

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

## **BEGRÜNDUNG nach § 5 Abs. 5 BauGB**

Stand 31.07.2020

# **18. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“, in Leonberg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	3
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
2.3	Verkehrsanbindung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Baugrund, Altlasten	5
2.6	Luftschadstoffe	5
2.7	Kampfmittelbeseitigung	5
2.8	Schall	5
2.9	Artenschutz	6
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>6</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne	7
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.5	Sonstige bestehende Planungen	8
<b>4</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Prüfung alternativer Lösungen</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Planerische Konzeption</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Darstellungen des Flächennutzungsplans</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>13</b>
8.1	Umweltbericht	13
<b>9</b>	<b>Verfahrensverlauf</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz / Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen</b>	<b>17</b>

## **1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich Abweichungen zum derzeit geltenden Flächennutzungsplan. Dieser ist daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen.

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

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- dem Bedarf an einem ausreichenden Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen in der westlichen Kernstadt,
- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung am vorgesehenen Standort.

### **1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Wesentlichen:

- Bereitstellung eines neuen Grundstücks für eine Kita im westlichen Teil von Leonberg,
- Schaffung von neuem, sozialverträglichem Wohnraum,
- die Sicherung des von Bebauung freizuhaltenen Gewässerschutzstreifens entlang der Glems,
- 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 Baustoffbetrieb an. Die nördliche Grenze bildet die Glems. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,75 ha auf.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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)

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung deckt sich vollständig mit dem Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“.

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

## **2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

### **2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet ist 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 Südost 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 vorhanden. Im westlichen Teil des Plangebietes liegt eine als Bolzplatz genutzte Fläche.

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 eine Wohnbaufläche 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 Wohn- bzw. Mischbauflächen mit einer drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung an.

## **2.3 Verkehrsanbindung**

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

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.

Eine Bushaltestelle der Linie 94 befindet sich in ca. 20 m Entfernung an der Gebersheimer Straße im Westen. Die Haltestellen der Buslinien 634, 652 und 653 liegen in ca. 300 m 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.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

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 Fußweg und werden zukünftig mit der Neutrassierung der Wegeverbindung ebenfalls verlegt.

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 Glems abgeleitet.

## 2.5 Baugrund, 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.

Die Baumaßnahmen sind grundbautechnisch sowie abfall- und bodenschutzrechtlich zu überwachen und entsprechend dem Baufortschritt abzunehmen. Anfallende Überschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. 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.

## 2.6 Luftschadstoffe

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

## 2.7 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.

## 2.8 Schall

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

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.

## 2.9 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 (Glems).



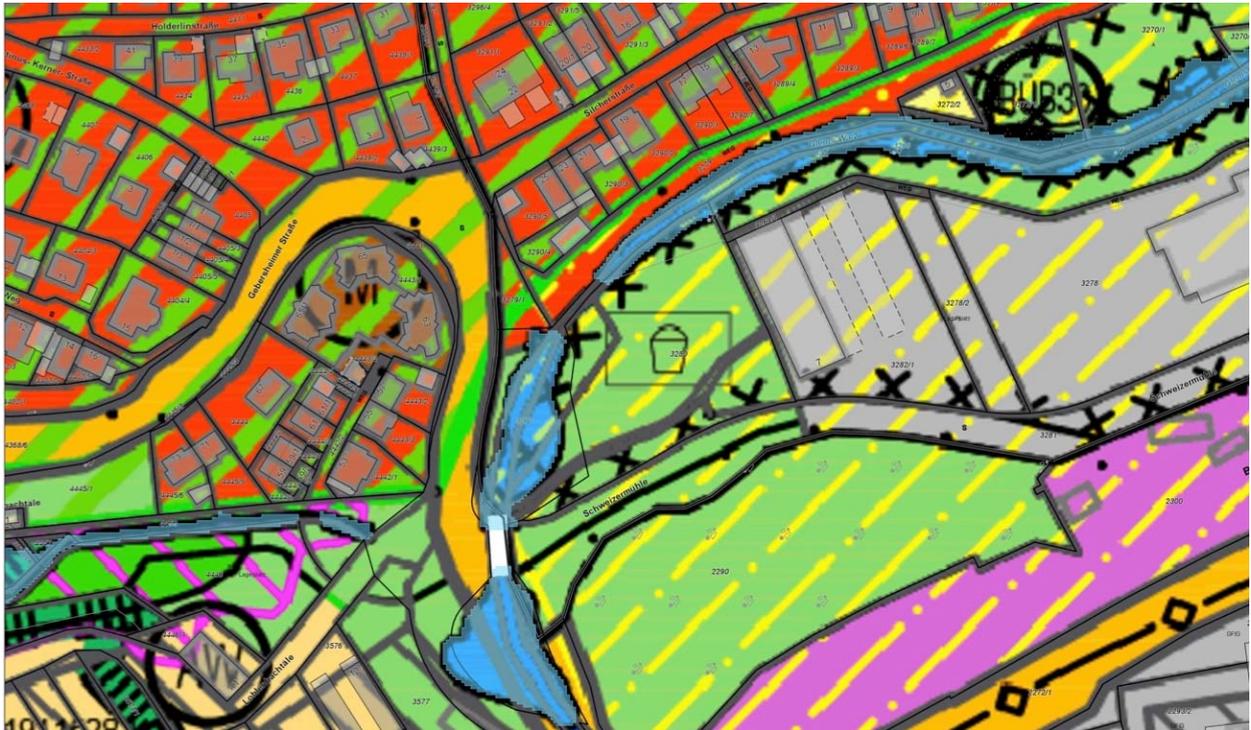
Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 12.11.2010

### 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.

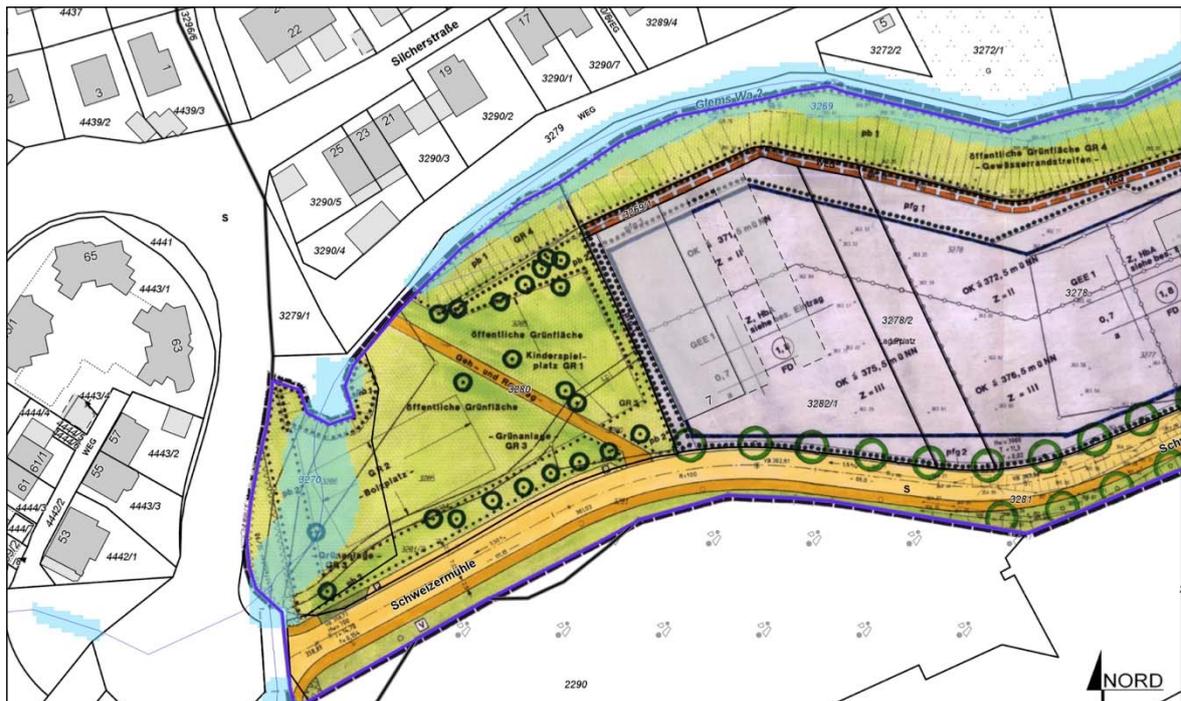
Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 01.01-2/2 in Leonberg geändert.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg vom 13.07.2006

### 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.



Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 1. Änderung

### 3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

#### 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.

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im gesamten Areal metermächtige neuzeitliche Auffüllungen vor. Mit archäologisch relevanten Strukturen aus vormoderne 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.

#### 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.

### 3.5 Sonstige bestehende Planungen

Es liegen keine weiteren Planungen für das Areal vor.

#### 4 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

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

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

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

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

Folgende Grundlagen und Strukturdaten liegen der Wohnbauflächenprognose zugrunde:

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

**Hinweis:**

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

Ausgehend von den methodischen Vorgaben (Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017) weist die Plausibilitätsermittlung, unter Berücksichtigung bestehender Baulücken und mindergenutzter Wohnbauflächen einen weiteren Wohnbauflächenbedarf von ca. 5,3 ha bis zum Zieljahr 2035 aus. Dadurch lässt sich die im vorliegenden Bauleitplanverfahren geplante Ausweisung des Baugebietes „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ mit (brutto) 0,3 ha problemlos herleiten.

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

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

## **5 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 m<sup>2</sup> ist ein Grundstücksbedarf von etwa 1.700 m<sup>2</sup> 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.

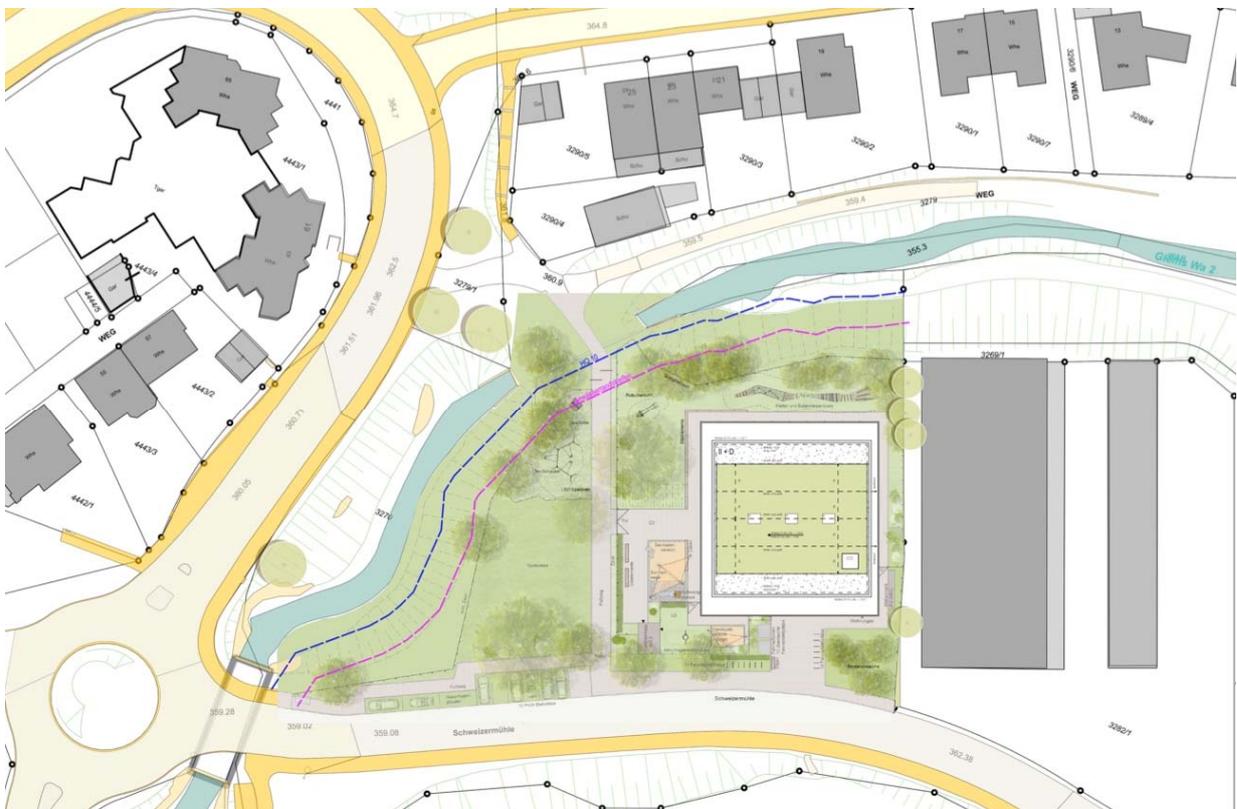
## 6 PLANERISCHE KONZEPTION

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 durchgrüntem Uferhangbereichen. Darüber hinaus werden wichtige Fuß-/ Radwegeverbindungen sowohl in Nord-Süd-Richtung sowie die Fahrerschließung über die südlich verlaufende Straße Schweizermühle gesichert.

### Detailplanung Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Der Entwurf der Architektenpartnerschaft Stuttgart, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und die parallel durchgeführte 18. Änderung des Flächennutzungsplans 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.



Siegerentwurf des VgV-Verfahrens (Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR)

## **7 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Der Flächennutzungsplan wird das Plangebiet künftig im östlichen Bereich vorwiegend als Wohnbaufläche und im westlichen Bereich vorwiegend als Grünfläche darstellen. Zudem liegt die Fläche innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche und einer Umstrukturierungsfläche.

Die Ausweisung als Wohnbaufläche im östlichen Bereich des Plangebietes ist auf Grund der geplanten Wohnnutzung planungsrechtlich erforderlich. Die Sicherung bzw. Ausweisung als Grünfläche im westlichen Bereich und einem kleinen Bereich im Norden dient der Sicherung der vorhandenen Grünflächen und der Glems mit ihren grünen Uferbereichen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Umweltbericht**

Für Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung deckt sich vollständig mit dem Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“.

Auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“, vom 20.02.2020 in der Anlage wird daher verwiesen.

### **Kurzzusammenfassung:**

#### **Schutzgut Mensch:**

Durch den bestehenden Verkehrs- und Schienenlärm sind im Bereich der künftigen Bebauung Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Es 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 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 Grundstück 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 aus-

reichend 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.

## 9 VERFAHRENSVERLAUF

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. 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. 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.

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. Die frühzeitige 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 der 18. Flächennutzungsplanänderung parallel zur Offenlage 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 die 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 bzw. auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet wurden. Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

## 10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Wohnbauflächen	0,3 ha	40 %
Grünflächen	0,34 ha	45 %
Wasserflächen	0,12 ha	15 %
<hr/>		
Geltungsbereich des Planes	0,76 ha	100,0 %

## 11 PLANVERWIRKLICHUNG

Parallel zur 18. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 01.01-2/2, in Leonberg aufgestellt. Durch das Änderungsverfahren können die geplanten Festsetzungen aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## 12 ANLAGEN

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

Für das Plangebiet liegen folgende Fachplanungen und -gutachten vor:

- **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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Dezember 2019*
- **Ergänzende Stellungnahme Lärmschutz** „Gewerbegebiet am Bahnhof – 2. Änderung (Kita), Leonberg *ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, 16.07.2020*
- **Schalltechnische Untersuchung** zu Einwirkungen aus einem bestehenden, eingeschränkten 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*
- **Baumbewertung Gebiet Kita-West, Schweizer Mühle, Pullwitt , Leonberg, 19.02.2018**
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung,** Schweizermühle, NB Kita Leonberg – Gartenstadt, *Büro R. Hinkelbein, 09.03.2018.*

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Leonberg  
Stuttgart, den 31.07.2020  
Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider / A. Janecky