

**2020/223**

öffentlich

**LEONBERG**

Dezernat C  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:  
2020/044

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

## **18. Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Gewerbegebiet Am Bahnhof - 2. Änderung (Kita)" Planbereich 01.01-2/2 in Leonberg - Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden - Wirksamkeitsbeschluss 18. Flächennutzungsplanänderung**

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungen wird zugestimmt (Anlage 2).
2. Der Wirksamkeitsbeschluss für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 20.02.2020) im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“, wird gem. § 6 BauGB gefasst (Anlage 3). Der Begründung (Stand 31.07.2020) und dem Umweltbericht mit Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Stand 20.02.2020) wird zugestimmt (Anlagen 4 und 5). Sie werden der 18. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 Abs. 5 BauGB beigefügt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA

NEIN

### **Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung**

#### **1. Zusammenfassung des Sachverhalts**

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 18. 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 Flächennutzungsplanänderung stellt sich wie folgt dar: Der westliche Teilbereich der derzeit als „Grünfläche“ dargestellten Fläche bleibt als solche bestehen sowie die Darstellung als Fläche für „Spielplatz“; der östliche Teilbereich wird als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage 3).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fanden statt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit paralleler Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fanden gleichzeitig zur Offenlage des Bebauungsplans statt. Die öffentlichen und privaten Belange wurden untereinander abgewägt, so dass nun die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen werden kann.

## **2. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung**

In der Fortschreibung des Bedarfsplans der Kinderbetreuung wurde aufgezeigt, dass die Zahl der kindergartenberechtigten Kinder durch Zuzüge in verdichtete Wohnflächen, Neubauten sowie durch eine höhere Geburtenrate weiterhin kräftig ansteigt. Die geplante 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.

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 Plangebiet planungsrechtlich ermöglicht.

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. Für die Fläche gilt derzeit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof - 1. Änderung“ aus dem Jahr 1996. Der künftige Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der hiermit verbundenen Flächennutzungsplanänderung 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 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.

### **3. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

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. 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)

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Planteil des Flächennutzungsplan-Ausschnitt mit geänderter Darstellung vom 20.02.2020.

### **4. 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. Die Glems ist als bestehende „Wasserfläche“ weiterhin dargestellt. Für die westliche Fläche bleibt die Ausweisung „Spielplatz“ bestehen. Darstellungen siehe auch Anlage 3.

### **5. Ergebnisse aus den Beteiligungen und Auswirkungen auf die Bebauungsplanung**

#### **5.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum vom 11.11.2019 bis 02.12.2019 durchgeführt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **5.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gingen Stellungnahmen ein: Hinweise gingen zum Bodendenkmalschutz, zum Artenschutz und zum Erhalt des Baumbestandes, zur vorhandenen Altlastensituation, Gewässerschutz- sowie den Überschwemmungsgebieten und zum Lärmschutz ein.

Die Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt bzw. durch Gutachten weiter untersucht. Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Fußweg werden im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des neu geplanten Fußweges verlegt. Informationen zur Geologie wurden in die Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

#### **5.3 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung im Zeitraum

vom 25.05.2020 bis 29.06.2020 durchgeführt. Diese fand parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans statt.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.

#### **5.4 Ergebnis der Beteiligung der Behörden**

Während der Beteiligung der Behörden gingen Stellungnahmen 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 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2020/222). Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung.

#### **6. Weiteres Vorgehen**

Der Gemeinderat hat bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Vor Fassung des Wirksamkeitsbeschlusses ist deshalb abschließend der Abwägungsbeschluss über alle eingegangenen Stellungnahmen während des Planverfahrens zu treffen (frühzeitige Beteiligungen und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden). Im Anschluss muss die Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium genehmigt werden.

#### **Hinweis Anlagen:**

Der Sitzungsvorlage sind alle Gutachten incl. Umweltbericht beigelegt.

#### **Anlage/n**

- 1 2020-223\_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Gesamtabwägung TÖB + Öffentlichkeit (öffentlich)
- 3 Planzeichnung 18. Änderung FNP (öffentlich)
- 4 Begründung FNP (öffentlich)
- 5 Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (öffentlich)
- 6 Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung (öffentlich)
- 7 Stellungnahme Landratsamt (öffentlich)
- 8 Schallgutachten Verkehrs- und Gewerbelärm (öffentlich)
- 9 Ergänzende Stellungnahme Lärmschutz vom 16.07.2020 (öffentlich)
- 10 Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (öffentlich)
- 11 Habitatpotenzialanalyse (öffentlich)
- 12 Baumbewertung Gebiet Kita-West, Schweizer Mühle (öffentlich)
- 13 Luftschadstoffbetrachtung (öffentlich)

14 Schalltechnische Untersuchung - GN Bauphysik (öffentlich)