

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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 19. Februar 2020

Bebauungsplan

**„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 02.09-5, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	5
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
2.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	6
2.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	7
2.3	Verkehrsanbindung	7
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.4.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung	7
2.4.2	Abwasserentsorgung	8
2.5	Altlasten, Baugrund, Hydrogeologie, Kampfmittel, Erdwärmesonden	8
2.5.1	Altlasten	8
2.5.2	Baugrund	8
2.5.3	Hydrogeologie	9
2.5.4	Versickerungsfähigkeit	9
2.5.5	Kampfmittel	9
2.5.6	Erdsonden zur Nutzung der Erdwärme	9
2.6	Schall	9
2.7	Artenschutzrechtliche Situation	10
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	11
3.1	Landes- und Regionalplanung	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Bestehende Bebauungspläne	12
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	12
3.4.1	Landschaftsschutzgebiet	12
3.4.2	Heilquellenschutzgebiet	12
3.4.3	Denkmalschutz	12
3.5	Sonstige bestehende Planungen	13
4	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	13
5	PLANERISCHE KONZEPTION	14
5.1	Vorbemerkung	14
5.2	Bebauungskonzept	14
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	15
5.3.1	Verkehrsaufkommen Ist-Situation Obere Burghalde (Einmündung Plangebiet)	15
5.3.2	Prognose des durch das Plangebiet ausgelösten Verkehrsaufkommens	16
5.3.3	Verkehrsbeziehungen	18
5.3.4	Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit Obere Burghalde	18
5.3.5	Knotenpunkt Obere-/Untere Burghalde	19
5.3.6	Leistungsfähigkeit Stuttgarter Straße	19
5.3.7	Knotenpunkt Stuttgarter Straße/Im Bierkeller	19
5.3.8	Alternativenprüfung Erschließung über die Stuttgarter Straße	20
5.3.9	Aus dem Verkehrsgutachten empfohlene Maßnahmen	20
5.4	Lärmschutzmaßnahmen (Straßenverkehr, Sportlärm)	20

6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
6.4	Nebenanlagen, gemeinschaftliche Müllsammelplätze	22
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	22
6.6	Verkehrsflächen	23
6.7	Versorgungsflächen	23
6.8	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	23
6.9	Öffentliche Grünflächen	23
6.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
6.10.1	Insektenschonende Beleuchtung	23
6.10.2	Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln	24
6.10.3	Zisternen/Beseitigung von Niederschlagswasser	24
6.10.4	Befestigung von Stellplatzflächen	24
6.10.5	Vogelschutz	24
6.11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
6.12	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	30
6.13	Minimierungs- Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen	31
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	32
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	32
7.1.1	Dachgestaltung	32
7.1.2	Gestaltung des obersten Geschosses	32
7.2	Werbeanlagen, Außenantennen	32
7.3	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen	32
7.3.1	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen	32
7.3.2	Einfriedungen	32
7.4	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	32
7.5	Stellplatzverpflichtung	32
8	UMWELTBELANGE	32
8.1	Umweltbericht/Zusammenfassung der Umweltprüfung	32
9	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	34
10	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	34
10.1	Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung	34
10.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	34
10.3	Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft	34
10.4	Verkehr	34
10.5	Lärm	35
10.6	Technische Versorgung, Ver- und Entsorgung (Entwässerung)	35
10.7	Kultur- und Sachgüter	36
10.8	Landschaftsschutzgebiet	36
10.9	Natur/Landschaft/Umwelt	36
10.10	Bodenordnung	37
10.11	Kosten und Finanzierung	37

Begründung**Anlage 9 zu Sitzungsvorlage 2020/043**

Bebauungsplan

„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

10.12	Plandurchführung	37
11	VERFAHRENSSCHRITTE	37
12	RECHTSGRUNDLAGEN	38
13	FACHGUTACHTEN	39
14	FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB	39
15	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	40
16	ANLAGEN	40

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (Kita) und für Wohnbebauung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs geschaffen werden. Im nördlichen Stadtgebiet der Leonberger Kernstadt besteht dringender Bedarf an Betreuungsplätzen in einer Kindertageseinrichtung. In Summe soll der Neubau Plätze für ca. 75 Kinder bieten. Die Bedarfsplanung für die kommenden Kindergartenjahre weist für diesen Bereich im Stadtgebiet ein Defizit an Betreuungsplätzen nach. Bereits für die Kindergartenjahre 2018/19 und 2019/20 fehlten in der nördlichen Kernstadt 65 Plätze bei den 3- bis 6-Jährigen sowie 10 Plätze in der U-3-Betreuung. Insbesondere die zentrale Lage im Einzugsgebiet spricht für den Standort an der Oberen Burghalde. Es soll weiterhin die Möglichkeit eröffnet werden, ergänzend zur öffentlichen Kita, eine Wohnung zur Unterbringung einer TAPIR-Gemeinschaft anbieten zu können (TAPIR = Zusammenschluss von Tagesmüttern, die den Vorteil einer gemeinsamen Infrastruktur nutzen).

In der Stadt Leonberg besteht zudem eine hohe Nachfrage von Wohnraum. Bedarf und Nachfrage können derzeit vom Markt nicht befriedigt werden. Daher wird, ergänzend zur Kita, Wohnbebauung im Plangebiet mit gesichert. Der Neubau soll östlich der bestehenden Tennisplätze entstehen.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird der Bereich südöstlich und südwestlich der Tennisanlage ebenfalls neu strukturiert. Die bestehende Abstellfläche für Kfz (geschottert) wird umgestaltet; es entsteht eine neue kompakte Parkierungsfläche, die für die Kfz der verschiedenen Nutzungen (Kita, Wohnen, Tennisplatz, Öffentlichkeit) zur Verfügung gestellt werden soll.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 geändert und fortgeschrieben werden.

Am 19. Dezember 2017 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gefasst. Durch das Bebauungsplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Für den Neubau der Kita mit ergänzender Wohnnutzung wurde von der Stadt Leonberg eine öffentliche Ausschreibung gemäß VgV durchgeführt. In der Sitzung vom 19.06.2018 hat der Gemeinderat die aus dem Vergabeverfahren hervorgegangene städtebauliche Konzeption als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan gebilligt.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist es, für den Bereich südöstlich der Tennisanlage an der Straße Obere Burghalde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Standorts für eine Kita in Leonberg-Nord zu schaffen, ergänzende Wohnnutzungen unterzubringen sowie die Parkierungssituation vor Ort neu zu ordnen.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verbunden:

- Bereitstellung eines neuen Grundstücks für eine Kita in Leonberg Nord,
- Schaffung von neuem, sozialverträglichem Wohnraum,
- 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 wird in etwa wie folgt begrenzt:

- 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 zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

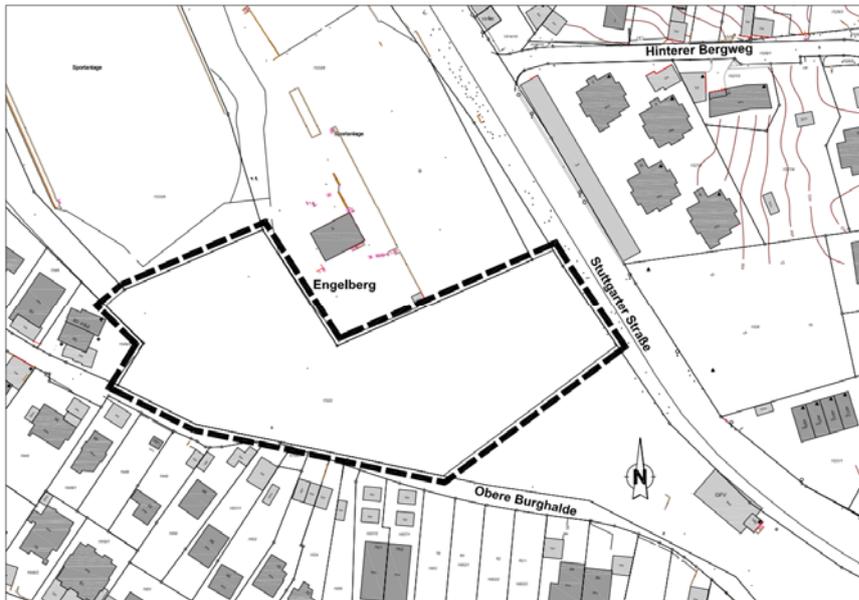


Abb.: Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist Bestandteil des Grünzugs am Engelberg, liegt eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet Leonberg (ein Änderungsverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde von Seiten des Landratsamts Böblingen durchgeführt und ist seit dem 6.12.2018 rechtskräftig) und ist derzeit unbebaut. Der gesamte Bereich ist durch Wiesen, Sträucher und Baumstrukturen geprägt. Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein Kinderspielplatz und im südwestlichen Bereich eine geschotterte Abstellfläche für Kfz. Der Schotterbereich wird derzeit als Parkfläche von Besuchern des Tennisplatzes und wohl auch von Anliegern aus der Oberen Burghalde genutzt, ist derzeit planungsrechtlich nicht gesichert oder ordnungsrechtlich als solcher ausgewiesen. Es können dort heute ca. 18 - 20 Kfz geparkt werden. 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 wird über dieses bestehende Wegenetz erschlossen. Topographisch handelt es sich um eine Hanglage, die sich in Richtung Stuttgarter Straße stufig absenkt.

Im östlichen Bereich des Plangebiets, im öffentlichen Fuß- und Radweg verläuft eine Bestandsleitungen der Bodenseewasserversorgung, die AL Leonberg. Diese ist dinglich gesichert. Parallel hierzu verläuft eine EnBW-Leitung (KV_Kab). Zu der keine näheren Informationen der betroffenen Behörden eingebracht wurden (eventuell still gelegt).



Abb.: Luftbild

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb eines innerstädtischen Grünstücks am Engelberg, im Landschaftsschutzgebiet Leonberg. Westlich grenzt eine Tennisanlage mit Vereinsheim an das Plangebiet an, südlich der Straße Obere Burghalde und nördlich der Stuttgarter Straße Wohngebiete.

2.3 Verkehrsanbindung

Erschlossen werden das Plangebiet, sowie die bestehende (Schotter)-Abstellfläche für Kfz und die Tennisanlage, mit PKW/LKW bereits heute über die Straße Obere Burghalde. Dies ist im rechtsgültigen Bebauungsplan „Obere Burghalde“ vom 15.02.1985 so vorgesehen und planungsrechtlich gesichert. Die Stuttgarter Straße (L 1180) ist Bestandteil des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes und eine wichtige Einfallstraße von Stuttgart nach Leonberg. Über die Stuttgarter Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Gemeinsame Fuß- und Radwege verlaufen durch das Plangebiet, so dass eine optimale Anbindung in die umliegenden Wohngebiete gegeben ist. Die Obere Burghalde wurde nach Vorgaben des Bebauungsplans „Obere Burghalde“ erstmalig bebauungsplanmäßig hergestellt, die Beitragspflicht ist entstanden, der Erschließungsbeitrag wurde erhoben. An der Stuttgarter Straße, östlich des Plangebiets, befindet sich eine Bushaltestelle des ÖPNV's, diese ist fußläufig gut erreichbar.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

An das Plangebiet grenzen Allgemeine Wohngebiete an die Stuttgarter Straße im Norden sowie an die Straße Obere Burghalde an, die versorgungstechnisch voll erschlossen sind. Eine In-

Integration des Plangebiets in das kommunale Versorgungsnetz ist daher gut herstellbar. Der Versorgungsträger für Gas und Strom ist in das Bauleitplanverfahren als Träger öffentliche Belange eingebunden, die technischen Voraussetzungen zur Anbindung des Gebiets werden im Verfahren abgestimmt.

Sparte Strom

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Plangebiets ist eine Umspannstation erforderlich. Die dafür benötigte Grundfläche wird in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Versorgungsfläche übernommen. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Leitung (KV_Kab) der EnBW mit ungenauer Lage.

Sparte Gas

Für die Versorgung des Plangebiets mit Gas ist die Erweiterung des Erdgasnetzes erforderlich. Ein Erschließungskonzept wird parallel zum Bebauungsplan unter Einbeziehung kommunal relevanter Anforderungen, erstellt.

Sparte Wasser

Durch das Plangebiet verläuft eine Bestandsleitung der Stadtwerke Leonberg. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen in die öffentlichen Wegeflächen verlegt. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft eine überkommunale Hauptwasserleitung (AL Leonberg) der Bodensee-wasserversorgung.

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 kann in Retentionszisternen gesammelt werden.

2.5 Altlasten, Baugrund, Hydrogeologie, Kampfmittel, Erdwärmesonden

2.5.1 Altlasten

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

Im Hangbereich der Geländestufe ist mit aufgefülltem Material zu rechnen, es ergaben sich jedoch keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten. *(Siehe Geotechnischer Bericht BV „KiTa Nord“ in Leonberg, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer; August 2018)*

2.5.2 Baugrund

Laut geologischer Karte liegt der Standort im Bereich des Oberen Keupers (anstehende Mergelschichten bzw. Sandstein). Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper), sowie im südwestlichen Randbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die Gesteine der Grabfeld-Formation neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Im Geotechnische Bericht werden die Baugrundverhältnisse konkreter aufgezeigt: Im Bereich des Sportgeländes kam es vormals zu Geländemodellierungen bzw. Auffüllungen. Im Bereich des Baugeländes wurden die mit möglichen Auffüllungen überdeckten aufgewitterten Schichten

des Stubensandsteins (kmLw, Löwensteininformation) angetroffen. Der gesamte Schichtenaufbau zeichnet sich durch die generelle Abfolge „Oberboden – (Auffüllung) – Verwitterter Stubensandstein“ aus. Gebäude können über Streifen- und Einzelfundamente gegründet werden. Dabei ist zu beachten, dass hangseitig vermutlich aufgefüllt wurde. Das aufgefüllte Material ist vollständig zu durchgründen. (Siehe *Geotechnischer Bericht BV „KiTa Nord“ in Leonberg, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer; August 2018*).

2.5.3 Hydrogeologie

Schicht- und Grundwasser: Es wurde kein Grundwasser angetroffen und das angetroffene Material war überwiegend bodenfeucht. Da das Gebäude jedoch nicht ins Gelände einbindet, ist das Grundwasser auch von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Schluffe und Tone ($<10E-4$ m/s) auf der Aushubsohle wird gemäß DIN 18 533 prinzipiell der Lastfall aufstauendes Sickerwasser und damit eine Abdichtung gegen drückendes Wasser gemäß Wassereinwirkungsklasse W2.1E erforderlich. (Siehe *Geotechnischer Bericht BV „KiTa Nord“ in Leonberg, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer; August 2018*).

2.5.4 Versickerungsfähigkeit

Im Untersuchungsgebiet stehen zersetzte Sandsteine und Tonsteine an. Die daraus entstandenen Böden sind den Bodengruppen SU, SU* und TM zuzuordnen. Für diese Böden wird in Tabellenwerken eine Durchlässigkeit $< 10^{-6}$ m/s angegeben. Diese Böden sind mithin für die Ausführung einer Wiederversickerung von Niederschlagswasser als nicht geeignet einzustufen. Die wechselnde Lagerung von Sandstein und Tonstein gepaart mit der gebündelten Einleitung von Niederschlagswasser führt zur Staunässebildung und/oder lateralem Abfluss von Sickerwasser entlang von stark durchlässigen Klüften, was eine Beeinflussung von Unterliegern zur Folge haben kann.

2.5.5 Kampfmittel

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

2.5.6 Erdsonden zur Nutzung der Erdwärme

Für die Gesamtstadt Leonberg liegt eine Karte vor, in der Bereiche für Bohrungen für Erdwärmesonden (möglich / unter Auflagen möglich / nicht möglich) dargestellt sind. Diese Daten stammen vom Landratsamt Böblingen, Abteilung Stadtentwicklung, Umweltplanung und Geoinformation. Das Plangebiet liegt im roten Bereich: Erdwärmesonden nicht möglich.

2.6 Schall

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm und Tennis-/Sportlärm ein: Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Stuttgarter Straße, im Norden wird es durch die eine Sportanlage, Tennisplatz, begrenzt. In südwestliche Richtung schließt das Plangebiet an die Obere Burghalde bzw. deren Randbebauung an. In südöstlicher Richtung grenzt das Plangebiet an eine Grünfläche. Die Tennisanlage umfasst 6 Tennisplätze und wurde vor 1991 errichtet. Die Verkehrsbelastung der Stuttgarter Straße wurde auf 9.600 Kfz/24/h beziffert. Die Stuttgarter Straße wirkt mit Emissionen in das Plangebiet ein. Die Obere Burghalde weist nur eine geringe Verkehrsbelastung auf und ist für die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet nicht von Bedeutung. Im Zuge der Planaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, diese ist Anlage zum Bebauungsplan (vgl. Kap.6.11. und Gutachten: *Lärmschutz Bebauungsplan Ob der oberen Burghalde – Kita Nord Leonberg, Schlussbericht, „Schalltechnische Untersuchung“, Dipl.-Ing-*

(FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 September 2019).

Weitere Lärmquellen sind nicht bekannt.

2.7 Artenschutzrechtliche Situation

Der Grünzug am Engelberg wird geprägt durch unterschiedliche Baum-, Gehölz- und Gebüschstrukturen bzw. -inseln sowie Einzelbäume und Saumbereiche, die unterbrochen werden durch Rasen- und Wiesenflächen mit Sitzbänken und einem Kinderspielplatz. Für den Artenschutz sind die zahlreichen Laubbäume und Gebüschstrukturen im Gebiet relevant, während das Grünland relativ intensiv gepflegt wird. Mit den möglichen Eingriffen in dieses Areal – der Rodung von Vegetations- und Baumbeständen – sind Verluste von Lebensräumen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten verbunden, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz verboten sind.

Im Zuge der Planaufstellung wurden eine „Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse“ sowie eine Untersuchung zur „Erfassung der Zauneidechse“ durchgeführt.

Auszug aus der „Artenschutzrechtlichen Habitatpotentialanalyse“: Das Ergebnis der Prüfung bei den FFH-Anhang IV-Arten ergab, dass im Wirkraum des Vorhabens potenzielle Lebensräume für einzelne streng geschützte Fledermausarten (Jagdgebiete und Quartiere) – vor allem Zwergfledermaus, seltener Rauhauffledermaus und Mückenfledermaus sowie vereinzelt auch durchziehende Großer Abendsegler – vorhanden sind, so dass eine Betroffenheit nach den Verbotsatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann. Andere besonders und streng geschützte Tierarten nach FFH-Anhang IV – sonstige Säugetiere wie Haselmaus, Amphibien- und Reptilienarten bis auf Zauneidechse, Fische und Rundmäuler, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere sowie Farn- und Blütenpflanzen – waren wegen fehlender oder nur eingeschränkter vorhandener Habitatvoraussetzungen bei der Prüfung auszuschließen. Bei der Prüfung der europäischen Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie wurden entsprechend der Prüfschritte insgesamt 23 Arten überwiegend verbreitete und z.T. häufige Arten als potenzielle Bewohner identifiziert werden: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Grünfink, Grünspecht, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Sumpfmehse, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. Arten der Vorwarnliste sind dabei nicht vertreten. Als streng geschützter Vogelart ist von einem Vorkommen des Grünspechts mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen. Die als potenzielle Bewohner identifizierten Vogelarten sind sämtlich dem Lebensraum „Siedlungen“ und mehrheitlich dem Lebensraum „Agrarlandschaft“ und „Wälder und Heiden“ sowie einzelne darüber hinaus dem Lebensraum Gewässer und Feuchtgebiete zuzuordnen. (Siehe *Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse „Leonberg Obere Burghalde, geplante Kita“, Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie, Essigweg 1A, 70565 Stuttgart, September 2017*)

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung „Erfassung der Zauneidechse“, konnte vom Gutachter folgende Feststellung getroffen werden: An keinem der sechs Erfassungstermine, an denen nach der Zauneidechse gesucht wurde, konnten Tiere gefunden werden. Dass die Art auf dem Areal nicht vorkommt, lässt sich vermutlich vor allem mit der insgesamt großen Beschattung begründen, und mit einem zwar vorhandenen aber eingeschränkten Biotopverbund zu den Außenräumen hin sowie mit den Straßen zu den umgebenden Bebauungen hin. Außerdem könnten Katzen aus den umliegenden Wohngebieten Prädatoren der Zauneidechse eine Rolle spielen (Siehe: *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 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 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).

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.

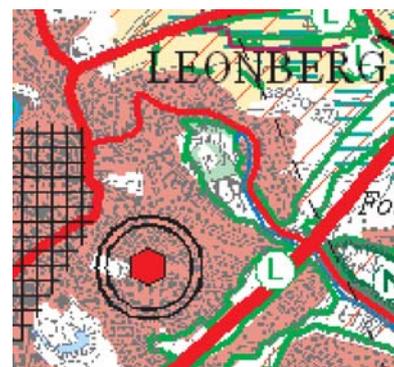


Abb.: Regionalplan

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



Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Fläche für Forstwirtschaft mit Spielplatz“ dargestellt und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan 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.

Abb.:FNP „Leonberg 2020“

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im 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

Beide Bebauungspläne sehen Allgemeine Wohngebiete (WA) vor. Somit ist das Plangebiet in die Umgebung eingebunden.

- Ortsbauplan Leonberg (Süd); vom 02.05.1928



Rechtskräftige Bebauungspläne

Die sich überschneidenden Bereiche – Plangebiet neu mit rechtskräftigen Bebauungsplänen – sind als Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün ausgewiesen.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.4.1 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 und ist seit dem 6.12.2018 rechtskräftig (Änderungsverordnung). Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine bereits heute anthropogen stark vorgeprägte Fläche: Befestigter Schotterparkplatz für Kfz, Spielplatz, Fuß- und Radwegeverbindungen. Zudem handelt es sich um einen im Innenbereich liegender Außenbereich, weshalb eine bauliche und infrastrukturelle Eingebundenheit gegeben ist (Stuttgarter Straße, Obere Burghalde). Die am Verfahren beteiligten Fachbehörden für den Landschafts- und Naturschutz stellten nach eingehender naturschutzrechtlicher Prüfung eine Entnahme des Plangebiets aus dem LSG zu, da das Naturdenkmal Engelberg hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Als Ersatz für die Verringerung der LSG-Fläche am Engelberg wird eine im Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“ ausgewiesene Plan-teilfläche „Erweiterung Landschaftsschutzgebiet Leonberg, Teilgebiet Schützenrain-Heumahd“ als Landschaftsschutzgebiet per Verordnung neu ausgewiesen.

Das Plangebiet ist somit nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebiets. Allerdings ist es in dieses eingebettet. 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.“

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 Kultur-

denkmals 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 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Standortanalyse 2016

Im Rahmen einer Standortanalyse wurden im August 2016 Standorte für die nördliche Kernstadt abgeprüft, die für eine 4-gruppige Kindertageseinrichtung 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 5 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 zeichnete sich insbesondere durch folgende Potentiale aus:

- Es wird eine sehr zentrale Lage im Einzugsgebiet aufgewiesen,
- Fußläufige Erreichbarkeit,
- Es können sich mögliche Synergieeffekte zu den benachbarten Sport- und Freizeitflächen ergeben (z.B. Sportkindergarten),
- Es kann eine hohe Wirtschaftlichkeit aufgewiesen werden.

Standortanalyse 2017 mit anschließendem VgV-Verfahren 2018

In einer auf diesen Beschluss des Gemeinderats aufbauenden umfangreichen Betrachtung wurde der Standort Obere Burghalde näher analysiert. Es konnten zwei Planvarianten herausgearbeitet werden. 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 Kinderspielplatzes vorzusehen. Variante B wurde vom Gemeinderat als zukünftiger Kita-Standort präferiert, so dass dieser nunmehr im Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einer erneuten Standortüberprüfung zugeführt wird.

Aufbauend auf dieser städtebauliche Machbarkeitsstudie des Büros „schlude ströhle richter architekten bda“ wurde 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, orientiert zur Oberen Burghalde, weiter abgerückt von der emittierenden Stuttgarter Straße. Die Lage des Baukörpers ergab sich u. a. aus den folgenden Standortvorteilen: Lärmbelastung zur Stuttgarter Straße verringert, Erscheinungsbild von allen Seiten zweigeschossig (aufgrund eines zurückversetzten Staffelgeschosses), gute Einbindung in die Landschaft, verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung durch kurze Wege zur Parkierung ohne Höhenunterschied, Aufgriff der Topografie. Das Entwurfskonzept wurde den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt, da es vordringliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kita-Standort zu schaffen.

Variantenanalyse 2019

Im Mai 2019 fand eine erneute Variantenprüfung für den Standort östlich des Tennisplatzes für die geplante Kita im Gemeinderat statt: Es lagen die Varianten 1 – 3 zur Entscheidung vor. Die Varianten unterschieden sich durch die Erschließung sowie den Verzicht auf eine ergänzende Wohnnutzung im Gebäude.

- Variante 1: Bisherige 4-gruppige-Kita-Planung über zwei Geschosse (Erd- und Gartengeschoss) mit Wohnungen im Obergeschoss, Erschließung für Kfz über die Obere Burghalde, Ausweisung der notwendigen Parkplätze auf der Neuanlage der 35 Parkplätze an der Nord-Westseite;
- Variante 2: 4-gruppiger-Kitabau über zwei Geschosse (Erd- und Gartengeschoss) ohne ergänzende Wohnungen, Eingangssituation über die Nordseite, Erschließung für Kfz durch Ausweisung einer Haltebucht mit ca. 10 Stellplätzen entlang der Stuttgarter Straße für Besucher der Kita;
- Variante 3: 4-gruppiger, stark flächenreduzierter Kitabau ohne Wohnungen, Erschließung für Kfz durch Ausweisung einer Haltebucht mit ca. 10 Stellplätzen entlang der Stuttgarter Straße für Besucher der Kita.

Als problematisch stellte sich insbesondere die langgestreckte Anlage der Haltebucht mit bis zu 10 Elternparkplätzen in der bestehenden Böschung parallel zur Stuttgarter Straße heraus (starker Eingriff in die Böschung zur Höhenangleichung an die tieferliegende Stuttgarter Straße, Bau von Stützmauern, Verlegung der Hauptwasserleitung der Bodenseewasserversorgung, Kabel der EnBW). Somit ist eine bauliche Umsetzung in dieser Form nicht sinnvoll. Der Gemeinderat beschloss am 21.05.2019 mehrheitlich die Variante 1 des dreigeschossigen Kitagebäudes mit Wohnen und der Erschließung über die Obere Burghalde weiterzuverfolgen.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

5.1 Vorbemerkung

Die Anstoßfunktion für den Bebauungsplan gab die Suche nach einem Standort für eine Kita mit ergänzendem Wohnungsbau. Hierfür gab es oben erläuterte Machbarkeitsstudien, die das Plankonzept näher konkretisieren.

5.2 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan sieht inhaltlich ein Allgemeines Wohngebiet mit öffentlicher Parkplatzfläche für Kfz, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, sowie eine interne Erschließung für Fuß- und Radwege vor. Das Allgemeine Wohngebiet liegt im westlichen Bereich des Plangebiets, es beinhaltet u. a. Festlegungen zu den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und den zulässigen Gebäudehöhen, so dass ein städtebaulich verträgliches Einfügen gewährleistet wird.

Nach der Art der Nutzung soll das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend der Unterbringung von Wohnen, sozialen Nutzungen wie einer Kita, sowie gegebenenfalls kirchlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienen. Die notwendigen Parkplätze sind in der kompakten Parkplatzfläche im Nordwesten des Plangebiets in Kombination mit weiteren für die Allgemeinheit zugänglichen Parkplätzen untergebracht. Innerhalb des Baufensters können Einzelbaukörper im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebiets, wird mit der Zweckbestimmung Parkfläche, der Übergang zu den angrenzenden Grünstrukturen zum Landschaftsschutzgebiet offen angelegt. Der Überbauungsgrad mit Hochbauten sowie der Versiegelungsgrad der Freiflächen soll im Plangebiet ausgewogen ausgestaltet sein, da es eine sensible Lage im Stadtbild innehat.

Eine direkte Erschließung des Plangebiets über die Stuttgarter Straße – L 1180 – ist nicht vorgesehen. Gemäß § 22 StrG *Anbaubeschränkungen* dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art längs

der Landesstraßen in einer Entfernung von 20 m nicht errichtet werden. Das Baufenster für Hochbauten liegt außerhalb des gemäß StrG vorgegeben 20 m Schutzstreifens zur Landesstraße. Aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart (Straßenbaulastträger) ergaben sich keine Hinweise auf geplante Ausbauabsichten oder Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung der Stuttgarter Straße, somit werden die Vorgaben des § 22 StrG eingehalten. Hinweise auf eine Einschränkung der Sicherheit oder einer Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Stuttgarter Straße durch das Plangebiet wurden ebenfalls nicht gegeben.

Detailplanung Kita-Nord mit Wohnen

Der Entwurf des Architekturbüros ARP sieht für das Kitagebäude mit integrierter Wohnnutzung einen Solitärstandort an der Oberen Burghalde vor. Der Baukörper wird parallel zur Tennisanlage in die Hangsituation hineingeplant. Der Geländesprung wird aufgegriffen, es wird ein mehrgeschossiges, längliches Gebäude mit horizontal verschobenen Geschossen in den Hang hineingesetzt. Das oberste Geschoss ist nach Westen verschoben, es krägt über das Erdgeschoss hinaus und tritt von Osten her zurück. So entsteht ein Baukörper, der von der Straßenansicht Obere Burghalde zweigeschossig in Erscheinung tritt, aus Sicht der Stuttgarter Straße 2,5 bis 3 geschossig. Aus ökologischen Gesichtspunkten soll sparsam mit dem Gut Boden umgegangen werden, daher sind die unterschiedlichen Nutzungen Kita und Wohnen in unterschiedlichen Ebenen eines Gebäudes untergebracht, die Nutzungen sind horizontal übereinander gestapelt. Im obersten Geschoss des Neubaus sind bis zu 5 Wohneinheiten vorgesehen. Im Entwurf sind für die Kita Außenspielflächen in Richtung Süden und Osten eingeplant. In die Außenbereichsplanung sind erhaltenswerte Bäume und Sträucher sowie Neupflanzungen miteinbezogen, um den Charakter des Grünzugs möglichst weitestgehend zu erhalten.

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist in das vorhandene Verkehrsnetz integriert: Die fußläufige und verkehrliche Erschließung über die Obere Burghalde ist bereits heute gewährleistet. Die Fahrbahn der ca. 1.100 m langen, gehweglosen Straße ist meist 4 m bis 6 m breit. Lediglich an den beiden ca. 50 m langen Köpfen ist ein einseitiger Geh- und Radweg vorhanden. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen bleiben an die Planung angepasst erhalten und werden als solche planungsrechtlich gesichert. Die Neuanlage des öffentlichen Parkplatzes als kompakte Anlage, ergänzt durch die erforderlichen Stellplätze des Allgemeinen Wohngebiets wird über die Obere Burghalde angebunden. Die Parkplatzanlage wird voraussichtlich bis zu 33 Stellplätze umfassen können. Somit werden Parkplätze für die Öffentlichkeit (Anlieger, Besucher des Tennisplatzes, Besucher der Kita) sowie die Kita-Beschäftigten und die Bewohner des Plangebiets auf einer kompakten Parkplatzanlage zusammengefasst. Durch den geplanten Neubau einer Kindertagesstätte zwischen Stuttgarter Straße und Straße Obere Burghalde ist zwangsläufig eine Zunahme des Kfz-Aufkommens verbunden.

5.3.1 Verkehrsaufkommen Ist-Situation Obere Burghalde (Einmündung Plangebiet)

Die Erhebung des Ist-Verkehrsaufkommens an der Oberen Burghalde weist für ein Wohnquartier geringe Zahlen auf. Es handelt sich um typischen Zielverkehr im Wohngebiet. Die aktuellen Erhebungen vom März 2018 zeigen im Schnitt ca. 250 Fahrzeugbewegungen täglich im südlichen Abschnitt der Oberen Burghalde an der Einmündung des Plangebiets, die das Wohnquartier ansteuern bzw. verlassen. Hierin beinhaltet sind die An- und Abfahrten zum bestehenden Parkplatz am Tennisplatz, der bereits heute öffentlich genutzt wird. Die Verkehrszählung fand im Mündungsbereich zum Plangebiet statt.

Ermittlung der Spitzenstunde 2018 (Ist-Situation)

Für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Straße Obere Burghalde ist der Spitzenstundenswert maßgeblich. Die Spitzenstunden und deren Anteilswerte werden nach dem FGSV-Regelwerk 147 „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens nach Gebietstypen“ angenommen. Dies sind im Einwohnerverkehr in dem Stundenintervall 6 – 7 Uhr und 16 – 17 Uhr.

	Quellverkehr		Zielverkehr	
Spitzenstunde 6 – 7 Uhr	15%	38 Fahrten	0,9%	3 Fahr- ten
Spitzenstunde 16 – 17 Uhr	6%	15 Fahrten	14%	35 Fahrten

Nullprognose 2030

Auf Grundlage der Verkehrszählung und der prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahme bis zum Jahr 2030 wurde der zukünftige DTV, bei Beibehaltung des jetzigen Zustandes, d. h. ohne Realisierung des Bauvorhabens ermittelt. Bei untergeordneten Wohnstraßen wird eine Zunahme des Verkehrs von 0,2% pro Jahr angenommen.

Somit ergibt sich ein DTV-Wert von + 6 Kfz= 256 KFZ/24h.

5.3.2 Prognose des durch das Plangebiet ausgelösten Verkehrsaufkommens

Da eine Kita ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge hat, als eine Bebauung mit dem Schwerpunkt Wohnen, werden die An- und Abfahrten zur Kita mit geplanter Wohnbebauung im Folgenden näher untersucht: Das Verkehrsaufkommen von Kita und TAPIR ergibt sich aus der zulässigen Gruppengröße. Das Verkehrsaufkommen der Wohnbebauung ergibt sich aus der Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Da der öffentliche Parkplatz in der Anzahl der Stellplätze in etwa gleichbleibt, wird dieser nicht gesondert untersucht.

Das künftige Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzung Kindertagesstätte und Wohnen wird für folgende Nutzergruppen berechnet:

- Beschäftigtenverkehr Kita + TAPIR
- Hol- und Bringverkehr
- Lieferverkehr Kita + TAPIR
- Einwohnerverkehr Wohnen im OG
- Besucherverkehr OG
- Lieferverkehr OG

Grundlage für die Verkehrsaufkommensberechnung ist die Anzahl der betreuten Kinder und die Anzahl der Beschäftigten. Somit ergibt sich:

Betreuungsform	Anzahl Kin- der	VZÄ Beschäf- tigte
Krippe	10	3
Ganztagsgruppe (2 Gruppen)	40	5
Regelgruppe	25	2,2
TAPIR	7	2
Summe	82	12,2

Beschäftigtenverkehr: Auf Grundlage vergleichbarer Einrichtungen in Leonberg kann davon ausgegangen werden dass sich die Vollzeitäquivalentstellen auf rund 20 Beschäftigte in unterschiedlichen Teilzeitmodellen aufteilen. Anwesenheitsfaktor 0,85% (Krankheit, Urlaub) Wegeaufkommen; 2 Wege/Tag MIV-Anteil in Höhe von 70 % Besetzungsgrad 1,0. Demnach werden aufgerundet 24 Fahrten/Tag im Beschäftigungsverkehr erbracht (Hin- und Rückfahrt). Da die Beschäftigten zu drei Schichtzeiten um 6.15 Uhr, 9.30 Uhr und 11.00 Uhr beginnen, verteilen

Begründung

Bebauungsplan

„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

sich die Fahrten entsprechend, so dass sich je Schicht rechnerisch 8 Fahrten ergeben.

Hol- und Bringverkehr: Es wird eine Wegehäufigkeit von 4 Wegen/Tag angenommen. Dabei ist berücksichtigt, dass zunehmend verlängerte Öffnungszeiten über die Mittagszeit hinaus nachgefragt werden. Somit ergeben sich morgens eine Hin- und Rückfahrt und nachmittags eine Hin- und Rückfahrt. Es wird ein MIV-Anteil von 100% bei den Krippe und TAPIR-Kindern, sowie 70% bei den restlichen Kindern angenommen. Als Besetzungsgrad wird ein Faktor von 1,0 angenommen. Somit entstehen im Hol- und Bringverkehr für die Krippe- und TAPIR-Kinder $(10+7)*4=68$ Fahrten im Querschnitt, für die restlichen Kinder $(65 *70%)*4 =182$ Fahrten im Querschnitt. Insgesamt ergeben sich so 250 Fahrten pro Tag. Sollte die Bringquote wieder erwarten doch höher liegen als angenommen, wäre der Fahrverkehr noch zumutbar.

Lieferverkehr für die Kindertagesstätte wird 2,0 Lieferungen pro Woche für die Cook an chill-Essensanlieferung angenommen. Somit ergibt sich bei einer Wegehäufigkeit von 2,0 rechnerisch eine Lkw-Fahrt/Tag.

Spitzenstunde

In der morgendlichen Spitzenstunde 6.30 – 7.30 Uhr kommt es zu einer Überlagerung von Quell- und Zielverkehren, d. h. während die einen Eltern noch auf dem Hinweg zur Kita sind, begegnen ihnen die anderen Eltern bereits auf dem Rückweg. Nachmittags werden auf Grundlage der Erfahrungen vergleichbarer Leonberger Einrichtungen die Kinder zu folgenden Zeiten abgeholt: Krippegruppe: um 15 Uhr 70%, um 17 Uhr 30% Ganztagsgruppe: um 15 Uhr 70%, um 17 Uhr 30% Regelgruppe: 12.30 Uhr 100% und an zwei Nachmittagen Öffnung von 14.00 – 16.30 Uhr mit erfahrungsgemäß einer Anwesenheit in Höhe von 50% der Kindern. TAPIR: 17.00 Uhr 100% (rechnerisch), in der Regel aber nach individueller Absprache Somit ergeben sich folgende Spitzenstunden im Bring- und Abholverkehr mit Überlagerung von Quell- und Zielverkehren:

	Fahrten/Tag (Wegehäufigkeit 4)	Bringverkehr (6.30 – 7.30 Uhr)	Hol V 12. 30 Uhr	Hol V 15 Uh r	Hol V 17 Uh r
Krippegruppe (10)	40	20 Fahrten			20
TAPIR (7 K)	28	14			14
Ganztags (40)	112	56		39	17
Regelgruppe (25)	70	35	35		
Summe	250	125	35	39	51

Durch die Wohnungen im OG induzierte Verkehre:

Abzüglich der TAPIR-Wohnung ergeben sich 4 Wohneinheiten. Es wird eine Wohnungsbelegungsziffer von 2,5 Personen angenommen, so dass rechnerisch mit 10 Bewohnern zu rechnen ist. Wegehäufigkeit: 3,5 abzüglich NMIV-Wege (Fuß, Rad) 30% abzüglich ÖV-Wege 10% für die Wohnungen abzüglich der TAPI-Räumlichkeiten ergeben sich pro Tag 21 Kfz-Fahrten. Für Besucher und Wirtschaftsverkehr wird ein pauschaler Wert von 2 Fahrten/Tag angenommen.

Verteilung des Verkehrsaufkommens auf das Straßennetz

Es wird im weiteren Verlauf nur der angenommene Fall betrachtet, bei dem alle Eltern, Beschäftigten und Bewohner einen Fahrweg über die Obere Burghalde nehmen würden (Worst-Case-

Szenario).

Nullfall: 250 Fahrten /Tag

Nullprognose 2030: 256 Fahrten pro Tag

Planfall: Beschäftigtenverkehr 24, Hol- und Bringverkehr 250, Lieferverkehr 1, Einwohnerverkehr 21, Besucher- und Wirtschaftsverkehr 2 Fahrten = **298 Fahrten/Tag**

Insgesamt muss somit im betroffenen Abschnitt in der Oberen Burghalde mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 548 KFZ/24 h gerechnet werden.

Da die Kinder zu unterschiedlichen Zeiten gebracht und abgeholt werden, kommt es zu einer Streuung der Fahrten in den Morgen-, Mittags- und Nachmittagsstunden. Geschwisterkinder sind in die Berechnung nicht mit eingeflossen. Anhand der Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsabwicklung des Hol- und Bringverkehrs, sowie die Anfahrt durch Angestellte der Kindertageseinrichtung und der neu entstehenden Wohnungen, durch die vorhandene Quartierserschließung bewältigbar ist.

5.3.3 Verkehrsbeziehungen

Der geplante Kita-Standort sitzt relativ mittig im Einzugsgebiet für Kindergartenkinder in der nördlichen Kernstadt. Das Einzugsgebiet kann in drei Bereiche aufgliedert werden:

1. Bereich Obere und Untere Burghalde,
2. Bereich nördlich der Stuttgarter Straße,
3. Bereich süd-/östlich des Plangebiets inklusive Kirschgärten und ehem. Golfplatz.

Die Wahrscheinlichkeit, dass alle Kita-Eltern ihre Kinder über den gesamten Verlauf der Oberen Burghalde zur An- und Abfahrt nutzen ist somit nicht gegeben. Insbesondere die Kinder aus dem Bereichen der Kirschgärten und des Golfplatzes, der Unteren Burghalde und dem überwiegenden Teil des nördlich der Stuttgarter Straße liegenden Einzugsgebiets werden den südlichen Abschnitt der Oberen Burghalde zur An- und Abfahrt nutzen.

5.3.4 Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit Obere Burghalde

Gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan von 1985 wurden für den Ausbau der Straße Obere Burghalde u. a. folgende Planungsziele angestrebt: Verbesserung der Straßenverhältnisse (Fahrbahndecke, Querschnitte), Verhinderung von Durchgangsverkehr und schnelles Fahren sowie eine sichere Fußgängerführung. Die Planungsziele sollten durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen erreicht werden: a) Differenzierte Festlegung der Querschnittsgestaltung in Anpassung an die topographischen Gegebenheiten, im Wechsel Querschnitte von 6,00 m Breite und 4,50 m Breite. Die Engstellen wurden so festgelegt, dass ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sind. b) Ausgestaltung der Verkehrsflächen als Mischflächen mit optischen Gliederungen durch Pflasterrinnen sowie Längs- und Querpflasterungen.

Gemäß RAS 06 müssen zweistreifige Fahrbahnen in Erschließungsstraßen zwischen 4,50 und 6,50 m breit sein. Schmale Zweirichtungsfahrbahnen sind in der Regel zwischen 3,50 und 4,75 m breit und werden in gering belasteten Erschließungsstraßen angewendet. Bei Breiten < 4,00 m sind Ausweichstellen erforderlich. Hinzu kommt, dass Fahrbahnen im Mischungsprinzip oder mit weicher Separation nur bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von ≤ 30 km/h eingesetzt werden dürfen. Ausweichstellen für Begegnungen für Pkw/Müllfahrzeug sind gegeben. Die maßgeblich verträgliche Verkehrsstärke der Oberen Burghalde entspricht somit bis zu 400 Kfz/**Stunde**. Dies bedeutet, bei einer voraussichtlichen Belastung von errechneten 548 Kfz/**Tag** (Nullfall + Planfall) ist die Leistungsfähigkeit durchaus gegeben.

Es ergeben sich folgende Streuungen in den spezifischen Spitzenstunden:

Spitzenstunde	Verkehrsaufkommen 2018	Verkehrsaufkommen neu durch Kita/TAPIR	Verkehrsaufkommen neu durch Wohnungen
6 – 7 Uhr	41	8 Beschäftigte	4
6.30 – 7.30 Uhr		125	
12.30 Uhr		35	
15.00 Uhr		39	
16 – 17 Uhr	50		5
17 Uhr		51	

Der höchste Belastungswert ist morgens erreicht mit 178 Fahrten in der Zeit 6.00 – 7.30 Uhr (1,5 Stunden). Hochgerechnet auf die 60-Minuten Spitzenstunde wären dies 119 Fahrten. Dieser Wert liegt deutlich unter der Leistungsfähigkeitsgrenze von 400 Fahrten/Stunde. Selbst in Wohnwegen gemäß RASt 06 werden bis zu 150 Kfz/h als verträglich eingestuft. Da das Einzugsgebiet in drei Bereiche aufgliedert werden kann, ist die Wahrscheinlichkeit, dass alle Kita-Eltern ihre Kinder über den gesamten Verlauf der Oberen Burghalde zur An- und Abfahrt nutzen nicht gegeben.

Insbesondere die straßenräumliche Situation, das Mischungsprinzip, macht die Aufenthaltsfunktion von Fußgängern auf den Verkehrsflächen gegenüber dem Kfz-Fahrer deutlich, auch der Ausbau mit Engstellen veranlasst in der Regel eine Reduzierung der Geschwindigkeiten von Kfz-Lenkern. Eine besondere Gefährdung von Fußgängern wird aufgrund des Ausbaustandards und der gegebenen Leistungsfähigkeit der Oberen Burghalde nicht gesehen. Dem Ordnungsamt ist keine Häufung von Unfällen in diesem Bereich bekannt. Das Empfinden von Geschwindigkeiten in optisch schmalen Straßen, was durch die unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden Stützmauern (Seite der ungeraden Hausnummern) baulich noch unterstrichen wird, lässt Fahrgeschwindigkeiten für Fußgänger oftmals höher erscheinen als tatsächlich gefahren wird. Eine an die Sichtverhältnisse angepasste Fahrweise, ist grundsätzlich im Straßenverkehr erforderlich.

5.3.5 Knotenpunkt Obere-/Untere Burghalde

In den letzten Jahren kam es zu keinem polizeilich erfassten Verkehrsunfall im Bereich des Knotenpunktes Obere Burghalde / Untere Burghalde. Der Knotenpunkt ist für die prognostizierte Verkehrsstärke ausgelegt. Kreuzungen mit Rechts-vor-links-Regelungen sind bei gleichrangigen Erschließungsstraßen, die mit niedrigen Geschwindigkeiten befahren werden und eine Verkehrsstärke von bis zu 800 Kfz/h aufweisen, geeignet (Siehe RASt 06).

5.3.6 Leistungsfähigkeit Stuttgarter Straße

Die Stuttgarter Straße (L 1180) ist Bestandteil des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes und eine wichtige Einfahrtstraße von Stuttgart nach Leonberg. Die Verkehrsstärke der Stuttgarter Straße wurde bei Erhebungen im Februar 2018 mit rund 9.600 Kfz/Tag erhoben. Sie wird als leistungsfähig genug eingestuft, um die zusätzlichen durch den Kita-Verkehr ausgelösten Fahrten aufzunehmen. Eine Querungshilfe für Fußgänger ist im Bereich der Bushaltestelle vorhanden.

5.3.7 Knotenpunkt Stuttgarter Straße/Im Bierkeller

Im oberen Bereich der Oberen Burghalde (zwischen Stuttgarter Str. und Am Bierkeller) kam es

in den letzten Jahren zu sehr wenigen polizeilich erfassten Unfällen. Dem Ordnungsamt ist keine Häufung von Unfällen in diesem Bereich bekannt. Der Knotenpunkt ist für die prognostizierte Verkehrsstärke ausgelegt.

5.3.8 Alternativenprüfung Erschließung über die Stuttgarter Straße

Die Stuttgarter Straße (L 1180) ist Bestandteil des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes und eine wichtige Einfahrtstraße von Stuttgart nach Leonberg. Es wird deshalb keine direkte Grundstückszufahrt zugelassen. Eine Überprüfung verschiedener Erschließungsvarianten ergab, dass aus wirtschaftlichen Gründen der Anschluss an die Obere Burghalde am zweckmäßigsten ist: Ein direkter Anschluss an die Stuttgarter Straße ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie den im parallel verlaufenden Fuß- und Radweg liegenden Hauptwasserleitungen der BWV nicht empfehlenswert. Es müssten massive bauliche und kostenaufwendige Eingriffe in die Böschung mit Stützmauern erfolge. Dies gilt auch für den Anschluss über eine Tiefgarage. Eine Anbindung über die Gaststätte (Gebäude Engelberg 3) im Westen oder über eine frühzeitige Abzweigung von der Oberen Burghalde im Osten, würde eine aufwendige und unwirtschaftliche Parallelerschließung zur Stuttgarter Straße bedeuten. Des Weiteren wäre der zusätzliche Flächenverbrauch in diesem sensiblen Bereich aus ökologischer Sicht nicht vertretbar, da die neuen Straßen durch das Landschaftsschutzgebiet verlaufen müssten. Die technische Machbarkeit ist aufgrund der topografischen Ausgangssituation sehr kostenaufwendig. Erschließungsvarianten, die Wendeanlagen erfordern – auch hier wieder über eine Parallelerschließung zur Oberen Burghalde oder zur Stuttgarter Straße – sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht sinnvoll. Die Obere Burghalde wird daher als Haupterschließungsstraße für das Allgemeine Wohngebiet definiert.

5.3.9 Aus dem Verkehrsgutachten empfohlene Maßnahmen

Da durch die zu- und abbringenden Eltern jedoch mit einem verstärkten Kfz-Aufkommen besonders in den Spitzenstunden zu rechnen ist, können folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses und der Parksituation zur Prüfung durch das Ordnungsamt empfohlen werden:

- Anordnung eines absoluten Halteverbots auf der Straße Obere Burghalde im Bereich der Kita.
- Ausweisung des (Teil-)Abschnitts der Straße Obere Burghalde als verkehrsberuhigter Bereich. Das Parken ist dann nur noch in den dafür gekennzeichneten Flächen erlaubt.
- Einrichtung einer Elternhaltestelle an der Stuttgarter Straße. Über den bestehenden Fußweg unterhalb der Tennisplätze ist die Erschließung der Kita gewährleistet. Die aus dem Stadtzentrum kommenden Eltern können ihr Fahrzeug im Kreisverkehr Stuttgarter Straße/August-Lämmle-Weg gefahrlos wenden.

Diese Maßnahmen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abzuprüfen. Die Einrichtung einer Elternhaltestelle wird bereits geprüft (Verkehrsabteilung, Ordnungsamt der Stadt Leonberg).

Verkehrsgutachten

Es wird auf ein externes Verkehrsgutachten verzichtet. Die durch die Stadtverwaltung vorgenommene Abschätzung zur Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen hinsichtlich der zusätzlichen, planbedingten Verkehrsbewegungen, lassen keine beachtlichen Beeinträchtigungen des Umfelds erkennen.

5.4 Lärmschutzmaßnahmen (Straßenverkehr, Sportlärm)

Für das Gebäude sind bezüglich des Tennis- und Verkehrslärms Schallschutzmaßnahmen und eine architektonische Berücksichtigung vorgesehen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Zusätzlich zur Wohnnutzung sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, damit Anreize für Sozialstrukturen (Kita, Tapir), ermöglicht werden. Der Gebietscharakter orientiert sich hierbei an den umliegenden Bebauungsplänen, die als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen (B-Pläne Obere Burghalde und Hinterer Bergweg/Im Wengert). Die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO wurden nicht Bestandteil der Planwerke, da sich diese Nutzungen nicht in die städtebauliche Struktur der Gebiete einfügen. Zulässig sind in beiden Plangebietes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Der Bebauungsplanentwurf stellt der Art der Nutzung nach eine Erweiterung der angrenzenden Siedlungsstruktur dar.

Damit der gewünschte Grundcharakter des Gebiets gesichert werden kann und um den allgemeinen Zielen der Schaffung eines attraktiven Wohnstandorts zu entsprechen, sowie aufgrund der sensiblen Nutzung Kita, sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die o. g. Nutzungen sind auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und/oder ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Baugebiets gemäß BauNVO bleibt gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Höhe baulicher Anlagen i. V. mit der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahl orientieren sich weitestgehend an den Obergrenzen in § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,4 festgesetzt. Das Gebiet erhält eine angemessene Dichte. Da der Außenbereich einer Kindertagesstätte einer erhöhten und besonderen Nutzung unterliegt, darf die Grundflächenzahl bis zu 0,8 mit den erforderlichen Nebenanlagen überschritten werden. Als Ausgleich für die erhöhte Versiegelung durch kitaspezifische Nebenanlagen, wird angrenzend eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert und intensiv begrünt.

Auf eine Geschossflächenzahl sowie Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird insgesamt verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen, die überbaubare Grundstücksfläche, die Dachform und Dachneigung ausreichend definiert ist. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Es muss weniger als drei Viertel (75%) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen, so wird das städtebauliche Erscheinungsbild eines sich zurücknehmenden Baukörpers im sensiblen Landschaftsraum sichergestellt. Gemäß Landesbauordnung wird somit kein drittes Vollgeschoss ermöglicht. In Richtung Obere Burghalde tritt der Baukörper somit nur zweigeschossig in Erscheinung. Durch den festgesetzten Rücksprung des Staffelgeschosses von mindestens 2,5 m an der Ostseite der Gebäude, treten Baukörper auch nach Osten in Richtung Stuttgart Straße als städtebaulich verträglich in Erscheinung. Die Topografie des Geländes wird hierbei aufgegriffen.

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) orientieren sich am bestehenden Gelände und die hiervon gemessenen maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung entlang der Oberen Burghalde und sollen dem angestrebten städtebaulichen Konzept sowie der besonderen Stellung des Gebiets im Stadtgefüge – gerade in der sensiblen Lage am Engelberg – Rechnung tragen. Aufgrund der topografischen Ausgangssituation (Senke) werden zwei EFH festgesetzt. EFH 1 orientiert sich zur Erschließung über die Obere Burghalde/Parkplatz. Sollte ein langgestreckter Baukörper (Ausrichtung Südwest – Nordost) über das gesamte Baufenster geplant werden, ist die EFH 1 heranzuziehen. Werden zwei Baukörper in das Baufenster hineingeplant, sind jeweils EFH 1 und EFH 2 zu berücksichtigen, so dass das Baugrundstück nicht unverhältnismäßig hoch aufgefüllt werden müsste. EFH 2 leitet sich aus dem Bestandsgelände ab.

Um die Errichtung von Anlagen zur Energieversorgung (z.B. Photovoltaik-, Solaranlage), zu fördern wird geregelt, dass diese Dachaufbauten die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen, allerdings um mindestens 0,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt werden müssen. Dies gilt auch für die Höhen technisch bedingter Aufbauten, diese müssen aus gestalterischer Sicht jedoch um bis zu 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sein. Da die Dachflächen extensiv begrünt werden müssen, dürfen Dachaufbauten in der Summe ihrer Grundflächen nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen die Anforderungen an eine sparsame Flächeninanspruchnahme. Daher wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur die Errichtung in offener Bauweise zulässig ist. Die offene Bauweise trägt zur angestrebten Durchlässigkeit des Quartiers an diesem sensiblen Standort am Engelberg bei. Um den Standort des geplanten Baukörpers näher zu definieren, wird ein s. g. Briefmarkenbaufenster ausgewiesen. Dies dient dazu, die Überbauung in diesem Bereich mit Hochbauten auf ein Mindestmaß zu beschränken zur Verträglichkeit mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Das Baufenster wird durch Baugrenzen definiert, mit einem gewissen Spielraum zur Positionierung des Baukörpers.

6.4 Nebenanlagen, gemeinschaftliche Müllsammelplätze

Um Störwirkungen auf das Plangebiet, aber auch auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird außerhalb der überbaubaren Flächen ein gemeinschaftlicher Müllsammelplatz zugelassen, in dem sämtliche Mülltonnen unterzubringen sind. Weitere Mülleinhausungen sind daher als Nebenanlagen unzulässig. Der Standort „GM“ wird dem „WA“ zugeordnet.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Anlagen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die technische Umsetzung angepasst an das Bauvorhaben ermöglichen zu können.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um Störwirkungen auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird im westlichen Bereich des Plangebiets ein öffentlicher Parkplatz positioniert. Dieser soll für die Öffentlichkeit, zu der auch die Nutzer des Tennisplatzes zählen, der Anlieger (Wohnnutzung) sowie der Kita als eine kompakte Parkplatzanlage planungsrechtlich gesichert und ausgebaut werden. Planungsrechtlich wird ein Teil des Parkplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ gesichert und steht somit der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die der Kita- und Wohnnutzung zugeordneten Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (Gemeinschaftsanlage, Stellplatzbaufenster). Der Standort „GST“ wird dem „WA“ zugeordnet.

Offene Garagen (Carports) und oberirdische Garagen sind aufgrund der Lage am Rand des Grünzugs grundsätzlich unzulässig. Anlieferverkehr sowie kurzfristiges Halten für Be- und Entladevorgänge ist im Zufahrtsbereich zur Kita zulässig.

Die Tennisabteilung des SV-Leonberg/Eltingen e.V. hat einen Stellplatzbedarf vor allem ab 17 Uhr benannt, für den Vereinsbetrieb stehen zusätzliche Stellplätze im Bereich des Vereinsheims zur Verfügung. Nach der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze sind für Kindertagesstätten ein Stellplatz je 20 bis 30 Kinder bereitzustellen. Bei einer geplanten Größe der Kita von 75 Kindern entspricht dies 2 - 3 Stellplätzen. Die ermittelten Stellplätze schließen die Stellplätze der Beschäftigten der Kita mit ein. Weitere gesetzliche Verpflichtungen zur Herstellung von speziellen „Elternparkplätzen“ oder Haltemöglichkeiten für Eltern bestehen nicht. Der aus dem Bebauungsplan hervorgerufene Stellplatzbedarf kann somit im Plangebiet selbst gesichert werden.

6.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt parallel zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Straßen und der städtebaulichen Ziele für neue Erschließungsanlagen mit ihren Zweckbestimmungen. Zielsetzung ist es, innerhalb des Plangebiets möglichst optimierte Wegeverbindungen herzustellen, um den Versiegelungsgrad so niedrig wie möglich zu halten. Daher werden Verkehrsflächen für Kfz möglichst nah an die Erschließungsstraße Obere Burghalde gelegt. Um auf Wendeanlagen mit hohem Flächenbedarf verzichten zu können, soll eine Stellplatzanlage im Ringsystem erstellt werden. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung im Plangebiet bleiben erhalten, ggf. an die Planung angepasst und werden planungsrechtlich erstmalig gesichert. Für den am östlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Fuß- und Radweg wird eine Aufweitung planungsrechtlich mit gesichert. Standorte für E-Ladestationen sind in der als öffentliche Parkfläche dargestellten Fläche zulässig, da diese dem Anspruch an die moderne Mobilität entsprechen.

6.7 Versorgungsflächen

Im Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität zeichnerisch festgesetzt. Für die öffentliche Stromversorgung des neuen Wohngebiets ist es erforderlich, eine Umspannstation zur dezentralen Verteilung im Plangebiet zu errichten. Von Seiten des örtlichen Versorgungsunternehmens (Netze BW) kam die Bitte eine Fläche von 5m x 4m planungsrechtlich zu sichern.

6.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zugelassen, um das Wohnumfeld des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen und ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

6.9 Öffentliche Grünflächen

Die mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzten Flächen im Nordwesten des Plangebiets dienen einem fließenden Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Somit wird das Maß an versiegelter Fläche in diesem Grünzug am Engelberg so gering wie möglich gehalten.

6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.10.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten und der

Minderung von Streulicht in der Umgebung. Dies verringert die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen und Sozialeinrichtungen durch Lichteinfall von Außen und dient darüber hinaus ebenfalls dem Insektenschutz.

6.10.2 Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

Die Festsetzungen zu den Rodungszeiten dienen dem Artenschutz. CEF Maßnahmen sind erforderlich. Für den Verlust von Baumhöhlen je entfallendem Baum über 25 cm Durchmesser ist eine Fledermaushöhle als CEF Maßnahmen aufzuhängen. Die Aufhängung muss im Vorfeld der Rodung erfolgen, die Fledermauskästen müssen dauerhaft unterhalten bleiben. Die Stadt Leonberg verfügt über hinreichend für CEF-Maßnahmen geeignete Bäume, die sowohl innerhalb des Plangebiets stehen, als auch in den an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen im Landschaftsschutzgebiet.

6.10.3 Zisternen/Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses von unverschmutzten Dachflächenwassern sowie von abflusswirksamen Hof- und Zugangsflächen werden im Plangebiet Zisternen mit gedrosseltem Ablauf festgesetzt. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung der Zisternen erfolgt in den Schmutzwasserkanal innerhalb des Plangebietes im Trennsystem. Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich.

6.10.4 Befestigung von Stellplatzflächen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen, möglichst durchgrünt. Die Stellplatzanlage sollte möglichst kompakt hergestellt werden, so dass auch hier der Versiegelungsgrad so gering wie möglich wird.

6.10.5 Vogelschutz

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass bei freistehenden Glaswänden Vogelschutzglas und Strukturierung zu verwenden sind, entsprechend dem Stand der Technik. Siehe auch Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

6.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Verkehrslärm/Tennislärm (Immissionen)

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden einerseits die Lärmeinwirkungen der Stuttgarter Straße (L 1180), sowie der Lärm der Oberen Burghalde, andererseits die Lärmeinwirkungen der im Norden angrenzenden Tennisanlage auf das Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll, bestimmt und beurteilt. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs und der Tennisanlage wurden die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und die 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – herangezogen.

Verkehrslärm

Im Plangebiet sind durch die Stuttgarter Straße Lärmeinwirkungen zu erwarten, die Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm bei Gebäuden mit Bettenräumen und ständigen Aufenthaltsräumen (Wohnungen) bedingen. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die Berechnung der Lärmwerte wurde bei der Verkehrsbelastung der Stuttgarter Straße ein

Begründung

Bebauungsplan

„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Prognosewert mit Puffer zur heutigen Belastung eingerechnet. Die aktuellen Erhebungen zeigen eine tatsächliche Belastung von 9.600 Kfz/24 h, im Lärmschutzgutachten werden 12.000 Kfz/24 h zu Grunde gelegt.

Die Berechnung des Straßenverkehrslärms veranschaulichen in Plan 1812-01 des Schallgutachtens die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs tags auf das Plangebiet. Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete – tags 55 dB (A) – wird bis zu einem Abstand von ca. 50 m zum Fahrbahnrand der Stuttgarter Straße überschritten. Der nordöstliche Teilbereich des Baufensters und somit hierin geplante Gebäude sind maximal dem Lärmpegelbereich (LPB) III zuzuordnen. Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In die Planzeichnung sind die Bereiche nachrichtlich übernommen, in denen aufgrund der vorliegenden Lärmsituation „Verkehrslärm“ Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Aus der folgenden Tabelle (Lärmschutzgutachten) gehen die Lärmeinwirkungen für 4 Bezugspunkte an einem fiktiv angeordneten Kita-Gebäude hervor (Planungsstand 2018). Die Lage der Bezugspunkte ist im Plan 1812-05 des Lärmgutachtens dargestellt. Aus der folgenden Tabelle des Lärmschutzgutachtens, gehen die Lärmeinwirkungen für die vier fiktiv angeordnete Bezugspunkte an dem geplanten Gebäude hervor:

Bezugspunkt	Kita-Gebäude					
	HR	Geschoss	Mittelungspegel Straße tags	MAP nachts	MAP	LPB
Kita Nord-1	NW	UG	49,6	41,6	55	I
		EG	52,7	44,7	58	II
		1.OG	56,1	48,1	62	III
Kita Nord-2	NW	UG	46,1	38,1	52	I
		EG	50,0	42,0	55	I
		1.OG	53,1	45,1	59	II
Kita Nord	SO	UG	49,6	41,6	55	I
		EG	51,5	43,5	57	II
		1.OG	53,6	45,6	59	II
Kita Nord	NO	UG	55,3	47,3	61	III
		EG	57,4	49,4	63	III
		1.OG	58,6	50,6	64	III

Pegelangaben in dB(A)

HR Himmelsrichtung

Tabelle Quelle: Gutachten Lärmschutz

Nach der DIN 4109, die in Baden-Württemberg als technische Bauvorschrift eingeführt wurde sind Schallschutzmaßnahmen an Gebäudefassaden (Fenster, Rolladenkästen, Wänden) zu treffen um die entsprechenden Innenraumpegel zu erhalten).

Zur Konfliktvermeidung wird der Einsatz von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen angeordnet, die einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Bei der Wohnnutzung – dies gilt auch für die Kita – ist die Notwendigkeit von passiven Lärmschutzmaßnahmen von der tatsächlichen Nutzung der Räume in den Gebäuden abhängig. Keine besonderen Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm werden an Räume gestellt, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen oder in denen der Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet. Für schutzbedürftige Räume, die zur Lärmquelle orientiert sind (Nord, Nordost), sind im LPB III oder höher schallgedämmte und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei einer geeigneten Grundrissgestaltung, bei der auf schutzbedürftige Räume zu den Lärmquellen Tennisplatz und Stuttgarter Straße verzichtet werden kann, kann auf zusätzliche, lärmindernde Maßnahmen verzichtet werden. Die Anforderungen an den LPB III bei Wohnnutzungen werden in der Regel mit üblichen Bauteilen erfüllt. Durch die festgesetzten, baulichen Lärmschutzmaßnahmen, kann dem Verkehrslärm für Gebäude (Wohnen, Kita) begegnet

werden. Somit können die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet untergebracht werden. Der nordöstliche, zur Lärmquelle Straße orientierte Außenbereich liegt im LPB III und IV und ist somit durch die Verschallung von Verkehrslärm betroffen. Da der Außenbereich nicht generell und dauerhaft genutzt wird, sind Maßnahmen zum Lärmschutz unter diesen Gesichtspunkten zu gestalten. Durch eine Anwallung des Geländes, parallel zur Stuttgarter Straße könnte die Aufenthaltsqualität für die Nutzer des Außenbereichs begünstigt werden.

Aufgrund der Tiefenlage der Stuttgarter Straße ist schon auf geringen Höhen für die Außenbereichsnutzung des Kindergartens eine Lärminderung für Kindergartenkinder und auch für Bewohner eines Wohngebiets im Außenbereich zu erzielen. Da das Baugesetzbuch selbst keine Richt- oder Grenzwerte für den Immissionsschutz vorgibt, unterliegt das Thema Lärm der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange und die Orientierungswerte können unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Die Abweichung von den allgemeinen Regeln der Technik ist am konkreten Planfall zu begründen. Gesundheitsgefährdungen durch zu hohen Lärm müssen ausgeschlossen werden können. Der Abwägungsspielraum ist somit begrenzt. Ab einer Belastung von 70 dB(A) (und höher) ist von gesundheitsschädlichen Auswirkungen auf den Menschen auszugehen (gemäß TA-Lärm). Nach gutachterlicher Erklärung ist durch eine Kumulation der Lärmwerte im Außenbereich nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet Lärmbelastungen im gesundheitsgefährdenden Bereich ausgesetzt ist. Es ist zu berücksichtigen, dass die Spitzenstunden der Verkehrsbelastung vor bzw. zu Kindergartenbeginn liegen.

Da der nordöstliche Außenbereich nicht dem generellen und dauerhaften Aufenthalt dient, werden keine Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, es werden jedoch Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Organisatorische Maßnahmen: Kein Kleinkinderspielbereich der zum dauerhaften Aufenthalt dient. Überwiegende Nutzung des Außenbereichs durch die Kinder und Erzieher in der Abschirmung des Gebäudes.
- Bauliche Maßnahmen: Anwallung des Geländes zur Stuttgarter Straße hin. Mit der Bodenseewasserversorgung, die Leitungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegen hat, wird eine Anwallung des Geländes überprüft. Auch innerhalb des allgemeinen Wohngebiets kann durch eine Anwallung eine verminderte Lärmbelastung für den Außenbereich bewirkt werden.
- Es ist zu prüfen, ob auf die Stuttgarter Straße parallel zum Kindergarten eine Tempo-30-Zone eingerichtet werden kann. In diesem Bereich wird derzeit geprüft, ob eine Querungshilfe für Fußgänger eingebaut werden kann. Durch eine Geschwindigkeitsreduzierung von Tempo 50 auf eine maximal zulässige Geschwindigkeit von 30 Km/h, können die Lärmwerte weiter gesenkt werden.

Verkehrslärbetrachtung durch Bring- und Holverkehr (Emissionen)

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.

Tennislärm

Nördlich des Plangebiets grenzt eine Tennisanlage an. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Tennisplätzen, wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Die Anlage be-

Begründung

Bebauungsplan

„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

steht aus 6 Tennisplätzen, Tennisplatz 1 + 2 grenzen direkt an. Die Tennisplätze 3 + 4, sowie 5 + 6 liegen weiter entfernt. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV – bildet die Beurteilungsgrundlage. Es gelten im Zeitbereich tags folgende Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

	Uhrzeit	Zeitblock	WA	MI
Werktags	08.00 – 20.00	1)	55 dB(A)	60 dB(A)
	06.00 – 08.00 20.00 – 22.00	2)	50 dB(A)*	55 dB(A)*
	09.00 – 13.00 15.00 – 20.00	1)	55 dB(A)	60 dB(A)
Sonn- und feiertags	07.00 – 09.00 13.00 – 15.00 20.00 – 22.00	2)	50 dB(A)*	55 dB(A)*

1) Reine Tageszeit: Mittelungspegel über den gesamten Zeitraum

2) Ruhezeiten am Tag: Mittelungspegel des einzelnen Zeitblocks

* Nach der 2. Verordnung der Bundesregierung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 1. Juli 2017 werden die Richtwerte für die abendlichen Ruhezeiten sowie zusätzlich für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr um fünf Dezibel erhöht. Damit gelten für diese Zeiten die gleichen Richtwerte wie tagsüber außerhalb der Ruhezeiten. Unberührt bleiben die morgendlichen Ruhezeiten. Die bisherigen Beurteilungszeiträume der Ruhezeiten bleiben erhalten.

Tabelle Quelle: Gutachten Lärmschutz

Gemäß Lärmschutzgutachten sind als kritische Zeitbereiche bei der Sportart Tennislärm in der Regel die abendliche Ruhezeit (20:00 – 22:00 Uhr) und die Ruhezeit von 13:00 – 15:00 an Sonn- und Feiertagen anzusehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlage nachts nicht genutzt wird.

Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen der Tennisanlage auf das Plangebiet wurde eine Rasterlärmkarte für den Zeitbereich tags errechnet, aus der ein Isophonenplan abgeleitet wurde. Der Isophonenplan 1812-04 des Lärmschutzgutachtens veranschaulicht die Lärmeinwirkungen der Sportanlage ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung. Er lässt Überschreitungen des Richtwertes der 18. BImSchV für Wohngebiete (tags 50 bzw. 55 dB(A)) erwarten (Lärmbereiche bis zu 62,5 dB(A)). Da Anlagen für sportliche Zwecke nach der Art der Nutzung im ansonsten schutzwürdigem Allgemeinem Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden kann, ist grundsätzlich ein nebeneinander bauplanungsrechtlich zulässig, obwohl insbesondere aufgrund des Thema Lärms Konfliktpotential besteht. Auch hier sollte – wie beim Verkehrslärm – eine Gesundheitsgefährdung für die Anwohner ausgeschlossen werden können. Eine Abwägung ist jedoch möglich.

Aus der folgenden Tabelle gehen die Lärmeinwirkungen für vier Bezugspunkte an einem fiktiv angeordneten Kita-Gebäude hervor. Die Lage der Bezugspunkte ist im Plan 1812-05 des Lärmschutzgutachtens dargestellt. Differenziert dargestellt sind die Lärmeinwirkungen der einzelnen Platzpaare und deren Überlagerung:

Bezugspunkt			Mittelungspegel bei stetigem Betrieb				Richtwerte WA (Bestand vor 1991)	
HR	Geschoss		Tennis 1+2	Tennis 3+4	Tennis 5+6	Gesamt	RT	RZ
Kita Nord-1	NW	UG	56,2	46,9	41,4	56,8	55 (60)	50/55 (55/60)
		EG	59,6	48,6	42,2	60,0		
		1.OG	59,0	50,5	43,1	59,7		
Kita Nord-2	NW	UG	50,0	38,4	34,9	50,4		
		EG	55,2	46,5	42,0	55,9		
		1.OG	56,8	49,6	42,9	57,7		
Kita Nord	SO	UG	31,0	35,2	20,4	32,3		
		EG	31,5	25,5	20,7	32,7		
		1.OG	41,6	41,1	38,9	45,4		
Kita Nord	NO	UG	52,8	43,8	36,5	53,4		
		EG	54,6	45,0	37,8	55,1		
		1.OG	55,5	48,5	42,1	56,5		

Pegelangaben in dB(A)

RT reine Tageszeit RZ Ruhezeit (morgens / mittags und abends)

Tabelle Quelle: Gutachten Lärmschutz

Die Berechnung 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 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 Gebäudes überschritten. Aufgrund der vorherrschenden Lärmsituation müssen Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude ergriffen werden. In die Planzeichnung sind die Bereiche eingezeichnet, in denen aufgrund der vorliegenden Lärmsituation „Tennislärm“ Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Dies gilt auch für den Außenbereich.

Im Folgenden wird dargestellt und bewertet, welche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden könnten. Eine Maßnahme wäre, die Betriebszeiten der Tennisanlage einzuschränken. Dies ist jedoch nur beschränkt möglich, da es sich um eine s. g. Altanlage handelt, die vor 1991 errichtet wurde. Der Altanlagenschutz lässt nur eine Beschränkung der Betriebszeiten zu, wenn eine Überschreitung von < 5 dB(A) gegeben ist, dies wäre lediglich in den morgendlichen Ruhezeiten von 06:00 – 08:00 Uhr werktags (max. 50 dB(A) zulässig) sowie Sonn- und Feiertags in den abendliche Ruhezeit 20:00 – 22:00 Uhr (max. 50 dB(A) zulässig) und die Ruhezeit von 13:00 – 15:00 Uhr (max. 55 dB(A) zulässig) der Fall. Eine Einschränkung der Betriebszeiten ist jedoch von Seiten der Betreiber und der Stadt Leonberg nicht vorgesehen. Als weitere Maßnahme wird geprüft, ob aktive Maßnahmen zum Schutz gegen die Schallimmissionen getroffen werden können. Mögliche Maßnahmen könnten eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder lärm-dämmende Matten am Ballfangzaun – Schwerfolie – sein. Ein Lärmwall wird aus städtebaulichen Gründen als ungeeignet eingestuft, da der Fuß des Walls bei der erforderlichen Höhe zu breit wäre und somit aus Platzgründen als Möglichkeit entfällt. Eine Lärmschutzwand, die parallel zum Tennisplatz angelegt werden müsste, würde mit entsprechender Höhe zu einer Lärm-minderung führen, so dass keine baulichen Einschränkungen ergriffen und der Außenbereich vom Tennislärm, jedoch nicht vor Straßenverkehrslärm, geschützt wäre. Aus stadtgesterischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen wird von einer Lärmschutzwand abgesehen. Die Kosten für eine Lärmschutzwand lägen, je nach Ausführung, bei ca. 700 – 1.200 €/m². Fiktiv wird von der Errichtung einer Lärmschutzwand an der Südostseite des Spielfelds Tennis 1 + 2 ausgegangen. Selbst bei einer Bauhöhe der Lärmschutzwand von 4 m mit einer Länge von ca. 36 m verbleiben an der Nordwestseite Überschreitungen des Richtwerts von 55 dB(A). Auf

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude kann deshalb nicht verzichtet werden. Der Außenbereich ist aufgrund des Straßenverkehrslärms aus der Stuttgarter Straße trotzdem verlärm. Die technische Machbarkeit sollte von Seiten des Projektträgers geprüft werden, so dass bei entsprechendem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren immer noch auf passive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Aktive Schallschutzmaßnahmen können so ausgelegt werden, dass sie lediglich für den Schutz des Außenbereichs (geringere Schutzhöhe der s. g. Lärmempfänger/Kinder) angebracht werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vertraglich geregelt werden, somit ist eine Festsetzung nicht erforderlich, da wie im Folgenden aufgezeigt wird, auch passive Lärmschutzmaßnahmen für Bewohner/Nutzer ergriffen werden können. Für den im Lageplan dargestellten Bereich werden deshalb eine geschlossene Fassade und nicht offenbare Fenster einschließlich Laubengänge festgesetzt sowie fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen. Wird abweichend davon im Baugenehmigungsverfahren durch sonstige Maßnahmen nachgewiesen, dass die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden, kann auf die Umsetzung von geschlossenen Fassaden und nicht offenbaren Fenstern verzichtet werden. Der Außenbereich für die geplanten Gebäude stellt sich durchaus als schützenswert da. Da jedoch der Außenbereich einer Kita nicht zum generellen und dauerhaften Aufenthalt dient, unterliegt dieser der Abwägung. Da es in der Abschirmung des Baukörpers im südwestlichen Bereich alternative, lärmgeschützte Spielflächen gibt, handelt es sich nicht um einen dauerhaften Spielbereich. Kindergartenkinder sind nicht ganztägig draußen, nur zu beschränkten Zeiten. Die Kinder sind zwar üblicherweise zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter draußen, zum Konflikt kommt es jedoch nur in den Sommermonaten, wenn der Spielbetrieb der Tennisanlage bei Trockenheit von Statten geht. Wochenends ist üblicherweise keine Betreuungszeit im Kindergarten. Da die Überschreitungen nach BImSchV überwiegend in den morgendlichen Ruhezeiten auftreten, ist der Kindergarten nur sehr bedingt betroffen. Zu dieser Zeit sind die Bringzeiten der Kinder durch die Eltern, der Freibereich wird üblicherweise nicht genutzt. Ein Konflikt besteht daher nicht. Dies gilt ebenfalls für die abendliche Ruhezeit (20:00 – 22:00 Uhr), der Kindergartenbetrieb endet üblicherweise um 17:00 Uhr. Ein erhöhter Schutz der Aufenthaltsbereiche der Kinder im Freien ist gemäß Lärmschutzgutachten nicht erforderlich, könnte aber über die o. b. aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand/-wall) oder durch die Ausnutzung des Kita-Gebäudes als Schallschirm zur Lärmquelle hin, erzielt werden. Für den Außenbereich für Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, können die Aufenthaltsbereiche Außen, z.B. Terrassen, Gärten, im abgeschirmten Schutzbereich des Gebäudes angelegt werden; somit wäre auch hier der Tennislärm als verträglich einzustufen. Es gibt ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Nutzer des Außenbereichs im Plangebiet. Der errechnete Wert liegt gemäß Lärmschutzgutachten hier bei 32,3 dB(A) (fiktiver Punkt am Gebäude SO).

Nach der Rechtsprechung „kann es das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein“, wenn das Ruhebedürfnis der Bewohner hinten angestellt wird, zu beurteilen sind die Umstände des Einzelfalls. Die Überschreitung von 5 dB(A) ist somit eine der Abwägung zugängliche Frage (Vgl. BVG Beschluss vom 26.05.2004 BN 24-04). Die vorliegende Planung der Kita mit ergänzender Wohnnutzung sieht im Wesentlichen keine zur Lärmquelle orientierten Schlaf- und Aufenthaltsräume vor, so dass die Überschreitung um 5 dB(A) kein Konfliktthema mehr darstellt.

Ungeachtet der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV sollte der hohen Schutzbedürftigkeit von Schlafräumen in Kindertagesstätten Rechnung getragen werden, da nicht auszuschließen ist, dass reger Tennisbetrieb mit den Schlafzeiten der Kinder in der Kindertagesstätte zusammenfällt. Auch bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch den impulshaften Lärm ("Plopp-Plopp") ein hohes Konfliktpotential gegeben, wenn die zur Tennisanlage orientierten Schlafräume bei geöffneten Fenstern genutzt werden sollen. Zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen der Tennisanlage sind Lärmschutzmaßnahmen bei der geplanten Bebauung für Wohn- und Aufenthaltsräume an der zur Tennisanlage orientierten Gebäudeseite in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich erforderlich. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt. Als passive Lärmschutzmaßnahmen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Festverglasung (nicht offenbare Fenster), verglaste Vor-

bauten, Laubengänge, zulässig, wenn deren Wirksamkeit nachgewiesen wird. Zur Konfliktvermeidung wird der Einsatz von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen angeordnet, die einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen. Des Weiteren können bauliche Maßnahmen für das Baugenehmigungsverfahren vorgeschlagen werden:

- Ein Einsatz von Wandscheiben oder Festverglasung an der zur Tennisanlage orientierten Fassade, entlang des zurückversetzten Staffelgeschosses, als lärmindernde Maßnahmen für schutzwürdige Wohnräume
- Verzicht auf eine Dachterrasse auf der Nordostseite zur Lärmquelle hin

Die Wirksamkeit der jeweiligen baulichen Maßnahme ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auf das Gutachten mit gutachterlicher Stellungnahme des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom September 2019 wird verwiesen.

6.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Pfg 1 = Extensive Dachbegrünung

Pfg 2 = Strauchpflanzungen, flächiges Pflanzgebot

Pfg 3 = Staudenpflanzungen, flächiges Pflanzgebot

Pfg Baumpflanzungen (Einzelbäume)

Pfb = Einzelbäume/Sträucher

Pfb 1= Sträucher, Pflanzbindung

Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der landschaftspflegerischen Untersuchungen zum Umweltbericht, wurden verschiedene Pflanzgebote und -bindungen ausgesprochen. Durch die Entwicklung einer attraktiven innergebielichen Grünzone wird den Bedürfnissen der Bewohner nach wohngebietsnaher Erholung entsprochen. Der bebaute Bereich wird durch die grünordnerischen Maßnahmen in das Landschaftsschutzgebiet eingebunden.

Bäume (Pflanzgebot und Pflanzbindung Symbol)

Die ortsbildprägenden und die den Charakter des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets prägenden Bäume außerhalb des Baufensters sind zu erhalten, soweit nicht Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Parkplatz, Fuß-/Radwegeverbindungen, Leitungen) in diesem Bereich erforderlich sind. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Des Weiteren werden neue Baumstandorte vorgesehen, um den durchgrüneten Charakter des Gebiets zu erhalten und den Abgang der Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, teilweise zu kompensieren. Von den festgesetzten Baumstandorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis zu 5 m abgewichen werden.

Sträucher (Pflanzgebot pfg 2)

Im Plangebiet werden aus ökologischen Gründen und zur grünordnerischen Gestaltung des Gebiets Pflanzmaßnahmen festgesetzt: Auf den Pflanzgebotsflächen für Strauchpflanzungen (pfg 2) sind Anpflanzungen von standortgeeigneten Sträuchern vorzunehmen. Um ein Mindestmaß an Grünvernetzung und Gestaltung zu erreichen, wird festgesetzt, dass mindestens 50 % dieser Flächen entsprechend dem vorgegebenen Raster zu bepflanzen sind.

Stauden (Pflanzgebot pfg 3)

Des Weiteren werden aus ökologischen Gründen und zur grünordnerischen Gestaltung im Plangebiet auf den Pflanzgebotsflächen für Staudenpflanzungen (pfg 3) Anpflanzungen von standortgeeigneten Stauden vorzunehmen.

Dachbegrünung (Pflanzgebot)

Um klimatische Eingriffe zu minimieren und eine harmonisches Siedlungsstruktur zu gewähr-

Begründung

Bebauungsplan

„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 9 zu Sitzungsvorlage 2020/043

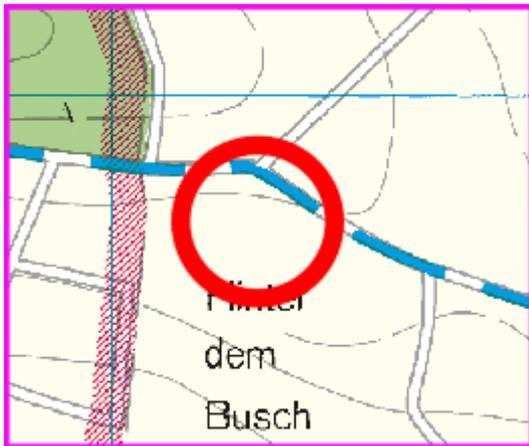
leisten, sind die Dächer auf mindestens 80% der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen. Um einen ökologischen Mindeststandard zu definieren, wird die Pflanzqualität festgesetzt.

Pfb 1= Sträucher, Pflanzbindung

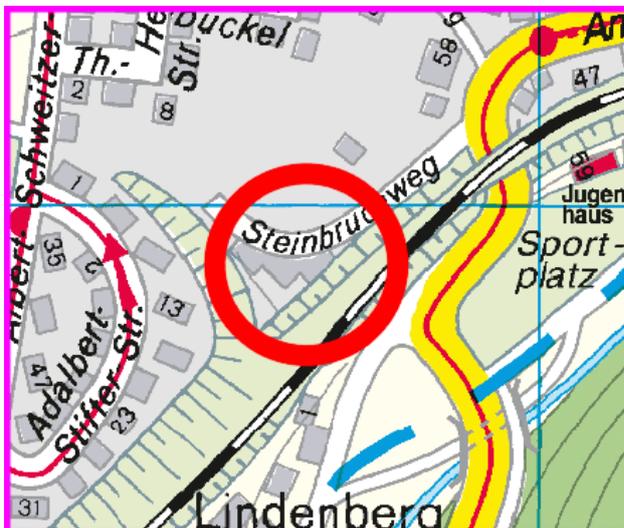
Die Bestehende Strauchstruktur soll erhalten bleiben und wird daher planungsrechtlich gesichert.

6.13 Minimierungs- Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Maßnahmen Nr. M-4 und M-29 des Leonberger Ökokontos angerechnet. Die Maßnahmen M-4 und M-29 werden komplett vom Leonberger Ökokonto abgebucht. Somit ist der Eingriff in die Schutzgüter ausgeglichen. **Siehe Anlage Umweltbericht Punkt 8.8**



Maßnahme 4: Übersichtskarte Gebersheim Flst. 1441



Maßnahme 29: Übersichtskarte Höfingen, Flst. 3516

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Zur harmonischen äußeren Gestaltung der Bebauung wird als Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von 0°- 10° festgesetzt. Um zugleich eine harmonische Dachlandschaft sowie klimatische Eingriffe zu minimieren, sind die Dächer dauerhaft und extensiv zu begrünen (Details siehe Ziff. 6.10 Dachbegrünung).

7.1.2 Gestaltung des obersten Geschosses

Siehe Ziff. 6.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2 Werbeanlagen, Außenantennen

Aufgrund der Lage am Engelberg und zur harmonischen Gestaltung ist eine besondere Zurückhaltung hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen und Außenantennen mit Rücksicht auf die bestehenden und geplanten Nutzungen vorgesehen. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches sind unzulässig. Aus diesen Gründen ist auch pro Gebäude nur eine sichtbare Gemeinschaftsantenne bzw. Satellitenantenne zulässig.

7.3 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen

7.3.1 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen sowohl aus gestalterischen Gründen als auch im Sinne der Minimierung des Versiegelungsgrades als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden.

7.3.2 Einfriedungen

Zur harmonischen, äußeren Gestaltung der Grundstücke sind Festsetzungen zur Höhe sowie zu Abständen der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Um im Allgemeinen Wohngebiet die privaten Gartenbereiche von den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen räumlich und gestalterisch zu trennen, sind tote Einfriedungen bis zu 1,5 m Höhe zulässig.

7.4 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Zur harmonischeren Einbindung in das Stadtbild sind die Standorte für Müllbehälter dauerhaft abzuschirmen und zu begrünen.

7.5 Stellplatzverpflichtung

Zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraums und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bewohner wird eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt. Aufgrund des hohen Parkdrucks im öffentlichen Straßenraum, wird von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht, und die erforderliche Stellplatzzahl pro Wohnung über 40 m² Wohnfläche auf 1,5 erhöht. Der Wert der nachzuweisenden Stellplätze muss entsprechend auf ganze Zahlen aufgerundet werden.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht/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.

Begründung

Bebauungsplan

„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

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 FNP 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" wurde am 06.12.2018 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 aufgehängt 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 Biotop 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.

Auf den Umweltbericht mit Stand vom 19.02.2020 in der Anlage wird verwiesen.

9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Allgemeine Wohngebiete + zugeordnete Flächen (GST +GM)	ca. 3.580 m ²	46 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 187 m ²	2 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 2.050 m ²	27 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.967 m ²	25 %
<hr/>		
Geltungsbereich des Planes	ca. 7.597 m ²	100,0%

10 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**10.1 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.

10.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

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

10.3 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.

10.4 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 Plan-

gebiet 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.

10.5 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 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.

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 Vollaustattung 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.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 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 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.

10.9 Natur/Landschaft/Umwelt

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden artenschutzrechtliche Bestandserfassungen 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.

10.10 Bodenordnung

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

10.11 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.

10.12 Plandurchführung

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

11 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.

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, ordnungs-

rechtliche 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 entgegengetreten 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/ Haltebuchten 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 entgegengetreten werden und führten zu keiner erneuten Änderung der Planung. Bei den Stellungnahmen der 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.

12 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)

13 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

[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

14 FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB liegt nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan hat keinen erhöhten Schwierigkeitsgrad. Er dient der Sicherung und nachhaltigen Entwicklung eines Standorts für eine Kindertagesstätte mit integrierter Wohnnutzung. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Besondere Anforderungen an die Abwägung der Umweltbelange liegen nicht vor. Die reguläre Auslegungsfrist für die Dauer eines Monats wird daher für angemessen und ausreichend erachtet (Ferienzeiten zur Offenlage wie Weihnachten oder Sommerferien werden ggf. berücksichtigt). Da es sich um Flächen im Außenbereich handelt, wurde der Bebauungsplanverfahren im Vollverfahren aufgestellt, d.h. im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit mit den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans bereits intensiv auseinandersetzen. Eine erneute Offenlage wurde aufgrund von Planänderungen, die die Grundzüge der Planung betrafen erforderlich. Die erneute Beteiligung wurde gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung

Bebauungsplan

„Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

15 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

16 ANLAGENUmweltbericht zum Bebauungsplan „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ vom 19.02.2020;
Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung

SGL, RSB

Stadtplanungsamt

Leonberg, 19.02.2020