

Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

BEGRÜNDUNG nach § 5 Abs. 5 BauGB

Stand 19.02.2020

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“, in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
2	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
2.3	Verkehrsanbindung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Baugrund, Altlasten, Kampfmittel	5
3	Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne	7
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	7
3.5	Sonstige bestehende Planungen	7
4	Bauflächenbedarfsnachweis	8
5	Prüfung alternativer Lösungen	10
6	Planerische Konzeption	11
6.1	Nutzungskonzeption	11
6.2	Lärmschutzkonzeption	11
7	Darstellungen des Flächennutzungsplans	12
7.1	Bauflächen	12
8	Umweltbelange	12
8.1	Umweltbericht	12
8.2	Zusammenfassung der Umweltprüfung	12
9	Flächenbilanz / Städtebauliche Kennwerte	13
10	Planverwirklichung	13
11	Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	13
11.1	Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung	13
11.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	14
11.3	Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft	14
11.4	Verkehr	14
11.5	Lärm	14
11.6	Technische Versorgung, Ver- und Entsorgung (Entwässerung)	15
11.7	Kultur- und Sachgüter	15
11.8	Landschaftsschutzgebiet	15
11.9	Natur/Landschaft/Umwelt	16
11.10	Bodenordnung	16
11.11	Kosten und Finanzierung	16

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

11.12	Plandurchführung	16
12	Verfahrensschritte	16
13	RECHTSGRUNDLAGEN	18
14	Fachgutachten	18
15	Anlagen	19

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.09-5, in Leonberg geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dem Bedarf an einem ausreichenden Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen im nördlichen Stadtgebiet der Leonberger Kernstadt
- der Entscheidung für die zentrale Lage im Einzugsgebiet für eine Kindertageseinrichtung,
- der planungsrechtlichen Sicherung der Wirtschaftlichkeit des sozialen Vorhabens durch eine ergänzende Wohnnutzung im Baukörper der Kita,
- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung am vorgesehenen Standort.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Wesentlichen:

- Bereitstellung eines Grundstücks für eine Kita in Leonberg Nord,
- Schaffung von neuem, flächensparsamem Wohnraum (untergeordnet),
- Neuordnung der Stellplatzanlage (Allgemeinheit/Tennisanlage/Kita/Wohnnutzung),
- Behutsame Einbindung der neuen Kita in den bestehenden Grünzug,
- Anpassung der Erschließung an die vorliegende Planung,
- Erhalt der bestehenden Fuß- und Radwege.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ befindet sich am Nordrand der Leonberger Kernstadt, zwischen der Stuttgarter Straße und der Straße Obere Burghalde. Es grenzt im Westen an die bestehende Tennisanlage, im Osten grenzt es an einen öffentlichen Grünzug. Es ist Teil des Flurstücks-Nr. 1533.

Das Plangebiet umfasst ca. 7.597 m². Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

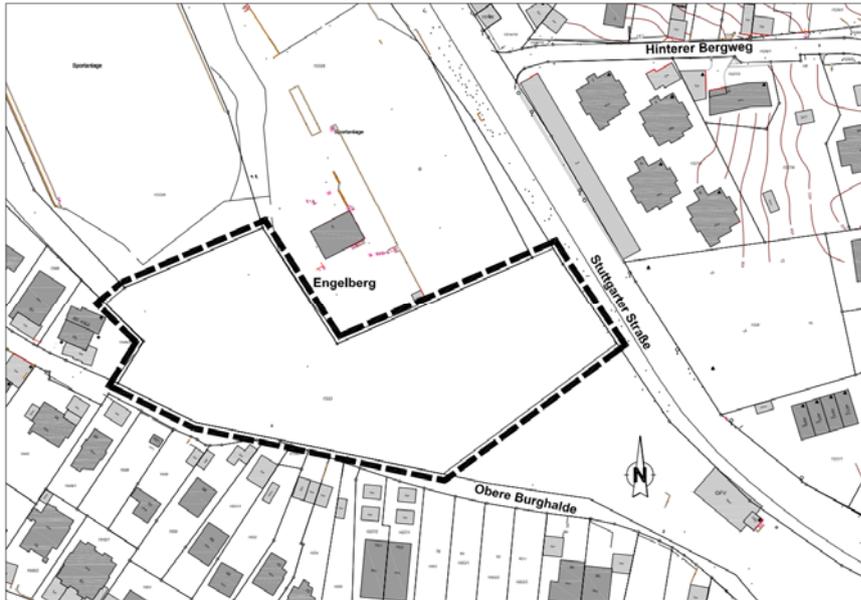


Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs 14. Änderung des Flächennutzungsplans

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | durch die südliche Grenze der Stuttgarter Straße Flst.-Nr. 1415 |
| im Osten: | durch eine neu zu definierende Grundstücksgrenze im östlichen Bereich des öffentlichen Grünzugs Flst.-Nr. 1533 |
| im Süden: | durch die nördliche Grenze der Straße Obere Burghalde Flst.-Nr. 4706 |
| im Westen: | durch die Grundstücke der Tennisanlage Flst.-Nr. 1533/6 und 1533/9, durch die Grenze von Flst. Nr. 1549/2 sowie durch eine neu zu definierende Grundstücksgrenze im westlichen Bereich des öffentlichen Grünzugs Flst.-Nr. 1533 |

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf ersichtlich.

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist Bestandteil des Grünzugs am Engelberg, liegt im Landschaftsschutzgebiet Leonberg und ist derzeit unbebaut. Das Plangebiet wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet durch ein Änderungsverfahren herausgelöst. Der gesamte Bereich ist durch Rasen, Sträucher und Baumstrukturen geprägt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein Kinderspielplatz und im südwestlichen Bereich eine geschotterte Abstellfläche für Kfz. Fuß- und Radwegeverbindungen verlaufen im Norden parallel zur Stuttgarter Straße, im Westen parallel zur Tennisanlage und im Süden parallel zur Straße Obere Burghalde durch das Plangebiet. Das Gebäude Obere Burghalde 53 ist einziges Wohngebäude über dieses bestehende Wegenetz erschlossen. Topographisch handelt es sich um eine Hanglage, die sich in Richtung Stuttgarter Straße stark absenkt.

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“



Abb.: Luftbild

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb eines innerstädtischen Grünzugs am Engelberg, im Landschaftsschutzgebiet Leonberg. Westlich grenzt eine Tennisanlage mit Vereinsheim und einem Rasenspielfeld an das Plangebiet an, südwestlich der Straße Obere Burghalde ein Wohngebiet und nördlich der Stuttgarter Straße ebenfalls ein Wohngebiet.

2.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist fußläufig und verkehrlich über die Obere Burghalde erschlossen. Es ist über das Nahverkehrsnetz an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

An das Plangebiet grenzen Wohngebiete im Norden an die Stuttgarter Straße sowie an die Straße Obere Burghalde an, die versorgungstechnisch voll erschlossen sind. Eine Integration des Plangebiets in das kommunale Versorgungsnetz ist daher gut herstellbar.

2.4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden. Für die Entsorgung sind in den umliegenden Straßen Mischwasserkanäle vorhanden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen wird in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet.

2.5 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen.

Im Bereich des Sportgeländes kam es vormals zu Geländemodellierungen bzw. Auffüllungen, dies können auch das Plangebiet betroffen haben (Siehe Geotechnischer Bericht BV „KiTa Nord“ in Leonberg, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer; August 2018).

Laut geologischer Karte liegt der Standort im Bereich des Oberen Keupers (anstehende Mergelschichten bzw. Sandstein).

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Hinkelbein (Gutachten zur Kampfmittelbelastung) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Renningen/ Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw. Laut des Landesentwicklungsplans soll die Siedlungstätigkeit auf die Zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch verstärkte Siedlungstätigkeit durch Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies trägt nicht nur zur Auslastung der zentralörtlichen Einrichtungen bei, sondern über deren Bündelungseffekt hinaus auch zu einer Dämpfung der Flächeninanspruchnahme (Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vom 23.07.2002).

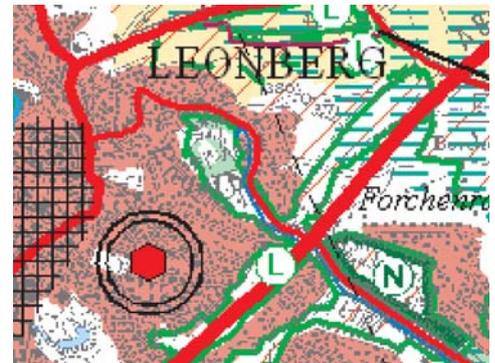


Abb.: Regionalplan

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist das Plangebiet als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets sind Straßen für den überregionalen Verkehr dargestellt. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist als Gebiet für „Naturschutz und Landschaftspflege VBG“ ausgewiesen (VBG = Vorbehaltsgebiet). Es weist jedoch keine besonderen Restriktionen wie Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren auf. VBG-Flächen außerhalb von Regionalen Grünzügen oder Grünzäsuren unterliegen bei konkurrierenden Nutzungen der Abwägung. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Kinderspielplatz und Parkplatzfläche ist eine besondere ökologische oder naturräumliche Qualität nicht erkennbar. Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße „L 1180“. Die straßenrechtlichen Vorgaben des § 22 Straßengesetz (StrG), wie beispielsweise die Anbaubeschränkungen, sind im Bebauungsplan zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb.: FNP "Leonberg 2020"

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Fläche für die Forstwirtschaft mit Spielplatz“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im s. g. Außenbereich. Es wird erstmals mit einem Bebauungsplan überplant. Lediglich an den Rändern des Plangebiets, zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, kommt es zu einer geringfügigen Überschneidung rechtsgültiger Bebauungspläne:

- Im Bereich der Oberen Burghalde Bebauungsplan „Obere Burghalde“, Planbereich 02.09-1, mit Rechtskraft vom 15.02.1985
- Im Bereich Stuttgarter Straße Bebauungsplan „Hinterer Bergweg/Im Wengert“, Planbereich 02.08-8, mit Rechtskraft vom 16.02.2002
- Ortsbauplan Leonberg (Süd), vom 02.05.1928



Abb.: Rechtskräftige Bebauungspläne

Die sich überschneidenden Bereiche – Plangebiet neu mit rechtskräftigen Bebauungsplänen – sind als Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün ausgewiesen und sollen als solche weiterhin planungsrechtlich gesichert werden.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.4.1 Landschaftsschutzgebiet Leonberg

Das überplante Gebiet war Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Leonberg“ aus dem Jahr 1987. In den Erläuterungen zum Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ wird für die Teilflächen am Engelberg folgende Aussage getroffen: „Erhaltung der markanten Höhenzüge des Engelbergs, (...), als Landmarke und wertvolles Naherholungsgebiet.“ Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans lief ein Landschaftsschutzgebiets-Änderungsverfahren, so dass das Plangebiet mittlerweile nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet liegt. Die Änderungsverordnung ist seit dem 6.12.2018 rechtskräftig.

3.4.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Planbereich liegt im Außengebiet des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart. Die geltende Rechtsverordnung ist zu beachten.

3.4.3 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebiets befand sich eine archäologische Verdachtsfläche (neolithische Siedlung). Eine Voruntersuchung des Landesamtes für Denkmalschutz im Juli 2018 hat jedoch den Verdacht nicht erhärten können. Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen eines Kulturdenkmals gefunden. Informationen über weitere besonders zu berücksichtigende Kultur- oder sonstige Sachgüter im Gebiet liegen nicht vor.

3.5 Sonstige bestehende Planungen

Es liegen keine weiteren Planungen für das Areal vor.

4 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Bei der Änderung von Vorbereitenden Bauleitplänen ist ein qualifizierter Bauflächenbedarfsnachweis zu erstellen. Grundlage hierfür bildet der zugehörige Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW vom 15. Februar 2017.

Hierzu wird auf Grundlage eines standardisierten Verfahrens der (Wohn-)Bauflächenbedarf ermittelt, der sich im Wesentlichen aus einem rechnerischen Bedarf aus dem Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte („Komfortbedarf“) sowie aus einem rechnerischen Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung („Neubedarf“) ableiten lässt. Hiervon sind vorhandene Wohnbauflächenpotentiale (Baulücken, mindergenutzte Flächen) kalkulatorisch abzusetzen. Bezogen auf Leonberg ergibt sich nachfolgend ermittelter Bedarf:

Bedarf aus Belegungsdichterrückgang und aus prognost. Bevölkerungsentwicklung		Berechnungsmodell	
Aktuelle Bevölkerungszahl x 0,3 % Wachstum x 15 Jahre Planungszeitraum // 100 Prozent		48.800 EW x 0,3 % x 15 Jahre // 100	(ger.) 2.200 EW
Delta aus Bevölkerungsprognose		Berechnungsmodell	
EW (Zieljahr 2034) – EW (Zeitpunkt Planaufstellung)		49.885 EW – 48.800 EW	1.085 EW
Ermittlung Wohnbauflächenbedarf		Berechnungsmodell	
EW- Zunahme insgesamt // Bruttowohndichte		3.285 EW // 80 EW/ha	(ger.) 41,1 ha (brutto)
abzüglich noch nicht entwickelte Baugebiete		siehe Wohnraumstrategie/ Begründung FNP	28,4 ha
	Areal VoBa- Leo 2000	0,6 ha	
	Reiterstadion (zwischen Stein- und Fichtestraße)	2,2 ha	
	Stadtpark (westlich Berliner Straße)	1,1 ha	
	Am Bockberg (nördlich August-Lämmle- Schule)	0,7 ha	
	Stadtumbau Leonberg-Mitte (SO- Anrechnung 50 %)	0,8 ha	
	Gleiwitzer Straße	0,4 ha	
	Eltingen (südlich Renninger Straße)	1,1 ha	
	Lehmgrube (Haldengebiet)	7,3 ha	
	Lohlenbach (westl. Schubertstraße)	0,2 ha	
	Unterer Schützenrain (südlich B 295)	1,1 ha	
	Unter dem Mühlweg	1,8 ha	
	Carl-Zeiss-Straße/ Gebersheimer Grund (MI- Anrechnung 50 %)	0,5 ha	
	Gebersheimer Weg (westlich Albert-Schweitzer-Straße)	2,5 ha	
	Nördlich Fontanestraße/ östlich Friedhof	1,4 ha	

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

	Pferchäcker/ nördlich Röntgenstraße (MI- Anrechnung 50 %)	0,5 ha	
	Östlich Brandenburger Straße (Keim- Areal)	0,6 ha	
	Südlich Gartenstraße/ westlich Atern- straße (MI- Anrechnung 50 %)	0,4 ha	
	Katzenbühl- 1. Änderung östlich der Jahn- straße	2,0 ha	
	Wohnen Hinter den Gärten	2,1 ha	
	Ob der Oberen Burghalde- KiTa-Nord	0,8 ha	
	GE Am Bahnhof 2. Änderung KiTa-West	0,3 ha	
Zwischen- summe			
abzüglich bestehender wohn-/ mischbaulicher In- nenentwicklungspotentiale (nach Teilorten)		Aktuelle Auswertung städt. Baulückenkataster (08/ 2019)	7,4 ha
	Klassische Baulücken (Ansatz 66,6 %)	Mindergenutzte Flächen (Ansatz 25 %)	
Kernstadt	4,4 ha	0,7 ha	5,1 ha
Höfingen	1,1 ha	0,1 ha	1,2 ha
Gebersheim	0,3 ha	0,2 ha	0,5 ha
Warmbronn	0,4 ha	0,2 ha	0,6 ha
Absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf (Zieljahr 2034)			5,3 ha

Folgende Grundlagen und Strukturdaten liegen der Wohnbauflächenprognose zugrunde:

- Leonberg als Mittelzentrum, Lage im Verdichtungsraum
- Mittelbereich Leonberg für die Raumschaft Leonberg, Rutesheim, Weissach, Renningen und Weil der Stadt)
- Kernstadt und Teilort Höfingen auf der regionalen Entwicklungsachse „Stuttgart – Leonberg- Weil der Stadt- Calw“ (Siedlungsbereich)
- raumordnerischer Orientierungswert für die Bruttowohndichte beträgt 80 EW/ha Bauland
- aktuelle Bevölkerungszahl laut Einwohnermeldeamt der Stadt Leonberg
- prognostizierte Bevölkerungszahl laut Prognose des Statistischen Landesamtes BW (bei 15-jähriger Prognose für das Zieljahr 2034)
- noch nicht entwickelte Baugebiet laut Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“, ergänzt um aktuelle städtebauliche Entwicklungen (soweit Beschlüsse des Gemeinderats vorliegen)
- Innenentwicklungspotentiale gemäß Baulückenkataster der Stadt Leonberg (Auswertung zum 31.07.2019)

Hinweis:

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen geben zum Zeitpunkt des Planbeschlusses (2006) den Entwicklungsrahmen für eine ca. 15 jährigen Entwicklungszeitraum wieder. Je nach Grundstücksverfügbarkeit, kommunalpolitischen Interessen und planerischer Strategie wurden entsprechende Prioritäten gebildet. Im Einzelfall führte dies auch dazu, dass Entwicklungen in bestimmten Gebieten auch zurückgestellt werden mussten. Im Rahmen der geplanten FNP- Fortschreibung werden die bis dahin noch nicht entwickelten Flächen einer erneuten Alternativenprüfung unterzogen.

Ausgehend von den methodischen Vorgaben (Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017) weist die Plausibilitätsermittlung, unter Berücksichtigung bestehender Baulücken und mindergenutzter Wohnbauflächen einen weiteren Wohnbauflächenbedarf von ca. 5,3 ha bis zum Zieljahr 2035 aus. Dadurch lässt sich die im vorliegenden Bauleitplanverfahren geplante Ausweisung des Baugebietes „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit (brutto) 0,8 ha problemlos herleiten.

Festzustellen ist, dass das örtliche Wachstum neben der Ausweisung von Neubauflächen in wesentlichen Teilen aus Nachverdichtungen (Umnutzung von Bestandsquartieren, deutlich höhere Dichten bei der Nachnutzung von Einzelgrundstücken etc.) resultiert. Vor diesem Hintergrund bewegt sich die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt BW an einer unteren Schwelle. Durch verschiedene örtliche Entwicklungen wird das Bevölkerungswachstum in Leonberg bereits deutlich vor dem Jahr 2035 den prognostizierten Bevölkerungsbestand erreichen. Beispielhaft sei auf die weitere Entwicklung der Fa. BOSCH verwiesen, die mit der Schaffung des weltweiten „Entwicklungszentrums für autonomes Fahren“ in den nächsten 5 Jahren ihren Arbeitsplatzbestand auf über 2.500 Arbeitsplätze in Leonberg erhöhen wird. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich diese Entwicklung durch einen vorausschauenden Grunderwerb ausschließlich auf bestehenden Gewerbebaugrundstücken abbilden wird.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans die hier zugrunde gelegten Bevölkerungs- und Flächenprognosen nochmals grundlegend zu überprüfen.

Ausweisungsziel ist, den Bestand in eine geordnete Bauleitplanung zu überführen, um über die heutige Bestandssituation hinaus gehende Intensivierung zu vermeiden. Der Leitgedanke dabei ist eine flächenökonomische und auf Innenentwicklung gerichtete Stadtentwicklungsplanung, die vorhandene Flächenpotentiale berücksichtigt. Bei der vorliegenden Änderung von der bisherigen Darstellung der Fläche für die Forstwirtschaft in Wohnbaufläche ist die flächensparsame Verknüpfung von neuem Kindergartenstandort und Wohnbaufläche anzuführen. Diese resultiert aus den unter Ziff. 1 genannten Zielen und Zwecken der Planung sowie aus den definierten Standortkriterien der Standortsuche unter Ziff. 5. Gemäß dem Umweltbericht verbleibt nach der Anrechnung von Minimierungsmaßnahmen bei den Schutzgütern Boden und den Biotop ein erheblicher Eingriff, der durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Parallel zum Bebauungsplanverfahren lief ein Landschaftsschutzgebiets-Änderungsverfahren, so dass zukünftig das Plangebiet nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet liegt (Rechtskraft 6.12.2018).

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Im Rahmen einer Standortanalyse wurden im August 2016 Standorte abgeprüft, die für eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung südlich der Stuttgarter Straße in Frage kommen könnten. Es wurde ein Grundstücksbedarf von ca. 1.200 m² mit einem Gebäudeflächenbedarf von ca. 450 m² (2-geschossiger Baukörper) veranschlagt. Die Fläche sollte sich im Einzugsbiet Leonberg-Nord befinden und außerdem möglichst im städtischen Eigentum sein.

Es wurden 13 Standorte auf ihre Eignung hin überprüft, davon mussten fünf Standorte verworfen werden, da eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Einzugsgebiet nicht gegeben war. Über eine planerische Bewertung anhand von definierten Standortkriterien kristallisierten sich zwei Standorte als gut geeignet heraus. Letztendlich wurde die Obere Burghalde als bevorzugter Standort für eine Kita ausgewählt. Der Standort zeichnet sich insbesondere durch folgende Standortansprüche aus:

- Es wird eine sehr zentrale Lage im Einzugsgebiet aufgewiesen,
- Fußläufige Erreichbarkeit bzw. angemessene Erschließung
- Ein kindgerechtes Umfeld, es können sich mögliche Synergieeffekte zu den benachbarten Sport- und Freizeitflächen ergeben (z.B. Sportkindergarten),

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

- Eine geordnete Entwicklung von Landschaft, Städtebau und Infrastruktur.
- Es kann eine hohe Wirtschaftlichkeit aufgewiesen werden

In einer auf diesen Beschluss des Gemeinderats aufbauenden umfangreichen Betrachtung wurde der Standort Obere Burghalde näher analysiert. Es konnten zwei Planvarianten herausgearbeitet werden: Hierbei handelte es sich um die „Standortvariante A“ sowie die „Standortvariante B“. Bei Variante A wurde der Bereich südwestlich des Tennisplatzes (Bereich heutige Parkierungsfläche) als Standort für die Kita vorgeschlagen. Dem gegenüber stand die Variante B mit dem Vorschlag, die Kita östlich des Tennisplatzes im Bereich des heutigen Kinderspielfeldes vorzusehen. Variante B wurde von Gemeinderat als zukünftiger Kita-Standort beschlossen.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Nutzungskonzeption

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung mit ergänzender Wohnbebauung, einem öffentlichem Stellplatz sowie öffentliche Grünflächen unterzubringen.

6.2 Lärmschutzkonzeption

Das Plangebiet ist bereits im Bestand verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt. Es liegt an der stark Stuttgarter Straße (Landesstraße) und in Nachbarschaft zu einer Tennisplatzanlage. Zusätzlicher Verkehr und damit Lärm ist durch die hinzukommende wohnbauliche und soziale (Kindertagesstätte) Nutzung zu erwarten. Auf das Gutachten mit gutachterlicher Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2019 zum Bebauungsplan wird verwiesen.

6.2.1 Lärmbelastung durch Kindertagesstätte mit Wohnungsbau

Ergänzend wurden die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens der Kita auf die Randbebauung der Oberen Burghalde abgeschätzt. Durch die Kita werden etwa 298 Fahrzeugbewegungen pro Tag verursacht, die sich an der Anbindung der Oberen Burghalde in den nach Osten zur Stuttgarter Straße und nach Westen ins Wohngebiet führenden Verkehr eingliedern. Aufgrund der geringen Belastung der Oberen Burghalde von derzeit ca. 250 Fahrzeugbewegungen pro Tag (Wechselvorgänge des Parkplatzes sind hierin enthalten) ist ohne und mit Kita (insgesamt ca. 298 Fahrzeugbewegungen) von einer geringen Belastung der Randbebauung durch den Straßenverkehr der Oberen Burghalde auszugehen, zumal die Obere Burghalde als Zone 30 ausgewiesen ist. Diese Beurteilung wird durch eine exemplarische Berechnung bestätigt: Bei der Verkehrsbelastung von ca. 548 Kfz/24h werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – an der Randbebauung der Oberen Burghalde deutlich unterschritten. Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

6.2.2 Lärmeinwirkung vorhandener Straßen

Im Plangebiet sind durch die Stuttgarter Straße Lärmeinwirkungen zu erwarten, die Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm bei Gebäuden mit Bettenräumen und ständigen Aufenthaltsräumen (Wohnungen) bedingen. Aufgrund der vorherrschenden Lärmsituation müssen Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude ergriffen werden. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2.3 Lärmeinwirkung Tennislärm

Nördlich des Plangebiets grenzt eine Tennisanlage an. Die Berechnung des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt den Worst-Case, d. h. im Gutachten ist für alle 6 Plätze eine dauerhafte, ganztägige Vollaustattung zu Grunde gelegt, die in der Praxis nur in Ausnahmefällen wahr-

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

scheinlich ist, um nicht im Nachhinein die sportliche Nutzung auf dem Gelände durch eine heranrückende Wohnbebauung einzuschränken. Bei einer gleichzeitigen und stetigen Nutzung der Tennisanlage im Zeitbereich tags werden die Anforderungen an vor 1991 errichtete Anlagen nur an Bereichen der Nord- und Nordostseite des Gebäudes überschritten. Aufgrund der vorherrschenden Lärmsituation müssen Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude ergriffen werden. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

7 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Bezugnehmend auf den künftigen Bebauungsplan werden im geänderten Flächennutzungsplan für das Plangebiet folgende Flächen dargestellt:

7.1 Bauflächen

7.1.1 Wohnbauflächen mit besonderer Durchgrünung

Der Flächennutzungsplan wird das Plangebiet künftig als Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung und der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtungen“ darstellen. Diese Darstellung ist aufgrund der untergeordneten Wohnnutzung planungsrechtlich erforderlich und fügt sich gut in das durch Grünflächen und durchgrüneten Wohngebieten geprägten Areal ein und entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 19.02.2020 in der Anlage wird verwiesen.

8.2 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Stadt Leonberg plant in der Oberen Burghalde den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte. Es sollen für Leonberg dringend erforderliche Kita-Plätze geschaffen werden. Gleichzeitig soll in geringem Umfang sozial geförderter Wohnraum geschaffen werden. Der Planbereich grenzt an die Stuttgarter Straße und die Obere Burghalde. Das Plangebiet liegt im derzeitigen Außenbereich. Da die Planung nicht den Darstellungen des FNPs entspricht, wird ein Vollverfahren durchgeführt und der FNP parallel geändert. Das Plangebiet lag ursprünglich im Landschaftsschutzgebiet "Leonberg". In einem parallel laufenden LSG-Änderungsverfahren wurde der Planbereich aus der LSG-Fläche herausgenommen. Gleichzeitig wurde die Fläche des LSG "Leonberg" im Bereich Engelberg-Nordhang erweitert. Die Änderungsverordnung zum LSG "Leonberg" ist seit dem 6.12.2018 rechtskräftig.

Bestand: Fußwege, geschotterte Abstellfläche, Grünanlage mit Bäumen und Sträuchern, Spielplatz und Rasen.

Planung: Teilweise Renaturierung der Schotterfläche, Bau eines Parkplatzes für Wohnen, Kita und Tennisplätze, Bau einer 4-gruppigen Kita mit aufgesetzter Wohnnutzung. Die Erschließung erfolgt über die Obere Burghalde.

Artenschutz: Die Rodung von Gehölz- und Baumbeständen darf nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, der die Maßnahme freigibt. Für den Verlust von Baumhöhlen je entfallendem Baum über 25 cm Durchmesser (= 11 Stck.) muss eine Fledermaushöhle als CEF Maßnahmen im angrenzenden Gebiet aufge-

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

hängt werden. Die Aufhängung muss im Vorfeld der Rodungen erfolgen, die Fledermauskästen müssen langfristig unterhalten werden.

Minimierung: Der Eingriff wird durch die gewählten Festsetzungen begrenzt. Es werden Pflanzgebote für Laubbäume und Heckensträucher festgesetzt, das Flachdach wird begrünt. Anfallendes Oberflächenwasser wird gesammelt und gedrosselt abgegeben. Ein Teil der geschotterten Abstellfläche wird renaturiert.

Im Bereich der Geländestufe wurde im Rahmen der archäologischen Untersuchung aufgefülltes Material angetroffen. Bei Beginn der Erdarbeiten sind die aufgefüllten Bodenmengen seitlich zu lagern und anhand einer Mischbeprobung abfallrechtlich einzustufen.

Boden: erheblicher Eingriff

Wasser: nach Minimierung kein erheblicher Eingriff

Klima: nach Minimierung kein erheblicher Eingriff

Biotope/Arten: erheblicher Eingriff

Landschaftsbild/Erholung: nach Minimierung kein erheblicher Eingriff

Bilanz: Auch nach der Anrechnung von Minimierungsmaßnahmen verbleibt bei den Schutzgütern Boden und den Biotope ein erheblicher Eingriff, der durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Externer Ausgleich: Als externe Ausgleichsmaßnahme werden die Maßnahmen des Leonberger Ökokontos M-4 (Anlage einer Streuobstwiese) und M-29 (Abriss und Renaturierung Obdachlosenheim) angerechnet und vom Leonberger Ökokonto abgebucht. Somit ist der Eingriff in Natur und Umwelt ausgeglichen.

9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Wohnbauflächen	0,76 ha	100,0 %
Geltungsbereich des Planes	0,76 ha	100,0 %

10 PLANVERWIRKLICHUNG

Parallel zur 14. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.09-5, in Leonberg durchgeführt. Durch das Änderungsverfahren können die geplanten Festsetzungen aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

11 AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

11.1 Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i. V. mit öffentlichen Grünflächen sowie Flächen zur Parkierung, wird eine bereits heute als Spiel- und Parkplatzfläche genutzte Fläche überplant. Der öffentliche Spielplatz entfällt. Die heute ungeordnete KFZ-Abstellfläche wird planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet. Mit Sicherung von öffentlichen Grünflächen bleibt der Grünflächenverbund am Engelberg erhalten.

11.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Plangebiet dient der Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen – Kindertagesstätte – für das Einzugsgebiet der nördlichen Kernstatt. Die Versorgung mit Schulen ist in ausreichender Entfernung gegeben.

11.3 Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft

Die Deckung des Bedarfs im Bereich der Nahversorgung ist gegeben. Im Stadtteil Ramtel sowie entlang der Römerstraße sind ausreichend Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Damit ist die Nahversorgung in annehmbarer Entfernung sichergestellt.

11.4 Verkehr

In einem Verkehrsgutachten der Verkehrsabteilung der Stadt Leonberg wurde untersucht, inwieweit die zusätzlichen Verkehrsmengen durch die neuen Nutzungen im Plangebiet das Straßennetz belasten und inwieweit diese Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Straßen Obere Burghalde und Stuttgarter Straße haben. Die Erschließung ist über die Obere Burghalde vorgesehen. Es wurden Erschließungsvarianten über die Stuttgarter Straße untersucht.

Durch die geplante Kita mit ergänzender Wohnbebauung wurde ein Worst-Case-Szenario errechnet, bei dem alle Anlieger des Plangebiets über die Obere Burghalde anfahren. Hierbei wurden 298 Fahrten/Tag prognostiziert. Insgesamt muss somit im betroffenen Abschnitt der Oberen Burghalde mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 548 Kfz/24 h gerechnet werden. Des Weiteren wurde untersucht, welche Leistungsfähigkeit der Oberen Burghalde gemäß Rast06 beigemessen werden kann. Die maßgeblich verträgliche Verkehrsstärke der Oberen Burghalde als Erschließungsstraße entspricht bis zu 400 Kfz/Stunde. Dies bedeutet, bei einer voraussichtlichen Belastung von errechneten 548 Kfz/Tag (Nullfall + Planfall) ist die Leistungsfähigkeit durchaus gegeben. Die Stuttgarter Straße wird ebenfalls als leistungsfähig genug eingestuft, den durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehr aufzunehmen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das bestehende Straßennetz, den hinzukommenden Verkehr bewältigen kann und es führt zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anwohner in der Oberen Burghalde.

Durch die planungsrechtliche Sicherung und den Ausbau des Parkplatzes wird die Parksituation geordnet bewältigt. Der aus dem Bebauungsplan hervorgehende Stellplatzbedarf kann im Plangebiet selbst bewältigt werden. Des Weiteren kann durch das Angebot an öffentlichen Parkplätzen die Straße Obere Burghalde entlastet sowie ein Parkplatzangebot für die Besucher der Tennisanlage geschaffen werden.

11.5 Lärm

Das Plangebiet ist bereits im Bestand verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt. Es liegt an der Stuttgarter Straße (Landesstraße) und in Nachbarschaft zu einer Tennisplatzanlage. Zusätzlicher Verkehr und damit Lärm ist durch die hinzukommende wohnbauliche und soziale (Kindertagesstätte) Nutzung zu erwarten. Auf das Gutachten mit gutachterlicher Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2019 zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Lärmbelastung durch Kindertagesstätte mit Wohnungsbau auf das Umfeld

Ergänzend wurden die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens der Kita auf die Randbebauung der Oberen Burghalde abgeschätzt. Durch die Kita werden etwa 298 Fahrzeugbewegungen pro Tag verursacht, die sich an der Anbindung der Oberen Burghalde in den nach Osten zur Stuttgarter Straße und nach Westen ins Wohngebiet führenden Verkehr eingliedern. Aufgrund der geringen Belastung der Oberen Burghalde von derzeit ca. 250 Fahrzeugbewegungen pro Tag (Wechselvorgänge des Parkplatzes sind hierin enthalten) ist ohne und mit Kita (insgesamt ca. 298 Fahrzeugbewegungen) von einer geringen Belastung der Randbebauung durch des Stra-

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

ßenverkehr der Oberen Burghalde auszugehen, zumal die Obere Burghalde als Zone 30 ausgewiesen ist. Diese Beurteilung wird durch eine exemplarische Berechnung bestätigt: Bei der Verkehrsbelastung von ca. 548 Kfz/24h werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – an der Randbebauung der Oberen Burghalde deutlich unterschritten. Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Lärmeinwirkung vorhandener Straßen

Im Plangebiet sind durch die Stuttgarter Straße Lärmeinwirkungen zu erwarten, die Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm bei Gebäuden mit Bettenräumen und ständigen Aufenthaltsräumen (Wohnungen) bedingen. Aufgrund der vorherrschenden Lärmsituation müssen Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude ergriffen werden. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Lärmeinwirkung Tennislärm

Nördlich des Plangebiets grenzt eine Tennisanlage an. Die Berechnung des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt den Worst-Case, d. h. im Gutachten ist für alle 6 Plätze eine dauerhafte, ganztägige Vollauslastung zu Grunde gelegt, die in der Praxis nur in Ausnahmefällen wahrscheinlich ist, um nicht im Nachhinein die sportliche Nutzung auf dem Gelände durch eine heranrückende Wohnbebauung einzuschränken. Bei einer gleichzeitigen und stetigen Nutzung der Tennisanlage im Zeitbereich tags werden die Anforderungen an vor 1991 errichtete Anlagen nur an Bereichen der Nord- und Nordostseite des Baufensters überschritten. Aufgrund der vorherrschenden Lärmsituation müssen Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude ergriffen werden. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

11.6 Technische Versorgung, Ver- und Entsorgung (Entwässerung)

Der Anschluss des Gebiets mit Gas wird durch eine neue Anschlussleitung gewährleistet.

Für die stromtechnische Versorgung wird eine neue Trafostation erforderlich. Diese wird zur Oberen Burghalde hin orientiert untergebracht.

Telekommunikationsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung wird durch eine neue Anschlussleitung hin gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze abgeführt werden. Für die Entsorgung sind in den umliegenden Straßen Mischwasserkanäle vorhanden. Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen muss in Retentionszisternen gesammelt werden.

11.7 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets befand sich eine archäologische Verdachtsfläche (neolithische Siedlung). Eine Voruntersuchung des Landesamtes für Denkmalschutz im Juli 2018 hat jedoch den Verdacht nicht erhärten können. Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen eines Kulturdenkmals gefunden. Informationen über weitere besonders zu berücksichtigende Kultur- oder sonstige Sachgüter im Gebiet liegen nicht vor.

11.8 Landschaftsschutzgebiet

Das überplante Gebiet war Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Leonberg“ aus dem Jahr 1987. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Landschaftsschutzgebiets-Änderungsverfahren für die Fläche vom Landratsamt Böblingen, Untere Naturschutzbehörde, durchgeführt. Die Änderungsverordnung ist seit dem 6.12.2018 rechtskräftig. Als Ersatz für die Verringerung der LSG-Fläche am Engelberg wird eine im Flächennutzungsplan „Leonberg

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

2020“ ausgewiesene Planteilfläche „Erweiterung Landschaftsschutzgebiet Leonberg, Teilgebiet Schützenrain-Heumahd“ als Landschaftsschutzgebiet per Verordnung neu ausgewiesen. Das Plangebiet erfährt durch den großen Anteil an öffentlichen Grünflächen eine gute Durchgrünung.

11.9 Natur/Landschaft/Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden artenschutzrechtliche Bestandserschaffungen durchgeführt. In einer vertiefenden Untersuchung wurde im Bereich des Plangebiets eine Erfassung von Zauneidechsen durchgeführt. Ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte gutachterlich nicht nachgewiesen werden. Zur Verbesserung der Ökobilanz tragen im Gebiet zahlreiche Festsetzungen bei, wie die Anlage von öffentlichen Grünflächen, Pflanzgebote für Laubbäume und Heckensträucher, Sicherung von Baumstandorten sowie eine teilweise Renaturierung der Schotterfläche. Im Bereich der Geländestufe wurde im Rahmen der archäologischen Untersuchung aufgefülltes Material angetroffen. Bei Beginn der Erdarbeiten sind die aufgefüllten Bodenmengen seitlich zu lagern und anhand einer Mischbeprobung abfallrechtlich einzustufen. Ebenso tragen Festsetzungen zur Rückhaltung von Regenwasser und zur Dachbegrünung zu einer Reduzierung von Starkregenereignissen und zur Anpassung an den Klimawandel bei. Die Rodung von Gehölz- und Baumbeständen darf nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, der die Maßnahme freigibt. Für den Verlust von Baumhöhlen je entfallendem Baum über 25 cm Durchmesser muss eine Fledermaushöhle als CEF Maßnahmen im angrenzenden Gebiet aufgehängt werden. Die Aufhängung muss im Vorfeld der Rodungen erfolgen, die Fledermauskästen müssen langfristig unterhalten werden.

Auch nach der Anrechnung von Minimierungsmaßnahmen verbleibt bei den Schutzgütern Boden und den Biotope ein erheblicher Eingriff, der durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Als externe Ausgleichsmaßnahme werden die Maßnahmen des Leonberger Ökokontos M-4 (Anlage einer Streuobstwiese) und M-29 (Abriss und Renaturierung Obdachlosenheim) angerechnet und vom Leonberger Ökokonto abgebucht. Somit ist der Eingriff in Natur und Umwelt ausgeglichen.

Auf den Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan wird im Detail hingewiesen.

11.10 Bodenordnung

Die Fläche befindet sich bereits im öffentlichen Eigentum, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

11.11 Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan löst keine unmittelbaren Kosten aus. Infrastrukturelle Anpassungen sind erforderlich, eine Kostenschätzung liegt noch nicht vor. Die Investitionen dienen der Standortsicherung und kommen der Allgemeinheit zugute.

11.12 Plandurchführung

Das Baugesuch für den Kitaneubau mit integrierter Wohnnutzung wird parallel zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Die Umsetzung des Bauvorhabens soll zeitnah erfolgen.

12 VERFAHRENSCHRITTE

In Vorbereitung zur Aufstellung der 14. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurde im Rahmen einer Standortanalyse ein neuer Kita-Standort für Leonberg-Nord (Kernstadt) gesucht.

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

Am 19.12. 2017 wurde in der Sitzung des Gemeinderates nach Vorberatung im Planungsausschuss (am 07.12.2017) der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Durch das Bauleitplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Auf der Grundlage des Abgrenzungsplanes, der Erläuterungen zum Plangebiet in der Beschlussvorlage und verschiedener vorliegender Gutachten wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.01.2018 bis 02.03.2018 und parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Es fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 01.02.2018 statt. Der Beschluss wurde am 17. 01 2018 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Es gingen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Wesentliche Themen waren: Artenschutz/ Naturschutz, Standortwahl / Einfügen ins Stadtbild, Verkehrserschließung, Verkehrslärm, Stellplatzbedarf, Landschaftsschutzgebiet, E-Ladeinfrastruktur, Denkmalschutz/ Archäologische Funde, Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung/ Grundwasserschutz. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde im Jahr 2018 ein VgV-Verfahren von der Stadt Leonberg öffentlich ausgeschrieben, mit der Maßgabe eine Detailplanung für das geplante Kita-Gebäude (mit 75 Betreuungsplätzen) mit integrierter Wohnnutzung zu erhalten. Der sich hieraus ergebende Siegerentwurf des Büros ARP, Architekten Partnerschaft GbR, Stuttgart, definiert den Standort des zukünftigen Gebäudes.

Auf Beschluss des Planungsausschuss vom 15.11.2018 und des Gemeinderates am 20.11.2018 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 17.12.2018 bis 25.01.2019 statt.

Es gingen Stellungnahmen aus der Umgebung des Plangebietes ein. Die wesentlichen Einwendungen behandelten folgende Themen: Städtebaulicher Entwurf, Sozialverträglichkeit Wohnnutzung, Wertminderung, Sichtachse, Stadt-/Landschaftsbild, Frischluft, Erschließung (Verkehrsführung, -sicherheit, -lärm, Leistungsfähigkeit, alternative Erschließung, ordnungsrechtliche Regelungen), öffentliche Parksituation (innerhalb – außerhalb des Plangebiets), Landschaftsschutzgebiet, ökologische Eingriffe, Artenschutz, Baumbestand, Boden/ Niederschlagswasser, Einzugsgebiet Kita Nord sowie zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Den Einwendungen der Privatpersonen konnte auf der Grundlage von Fachgutachten und Stellungnahmen nur teilweise entgegnet werden und führten daher zu einer Änderung der Planung. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich u. a. um Stellungnahmen, die zu einer Planänderung führten.

Auf Beschluss des Gemeinderates am 15.10.2019 wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.2019 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 11.11.2019 bis 16.12.2019 statt.

Es gingen Stellungnahmen von Privatpersonen aus der Umgebung des Plangebietes ein. Die wesentlichen Einwendungen bezogen sich auf die folgenden Themen: Verkehrsthemen (verkehrliche Erschließung/ Haltebucht entlang der Stuttgarter Straße/ öffentliche Parkierung/ Verkehrsregelung/ Verkehrssicherheit/ E-Ladestationen), max. Gebäudehöhen, Höhe von Dachaufbauten, Energienutzung für Gebäude, Blendschutz, Vogelschutz, Anlage eines öffentlichen Spielplatzes, Emissionen, Beleuchtung, Rodungsmaßnahmen. Den Einwendungen der Privatpersonen konnte auf der Grundlage von Fachgutachten und Stellungnahmen entgegnet werden und führten zu keiner erneuten Änderung der Planung. Bei den Stellungnahmen der

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

Behörden handelte es sich überwiegend ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis und teilweise in die Begründung der Bauleitpläne aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten.

13 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

BauNVO (Baunutzungsverordnung) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

PlanzV (Planzeichenverordnung) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art.3 G. am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) i.d.F. vom 05.03.2010, letzte Änderung vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

14 FACHGUTACHTEN

Für das Plangebiet liegen folgende Fachplanungen und -gutachten vor:

[1] Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse „Leonberg Obere Burghalde, geplante Kita“, *Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Essigweg 1A, 70565 Stuttgart, September 2017*

[2] Erfassung der Zauneidechse im Bereich der geplanten Kita Obere Burghalde in Leonberg, *Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Essigweg 1A, 70565 Stuttgart, September 2018*

[3] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Zwischen Obere Burghalde und Stuttgarter Straße, NB Kita, Leonberg, *Dr. K. Hinkelbein, Uhuweg 22, 70794 Filderstadt, 24. Januar 2018*

[4] Lärmschutz Bebauungsplan Ob der oberen Burghalde – Kita Nord Leonberg, Schlussbericht, *Dipl.-Ing- (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, September 2019 + Gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz vom 13.09.2019 Dipl.-Ing- (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, September 2019*

[5] Geotechnischer Bericht BV „KiTa Nord“ in Leonberg, *Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Heimerdinger Straße 24, 71229 Leonberg, August 2018*

[6] Ergänzungsnotiz zur Versickerungsfähigkeit zum Gutachten „BV KiTa Nord“ in Leonberg vom 08.08.2018, *Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Heimerdinger Straße 24, 71229 Leonberg, August 2018*

[7] Pullwitt, Baumfällung „Gebiet Ob der Oberen Burghalde KiTa – Nord“, Stadt Leonberg, 01.06. 2017 + 21.11.2018

[8] B. Sauer, Stabsstelle Mobilität, Verkehrsgutachten für den Neubau einer Kindertageseinrichtung „Kita Nord“ in Kombination mit fünf Wohneinheiten Obere Burghalde in Leonberg, Stadt Leonberg, 08.09.2019

Begründung - Entwurf

14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“

15 ANLAGEN

- Umweltbericht mit Erläuterungsbericht zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur 14. Flächennutzungsplanänderung „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ vom 19.02.2020; Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung

SPF + SGL (Begründung)

RSB (Umweltbelange)

Stadtplanungsamt

Leonberg, 19.02.2020