



Sitzungsvorlage

2024/0049

Federführung:

Planungsamt

Aktenzeichen:

Beratungsfolge:			
Gremium	Termin	Status	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	18.06.2024	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	25.06.2024	Ö	Entscheidung

Bebauungsplanverfahren “Nördlich der Bunsenstraße” (09-05/02), Stadtteil Musberg - Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05/02) im Stadtteil Musberg wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – aufgestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Planungsamtes zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05/02) vom 05.03.2024 (Anlage 1).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 05.03.2024 sowie dem Vorentwurf der Begründung vom 08.05.2024 (Anlage 2) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines vierwöchigen Aushangs der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.
4. Grundlage für die weitere Planung ist der Städtebauliche Entwurf vom 26.02.2024 (Anlage 3).

Sachverhalt:

1. Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Teile des Gewerbegebiets zwischen den Stadtteilen Musberg und Leinfelden sollen in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Zu diesem Zweck wurde im Winter 2022/2023 auf zwei Baufeldern mit zwei

Bauherren (BPD Immobilienentwicklung GmbH und Strenger Bauen und Wohnen GmbH) eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um ein städtebauliches Konzept für das Gebiet zu entwickeln. Ziel war ein städtebaulicher Entwurf, der die Grundlage für den neuen Bebauungsplan bildet. Ein Baufeld der Mehrfachbeauftragung liegt nordwestlich der Bunsenstraße und befindet sich im Eigentum der Firma Strenger, ein zweites liegt südöstlich der Bunsenstraße, zwischen der ehemaligen Bahntrasse, Filderstraße und einem Bachlauf und befindet sich im Eigentum der BPD.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ soll nun Planungsrecht für das Vorhaben der Strenger Bauen und Wohnen GmbH schaffen. Im Juli 2023 wurde dem Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die Bauleitplanung zugestimmt (vgl. Vorlage 2023/0125). Maßgebliche Änderungen gab es seitdem ausschließlich im Bereich des parallel zu bearbeitenden Bebauungsplanverfahrens „Südlich der Bunsenstraße“ (Baufeld BPD).

Der Siegerentwurf zeichnet sich im Baufeld nordwestlich der Bunsenstraße durch eine sehr kompakte und damit effizient geplante Gestaltung der Häuser aus. Die präzise Höhendifferenzierung ermöglicht sowohl Dichte als auch einen Dialog zwischen den Gebäuden und ihrer Umgebung. Die beiden geplanten Gebäude stehen im direkten Dialog mit dem angrenzenden Hochhaus und binden dieses in das Ensemble ein. Die hohe Stützmauer zum Nachbargrundstück wird zu einem begrünten, begehbaren vertikalen Gemeinschaftsgarten aufgewertet. Die Bestands-Mauer wird damit zum städtebaulichen „Möbelstück“ und identitätsstiftenden Merkmal des neuen Quartiers. Insgesamt wird möglichst wenig Fläche versiegelt, um das ohnehin hochwassergefährdete Gebiet bestmöglich zu entwässern. Die für einen tragfähigen Entwurf erforderliche Dichte wird stattdessen durch die Höhenentwicklung der Baukörper erreicht (vgl. Anlage 3 städtebaulicher Entwurf).

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Nördlich der Bunsenstraße“ im Stadtteil Musberg umfasst eine Fläche von ca. 6.356 m² (ca. 0,64 ha).

2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05/02) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB — Bebauungsplan der Innenentwicklung – aufgestellt. 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 i.S.d. § 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.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil:

- ⌚ Der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).
- ⌚ Sich keine Gründe ergeben, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen.
- ⌚ Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.
- ⌚ Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.
- ⌚ Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung

der Auswirkungen von schwereren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leinfelden-Echterdingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem ist der Bereich als Fläche für Altablagerung und Altstandort gekennzeichnet.

Die abweichende Darstellung im Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Prüfung alternativer Lösungen

Für das Plangebiet wurde im Zuge der Konversionsüberlegungen eine Mehrfachbeauftragung mit fünf teilnehmenden Planerteams (Architekten/Stadtplaner mit Landschaftsplanern) durchgeführt. Der abschließende und nun der Bauleitplanung zugrundeliegende Siegerentwurf wurde von einer Jury - bestehend aus Stadtverwaltung, Vorhabenträgern und externen Stadtplanern, Architekten und Landschaftsplanern - ausgewählt.

5. Umweltbelange

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Es wurden bzw. im Laufe des Verfahrens werden aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes folgende Gutachten erstellt. Deren Erkenntnisse wurden teilweise schon in den Vorentwurf der Begründung aufgenommen:

- ④ Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Bebauungsplan „Nördlich der Bunsenstraße“, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 05.02.2024 (Anlage 4)
- ④ Schalltechnischer Kurzbericht „Filderstraße“, SoundPLAN GmbH, 10.02.2020 (Anlage 5)
- ④ Besonnungsstudie „Quartier Bunsenstraße, Grundstück Strenger“ (30448-23-09), Lohmeyer GmbH, Februar 2024 (Anlage 6)

Weitere Gutachten werden im Zuge des Verfahrens noch ergänzt, v.a.:

- ④ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- ④ Schalltechnische Untersuchung
- ④ Bodengutachten

Zum nächsten Verfahrensschritt -dem Auslegungsbeschluss- werden alle relevanten Gutachten final vorliegen und deren Ergebnisse im dann vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.

6. Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Nördlich der Bunsenstraße“ (09-05/02) zu fassen und auf Grundlage des Lageplans und des Vorentwurfs der Begründung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Auslegung aufgrund der noch zu vertiefenden Artenschutzuntersuchung im Herbst 2024 durchgeführt und das bzw. die Verfahren mit den Satzungsbeschlüssen Ende 2024 / Anfang 2025 abgeschlossen werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Sind Finanzmittel notwendig?

Ja Nein

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag insgesamt	HH-Jahr	Summe Folgejahr
5110700000	Gutachten für die Bauleitplanung	44316100	Wird noch ermittelt	2024	

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:

Sämtliche Verfahrenskosten werden entsprechend des abgeschlossenen Planungskostenvertrages vom Vorhabenträger getragen.

Sonstige Anmerkungen: Die Planunterlagen sind verkleinert.

Anlage/n:

- 1 Geltungsbereich / Lageplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Vorentwurf Begründung
- 3 Städtebaulicher Entwurf
- 4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- 5 Schalltechnischer Kurzbericht
- 6 Besonnungsstudie
- 7 Modellfotos