (ausschließlich im Bereich der möglichen 5-Geschossigkeit). In den Bereich der 4- und 2-Geschossigkeit wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen weiter begrenzt.
- ⌚ Das Baufenster wurde in der Ausdehnung modifiziert (zur Optimierung der nun terrassierten Bebaubarkeit) und allenfalls geringfügig vergrößert. Eine Überlagerung mit der bestehenden Trafoanlage ist damit ebenfalls ausgeschlossen.
- ⌚ Entsprechende Änderung bzw. Konkretisierung des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes in der Begründung.
- ⌚ Verifizierung der Verkehrszahlen aus dem Jahr 2014 durch eine Verkehrszählung im Einfahrtsbereich Kreisverkehr/Stangenstraße im Januar 2020.
- ⌚ Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens auf Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs.
- ⌚ Durchführung einer ergänzenden Untersuchung des Baumbestands auf mehrjährig nutzbare Niststätten und mögliche Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG.
- ⌚ Durchführung einer ergänzenden Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (besonderer Artenschutz).

Hier wurden spezielle artenschutzrechtliche Habitatstrukturen an den bestehenden Bäumen überprüft.

- 🕒 Überführung der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchungen und Gutachten sowie des geänderten Bebauungskonzeptes in Plan-, Textteil und Begründung des Bebauungsplanentwurfs.

Finanzielle Auswirkungen:

Sind Finanzmittel notwendig?

Ja Nein

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag insgesamt	HH-Jahr	Summe Folgejahr
5110700000	Gutachten für Bauleitplanung (1. Habitatpotenzialanalyse)	44316600	Ca. 1.000 €	2018	
	Gutachten für Bauleitplanung (Artenschutzrechtliche Ergänzungen)	44316600	Ca. 900€	2020	
	Gutachten für Bauleitplanung (Geotechnischer Vorbericht)	44316600	Ca. 2.000 €	2018	
	Gutachten für Bauleitplanung (Schalltechnisches Gutachten)	44316600	Ca. 5.000 €	2023/2024	
	Kampfmittelauswertung	44316600	Ca. 1.000 €	2018	

Sind im laufenden Jahr über-/außerplanmäßige Aufwendungen/Auszahlungen erforderlich?

Ja Nein

Deckungsvorschlag:

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag

Entstehen Folgekosten?

Ja Nein

Folgekosten (Hochrechnung/Schätzung):

z.B.: Personalkosten, Wartungskosten, Reinigung, Pflege, Abschreibungen, usw.

Aufwandsart	Laufende Aufwendungen pro Jahr

Gibt es Erlöse / Einnahmen / Einsparungen?

Ja Nein

Erläuterung:

Sonstige Anmerkungen:

Anlage/n:

- 1 Abwägungstabelle anonymisiert
- 2 Bebauungsplanentwurf Planteil vom 05.02.2024
- 3 Bebauungsplanentwurf Begründung vom 05.02.2024
- 4 Bebauungsplanentwurf Textteil vom 05.02.2024
- 5 Bodenschutz- und Altlastenkataster, August 2018
- 6 Geotechnischer Vorbericht, Veas und Partner, November 2018
- 7 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, August 2018
- 8 Stellungnahme Emissionen Trafostation, Juli 2018
- 9 Untersuchung des Baumbestands auf mehrjährig nutzbare Niststätten und mögliche Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG, Quetz, Februar 2020
- 10 Verkehrliche Stellungnahme, Brenner Bernard, Dezember 2018
- 11 Verkehrserhebungen in Leinfelden-Echterdingen und Aktualisierung der Verkehrsprognose, Bernard Gruppe, 2020
- 12 Artenschutzrechtliche Habitatpotenzialanalyse, Quetz, August 2018
- 13 Artenschutzrechtliche Vorprüfung Baumhöhlenendoskopie, Blattwald, November 2023
- 14 Schalltechnische Untersuchung, SoundPLAN, Januar 2024