



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 31.07.2020

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof –
2. Änderung (Kita)“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 01.01-2/2, in Leonberg**

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets	6
2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets	6
2.3 Verkehrsanbindung	7
2.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	7
2.3.2 Fuß- und Radwegeerschließung	7
2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.4.1 Versorgung	8
2.4.2 Entsorgung	8
2.5 Altlasten, Baugrund, Luftschadstoffe, Kampfmittelbeseitigung	8
2.5.1 Altlasten	8
2.5.2 Baugrund	8
2.5.3 Luftschadstoffe	8
2.5.4 Kampfmittelbeseitigung	9
2.6 Schall	9
2.7 Artenschutz	9
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	10
3.1 Landes- und Regionalplanung	10
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Bestehende Bebauungspläne	11
3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	12
3.4.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet	12
3.4.2 Gewässerrandstreifen / Hochwasserschutz	12
3.4.3 Denkmalschutz	12
4 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	14
5 PLANERISCHE KONZEPTION	15
5.1 Bauungskonzept	15
5.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept	16
6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
6.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
6.4 Flächen für Stellplätze, offene Garagen (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen	18
6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
6.6 Öffentliche und private Grünflächen	18
6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.7.1 Dachbegrünung	18
6.7.2 Insektenschonende Beleuchtung	19
6.7.3 Wasserdurchlässige Beläge	19
6.7.4 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs	19
6.7.5 Vogelschutz	20
6.7.6 Zisternen/ Beseitigung des Niederschlagswasser	20

6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
6.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.10	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	22
6.10.1	Pflanzbindungen	22
6.10.2	Pflanzgebote	22
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen	22
6.12	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	23
7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN		24
7.1	Dachgestaltung	24
7.2	Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen	24
7.3	Außenantennen/ Abfallbehälter	24
8 UMWELTBELANGE		24
8.1	Umweltbericht	24
9 FLÄCHENBILANZ		24
10 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS		25
10.1	Natur, Landschaft, Umwelt	25
10.2	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	27
10.3	Verkehr	27
10.4	Ver- und Entsorgung /Entwässerung	28
10.5	Sozialverträglichkeit	28
10.6	Kosten und Finanzierung	28
10.7	Bodenordnung	29
11 VERFAHRENSCHRITTE		29
12 RECHTSGRUNDLAGEN		30
13 ANLAGEN		31

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einer 6-gruppigen Kindertagesstätte (Kita) mit darüber liegenden Wohnungen geschaffen werden. In der Fortschreibung des Bedarfsplans der Kinderbetreuung für die Jahre 2017 bis 2020 (Vorlage 2017/082) wurde aufgezeigt, dass die Zahl der kindergartenberechtigten Kinder bis 2019 durch Zuzüge in verdichtete Wohnflächen, Neubauten sowie durch eine höhere Geburtenrate weiterhin kräftig ansteigt. Die aktuelle Fortschreibung der Bedarfsplanung für Kindergartenplätze zeigt nach wie vor ein bestehendes Defizit an Betreuungsplätzen an.

In der Stadt Leonberg besteht zudem eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bedarf und Nachfrage können derzeit vom Markt nicht befriedigt werden. Daher wird neben einer Realisierung der Kita eine Wohnbebauung im Obergeschoss der Kita ergänzt.

Diese Kindertageseinrichtung soll vor allem den wachsenden Bedarf an Ganztagsplätzen der Wohngebiete am westlichen Rand der Kernstadt – vom südlichen Ezach bis hin zur Gartenstadt – abdecken. Als Ergebnis eines Flächensuchlaufs hat sich als geeigneter Standort das städtische Grundstück nordöstlich des Kreisverkehrs zwischen den Straßen Schweizermühle und Gebersheimer Straße herausgestellt.

Für die Fläche gilt derzeit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof - 1. Änderung“ aus dem Jahr 1996. Dieser setzt für den Bereich Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz, Grünanlage und Bolzplatz fest. Zudem sind ein Geh- und Radweg sowie Pflanzbindungen festgesetzt. Zur Realisierung einer Kindertageseinrichtung an diesem Standort ist deshalb in diesem Bereich eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2017/301 fasste der Gemeinderat am 30.01.2018 deshalb den Beschluss, am Standort „Schweizermühle“, ein Gebäude für eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung (Kita) zu realisieren und als Grundlage hierfür den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof - 2. Änderung (Kita)“ aufzustellen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 geändert und fortgeschrieben werden.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Bebauung mit einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung und darüber liegenden Wohnungen in der westlichen Kernstadt zu schaffen.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende Ziele auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- Bereitstellung eines neuen Grundstücks für eine Kita in Leonberg West,
- Schaffung von neuem, sozialverträglichem Wohnraum,
- die Sicherung des von Bebauung freizuhaltenden Gewässerschutzstreifens entlang der Gloms,
- die Neuordnung der Stellplatzsituation,
- die Sicherung wichtiger Fußwegeverbindungen,
- eine behutsame Einbindung der neuen Kindertageseinrichtung in die bestehende Grünanlage,

- insgesamt die städtebauliche Aufwertung der Fläche.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Leonberger Kernstadt, am Kreisverkehr zwischen den Straßen Schweizermühle und Gebersheimer Straße. Im Osten grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Baustoffhandel an. Die nördliche Grenze bildet die Glems. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,75 ha auf.

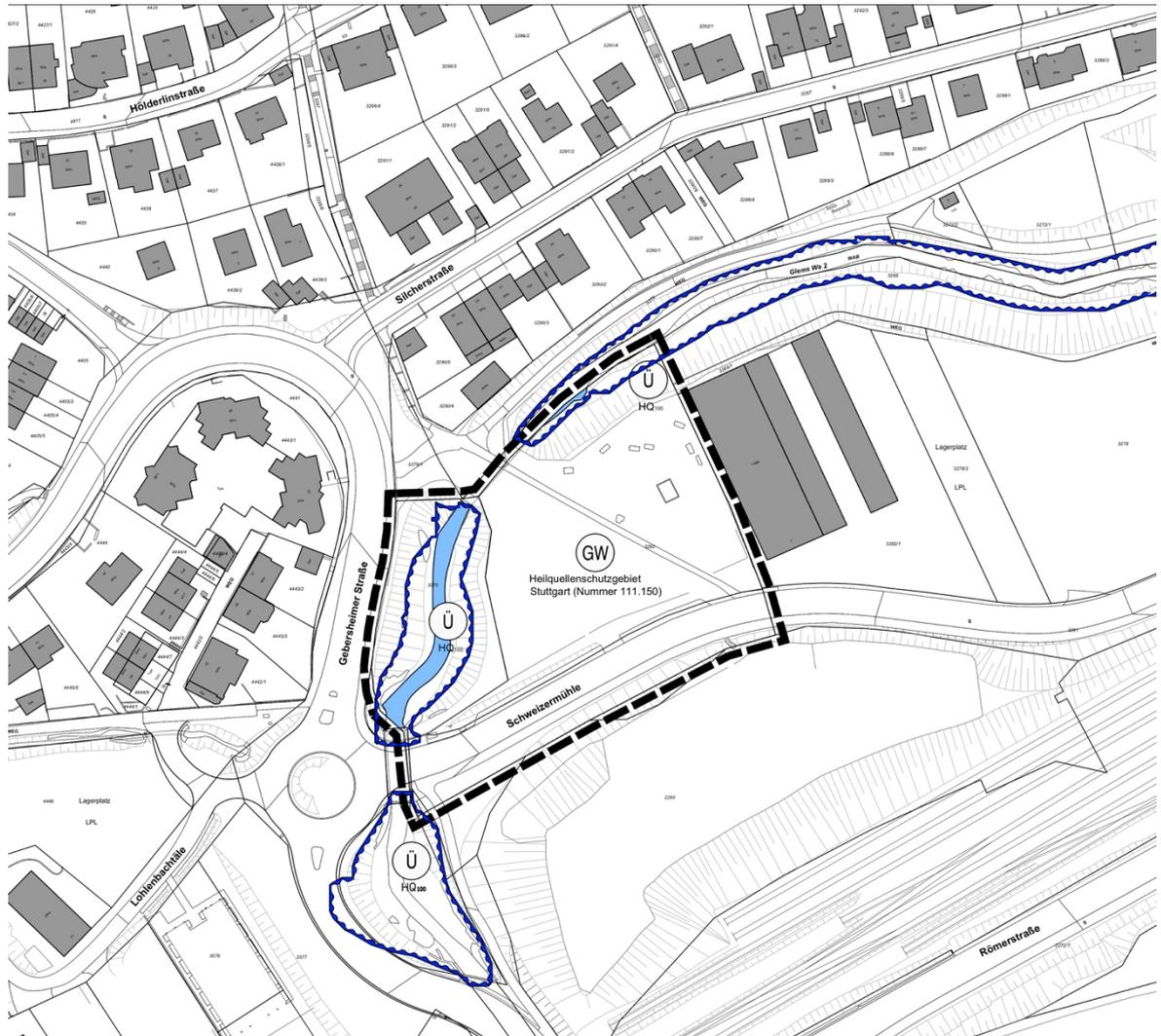


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Abschnitt der Glems (teilweise verdolt) (Flst. Nr. 3270)
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Grundstücke mit den Flst Nr. 3282/1 (Grundstück des bestehenden Baustoffhandels), 3269/1 und 3269,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstücks mit der Flst Nr. 2290 (bewachsener Hangbereich)
- im Westen durch die östliche Grenze der Gebersheimer Straße (Flst. Nr. 4368/6)

Die genaue Abgrenzung ist dem Planteil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets



Abbildung 2: Luftbild

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist nicht bebaut und wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt. Im Norden und Westen befindet sich das mit Sträuchern und Bäumen bewachsene steil eingeschnittene Bachbett der Glems (teilweise in den Geltungsbereich einbezogen). Ein von Nordwest nach Südosten verlaufender Fußweg verbindet die nördlich gelegenen Wohngebiete mit dem Gewerbegebiet entlang der Schweizermühle. Südlich verläuft die Straße Schweizermühle. Entlang der Straße sind Längsparkplätze angeordnet. Im zentralen Bereich der Grünfläche und an den Rändern sind einzelne Bäume und Sträucher sowie ein Bolzplatz vorhanden. Das Gelände ist weitgehend eben, mit Ausnahme des Böschungsbereichs der Glems. Das Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum.

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Im Norden des Gebietes grenzt jenseits der Glems ein Wohngebiet mit zwei bis dreigeschossigen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern an. Im Osten liegt eine gewerbliche Baufläche („Gewerbegebiet Am Bahnhof“) mit einem Baustoffhandel. Südlich der Straße Schweizermühle besteht ein starker Geländeversprung mit dichtem Hangbewuchs. Oberhalb befindet sich die S-Bahnstrecke für die Linien S6 und S60, die auch von Güterzügen befahren wird. Westlich jenseits der Gebersheimer Straße schließen sich drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser an.

2.3 Verkehrsanbindung

2.3.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Das Plangebiet wird ausgehend von der Gebersheimer Straße (Kreisstraße - K 1011) über einen Kreisverkehr über die Schweizermühle erschlossen. Die Schweizermühle ist eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit im Osten.

2.3.2 Fuß- und Radwegeerschließung

Ein von Nordwest nach Südost verlaufender Fußweg verbindet die nördlich gelegenen Wohngebiete mit dem Gewerbegebiet entlang der Schweizermühle und führt im weiteren Verlauf entlang der Glems zum Bahnhof bzw. zum Stadtkern. Entlang der Gebersheimer Straße befindet sich eine Fuß-/Radwegeverbindung in den südlichen Teil Leonbergs, Richtung Eltingen.

2.3.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Bushaltestelle der Linie 94 befindet sich in ca. 20m Entfernung an der Gebersheimer Straße im Westen. Die Haltestellen der Buslinien 634, 652 und 653 liegen in ca. 300m Entfernung nördlich des Gebietes. Der Bahnhof von Leonberg ist in ca. 500 m Entfernung in südöstlicher Richtung zu erreichen. Dieser bietet Anschluss an das S-Bahn-Netz Richtung Stuttgart, Weil der Stadt und Böblingen.

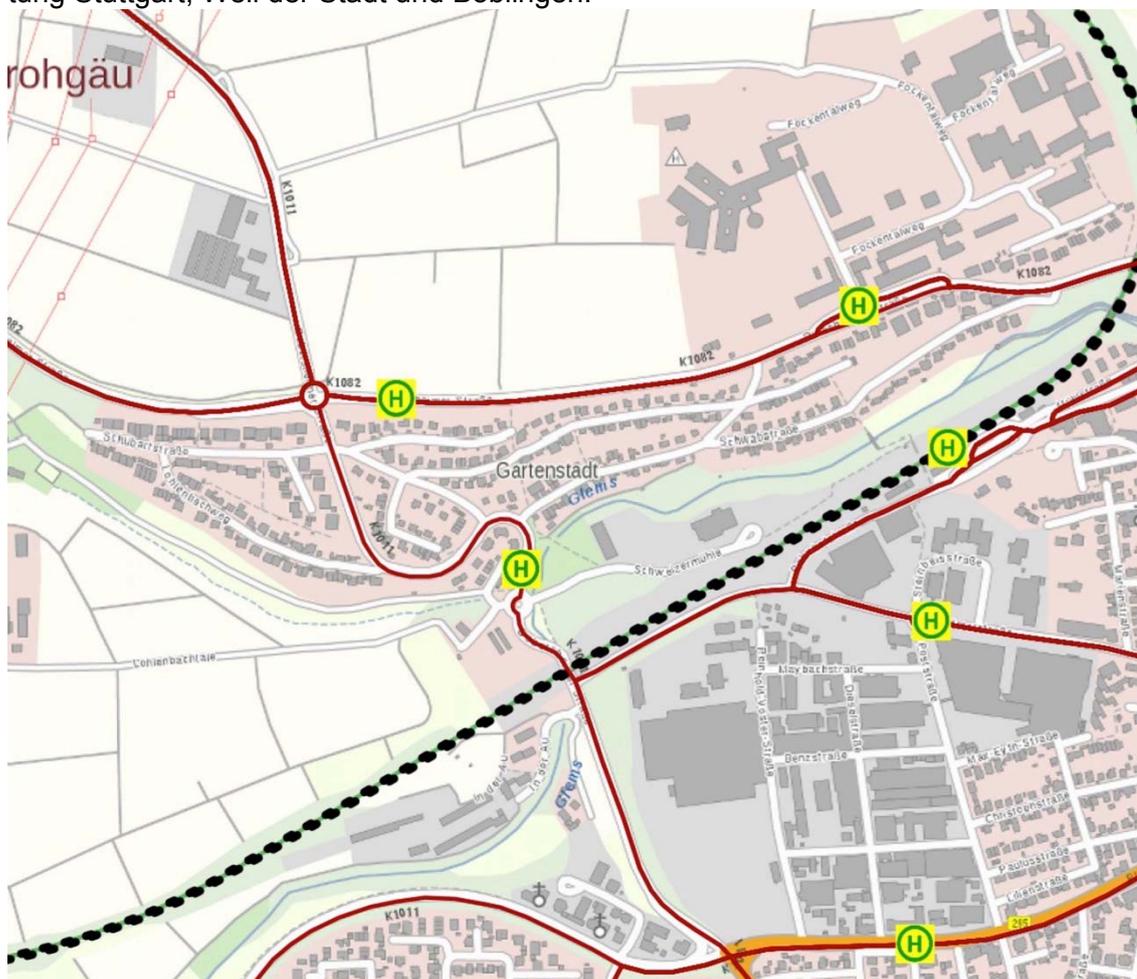


Abbildung 3. Liniennetzplan mit Haltestellen

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Versorgung

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen.

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation verlaufen momentan unterhalb des bestehenden Fußweges und werden zukünftig mit der Neutrassierung der Wegeverbindung ebenfalls verlegt.

2.4.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Zukunft im Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Straße Schweizermühle abgeführt werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in die Glerns abgeleitet.

2.5 Altlasten, Baugrund, Luftschadstoffe, Kampfmittelbeseitigung

2.5.1 Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich des Altstandortes „AS und MN Schweizermühle“ und der Altablagerung „AA Am Bahnhof“. Beide (sich überlagernde) Flächen sind mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet, d.h. es ist keine Gefährdung der Schutzgüter zu erwarten. Aufgrund der früheren Müllablagerung auf dem Grundstück und der früheren gewerblichen Nutzungen sind allerdings entsorgungsrelevante Untergrundverunreinigungen vorhanden. Bei Eingriffen in den Untergrund (Baugrubenaushub, Fundamentaushub, etc.) ist daher mit Verunreinigungen zu rechnen, welche entsorgungsbedingte Mehraufwendungen zur Folge haben. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf bislang nicht bekannte Altlasten ergeben, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Böblingen, Abteilung Bodenschutz zu informieren.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung Projekt Neubau „Kindertageseinrichtung West“ in Leonberg, AS Reutemann GmbH, Friedrich – König- Str. 3-5, Mannheim, 15.08.2018.

2.5.2 Baugrund

Eine Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück ist aufgrund der Standortverhältnisse mit einem Altablagerungskörper im Untergrund einerseits und einer Schichtenfolge mit überwiegend sehr gering wasserleitenden Materialien/Sedimenten mit kf-Werten < 10 nicht möglich.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:

Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung Projekt Neubau „Kindertageseinrichtung West“ in Leonberg, AS Reutemann GmbH, Friedrich – König- Str. 3-5, Mannheim, 15.08.2018.

2.5.3 Luftschadstoffe

Aus lufthygienischer Sicht sind die Planungen bezogen auf die Beurteilungswerte der 39.

BlmSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht abzulehnen; sie führen nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten an bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:
Luftschadstoffbetrachtungen – Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ in Leonberg, Ingenieurbüro Lohmeyer, September 2018.

2.5.4 Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach jetzigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:
Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Schweizermühle, NB Kita Leonberg – Gartenstadt, Büro R. Hinkelbein, 09.03.2018 wird verwiesen.

2.6 Schall

Auf das Plangebiet wirken der Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm ein. Im Zuge der Planaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist Anlage zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 6.9 dieser Begründung).

Dem Lärmgutachten liegen bezüglich des Bahnlärms die Belastungswerte der Deutschen Bahn AG zum Prognosehorizont 2030 zu Grunde, keine tagesaktuellen Zahlen, da je nach Erhebungsjahr die Zahlen geringfügig divergieren können. Die Prognosewerte basieren auf dem Bundesverkehrswegeplan und werden üblicherweise für Schallgutachten verwendet, da sie belastbare Werte vorgeben.

Auf die dieser Begründung als Anlage beigefügten Gutachten wird verwiesen:
Schalltechnische Untersuchung zu Einwirkungen aus einem bestehenden, eingeschränkten Gewerbegebiet GEE auf ein geplantes allgemeines Wohngebiet WA, GN Bauphysik, Stuttgart, 14.02.2020 und
Lärmschutz Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita) Leonberg, Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“, Büro, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2019.

2.7 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Die Habitatpotentialanalyse hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte bei Beachtung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen sind.

Auf das dieser Begründung als Anlage beigefügte Gutachten wird verwiesen:
Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Leonberg, Schweizermühle, Gebersheimer Straße, geplante Kindertagesstätte, Büro Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, August 2018/ Januar 2020.

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 Landesentwicklungsplan 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 die an das Plangebiet angrenzende Fläche als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ ausgewiesen. Des Weiteren ist das Plangebiet als „Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG), PS 2.4.3.2.3 (Z) gekennzeichnet. Im Plangebiet verläuft im Norden und Westen ein Gewässer (Gloms).



Abbildung 4: Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart (12.11.2010)

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Grünfläche mit Kinderspielplatz“ dargestellt. Zudem liegt die Fläche innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche und einer Umstrukturierungsfläche. Der künftige Bebauungsplan ist somit 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.



Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 1. Änderung“ Planbereich 01.01-2/1 mit Rechtskraft vom 19.12.1996. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dort als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, im zentralen Bereich mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ und „Bolzplatz“. Am Rand zur Glems hin sind Pflanzbindungen zur Sicherung des Bewuchses des Böschungsbereichs der Glems festgesetzt.

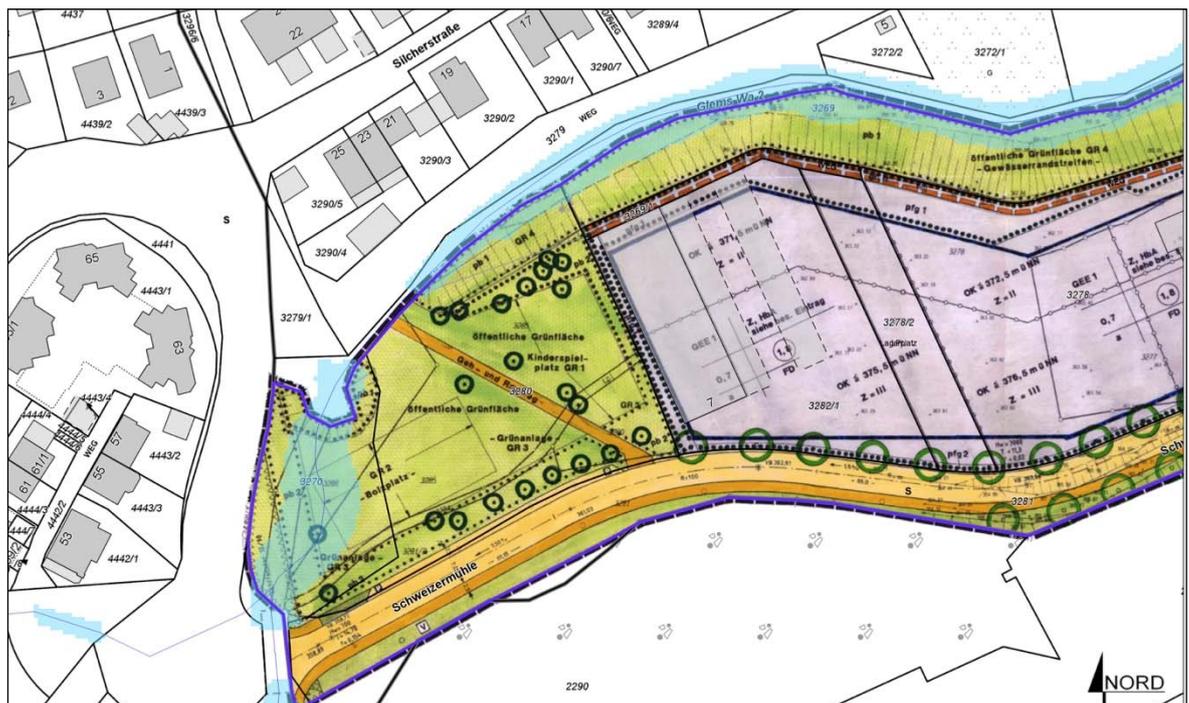


Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 1. Änderung“

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 01.01-2/2 ersetzt mit seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 1. Änderung“ im Geltungsbereich.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.4.1 Grundwasser / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des „Heilquellenschutzgebietes Stuttgart“ (Nummer 111.150) zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

3.4.2 Gewässerrandstreifen / Hochwasserschutz

Die Glems verläuft mit tiefem Geländeeinschnitt innerhalb des Plangebiets. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) verbleibt die Glems im Bereich des Plangebiets innerhalb der Gewässerböschungen. Bei einem Extrem-Hochwasser (HQ Extrem) wird die Straße "Schweizermühle" im westlichen Bereich überflutet.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen, Amt für Wasserwirtschaft, wurde der Gewässerrandstreifen nach §29 WG im Bereich des Plangebiets im Abstand von 5 m zur HQ10-Überflutungsfläche festgelegt.

3.4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im gesamten Areal metermächtige neuzeitliche Auffüllungen vor. Mit archäologisch relevanten Strukturen aus vormoderner Zeit dürfte folglich im betreffenden Areal nicht mehr zu rechnen sein.

Es wird weiterhin auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Bodeneingriffen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Vorab wurden Standorte abgeprüft, die für eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung in der westlichen Kernstadt in Frage kommen könnten. Für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 670 m² ist ein Grundstücksbedarf von etwa 1.700 m² erforderlich.

Es wurden verschiedene städtische Flächen auf ihre Eignung hin überprüft, die meisten davon wurden jedoch verworfen, da sie zu klein sind oder eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Einzugsgebiet nicht gegeben ist. Der Standort „Schweizermühle“ hingegen liegt relativ zentral im Einzugsgebiet, ist verkehrstechnisch gut zu erreichen und weist eine weitgehend ebene und ausreichend groß dimensionierte Fläche auf. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und wird derzeit als öffentliche Grünfläche mit Sitzgelegenheiten, Bolzplatz und Spielplatz genutzt. Die verkehrliche Erschließung kann über die Straße „Schweizermühle“ erfolgen, die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden. Deshalb wurde dieses Grundstück als bevorzugter Standort für eine Kita empfohlen.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

5.1 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan sieht inhaltlich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit zugeordneten Flächen für Stellplätze im östlichen Teil und öffentliche Grünfläche im westlichen Teil des Plangebietes vor. Die Grünflächen umfassen auch Teile der Glems mit ihren durchgrüneten Uferhangbereichen. Darüber hinaus werden wichtige Fuß-/ Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung sowie die Fahrschließung über die südlich verlaufende Straße Schweizermühle gesichert. Detailplanung Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Der Entwurf der Architektenpartnerschaft Stuttgart, der als Grundlage für den Bebauungsplan dient, sieht für die Kindertagesstätte mit integrierter Wohnnutzung ein Solitärgebäude im östlichen Teil des Plangebietes vor. Ziel des Konzeptes ist es den Eingriff in den Baumbestand so gering wie möglich zu halten. Der Charakter der öffentlichen Grünflächen im westlichen Teil des Plangebietes kann so weitgehend erhalten werden. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze verläuft die Glems, zu der ein ausreichender Abstand (Gewässerrandstreifen) eingehalten wird. Der von Nordwest nach Südost verlaufender Fußweg wird verlegt und verläuft künftig zentral im Gebiet. Er sichert die Verbindung der nördlich gelegenen Wohngebiete (Gartenstadt) über die Gewerbegebiete am Bahnhof bis in die Kernstadt von Leonberg.

Das dreigeschossige Gebäude rückt von der Straße Schweizermühle ab, um einen Vorbereich für die geplante Kindertagesstätte zu schaffen. Die 6-Gruppige Kita ist auf 2 Geschossen organisiert. Im obersten Geschoss sind bis zu 4 Wohneinheiten vorgesehen. Dieses wird zur Betonung der Dachzone von allen Seiten des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt geplant. Im Entwurf sind die Außenspielplätze für die Kita in Richtung Süden und Westen geplant. In die Außenbereichsplanung sind erhaltenswerte Bäume sowie Neupflanzungen miteinbezogen um den Eingriff in die Grünfläche zu minimieren und deren Charakter weitestgehend zu erhalten.

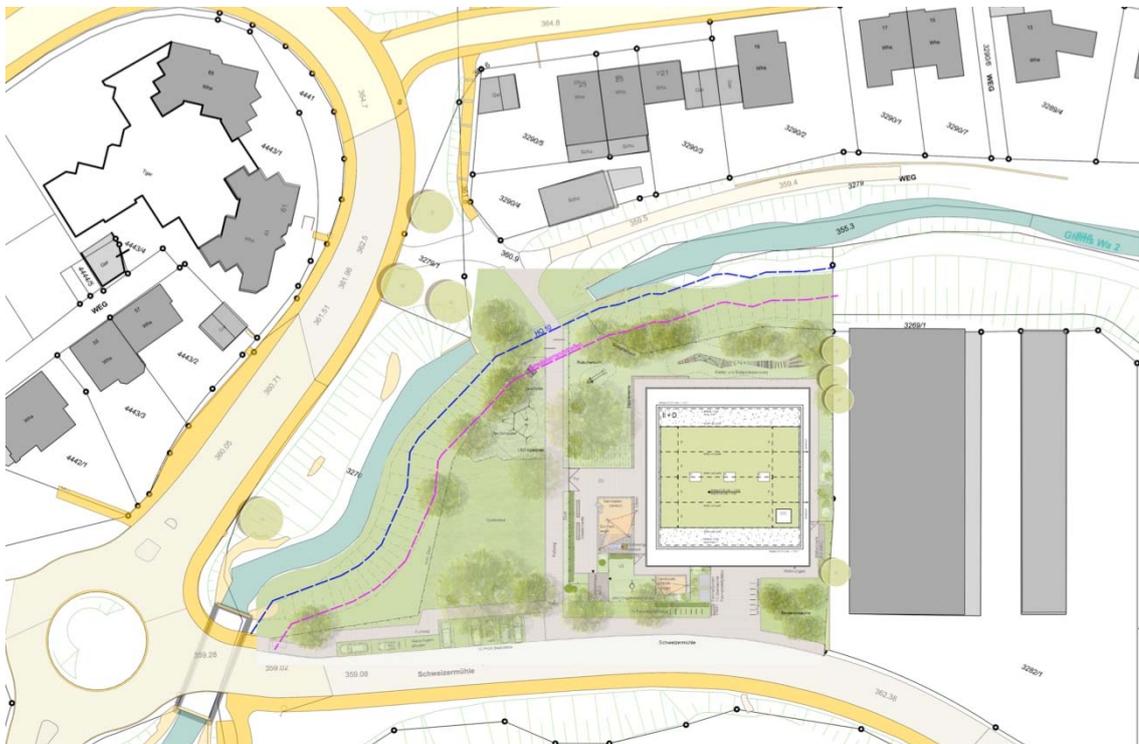


Abbildung 7: Siegerentwurf des VgV-Verfahrens (Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR)

5.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Stichstraße Schweizermühle. Entlang der Straße liegen künftig die erforderlichen PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher der Kita sowie für die geplante Wohnnutzung. Der von Nordwest nach Südost verlaufender Fußweg wird verlegt und verläuft künftig zentral durch das Gebiet. Er sichert die Verbindung der nördlich gelegenen Wohngebiete (Gartenstadt) zum Bahnhof bis hin in die Kernstadt von Leonberg.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

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. Nur ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Neben sozialen Einrichtungen wie einer Kita sowie dem Wohnen sollen damit zukünftig auch vielfältige andere mit dem Wohnen zu vereinbarenden Nutzungen ermöglicht werden.

Nicht zugelassen werden:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Die o. g. Nutzungen sind auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs bzw. ihres Emissionsspektrums nicht mit dem geplanten Nutzungskonzept vereinbar. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets gemäß BauNVO bleibt dabei gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage (HbA max.)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage, kann die Bebauung ausreichend gesteuert werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahl orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,4 festgesetzt.

Die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche bei Einrechnung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 wird zugelassen. Entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Möglichkeit für eine Überschreitung aus

städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Der Außenbereich einer im Gebiet zulässigen und geplanten Kindertagesstätte stellt spezifische Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen, und ist mit einem höheren Versiegelungsgrad verbunden.

Ohne diese Überschreitungsmöglichkeit wäre die zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse resultiert aus dieser Überschreitung nicht.

Die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden minimiert, indem u.a. eine Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und die Festsetzung des westlichen Teils des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden (siehe auch Kapitel 6.7).

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in Metern über NN. = unterer Bezugspunkt) und der obersten Begrenzung der Dachfläche einschließlich Attika (= oberer Bezugspunkt). Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am bestehenden Gelände. Für das Plangebiet wird eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine angemessene Einbindung in die Umgebungsbebauung und in die vorhandene Topographie.

Für notwendige Brüstungen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 1,10 m festgesetzt. Technisch bedingte Aufbauten (z. B. Schornsteinen, Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugs- und Aufgangsbauten) um bis zu 1,5m, wenn die Summe ihrer Grundflächen 20% der Grundfläche des Daches nicht überschreitet und sie um mindestens 1m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückgesetzt sind. Technische Aufbauten, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,5 m über die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) hinausragen und mindestens 1,0 m vom Randabschluss des Daches bzw. der Attika zurückversetzt sind. Schornsteine für Blockheizkraftwerke dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage um bis zu 2,0 m überschreiten.

Mit der Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten und der Summe der Grundflächen von technisch bedingten Aufbauten von 20% wird den Bauherren ausreichend Spielraum für technisch bedingte Aufbauten ermöglicht und gleichzeitig eine ausreichende Dachbegrünung gewährleistet (siehe auch Ziffer 6.7.1). Der Abstand vom Randabschluss des Daches ist ebenfalls einzuhalten. Damit wird ein ansprechendes städtebauliches Bild gewährleistet.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßvolle bauliche Verdichtung in Sinne einer flächensparenden Bebauung gewährleistet, die sich in Bezug auf Freiraum und Bebauung in die Umgebung einfügt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form eines Baufensters festgesetzt. Das Baufenster wird durch Baugrenzen definiert. Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind hier Einzel, Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand.

Durch die Festsetzung des Baufensters wird die Längenentwicklung einer möglichen Bebauung begrenzt und eine Freihaltung des westlichen Teils des Plangebietes, zur Glems hin, gewährleistet.

6.4 Flächen für Stellplätze, offene Garagen (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Plangebiet sind außer auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen keine oberirdischen Stellplätze zulässig. Garagen und offene Garagen (Carports) sind unzulässig. Die der Kita- und Wohnnutzung zugeordneten Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (Gemeinschaftsanlage). Um eine konfliktfreie Abwicklung insbesondere auch als Hol- und Bringverkehr der Kita zu gewährleisten werden die erforderlichen Stellplätze im westlichen Bereich entlang der Straße Schweizermühle angeordnet. Offene Garagen (Carports) und oberirdische Garagen werden aufgrund der Lage am Rand des Grünzugs nicht zugelassen.

6.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und zur Optimierung der vorhandenen Straßen und zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes. Die bestehende Haupteerschließung Schweizermühle bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert. Die Sicherung des neu von Nord nach Süd verlaufenden geplanten Fuß- und Radweges erfolgt durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg).

6.6 Öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden öffentliche und private Grünflächen zur Schaffung eines attraktiven Aufenthalts- und Spielbereichs und zur Sicherung des Uferbegleitgrüns entlang der Glems ausgewiesen. Um eine Gestaltung des Bereichs zu ermöglichen, ist in Teilbereichen das Aufstellen von Stadtmobiliar, Kinderspielanlagen sowie von Beleuchtung zulässig. Ebenso sind notwendige Fußwege zulässig.

Die mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzte Fläche dient dem Schutz des Uferbegleitgrüns der Glems. Die mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche „Spielwiese“ festgesetzte Fläche sichert eine multifunktional nutzbare Wiesenfläche für Kinder.

Die private Grünfläche am nördlichen Rand dient der Anlage von LBO-Spielplätzen, die den Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet sind.

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

Die Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers dient wie auch die Begrünung von Flachdächern sowie die festgesetzte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

6.7.1 Dachbegrünung

Dachflächen sind auf mindestens 80 % der Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Mit der Festsetzung von 80 % verbleiben den Bauherren noch ausreichend

Spielräume für eventuell notwendige technische Aufbauten sowie unbegrünte Teile am Dachrand. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 12 cm erforderlich, um eine nachhaltige Bepflanzung zu gewährleisten.

Eine extensive Dachbegrünung trägt neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung.

6.7.2 Insektenschonende Beleuchtung

Vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind. Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten und der Minderung von Streulicht in der Umgebung.

6.7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Durch die wasserdurchlässige Gestaltung der befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege wird ein Beitrag zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses geleistet und einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegen gewirkt.

6.7.4 Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz innerhalb des Geltungsbereichs

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ werden innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, ist die Festsetzung von Rodungszeiten notwendig.

Für den Verlust potenzieller Niststätten von möglicherweise vorkommenden höhlenbrütenden Vogelarten der Vorwarnliste sowie für Quartiere von Fledermäusen durch die notwendige Fällung von insgesamt 13 - Laubbäumen sind vorsorglich bis Ende Februar im Rodungsjahr vier Ersatznistkästen und vier Fledermaushöhlen am umgebenden Baumbestand aufzuhängen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Folgende Untersuchungen zum Artenschutz liegen vor:

- Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Leonberg, Schweizermühle, Gebersheimer Straße, geplante Kindertagesstätte Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, August 2018 aktualisiert Januar 2020.

Als Ausgleich für die teilweise Rodung von Einzelgehölzen sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insgesamt neun Ersatzpflanzungen vorgesehen. Sechs Ersatzpflanzungen als Pflanzgebote für Einzelbäume werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gepflanzt (siehe auch Ziffer 6.12).

Die Festsetzung der Ersatzpflanzungen sichert auch den durchgrünten Charakters des Plangebiets.

6.7.5 Vogelschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird außerdem festgesetzt, dass zusammenhängende Glasflächen und -fassaden ab 5 m² Größe mit Vogelschutzglas auszuführen sind.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Baumbestandes, insbesondere auch im Bereich des Glemsufers, ist bei größeren Glasflächen vermehrt mit Vogelschlag zu rechnen.

Mögliche Maßnahmen sind u.a.

- reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von höchstens 15%
- Verwendung von Glasbausteinen
- transluzente, mattierte, eingefärbte, sandgestrahlte, bombierte, geriffelte, geätzte oder strukturierte Glasflächen
- farbige Folien
- feste vorgelagerte Konstruktionen (z.B. Rankgitterbegrünungen oder Netze)

6.7.6 Zisternen/ Beseitigung des Niederschlagswasser

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Potenziell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszone, Umschlagflächen und dergleichen ist grundsätzlich in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Glems abzuleiten. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionsmulden, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/ Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 12 l/s betragen.

Eine Versickerung anfallender Wässer auf dem Grundstück ist aufgrund der Standortverhältnisse mit einem Altablagerungskörper im Untergrund einerseits und einer Schichtenfolge mit überwiegend sehr gering wasserleitenden Materialien/Sedimenten mit k_f – Werten < 10–8 m/s nicht möglich.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts am Nordrand der Straße Schweizermühle zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Leonberg wird die Führung der geplanten Versorgungsleitungen gesichert.

Eine Flexibilität hinsichtlich eventueller Übertragung von Dienstleistung auf Dritte wird aufgenommen.

6.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet liegen Vorbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch das im Osten angrenzende eingeschränkte Gewerbegebiet vor.

Lärm durch Straßen- und Schienenverkehr (L1)

Das Plangebiet ist durch Geräuschmissionen des Straßenverkehrs der westlich verlaufenden Gebersheimer Straße, der südlichen verlaufenden Straße „Schweizermühle“ sowie durch den Schienenverkehr der weiter südlich verlaufenden Bahnstrecke belastet.

Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ wurden die Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl bei Tag als auch bei Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Lärmschutzwände entlang der relevanten Straßen bzw. den Grundstücksgrenzen sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind daher passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- vorzusehen.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs mit Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts innerhalb des Plangebiets, sind im Bereich des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichs (Baufenster) bei überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungsreinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn dies durch eine ergänzende schalltechnische Untersuchung begründet wird (z.B. bei Pegelminderung aufgrund Abschirmung durch Bestandsgebäude und/ oder lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Räume). Auf die schalltechnische Untersuchung zu den Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung“, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2019, (siehe auch Ziffer 13) sowie auf die ergänzende Stellungnahme Lärmschutz „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita), Leonberg ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 16.07.2020, wird verwiesen.

Gewerbelärm (L2)

Zur Vermeidung eines Interessenkonfliktes (heranrückende Wohnbebauung) gegenüber dem im Osten an das Plangebiet angrenzende, bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 1. Änderung“), ist innerhalb des Baufensters im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die Gebietseinstufung „Allgemeine Wohngebiete“ von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) können innerhalb des festgesetzten Baufensters am östlichen Rand nicht eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass innerhalb des Baufensters öffentbare Fenster nur an Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln an der Fassade von maximal 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zulässig sind.

Alternativ sind bauliche Abschirmungen von öffentbaren Fenstern und Fenstertüren über vorgesezte Glaselemente, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Balkone/Loggien, geschlossene Laubengänge oder vergleichbare Maßnahmen möglich, wenn die Immissionspegel nach TA Lärm an schutzbedürftigen Räumen um mindestens 5 dB gesenkt werden.

Eine Grundrissorientierung der schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 in den konfliktfreien Bereich wird empfohlen.

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GN Bauphysik vom 14. Februar 2020 wird verwiesen (siehe auch Ziffer 13).

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1: 2016 07 sowie die DIN 4109-2: 2016-07 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische

Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Durch das Heranrücken des Allgemeinen Wohngebiets gegenüber dem im Osten an das Plangebiet angrenzende, bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 1. Änderung“) wurde auch der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG in die Überlegungen einbezogen. Danach sind die dem Wohnen dienenden Gebiete und andere Gebiete so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz schließt nicht grundsätzlich aus, dass, wie im vorliegenden Fall (eingeschränktes) Gewerbegebiet und Wohngebiete nebeneinander angeordnet werden. Ein Ausnahmefall vom Trennungsgrundsatz ist im vorliegenden Fall gegeben, da durch Festsetzungen des Bebauungsplans eine Verträglichkeit zwischen der schutzbedürftigen Wohnnutzung einerseits und der emittierenden gewerblichen Nutzung andererseits gesichert wird. Eine Unvereinbarkeit mit der TA Lärm wird ausgeschlossen, weil die maßgeblichen Immissionsrichtwerte jeweils vor dem schutzbedürftigen Raum einzuhalten sind.

Das bestehende benachbarte Gewerbegebiet wird damit auch nicht in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt.

6.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

6.10.1 Pflanzbindungen

Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung und der landespflegerischen Begutachtung des Plangebietes wurden erhaltenswerte Baumbestände identifiziert. Entsprechend artenschutzrechtlich relevante und ortsbildprägende Bäume wurden als Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Zur Sicherung des Uferbereichs der Glems wird neben der Festsetzung als Öffentliche Grünfläche eine flächenhafte Pflanzbindung festgesetzt, um die dort vorhandenen Sträucher und Gehölze zu erhalten.

6.10.2 Pflanzgebote

Im Plangebiet werden für verschiedene Bereiche aus ökologischen Gründen und zur Gestaltung des Gebietes Pflanzgebote festgesetzt:

Die Festsetzung zur Dachbegrünung der Flachdächer von obersten Geschossen dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

6.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält und soweit wie nachfolgend beschrieben erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile in einem Bereich von 2,0 m ab Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Die zur Herstellung der Straßen und Versorgungsanlagen erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke sind in diesen Bereichen zulässig.

Die Festsetzung ist erforderlich, um im nachfolgenden Verfahren die Herstellung der Verkehrsflächen zu ermöglichen und falls erforderlich Stützmauern, Aufschüttungen, Abgra-

bungen und Stützbauwerke im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen herzustellen.

6.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die teilweise Bebauung des Gebietes werden als Ausgleich für die teilweise Rodung von Einzelgehölzen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insgesamt 9 Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Außerhalb des Plangebiets sind auf dem stadteigenen Flurstück 1533 (Leonberg) insgesamt 3 Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Die geplanten Maßnahmen dienen im Zusammenhang mit den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen der Kompensation der Auswirkungen auf die Schutzgüter und tragen den in § 1 Absatz 5 BauGB genannten Zielen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei. Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Klimaanpassung wird Rechnung getragen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dachgestaltung

Als Dachform wird für das gesamte Plangebiet das Flachdach mit einer Dachneigung von 0-4° festgesetzt, um eine harmonische Dachaufsicht zu gewährleisten.

7.2 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Schottergärten entsprechen nicht dieser Zielsetzung und werden deshalb ausgeschlossen.

7.3 Außenantennen/ Abfallbehälter

Zur Schaffung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes sind die optisch störenden Außenantennen nur auf der Dachfläche zulässig. Damit diese im Stadtbild nicht störend in Erscheinung treten, müssen sie mindestens 2 m vom Randabschluss der Dachfläche zurückgesetzt werden. Standorte für Abfallbehälter sind im o.g. Sinne durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht vom 20.02.2020 in der Anlage wird verwiesen.

8.2 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Auf die Ziffer 10.1 der Begründung und den Umweltbericht vom 20.02.2020 in der Anlage wird verwiesen.

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Allgemeine Wohngebiete	0,26 ha	35 %
Private Grünflächen	0,02 ha	3 %
Öffentliche Grünflächen	0,29 ha	39 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen incl.		
<u>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</u>	<u>0,17 ha</u>	<u>23 %</u>
Geltungsbereich	0,74 ha	100 %

10 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Schutzgut Mensch:

Durch den bestehenden Verkehrs-, Schienen- und Gewerbelärm sind im Bereich der künftigen Bebauung Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Für den Verkehrs- und Schienenlärm wird maximal der Lärmpegelbereich III (tags) bzw. IV (nachts) erreicht. Zur Vermeidung eines Interessenkonfliktes (heranrückende Wohnbebauung) gegenüber dem im Osten an das Plangebiet angrenzende, bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 1. Änderung“), sind innerhalb des Baufensters im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt:

Im Plangebiet kommt es im östlichen Teil zu einer Änderung der Realnutzung sowie im Bereich von versiegelten Flächen zum Verlust der Biotopstrukturen (Zierrasen, Gehölzstrukturen). Der Bereich der Glems im nördlichen und westlichen Plangebiet bleibt unverändert erhalten.

Der Großteil der Einzelgehölze (27 Stück) im Plangebiet kann erhalten werden. Neun Einzelgehölze entfallen, sechs werden innerhalb des Plangebiets wiederhergestellt. Drei werden außerhalb auf der Fläche des Grundstücks Nr. 1533 (Eigentum der Stadt Leonberg) wiederhergestellt.

Durch die Nutzungsänderung verändert sich auch der Lebensraum für die Tierwelt. Die Änderungen sind jedoch nur geringfügig, da die Biotopstrukturen selbst weitgehend erhalten bleiben, insbesondere im Bereich der Glems und der überwiegende Baumbestand der Grünfläche. Die entfallenden Einzelbäume weisen keine Baumhöhlen oder andere artenschutzrechtlich relevante Strukturen auf. Bei den vorkommenden Vogelarten ist davon auszugehen, dass es sich um weit verbreitete und z.T. häufige Singvogelarten handelt, die ihre Nester in jeder Brutsaison neu bauen. Da während und nach der Baumaßnahme im Umfeld ausreichend Ausweichflächen und -strukturen zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Nist- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Zu Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gelten für die Rodung von Gehölzen zeitliche Einschränkungen. Für den Verlust potentieller Niststätten und Quartiere werden 4 Ersatznistkästen und 4 Fledermaushöhlen bzw. -bretter als vorgezogene Maßnahme angebracht. Für die gerodeten Gehölze erfolgen Nachpflanzungen im Umfeld.

Zur Minderung der Beeinträchtigung der Fauna durch Beleuchtung der Verkehrsflächen oder Außenbeleuchtung der Grundstücksfläche sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glaswänden sind vogelfreundliche Verglasungen zu verwenden.

Schutzgut Fläche:

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung von insgesamt ca. 0,21 ha. Es werden insgesamt ca. 0,11 ha neu vollversiegelt und 0,1 ha neu teilversiegelt. Land- oder Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt im Innenbereich der Stadt Leonberg. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes durch das Vorhaben findet nicht statt.

Schutzgut Boden:

Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Durch das Vorhaben werden ca. 0,11 ha neu

vollversiegelt. Dies stellt eine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden dar. In teilversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten werden. Dachbegrünungen erfüllen ebenfalls in geringem Umfang Bodenfunktionen.

Unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen stellt das Befahren des vorhandenen Bodenmaterials nur eine geringe Beeinträchtigung dar. Im Plangebiet liegen teilweise Böden mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen vor. Bei Eingriffen in den Untergrund (Baugrubenaushub, Fundamentaushub, Bodenumlagerung etc.) ist daher mit Verunreinigungen zu rechnen, welche entsorgungsbedingte Mehraufwendungen zur Folge haben. Wenn der Bodenaushub innerhalb des Plangebiets wiederverwendet werden soll, ist nachzuweisen, dass die Anforderungen der BBodSchV – Anhang 2 für Kinderspielflächen eingehalten werden. Nach dem Gutachten des Büro AS Reutemann GmbH ist für das Plangebiet das bis 0,6 m Tiefe anstehende Bodenmaterial für die Beurteilung des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ (0,35 m Tiefe) sowie „Boden – Nutzpflanze (Kleingartenanlage der Kita)“ relevant. Hierzu ist die genaue Festlegung der zukünftigen Gelände-/Gebäudehöhen entscheidend. Eine gutachterliche Begleitung der Bauarbeiten wird empfohlen.

Schutzgut Wasser:

Durch das Vorhaben werden ca. 0,11 ha neu vollversiegelt. Durch Versiegelung können Flächen ihre Funktionen innerhalb des Wasserhaushalts nicht mehr erfüllen. Insbesondere kann die Grundwasserneubildung vermindert und der Oberflächenabfluss in den nächsten Vorfluter erhöht werden. Durch Teilversiegelung von Flächen können die Beeinträchtigungen verringert werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Zukunft im Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Straße Schweizermühle abgeführt werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, usw.) und anschließend gedrosselt in die Glems abgeleitet. Aufgrund der Standortverhältnisse (Altlastenablagerung und Schichtenfolge mit gering wasserleitenden Sedimenten) ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Neuversiegelung, der geringen Durchlässigkeit des bestehenden Sediments sowie der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses, kann davon ausgegangen werden, dass kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser verbleibt.

Im Hinblick auf die bestehende Altablagerung wurde die Prüfung des Wirkungspfades Boden Grundwasser im Zuge früherer Altablagerungserkundung durchgeführt. Eine Gefährdung des Grundwassers oder der Glems durch signifikant erhöhte Werte ist nicht bekannt. Bei einer teilweisen Bebauung des Altablagerungskörpers und einer damit einhergehenden Verminderung der Sickerwassermenge ist davon auszugehen, dass grundsätzlich ein positiver Effekt im Hinblick einer etwaigen Schadstoffmobilisierung aus dem Altablagerungskörper und Verlagerung in Richtung Grundwasser entsteht. Im Zuge der Bauarbeiten wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen, um etwaige Schadstoffmobilisierung durch Bodenumlagerung oder Freilegung von Bodenschichten auszuschließen. Der Bereich der Glems bleibt vom Vorhaben unverändert.

Schutzgut Klima und Luft:

Durch die Nutzungsänderung gehen kaltluftproduzierende Freiflächen sowie Gehölzstrukturen verloren. Die Versiegelung und Bebauung von Flächen führt zu höheren Durchschnittstemperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und niedrigeren Windgeschwindigkeiten. Durch die vorgesehene umfangreiche Dachbegrünung, den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen und die Neupflanzung von Gehölzen sowie der geringen Gebietsgröße ist keine erhebliche Veränderung des Lokalklimas zu erwarten.

Der Bereich der Glems bleibt vom Vorhaben unverändert, der Kaltluftstrom im Glemstal bleibt unbeeinträchtigt. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung:

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung ist nur als geringfügig zu betrachten, da sich das Gebäude in Höhe und Lage an die angrenzende Bebauung anschließt. Durch eine umfangreiche Dachbegrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild zudem gemindert werden. Der Bereich der Glems bleibt unverändert. Durch das Vorhaben entfallen Einzelbäume, insbesondere entlang der Straße Schweizermühle. Der überwiegende Teil des Baumbestandes kann jedoch erhalten werden. Durch Pflanzgebote werden neue Gehölzstrukturen geschaffen. Eine öffentlichen Grünfläche mit Spielwiese für die Erholungsnutzung steht weiterhin zur Verfügung, allerdings in geringerer Größe als bislang. Bestehende Rad- und Wegeverbindungen können unverändert erhalten werden. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im gesamten Areal metermächtige neuzeitliche Auffüllungen vor. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler vorliegen.

Das bestehende Leitungsnetz wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und auf das Schutzgut Boden werden durch externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich dabei nach den betroffenen Schutzgütern. Nach Umsetzung aller Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

10.2 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), zum Bahnhofpunkt im Südosten sowie zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns.

Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

Begrünungsmaßnahmen

Der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Grünanlagen sowie die Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und die Begrünung von Flachdächern erfolgt nicht nur aus artenschutzrechtlichen/ ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

10.3 Verkehr

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Stichstraße Schweizermühle. Der

von Nordwest nach Südost verlaufender Fußweg wird verlegt und verläuft künftig zentral durch das Gebiet. Er sichert die Verbindung der nördlich gelegenen Wohngebiete (Gartenstadt) zum Bahnhof bis hin in die Kernstadt von Leonberg.

Vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen in verkehrlicher Hinsicht zu erwarten.

10.4 Ver- und Entsorgung /Entwässerung

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Schweizermühle angeschlossen. Das häusliche Schmutzwasser sowie potentiell verunreinigtes Niederschlagswasser von Anlieferungszone, Umschlagflächen und dergleichen grundsätzlich in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das vorhandene Kanalnetz zur Abwassereinleitung in den angrenzenden Straßen ist ausreichend dimensioniert bzw. wird wo notwendig angepasst.

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses wird das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in die Glems geleitet. Zur Drosselung sind z.B. begrünte Dachflächen, Retentionsmulden, Retentionszisternen (unterirdische Regenrückhaltevolumen) oder gleichwertige Systeme zulässig. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung/ Überlauf (Speichervolumen) darf maximal 12 l/s betragen.

Eine Versickerung innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen.

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation verlaufen momentan unterhalb des bestehenden Fußweges und werden zukünftig mit der Neutrassierung der Wegeverbindung ebenfalls verlegt.

10.5 Sozialverträglichkeit

Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns. Naherholungsflächen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Durch die Sicherung der bestehenden Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebiets können innerstädtische Naherholungsflächen für die angrenzenden Wohngebiete erhalten werden.

Das geplante Gebäude und die darin geplanten Nutzungen soll vor allem den wachsenden Bedarf an Ganztagsplätzen in der Kinderbetreuung (Kita) der Wohngebiete am westlichen Rand der Kernstadt – vom südlichen Ezach bis hin zur Gartenstadt – abdecken. Neben einer Realisierung der Kita wird eine Wohnbebauung im Obergeschoss der Kita ergänzt und kann den Bedarf an Wohnraum Leonbergs mindern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstücks.

10.6 Kosten und Finanzierung

Die Stadt Leonberg ist Eigentümer des Plangebiets und trägt die Kosten der Bauleitplanung sowie der verkehrlichen Erschließung/ Versorgung des Plangebietes. Einnahmen können durch die Vermietung der geplanten Wohnungen generiert werden.

An längerfristigen Kosten verbleiben bei der Stadt Leonberg der Unterhalt und die Pflege der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen.

10.7 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich

11 VERFAHRENSCHRITTE

Auf der Grundlage des Bedarfsplans für die Kinderbetreuung in Leonberg (SV 2017/082) wurde für die westliche Kernstadt der Bedarf für eine einzugsübergreifende mindestens 6-gruppige Kindertageseinrichtung festgestellt. Zur Deckung dieses Bedarfs wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung hin untersucht und die Standortentscheidung für die Kita-West im Bereich der Schweizer Mühle auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche getroffen (SV 2017/301). Die Verwaltung wurde gleichzeitig damit beauftragt, eine mögliche Wohnbebauung beim Projekt zu prüfen.

Am 20.03.2018 fasste der Gemeinderat daraufhin den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gem. §2 Abs. 1 BauGB und beschloss gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (SV 2018/023). Als Verfahrensart wurde das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gewählt.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 28.03.2018 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 09.04.2018 bis 04.05.2018 durch Aushang im Stadtplanungsamt und in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 26.04.2018 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen zur vorhandenen Abgasbelastung im Plangebiet, zum entstehenden Konflikt zwischen dem Anlieferverkehr der benachbarten gewerblichen Nutzung und Eltern-Bringverkehr zur Kita sowie zu evtl. entstehenden Kosten für die Anwohner durch notwendige Straßenraumumgestaltungen ein. Die Unterbringung eines Soccerfeldes wurde in diesem Bereich angeregt.

Die Anregungen führten zu keiner grundsätzlichen Neuausrichtung der Planung oder konnten überwiegend innerhalb der Informationsveranstaltung erläutert werden. Aufgrund der Anregungen der Bürger wurde ein Luftschadstoffgutachten sowie Lärmgutachten zu Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm in Auftrag gegeben.

Aus der parallelen Beteiligung der Behörden gingen Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zum Artenschutz und Erhalt des Baumbestandes, zur vorhandenen Altlastensituation, Gewässerschutz- und Überschwemmungsgebieten und zum Lärmschutz ein. Die Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt bzw. durch Gutachten weiter untersucht.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 15.10.2019 (SV 2019/187) wurde der Beschluss gefasst den Bau einer Kindertagesstätte mit Wohnen im Obergeschoss weiter zu verfolgen.

Aufgrund neuerer Rechtsurteile wurde das Verfahren vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren umgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur notwendigen 18. Flächennutzungsplanänderung wurde deshalb vom 11.11.2019 bis 02.12.2019 durch Aushang im Stadtplanungsamt Leonberg durchgeführt. Die bis dahin erstellten Gutachten (Kampfmittelgutachten, Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse, Luftschadstoffgutachten, Lärmgutachten (Straßenverkehr/Schienenverkehr), Baugrund- und Altlastengutachten) wurden beigelegt. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 06.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Leonberg öffentlich bekannt gemacht.

Auf Beschluss des Gemeinderates am 28.04.2020 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 16.05.2020 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 25.05.2020 bis 29.06.2020 statt.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend um ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis genommen wurden und teilweise in die Begründung bzw. in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten.

12 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (Baugesetzbuch) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

BauNVO (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

13 ANLAGEN

Umweltbericht

- **Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz** zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“, Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 20.02.2020

Fachgutachten/ fachliche Stellungnahmen

- **Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung** Projekt Neubau „Kindertageseinrichtung West“ in Leonberg, *AS Reutemann GmbH, Friedrich – König- Str. 3-5, Mannheim, 15.08.2018*
- **Stellungnahme Landratsamt Böblingen** –Bauen und Umwelt - zum Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung Projekt Neubau „Kindertageseinrichtung West“ in Leonberg, AS Reutemann GmbH, vom 20.02.2020
- **Lärmschutz** Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita) Leonberg, Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs auf den Geltungsbe- reich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2019*
- **Ergänzende Stellungnahme Lärmschutz „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Ände- rung (Kita), Leonberg** *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 16.07.2020*
- **Schalltechnische Untersuchung** zu Einwirkungen aus einem bestehenden, einge- schränkten Gewerbegebiet GEe auf ein geplantes allgemeines Wohngebiet WA, GN Bauphysik, Stuttgart, 14.02.2020
- **Luftschadstoffbetrachtungen** – Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ in Leonberg, *Ingenieurbüro Lohmeyer, September 2018*
- **Artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse,** Leonberg, Schweizermühle, Gebersheimer Straße, geplante Kindertagesstätte *Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Stuttgart, August 2018/ Januar 2020*
- **Baubewertung Gebiet Kita-West, Schweizermühle, Pullwitt , Leonberg,** *19.02.2018*
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung,** Schweizermühle, NB Kita Leonberg – Gartenstadt, *Büro R. Hinkelbein, 09.03.2018.*

Sonstige Nachweise

- **Bauflächenbedarfsnachweis** für das Baugebiet.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Leonberg
Stuttgart, den 31.07.2020

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky