

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	15.05.2023	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	25.05.2023	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	13.06.2023	Ö

## **Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 06.02-17 in Leonberg-Warmbronn**

- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung**
- Billigung des Planentwurfs**
- Auslegungsbeschluss und Beschluss Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird zugestimmt (Anlage 2 - 3).
2. Der Bebauungsplanentwurf „Wohnen – Hinter den Gärten“ mit dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 06.02-17, in Leonberg-Warmbronn wird gebilligt.  
  
Maßgebend ist der Entwurf vom 24.04.2023 mit Begründung mit Stand vom 24.04.2023 (Anlagen 4 –7).
3. Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung vom 24.04.2023 werden gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

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

#### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2019/257 wurde durch den Gemeinderat am 17.12.2019 der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan des Wohnbaugebietes „Hinter den Gärten“ in Leonberg-Warmbronn aufzustellen. Die Plangebietsfläche geht über die im Flächennutzungsplan 2020 dargestellte Wohnbaufläche hinaus. Die vorgesehenen Flächen

bieten die Chance zur Schaffung der dringend benötigten wohnbaulichen Nutzungen. Dementsprechend wird die Fläche nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einschränkungen der zulässigen Nutzungen ausgewiesen. Durch die Entwicklung des neuen Baugebiets „Wohnen – Hinter den Gärten“ kann zum einen der vorhandene sowie zukünftige Bedarf an hochwertigem sowie bezahlbarem Wohnraum in Warmbronn bedient werden. Zum anderen soll dieser Teilbereich von Warmbronn städtebaulich weiterentwickelt und ein angemessener städtebaulich-landschaftsplanerischer Siedlungsabschluss zum Landschaftsraum ausgeformt werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen.

### **Ziele der Maßnahme**

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplans „Wohnen – Hinter den Gärten“.

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

Die Erfordernisse der Planaufstellung ergeben sich aus:

- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Wohnbebauung, unter anderem von bezahlbarem Wohnraum am vorgesehenen Standort
- Schaffung geeigneter Flächen für Sonderwohnformen im Bereich Betreutes Wohnen und Pflege in Warmbronn
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbaufläche „Hinter den Gärten“ in Warmbronn
- eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung in unmittelbarer Umgebung der Ortsmitte
- Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf
- Schaffung von Flächen für betreutes Wohnen und Pflege.

### **Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Leonberg im Stadtteil Warmbronn, am nördlichen Rand des alten Ortskerns und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.07 ha. Davon entfallen ca. 1,95 ha auf den Teilbereich des Bebauungsplans, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll. Rund 0,12 ha misst der Teilbereich des Bebauungsplans, der nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Geltungsbereich § 13a BauGB) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück Nr. 60,
- im Osten: durch die Teilflächen der Flurstücke 59/5, 59/2 und 59/1 mit deren Bestandsbebauung,
- im Süden: durch die Flurstücke 53 und 54 und deren Bestandsbebauung,
- im Westen: durch die Flurstücke 58 und 58/1 und der Bestandsbebauung der Gärtnerei.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB umfasst vollumfänglich das Flurstück mit der Flurstücknummer 59/3 sowie teilumfänglich die Flurstücke mit den Nummern 59/1, 59/2 und 79/2.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Geltungsbereich § 13b BauGB) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße „Hinter den Gärten“ (Flurstück 83),
- im Osten: durch einen rund 2 Meter breiten Streifen der Flurstücke 81 und 82,

- im Süden: durch die bestehende Bebauung Steigwaldstraße 13 (Flurstück 59/5) sowie die Gärtnerei (Flurstück 58) und das Flurstück 59/3,
- im Westen: durch die Straße „Hinter den Gärten“ (Flurstück 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB umfasst vollumfänglich die Flurstücke mit den Nummern 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69 70, 71, 72/1, 72/2, 73/1, 73/2, 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 76/1, 76/2, 77/1, 77/2, 78/1, 78/2, 79, 79/1 und 80 sowie Teile der Flurstücke 79/2, 81 und 82.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Planteil des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften vom 24.04.20233.

### **Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)**

Der westliche Teil des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Der künftige Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Umgestaltung des gesamten Gebietes als Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Vorhandene Planungsrechtliche Situation**

Der südliche Geltungsbereich der Flst. Nr. 59/1, Teile von 59/2 und 59/3 zählt planungsrechtlich zum Innenbereich gem. §13a BauGB. Der nördliche Geltungsbereich handelt sich planungsrechtlich um eine Fläche des Außenbereichs gem. §13b BauGB (siehe Anlage 4).

### **Städtebauliche Konzeption/Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht ein Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnungstypologien vor, das von der Steigwaldstraße und der Straße Brühlhof erschlossen wird. Entlang der Straße Brühlhof soll Geschosswohnungsbau errichtet werden, im durch eine Ringstraße erschlossenen inneren Bereich des neuen Wohnquartiers sind Einfamilien- und Reihenhäuser vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Anlage für Seniorenwohnungen im Norden des Quartiers.

Die Straße Brühlhof und die Ringstraße werden als Erschließungsstraßen gebaut, die Reihenhäuser liegen entlang von Fußwegen. Der ruhende Verkehr ist überwiegend in Gemeinschaftsanlagen organisiert. Für die Reihenhäuser sind oberirdische Stellplatzanlagen an der Ringstraße vorgesehen, der Geschosswohnungsbau und das Seniorenwohnen sollen ihre Stellplätze jeweils in einer Gemeinschaftstiefgarage errichten.

Die Erschließung der hinteren Grundstücksflächen der Steigwaldstraße 11+13 erfolgt über einen Privatweg und wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das Quartier wird von einem Entwässerungsgraben durchzogen, der renaturiert und als Regenrückhaltezone entwickelt werden soll.

Südlich des neuen Wohnquartiers befindet sich eine Gärtnerei, die allerdings nur noch den Verkauf von Pflanzen praktiziert. Der gewerbliche Gartenbau ist vor einiger Zeit aufgegeben worden, eine Intensivierung der Nutzung deshalb nicht vorgesehen. Durch die Lage innerhalb eines Wohngebiets ist eine Intensivierung bereits eingeschränkt. Eine Störwirkung auf das neue Wohngebiet ist daher nicht zu erwarten.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Ponyhof. Auch dieser wirkt nicht störend auf das Plangebiet. Durch die Orientierung des Hofes nach Norden und die abschirmende Wirkung der aufgereihten Gebäude sind Störungen für das neue Wohngebiet nicht zu erwarten.

## **Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen und Auswirkungen auf die Bebauungsplanung der Öffentlichkeit und Behörden**

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 20.01.2020 bis einschließlich dem 18.02.2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.01.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Ebenso wurden die Unterlagen der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über die Homepage der Stadt Leonberg digital zur Verfügung gestellt (Zeitraum 20.01.2020 bis einschließlich dem 18.02.2020).

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

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 4 Stellungnahmen zu folgenden Themenschwerpunkten ein:

- Betreutes Wohnen und Pflege
- Vergabemodell bei Grundstücksverkäufen
- Wohndichte
- Gestaltung des Baugebietes und des zukünftigen Ortsrandes
- Nachweis zusätzlicher Wohnraumbedarf
- Hinweis auf Starkregen, Überschwemmungen und historisches Regeneinzugsgebiet
- Steigender Bedarf der Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule)
- Individualverkehr
- Parkraumsituation
- Mangelhafter ÖPNV
- Preiswerter Wohnraum (Baukosten, Grundstückspreise)

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

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 31 Stellungnahmen ein. Keine Bedenken und Anregungen hatten 15 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Nach Bedarf wurden Sachverhalte tiefergehend ermittelt (u. a. durch Gutachten), so dass die Ergebnisse für die förmliche Auslegung in den Planentwurf eingearbeitet werden konnten. Folgende, wesentliche Themen wurden aus den Stellungnahmen herausgearbeitet, näher untersucht und teilweise in die Bebauungspläne übernommen:

- Bruttowohndichte
- Klima
- Raumordnung
- Umwelt – Industrie
- Immissionsschutz
- Naturschutz
- Landwirtschaft/ Landwirtschaftsfläche
- Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung/ Starkregen
- Boden/ Bodenschutz
- Altlasten
- Grundwasserschutz
- oberirdische Gewässer
- Straßenbau
- Vermessung und Flurneuordnung
- Plangebietsgröße
- Artenschutz
- Verkehrsaufkommen
- Stromversorgung
- Gasversorgung

- Telekommunikation/ Glasfaser/ Internet/ Kabelinfrastruktur
- Geotechnik
- Grundwasser

### **Wesentliche bereits vorliegende umweltrelevanten Stellungnahmen**

Folgende umweltrelevanten Stellungnahmen sind Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Stellungnahmen der Öffentlichkeit, siehe Anlage 2
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange siehe Anlage 3
- Fachgutachten/ fachliche Stellungnahmen:
  1. Geotechnischer Bericht „Neubaugebiet Hinter den Gärten“, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 18.09.2014
  2. Geotechnischer Bericht, Ergänzung / Aktualisierung „Neubaugebiet Hinter den Gärten“ Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 30.06.2020
  3. Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH, Leonberg, 03.08.2021
  4. Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Hinter den Gärten Leonberg-Warmbronn, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 01.04.2020
  5. Habitatpotenzialanalyse, „Geplantes Wohngebiet in Leonberg-Warmbronn“, Peter-Christian Quetz, Stuttgart, November 2015
  6. Untersuchung der Wiesenknopfameisenbläulinge, des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, „B-Plan „Hinter den Gärten“ Leonberg-Warmbronn, Stauss & Turni, Tübingen, 01.12.2015/08.12.2015
  7. Untersuchung der Wiesenknopfameisenbläulinge, des Großen Feuerfalters und des Nachtkerzenschwärmers unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Ergänzung / Aktualisierung, „B-Plan „Hinter den Gärten“ Leonberg-Warmbronn, Stauss & Turni, Tübingen, 16.11.2020
  8. Lärmschutz Wohnen - Hinter den Gärten, Leonberg-Warmbronn; Schalltechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, 18.03.2022
  9. Lärmschutz Wohnen - Hinter den Gärten, Leonberg-Warmbronn; Schalltechnische Stellungnahme (Ergänzung), Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, 07.04.2022
  10. Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 06.02-17 (städtebaulicher Entwurf) „Wohnen – Hinter den Gärten“ in Leonberg-Warmbronn, ÖKOPLANA, Mannheim, 28.05.2020
  11. Wohngebiet Hinter den Gärten Verkehrsuntersuchung, MAP Prof. Maurmaier + Partner, Stuttgart, August 2014
  12. Schätzung des Verkehrsaufkommens bei dem Bauvorhaben Wohnen „Hinter den Gärten“ in Warmbronn unter Zugrundelegung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ gemäß der Fortschreibungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, FGSV-Nr. 147, S61, Hr. Schneider, Leonberg, 02.04.2020
  13. Geruchsmissionsprognose Für das Plangebiet „Hinter den Gärten“ in Warmbronn, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Juni 2016
  14. Stellungnahme zur Geruchsmissionsprognose für den Bebauungsplan „Hinter den

Gärten“ in Warmbronn, Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 14.04.2020

15. Schmutzfrachtberechnung 2018 Einzugsgebietsplan Flächenvergleich Berechnung aus 2001/2005, Diem.baker GbR Ingenieure für Bautechnik, Ditzingen, 07.05.2019
16. Schmutzfrachtberechnung 2018 Am Kanalnetz der Stadt Leonberg mit allen Teilorten, Diem.baker GbR Ingenieure für Bautechnik, Ditzingen, 2018
17. Stadt Leonberg Bebauungsplanverfahren Hinter den Gärten in Leonberg-Warmbronn Machbarkeitsuntersuchung zur Entwässerung, Diem.baker GbR Ingenieure für Bautechnik, Ditzingen, November 2020
18. Umstellung des Regelverfahrens nach § 13a und 13b BauGB, EWB – Eisenmann Wahle Birk & Weidner Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbH, Stuttgart, 16. November 2022

### **Weiteres Vorgehen**

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten wurden von der Verwaltung geprüft (siehe Anlagen 2 - 3) und abgewogen. Soweit erforderlich wurden diese in den vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanentwürfe eingearbeitet. Mit dem vorliegenden Entwurf kann die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Als nächster Verfahrensschritt schließt sich danach die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Gemeinderat an. Werden keine Grundzüge der Planung berührt, kann der Satzungsbeschluss zu den Bebauungsplanverfahren gefasst werden.

### **Anlage/n**

- 1 Anl.1\_06.02-17\_BP\_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Anl. 2\_06.02-17\_BP\_Abwägungstabelle - Öffentlichkeit (öffentlich)
- 3 Anl. 3\_06.02-17\_BP\_Abwägungstabelle Behörden/TöB (öffentlich)
- 4 Anl.4\_06.02-17\_BP\_Geltungsbereiche 13a +13b BauGB (öffentlich)
- 5 Anl.5\_06.02-17\_BP\_Planteil\_Entwurf (öffentlich)
- 6 Anl.6\_06.02-17\_BP\_Textteil\_Entwurf (öffentlich)
- 7 Anl.7\_06.02-17\_BP\_Begründung\_Entwurf (öffentlich)
- 8 1\_G\_14-09-18\_IGP\_Geotechnischer Bericht\_HdG (öffentlich)
- 9 3\_G\_210803\_IGP\_Geotechnik\_Stellungnahme (öffentlich)
- 10 4\_G\_20-01-04\_Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung - Warmbronn, Hinter den Gärten (öffentlich)
- 11 5\_G\_15-11\_Habitatpotenzialanalyse Quetz\_Warmbronn Hinter den Gärten (öffentlich)
- 12 6\_G\_15-12-01\_Falteruntersuchung StaussTurni\_Artenschutz\_HdG (öffentlich)
- 13 6\_G\_15-12-08\_Ergänzung\_StaussTurni\_Artenschutz\_Hinter den Gärten\_WB (öffentlich)

- 14 7\_G\_20-11-16\_saP Tagfalter Warmbronn (öffentlich)
- 15 8\_G\_22-03-18\_SchalltechnStgn\_Hinter den Gärten Warmbronn\_ISIS (öffentlich)
- 16 9\_G\_22-04-07\_SchalltechnStgn\_Hinter den Gärten Warmbronn\_ISIS (öffentlich)
- 17 2\_G\_20-06-30\_IGP\_GB\_Hinter-den-Gärten\_Ergänzung (öffentlich)
- 18 10\_20-05-28\_Oekoplana\_Klimagutachten\_HinterDenGaerten (öffentlich)
- 19 11\_G\_14-08\_Bericht\_MAP\_Warmbronn\_mit\_Plaene (öffentlich)
- 20 12\_G\_20-04-02\_Verkehrsaufkommen Schätzung Stabsstelle Schneider (öffentlich)
- 21 13\_G\_16-06\_Geruchsimmissionsprognose Hinter den Gärten (öffentlich)
- 22 14\_G\_20-04-14\_Stellungnahme Geruch (öffentlich)
- 23 15\_G\_Schmutzfrachtberechnung 2018\_2019 Anlage\_V\_LP\_EZG\_2005\_2018 (öffentlich)
- 24 16\_G\_Schmutzfrachtberechnung 2018 Bericht+Anlagen\_I-III\_VI-VIII (öffentlich)
- 25 17\_G\_2020-11\_Machbarkeitsuntersuchung zur Entwässerung\_diembaker (öffentlich)
- 26 18\_22-11-16\_RA Schuster Umstellung13a+b (öffentlich)