

## Sitzungsvorlage

**2024/0039**

Federführung:

Planungsamt

Aktenzeichen:

621.43:4.3

<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Technischer Ausschuss	16.04.2024	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	23.04.2024	Ö	Entscheidung

### **Bebauungsplanverfahren "Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker" (44-1/2), Stadtteil Stetten**

**-Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange**

**-Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss der öffentlichen Auslegung**

**-Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden entsprechend den Beschlussvorschlägen in der Anlage 1 zur Vorlage behandelt.
2. Dem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2), im Stadtteil Stetten wird zugestimmt.  
Maßgebend ist der Entwurf vom 05.03.2024 mit Begründung gemäß § 2a BauGB.
3. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung vom 05.03.2024 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

#### **Sachverhalt:**

##### 1. Verfahrensstand

- 🕒 Aufstellungsbeschluss (Vorlage 2021/0200): 14.12.2021
- 🕒 Ortsübliche Bekanntmachung 21.01.2022

- 🕒 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 24.01.2022 – 26.02.2022
- 🕒 Frühzeitige Beteiligung der Behörden: 24.01.2022 – 28.02.2022

Der Bebauungsplan „Konversion Gärtnerei im Bereich Höfer Äcker“ (44-1/2) 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. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

## 2. Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Nutzung der Gärtnerei wurde altersbedingt aufgegeben. Mit dem vorhandenen Planrecht wird keine anderweitige Nutzung des Grundstückes möglich sein. Es droht eine Brache in zentraler Lage in Stetten. Im Rahmen der Innenentwicklung steht die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Vordergrund der städtebaulichen Planung. Leinfelden-Echterdingen zählt zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum zählt zu den wichtigsten Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge.

Das Grundstück wurde an den Investor BPD Immobilienentwicklung GmbH mit Sitz in Stuttgart verkauft. Zusammen mit der Stadtverwaltung Leinfelden-Echterdingen wurde eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt um einen geeigneten städtebaulichen Entwurf für das frei werdende Areal zu entwickeln. Dafür wurde auch das angrenzende Areal des Lebensmitteldiscounters für einen Ideenteil miteinbezogen. Das großräumige Quartier als Zentrum der Nahversorgung wird sich durch unterschiedliche Entwicklungen verändern und wandeln.

Der ausgewählte städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für das laufende Bebauungsplanverfahren. Für das alte Gewächshaus sieht der Entwurf 64 Wohneinheiten vor, verteilt auf Zwei- bis vier Zimmer Wohnungen, einer Sechs- Zimmer Wohnung sowie die Errichtung von Co- Working Stations. Mit Vorlage 2022/0221 wurde der Siegerentwurf der durchgeführten Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung beschlossen.

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Höfer Äcker“ (44-1) und „Änderung Höfer Äcker (44-1/2) aus den Jahren 2001 und 2021 stehen dem geplanten Vorhaben entgegen und sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung den genannten städtebaulichen Zielen angepasst werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der genannten Zielsetzungen geschaffen werden.

## 3. Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung wurden 17 Stellungnahmen der Behörden abgegeben und bewertet (siehe Anlage 1), wobei fünf Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht haben. Es liegt eine Stellungnahme von den Trägern privater Belange vor (siehe Anlage 1). Von Seiten der Öffentlichkeit gingen bei der Stadtverwaltung zwei Stellungnahmen ein.

Zu den Stellungnahmen, die der Abwägung als Grundlage dienen sollen, wurde von der Verwaltung Stellung

genommen (siehe Anlage 1). Es sind Stellungnahmen eingegangen, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption zwar nicht in den Grundzügen der Planung in Frage stellen, aber dennoch Ergänzungen der Festsetzungen zur Folge hatten. Daher empfiehlt die Verwaltung, den Auslegungsbeschluss mit der vorliegenden und veränderten Planung zu fassen.

Hintergrund zur Änderung der Planung ist die geänderte Abgrenzung des Plangebietes. Im vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerb wurde für das Grundstück des Nahversorgungshändlers ein Ideenteil erarbeitet, welcher als städtebauliches Pendant zum neuen Wohnquartier dient. Dieser Ideenteil schöpft das Potenzial der Flächen weiter aus. Mit Änderung des Planrechtes werden die Grundlagen dafür geschaffen. Darüber hinaus wurden Ergänzungen und weiterführende Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in die textlichen Festsetzungen übernommen.

#### 4. Konkretisierter Inhalt der Planung

- ⌚ Änderung der Plangebietsabgrenzung: Ausweitung des Geltungsbereichs, um Ideen aus städtebaulichem Wettbewerb umsetzen zu können.
- ⌚ Überarbeitung und Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanentwurfs.
- ⌚ Überarbeitung und Ergänzung des textlichen Teils des Bebauungsplanentwurfs.
- ⌚ Überarbeitung und Ergänzung des Entwurfs der Begründung.

Berücksichtigung der Ergebnisse der eingeholten Gutachten und Fachplanungen in Plan-, Textteil und Begründung:

- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse, Werkgruppe Grün, März 2022.
- Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse (Erweiterung Geltungsbereich), Werkgruppe Grün, Januar 2024.
- Tierökologisches Gutachten, Erfassung der Zauneidechse, Werkgruppe Grün, November 2023.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen, Werkgruppe Grün, Februar 2024.
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften, 02.08.2023.
- Schalltechnische Untersuchung, Heine+Jud, 16.01.2024.
- Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Bewertung und Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung, Planungsbüro StadtVerkehr, Januar 2024.
- Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Leinfelden-Echterdingen, GMA, 24.07. 2018.

## Finanzielle Auswirkungen:

Sind Finanzmittel notwendig?

Ja  Nein

Produkt/Auftrag	Bezeichnung	Sachkonto	Betrag insgesamt	HH-Jahr	Summe Folgejahr
	Habitatpotenzialanalyse	5110710000 44316600	1.911,74 Euro	2022	
	Erweiterung Habitatpotenzialanalyse	5110710000 44316600	1.500 Euro	2024	
	Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept	5110710000 44316600	2.200 Euro	2024	
	Umweltbaubegleitung	5110710000 44316600	600 Euro	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:

## Anlage/n:

- 1 Abwägungstabelle
- 2 Grafische Festsetzungen
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Entwurf der Begründung
- 5 Habitatpotenzialanalyse

- 6 Habitatpotenzialanalyse (Erweiterung Geltungsbereich)
- 7 Tierökologisches Gutachten Erfassung der Zauneidechse
- 8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen
- 9 Baugrundgutachten
- 10 Schalltechnisches Gutachten
- 11 Verkehrsplanerische und verkehrstechnische Bewertung und Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung
- 12 Fortschreibung\_Einzelhandelsentwicklungskonzept
- 13 Städtebaulicher Entwurf
- 14 Darstellung der Außenanlage (Entwurfsstand)