

Datengrundlage: LGL, [www.lgl-bw](http://www.lgl-bw.de)

## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand 21.09.2023**

**ENTWURF**

### **Bebauungsplan**

**„Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich 03.07-2/5, Leonberg-Eltingen**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
<b>3</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>6</b>
4.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
4.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
4.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	6
4.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	7
4.3	Verkehrsanbindung	7
4.4	Bestehende Grünstruktur	8
4.5	Ver- und Entsorgung	8
4.5.1	Wasserversorgung und Entwässerung	8
4.5.2	Gas, Strom und Telekommunikation	8
4.6	Baugrund, Altlasten, Kampfmittel	8
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>9</b>
5.1	Landes- und Regionalplanung	9
5.2	Flächennutzungsplan	9
5.3	Bestehende Bebauungspläne	10
5.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen	11
5.4.1	Heilquellenschutzgebiet	11
5.4.2	Baulasten, Grunddienstbarkeiten	11
5.4.3	Hinweis auf Starkregengefahr	11
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>11</b>
6.1	Beschreibung städtebaulicher Entwurf und Umsetzung in Bauleitplanung	11
6.2	Entwässerung	12
6.3	Lärmkonzeption	13
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
7.1	Nutzung der Grundstücke	13
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
7.2	Flächen für Stellplätze	14
7.3	Nebenanlagen	14
7.4	Grünfestsetzungen	14
7.4.1	Pflanz- und Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen	15
7.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
7.5.1	Dachbegrünung	15
7.5.2	Insektenschonende Beleuchtung	15
7.5.3	Wasserdurchlässige Beläge	16
7.5.4	Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln	16
7.5.5	Vogelschutz	16

---

7.5.6	Zisternen/Beseitigung von Niederschlagswasser	16
<b>8</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>16</b>
8.1	Darstellung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	16
8.2	Abgrenzung	16
8.3	Arten- und Biotopschutz, Grünstrukturen	17
8.4	Wasser	18
8.5	Boden, Altlasten und Kampfmittel	18
8.6	Lärm und Luft	18
8.7	Klima	19
8.8	Stadt- / Ortsbild	19
8.9	Mensch / Kulturgüter	19
<b>9</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>19</b>
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
9.1.1	Dachgestaltung	19
9.1.2	Fassadengestaltung	19
9.2	Außenantennen, Mobilfunkantennen	20
9.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen	20
9.3.1	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	20
9.3.2	Einfriedungen	20
9.3.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	20
9.4	Stellplatzverpflichtung	20
<b>10</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>24</b>
14.1	Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung	24
14.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	25
14.3	Verbrauchernahe Versorgung	25
14.4	Verkehr	25
14.5	Ver- und Entsorgung	25
14.6	Kultur- und Sachgüter	25
14.7	Landschaftsschutzgebiet	25
14.8	Natur, Landschaft und Umwelt	26
14.9	Bodenordnung	26
14.10	Kosten und Finanzierung	26
<b>15</b>	<b>VERFAHRENSSTAND/-SCHRITTE</b>	<b>26</b>
<b>16</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>27</b>
<b>17</b>	<b>FACHGUTACHTEN UND ANLAGEN</b>	<b>27</b>
<b>18</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>28</b>

---

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und somit der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen). Das Gebiet ist bereits baulich vorgeprägt.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Im Plangebiet soll ein neuer Nutzungsmix aus sozialen Einrichtungen realisiert werden: Kindertagesstätte, Tapir<sup>1</sup>, dem Schulbetrieb angegliederte Nutzungen (Mensa).

Die kirchliche Nutzung des ökumenischen Gemeindezentrums wurde bereits aufgegeben. Somit kann diese Fläche in die Planung integriert werden. Die bestehende planungsrechtliche Situation weist dem Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ zu, die südliche Teilfläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf „ökumenisches Zentrum“ ausgewiesen.

Der bestehende Bebauungsplan weist für die beiden bestehenden Kindergärten jeweils ein kleines Baufenster aus. Die Realisierung eines größeren Kindergartens mit Mensa kann auf Basis des bestehenden Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen nicht umgesetzt werden. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindertagesstätte, Schulmensa mit Betreuungsräumen) geschaffen werden.

Die Erfordernisse der Planaufstellung ergeben sich aus:

- der Erforderlichkeit eines Neubaus für eine 8-gruppige Kita mit Küche,

---

<sup>1</sup> TAPIR - Kindertagespflege in anderen geeigneten Räumen

- der Schaffung von Planungsrecht für dem Schulbetrieb zugehörige Nutzungen (Mensa, Betreuungsräume),
- der Umnutzung von Flächen für Gemeinbedarfsflächen „ökumenisches Zentrum,“ als Flächen zur Betreuung von Kindern (Tapir, öffentliche Kita) und der damit einhergehenden Änderung des Planungsrechts,
- der Neuordnung des Parkierungskonzepts.

## **2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist es, für den Planbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Plangebietes zu schaffen. Die bestehenden Kindergärten „Schopfloch“ und „Ezach“ weisen eine baulich schlechte Substanz auf und werden durch einen Neubau ersetzt sowie die Betreuungskapazitäten ausgebaut. Für die Nutzung der Grundschule im Plangebiet als Ganztagschule sind eine Mensa sowie Betreuungsräume erforderlich, welche ebenfalls mit der vorliegenden Planung realisiert werden sollen.

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

- Schaffung von Planungsrecht für soziale Nutzungen des Gemeinbedarfs (Kita, Tapir, schulische Zwecke),
- die Neuordnung der Stellplatzsituation,
- insgesamt die städtebauliche Aufwertung des Quartiers sowie eine optimierte Ausnutzung einer innerstädtischen Fläche.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Zuge der Berichtigung angepasst.

## **3 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN**

Im Zentrum des Wohngebiets Ezach, südlich des Schopflochwegs im Stadtteil Eltingen, befinden sich die Gemeinbedarfseinrichtungen Sophie-Scholl-Schule (Grundschule), die Kindergärten „Schopfloch“ und „Ezach“ sowie das ökumenische Zentrum in unmittelbarer Nachbarschaft auf städtischen Grundstücken.

Das Quartier befindet sich im Umbruch. Die kirchliche Nutzung des ökumenischen Zentrums wurde aufgegeben, die Immobilie an die Stadt Leonberg veräußert. Das Gebäude soll weiterhin für soziale, jedoch keine kirchlichen Nutzungen zur Verfügung stehen: Tapir-Kinderbetreuung, Kindergarten.

Die Kindergärten „Schopfloch“ und „Ezach“ sollen aufgrund der schlechten baulichen Substanz der Gebäude sowie dem zukünftig unzulänglichen Raumangebot zugunsten eines Neubaus abgebrochen werden. Als alternative Lösung wurde eine grundlegende Sanierung der Kindergartengebäude geprüft. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da eine Sanierung sehr hohe Kosten verursachen würde und die bestehenden Raumkonzepte den heutigen Bedarfszahlen nicht gerecht würden.

Das Plangebiet ist sehr gut in das Stadtgefüge integriert, die Erschließung gesichert und als Standort für soziale Nutzungen von den Bewohnern des Ezachs sehr gut angenommen. Daher soll der Standort für soziale Nutzungen beibehalten und wie oben beschrieben optimiert werden. Der Standort ist fußläufig gut erreichbar und für den Ausbau der sozialen Einrichtungen prädestiniert.

Um die Planung am Standort umsetzen zu können, muss der rechtsgültige Bebauungsplan „Ezach, Teile 1 und 2, 2. Änderung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche-“ aus dem Jahr 1988 geändert werden.

## 4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen von Eltingen, im Zentrum des Wohngebiets Ezach. Es liegt südlich des Schopflochwegs, westlich der Uracher Straße, östlich der Sophie-Scholl-Schule und ist südlich von Wohngebäuden umgeben.

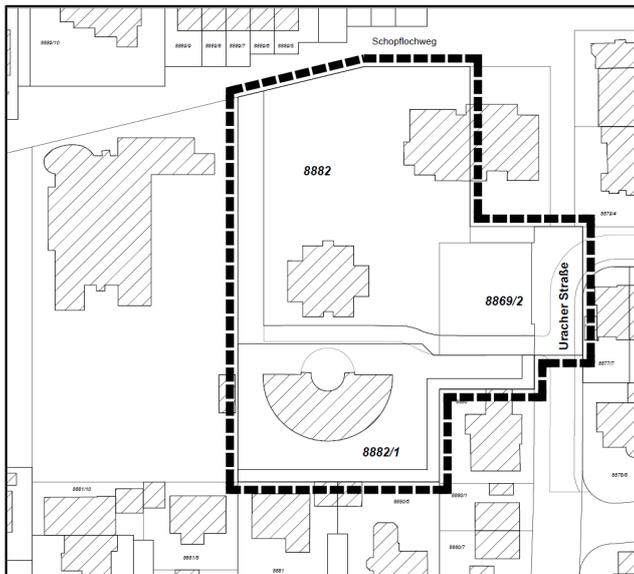


Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ hat eine Größe von ca. 0,67 ha und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Schopflochweg Flst. Nr. 8870/1,
- im Osten durch Teile des Flst. Nr. 8882 und der Uracher Straße Flst. Nr. 8869/2 und Flst. Nr. 8880,
- im Süden durch die Flst. Nr. 8880, 8880/6 und 8881,
- im Westen durch die Sophie-Scholl-Schule.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

### 4.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

#### 4.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Gebäude der Kindergärten „Schopfloch“ und „Ezach“ (Teilweise) sowie das ehemalige ökumenische Zentrum, inklusive die hierzu gehörigen Stellplatzflächen. Alle Grundstücke sind im städtischen Eigentum. Das Quartier befindet sich im Umbruch. Die kirchliche Nutzung des ökumenischen Zentrums wurde aufgegeben, die Immobilie an die Stadt Leonberg veräußert. Für das Gebäude wurde bereits im Zuge der Befreiung ein Bauantrag für die Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung beantragt. Die Kindergärten „Schopfloch“ und „Ezach“ sollen aufgrund der schlechten baulichen Substanz sowie des zukünftig unzulänglichen Raumangebots zugunsten eines Neubaus abgebrochen werden. Bisher ist ein Raumangebot für 5 Kita-Gruppen im Bestand gegeben.

Eine auch in Zukunft bedarfsgerechte Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen wäre in den Bestandsgebäuden nicht mehr gegeben.

Die Erschließung der neu geplanten Kinderbetreuungseinrichtungen erfolgt über die Uracher Straße.

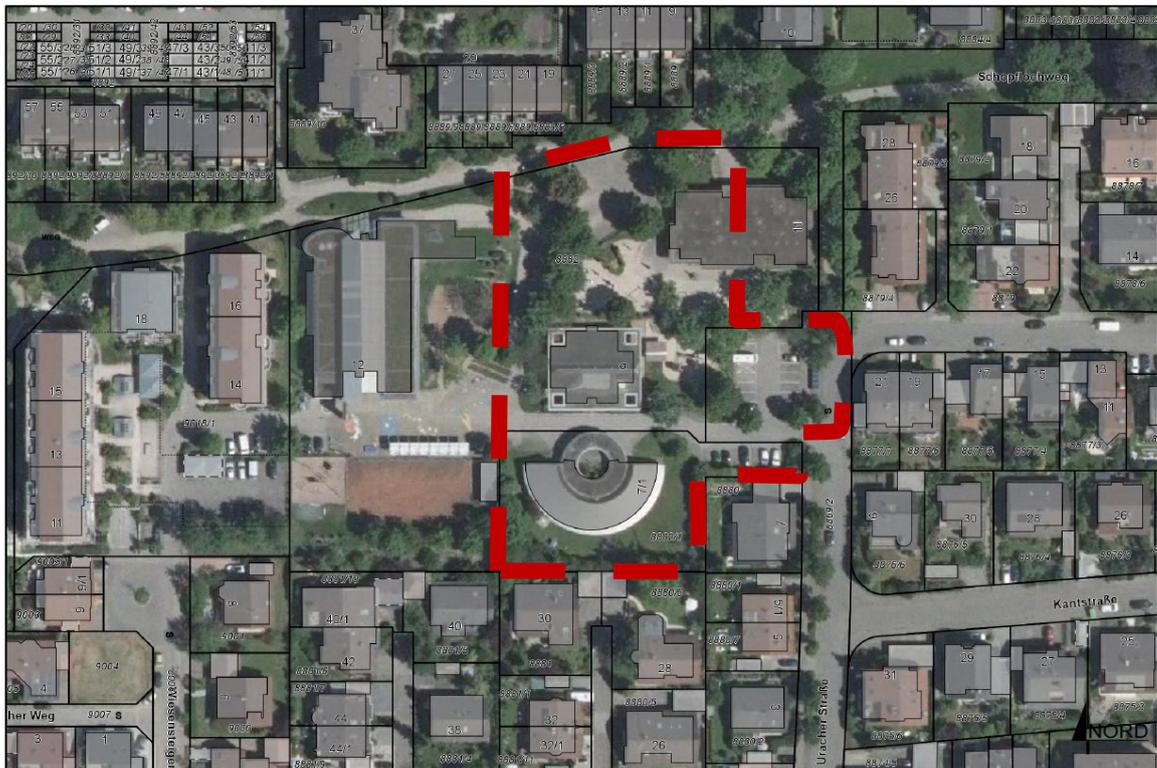


Abbildung: Luftbild mit Geltungsbereich, ALKIS © LGL Baden-Württemberg

#### 4.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Westlich des Plangebiets schließt die Sophie-Scholl-Schule mit Schulhof und Fußweg zur Erschließung des Areals an. Nördlich verläuft der Schopflochweg - ein Fuß- und Radweg, der das Ezach in seiner gesamten Ost-West-Ausrichtung erschließt. Ein Abzweig des Schopflochweges verläuft auch östlich des Plangebietes und bindet den Fußweg an die Ulmer Straße an. Über den Fußweg hinausgehend grenzen nördlich und östlich sowie südlich unmittelbar Wohngebäude an. Die Strukturen sind hierbei unterschiedlich: nördlich des Plangebiets befinden sich Reihenhäuser, östlich Mehrfamilienhäuser und kleinteilige Gebäudestrukturen sowie südlich ebenfalls kleinteilige Strukturen.

Über die unmittelbar angrenzende Bebauung hinaus ist das Umfeld des Plangebietes durch die unterschiedlich strukturierten Gebäudestrukturen mit Wohnnutzung geprägt.

#### 4.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Uracher Straße erschlossen. Diese geht als Anliegerstraße aus der Straße Unterer Ezachweg ab, welche die Anbindung an das städtische Straßennetz darstellt. Die Funktion der Uracher Straße liegt in der Anbindung des Schul- und Kindergartenbereiches sowie der östlich angrenzenden Wohnnutzung.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich an der nördlichen Abbiegung der Uracher Straße Stellplätze für Schule und Kindergarten. Als Fuß- und Radwegeerschließung dient zusätzlich der Schopflochweg. Bushaltestellen liegen entlang der Gebersheimer Straße,

der Renninger Straße und der Geislinger Straße. Die nächstgelegene Haltestelle an der Geislinger Straße liegt ca. 180 m entfernt.

#### **4.4 Bestehende Grünstruktur**

Die Grünstruktur im Plangebiet ist durch eine Vielzahl von Bäumen hoher und mittlerer Qualität geprägt. Mit der Anbindung an den Schopflochweg, der sich als von Bäumen und Hecken begleitete Fuß- und Radwegachse durch das Ezach zieht, stellt das Plangebiet mit der umgebenden Schulnutzung ein aufgelockertes und gut durchgrüntes Areal dar.

In der Baumkartierung werden einige Bäume als schützenswert geführt. Der vorhandene hochwertige Baumbestand wurde bei der Planung berücksichtigt und wird im Bebauungsplan soweit möglich gesichert.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist mit den Bestandsobjekten bereits an die Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Leonberg angeschlossen.

##### **4.5.1 Wasserversorgung und Entwässerung**

Mit der Einbindung in das Bestandsquartier Ezach befinden sich die Anschlüsse für Ver- und Entsorgung in unmittelbarer Umgebung. Die Wasserversorgung verläuft unter der Uracher Straße sowie unter dem Schopflochweg. Die Mischwasserkanalisation verläuft analog. Damit ist die Anbindung des Plangebietes an die bestehende Infrastruktur gegeben.

##### **4.5.2 Gas, Strom und Telekommunikation**

Das Plangebiet sowie die Umgebungsbebauung sind bereits mit Gas, Strom sowie Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz versorgt. Damit ist auch der Anschluss der neuen Nutzungen an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Eine ausreichende Versorgungskapazität der bestehenden Anlagen wurde vom Stromversorger Netze BW zugesichert.

#### **4.6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel**

Das ingenieurgeologische Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Pfeiffer GmbH (IGP, 02.2021) liefert Hinweise auf einen schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrund, der nur ein langsames Versickern von Wasser zulässt. Entsprechend sind Maßnahmen zur Entwässerung zu treffen, aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ggf. auch über Rigolensysteme. Darüber hinaus wird auf die Notwendigkeit der Abdichtung der Gebäude gegen drückendes Wasser hingewiesen. Weitere Hinweise zur Gründung der Gebäude und bautechnische Empfehlungen werden unter Kapitel 12: Hinweise aufgeführt.

Im Altlastenkataster der Stadt Leonberg sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Ablagerungen) eingetragen.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro LBA Luftbildauswertung GmbH eine Luftbildauswertung vorgenommen (10.2020). Die untersuchten Luftbilder geben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Plangebiets.

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 5.1 Landes- und Regionalplanung



Abbildung: Regionalplan des Verband Region Stuttgart vom 12.11.2020 – Ausschnitt: Ezach

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Reningen/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 von 12.11.2020 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen Aussagen für das Plangebiet.

Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchliche Einrichtung“ und „Kindereinrichtungen“ dargestellt.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindereinrichtungen“ und „Schulen“ darstellen (siehe Anlage 8 zur Sitzungsvorlage).

Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

## Begründung

Stand 21.09.2023

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften



Abbildung: Flächennutzungsplan-Ausschnitt rechtswirksam seit 13.07.2006 (Ohne Maßstab)



Abbildung: Flächennutzungsplan-Ausschnitt geänderte Darstellung, Stand 21.09.2023 (Ohne Maßstab)

### 5.3 Bestehende Bebauungspläne

Planungsrechtlich liegt die Fläche im zugehörigen Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 2. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Rechtskraft vom 15.09.1988.

Im Bebauungsplan sind für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ ausgewiesen, die südliche Teilfläche ist als Fläche für den Gemeinbedarf „kirchliche Einrichtung“ (ökumenisches Zentrum) ausgewiesen.

Bevor eine Neubebauung mit dem Kindergarten erfolgen kann, bedarf es einer an der Planung orientierten Ausweisung eines neuen Baufensters und damit einer Änderung des Bebauungsplans.

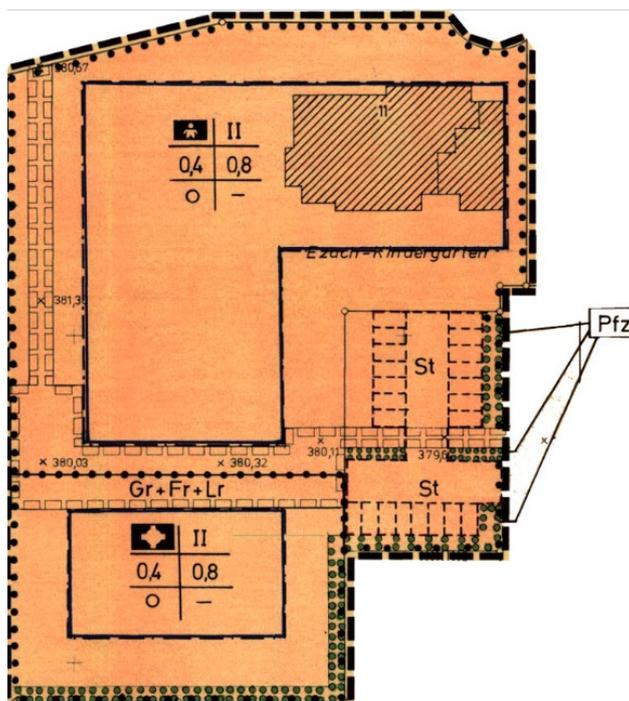


Abbildung: Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 2. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“, 15.09.1988

## **5.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen**

### **5.4.1 Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

### **5.4.2 Baulasten, Grunddienstbarkeiten**

Das Flst. 8882 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung der Erreichbarkeit der Stellplätze sowie einer Abstandsbaulast zur Sicherung des Vordaches des Ökumenischen Gemeindezentrums belegt. Das Flst. 8882/1 ist zur Absicherung des Abstandes des Schuppens auf Flst. 8882 von 2,50 m mit einer Abstandsbaulast auf einer Tiefe von 1,60 m auf Länge des angrenzenden Schuppens belegt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im Bebauungsplan nicht weitergeführt. Durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) ist die Durchwegung des Flurstücks für die Öffentlichkeit ausreichend gesichert.

### **5.4.3 Hinweis auf Starkregengefahr**

Es wird empfohlen im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen eine Gefährdung im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden kann. Auf die Starkregengefahrenkarten der Stadt Leonberg wird hingewiesen. Diese weisen im Plangebiet bei Starkregenereignissen Abflussbahnen bzw. überströmte Bereiche aus. Es wird empfohlen im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen eine Gefährdung im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden kann.

## **6 PLANERISCHE KONZEPTION**

### **6.1 Beschreibung städtebaulicher Entwurf und Umsetzung in Bauleitplanung**

Das Plangebiet soll aufgrund der Umstrukturierung und des Funktionswegfalls des Ökumenischen Gemeindezentrums neu geordnet werden. Neben dem Funktionswegfall weisen die bestehenden Kindergärten bauliche Mängel auf, die einen Neubau und die Zusammenführung der Kindertageseinrichtungen erfordern. Darüber hinaus sollen mit dem Neubau des Kindergartens Synergien zur bestehenden Schulnutzung durch z.B. eine gemeinsame Küchen- und Mensanutzung befördert werden.

Grundlage für die planerische Konzeption war zunächst die mit Sitzungsvorlage 2019/164 beschlossene Variante 1 der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros ARP. Hierbei wurde das Plangebiet in zwei Bereiche untergliedert (siehe Anlage [1]); im Osten waren zu diesem Zeitpunkt noch Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Aufgrund des geschätzten Auftragswertes wurde die Durchführung eines VgV-Verfahrens zur Objektplanung des Kindergartenneubaus veranlasst. Der Siegerentwurf wurde mit der Sitzungsvorlage 2021/410 beschlossen und mit der Ausführung der Objektplanung beauftragt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde die ehemals angedachte Wohnbaufläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen. Für diese Teilfläche soll eine gesonderte Diskussion über Nutzungsoptionen erfolgen, so dass der Bebauungsplan für die Realisierung des Kindergartenneubaus aufgestellt werden kann.

Der Entwurf für den Kindergartenneubau sieht eine L-förmige, zweigeschossige Bebauung vor (siehe Anlage [2]). In dieser befinden sich drei ineinander geschobene Baukörper, welche die Funktionsräume des Kindergartens sowie im nördlichen Baukörper die Küche und Mensa für Schule und Kindergarten sowie Betreuungsräume beinhalten.

Durch die Umnutzung des Ökumenischen Gemeindezentrum entfällt die Mitnutzung von

Räumlichkeiten für Vereine und Private. Um die vorhandenen Vereinsstrukturen zu unterstützen und auch weiterhin eine Räumlichkeit anzubieten, ist in den Betreuungsräumen des Mensaneubaus die Mitnutzung durch Vereine vorgesehen und im Textteil des Bebauungsplans entsprechen festgesetzt.

Der Freibereich des neuen Kindergartens orientiert sich zum Freibereich der Schule hin, so dass mit dem neuen Entwurf ein großzügig wirkender Innenbereich zwischen Schule, ehem. Ökumenischen Gemeindezentrum und Kindergartenneubau entsteht.

Das Plangebiet wird für Fußgänger und Radfahrer über den Schopflochweg erschlossen. Die derzeit bestehenden Fußwegeverbindungen zwischen ehem. Gemeindezentrum, dem Kindergartenneubau sowie der Schule bleiben erhalten und die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit findet damit keine Veränderung. Die Erschließung durch Kfz erfolgt über die Uracher Straße von Südosten her, für schulische Belange kann das Plangebiet von Südwesten über die Wiesensteiger Straße angefahren werden.

Die für den Kindergartenneubau erforderlichen Stellplätze für Pkw sowie Fahrräder werden anstelle des derzeit bestehenden Parkplatzes der Kindergärten „Schopfloch“ und „Ezach“ realisiert. Städtebaulich ist geplant, die Fahrrad- und Pkw-Stellplätze um den platzähnlich angelegten Eingangsbereich des Kindergartens anzuordnen. Die Stellplätze sind über den beginnenden Fußweg anfahrbar. Ein Behindertenstellplatz wird direkt aus der Uracher Straße erschlossen. Der Kindergarten im ehem. Gemeindezentrum verfügt auf dem eigenen Flurstück bereits jetzt über Stellplätze, die auch zukünftig genutzt und über die Uracher Straße und den beginnenden Fußweg angefahren werden.

Der Entwurf findet Umsetzung im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die Baufenster richten sich dabei am Bestand (ehem. Gemeindezentrum) bzw. dem Neubau aus.

Die Anlieferung der Mensa erfolgt über die Uracher Straße. Dazu wird das Lieferfahrzeug nördlich des Eingangsbereiches rückwärts einparken. Entlang des Gebäudes werden die Waren fußläufig mit einem Transportwagen zum Kücheneingang geliefert. Die Anlieferung erfolgt außerhalb der Nachtzeiten (TA Lärm 1998: 22-6 Uhr), so dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbevölkerung nicht zu befürchten ist. Zur Sicherheit der Fußgänger, insbesondere der Kindergartenkinder, darf die Anlieferung zudem nur außerhalb der Hol- und Bringzeiten der Einrichtung erfolgen. Beim Rückwärtseinfahren in den Stichweg zum Gebäude ist ein Einweiser erforderlich und vorzuschreiben, der den Fahrer vor Fußgängern und vor allem Kindern warnen kann.

Der Stichweg zweigt von der öffentlichen Straße ab und führt auf das Flurstück, auf dem sich der Bildungscampus befindet und die Betreuungseinrichtung. Es wird aus verkehrlicher Sicht die Empfehlung ausgesprochen, den Teil auf diesem Flurstück nicht als öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. Um den Vorrang der Uracher Straße für querende Fußgänger deutlich zu machen wird empfohlen den Mündungsbereich mit abgesenktem Randstein auszuführen.

## **6.2 Entwässerung**

Zur Verminderung des Regenwasseranfalls werden die Dachflächen extensiv begrünt. Das unverschmutzte Restwasser von den Dachflächen wird in mindestens einer Zisterne gespeichert und das Grauwasser beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet. Die privaten Wege im Plangebiet werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Überschüssiges Oberflächenwasser wird in die angrenzenden grundstückseigenen Freiflächen entwässert.

Das häusliche Schmutzwasser und das Straßenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden in das Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

### **6.3 Lärmkonzeption**

Das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms - (verabschiedet am 17. Juni 2011) regelt die Zulässigkeit von Kinderlärm. Dementsprechend ist, da nach der allgemeinen Auslegung auch der Lärm von Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulhöfen unter diese Privilegierung fällt, der durch die spielenden Kinder verursachte Lärm an der umgebenden Wohnbebauung grundsätzlich als unschädlich anzusehen.

Die Stellungnahme zum Lärmschutz des Büro ISIS (10.08.2023, s. Anlage [7]) führt aus, dass durch das Verkehrsaufkommen der geplanten Kita eine gewisse Erhöhung des Verkehrsaufkommens und des Beurteilungspegels entlang der benutzten Straßen zu erwarten ist. Auf Grund der regelmäßig geringen Verkehrsbelastung der Anliegerstraßen sind, auch angesichts der geringeren zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Kita zu befürchten.

Weiter ordnet das Büro ISIS den Anlieferungsverkehr ein. Dieser umfasst werktags nur wenige Fahrzeugbewegungen mit Pkw, Lieferwagen oder Klein-Lkw, die ausschließlich im Zeitbereich Tags stattfinden. Auch durch diese Fahrzeugbewegungen sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen zu befürchten. Die in der Stellungnahme zunächst angenommene Anlieferung über den nördlichen Fußweg wurde zugunsten der Anlieferung über die Uracher Straße verworfen, so dass auch Sicherheitsbedenken ausgeschlossen werden konnten.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Nutzung der Grundstücke**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fest. Zulässig sind in diesem Zusammenhang

- Kindertagesstätten,
- dem Kindergarten- und Schulbetrieb dienende Versorgungseinrichtungen (Mensa),
- Vereins- und Gemeinschaftsräume sowie
- alle zu dem Betrieb der Einrichtungen gehörenden Spiel- und Nebenanlagen.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das städtebauliche Umfeld weist unterschiedliche Baustrukturen auf. Mehrheitlich befinden sich 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser und Einfamilienhäuser im unmittelbaren Umfeld. Die Schule sowie das Gebäude des ehem. Ökumenischen Gemeindezentrums sind als Baukörper 2-geschossig mit Flachdach bzw. Pultdach mit geringer Neigung.

Ziel ist es, mit der Neuordnung des Plangebietes ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen, das sich in das bestehende Gefüge an Kubaturen einpasst.

In Anlehnung an den vorher geltenden Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4. Durch wird einer übermäßigen Nutzung zu baulichen Zwecken Einhalt geboten sowie ausreichend Fläche zum Erhalt der Freiraumqualität sichergestellt. Ein Überschreiten der GRZ durch Nebenanlagen ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

Zur hinreichenden Definition der Höhenentwicklung wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche die Höhe der baulichen Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt laut Planeinschrieb. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei an der Umgebung, um einen insgesamt harmonischen Gesamteindruck zu wahren. Entsprechend ist die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 Geschosse begrenzt.

### 7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Kindergartenneubau überschreitet mit der Kantenlänge die zur offenen Bauweise erforderlichen max. 50 m. Daher wird die Bauweise als abweichend festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Mit der Bauweise bildet der Baukörper ein Pendant zur benachbart liegenden Schule. Die geschlossenen Raumkanten der Schule und des Kindergartenneubaus an den Flurstückaußengrenzen schaffen einen geschützten innenhofartigen Campuscharakter.

Der Standort der geplanten Baukörper wird durch ein Baufenster näher definiert. Dies dient dazu, die Überbauung in diesem Bereich mit Gebäuden zu beschränken. Das Baufenster wird durch Baugrenzen definiert.

## 7.2 Flächen für Stellplätze

Die nachzuweisenden Stellplätze für den Kindergartenneubau werden in Form von Fahrradstellplätzen und Pkw-Stellplätzen nachgewiesen. Nach der aktuellen Verwaltungsvorschrift zur Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze vom 01.09.2022) werden demnach 40 Fahrradstellplätze sowie 8 Pkw-Stellplätze (davon 1 Behindertenstellplatz) geplant. Die Fahrradstellplätze sollen im Bereich des Vorplatzes angelegt werden. Die Pkw-Stellplätze befinden sich am südlichen Ende des Vorplatzes und sind -ebenfalls wie die Stellplätze zum ehem. Gemeindezentrum- über die Uracher Straße anfahrbar.

## 7.3 Nebenanlagen

Damit Flexibilität hinsichtlich möglicher Standorte für Gebäude als Nebenanlagen im Plangebiet ermöglicht wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da ein besonderer Bedarf an Nebenanlagen für den Betrieb einer Kindertagesstätte besteht – die intensive und tägliche Nutzung der Außenflächen durch die Kinder ist wesentlich für ihre gesunde und motorische Entwicklung – sind diese in der Anzahl nicht beschränkt. Es bleibt für Nebenanlagen darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Starkregengefahrensituation geeignete Standorte sowie Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind (vgl. 5.4.3).

## 7.4 Grünfestsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen wirken kompensierend auf die Auswirkungen der Bebauung, sowohl unter ökologischen wie auch klimatischen Gesichtspunkten ebenso wie zur Sicherung und Erhaltung der hohen Durchgrünung im Quartier.

#### 7.4.1 Pflanz- und Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen

Pfg = Extensive Dachbegründung

Pfb = Pflanzbindung: Sträucher, Hecke

Pfg Baumanpflanzungen (Einzelbäume)

Pfb Baumerhalt (Einzelbäume)

Durch den Neubau des Kindergartens ist ein Eingriff in die bestehenden Grünstrukturen erforderlich. Zur Sicherung einer auch zukünftig hohen Durchgrünung wurden Pflanzgebote und -bindungen ausgesprochen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Wohnverhältnissen und der ökologischen Funktion des Gebietes bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange.

Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste zu berücksichtigen. Auf die Berücksichtigung der DINs 18916, 18917 und 18919 wird verwiesen.

##### Bäume (Pflanzgebote und -bindung gekennzeichnet durch Symbol)

Die prägenden und alten Baumbestände im Plangebiet sollen sowie es möglich ist erhalten bleiben. Die dauerhaft zu erhaltenden Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt (Bindungen zum Erhalt von Bäumen). Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Des Weiteren werden neue Baumstandorte vorgesehen, um den durchgrünten Charakter des Gebiets zu erhalten und den Abgang der Bäume, die aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, teilweise zu kompensieren. Von den festgesetzten Baumstandorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis zu 4 m abgewichen werden.

##### Dachbegründung (Pflanzgebote pfg)

Um klimatische Eingriffe zu minimieren und eine harmonische Siedlungsstruktur zu gewährleisten, sind die Dächer auf mindestens 80 % der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen.

##### Sträucher und Hecken (Pflanzbindung pfb)

Die entlang der südlichen Flurstücksgrenze des ehem. Gemeindezentrums bestehende Grünstruktur aus Hecken- und Sträuchergewächsen ist dauerhaft zu erhalten und wird zur Sicherung mit einer Pflanzbindung versehen.

### **7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### 7.5.1 Dachbegründung

Aus klimatischen Gründen sind die Flachdächer im Plangebiet in ihrer Ausführung mit extensiver Dachbegründung festgesetzt. Die Substratschicht soll einen Aufbau von 10 m vorweisen. Um technische Aufbauten dennoch zu ermöglichen, bezieht sich die Festsetzung auf 80 % der Dachflächen. Grundsätzlich sind Solaranlagen schräg aufgeständert über der Begründung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.

#### 7.5.2 Insektenschonende Beleuchtung

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten und der Minderung von Streulicht in der Umgebung. Dies verringert die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen und Sozialeinrichtungen durch Lichteinfall von außen und dient darüber hinaus ebenfalls dem Insektenschutz.

### 7.5.3 Wasserdurchlässige Beläge

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

### 7.5.4 Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln

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

### 7.5.5 Vogelschutz

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass bei freistehenden Glaswänden > 5 m<sup>2</sup> Vogelschutzglas und Strukturierung zu verwenden sind, entsprechend dem Stand der Technik. In diesem Zusammenhang wird auch verwiesen auf Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

### 7.5.6 Zisternen/Beseitigung von Niederschlagswasser

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

## 8 UMWELTBELANGE

### 8.1 Darstellung der Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Da der Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

### 8.2 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Westen von Eltingen, im Zentrum des Wohngebiets Ezach. Es liegt südlich des Schopflochwegs, westlich der Uracher Straße, östlich der Sophie-Scholl-Schule und ist südlich von Wohngebäuden umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ hat eine Größe von ca. 0,67 ha und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Schopflochweg Flst. Nr. 8870/1,

- im Osten durch Teile des Flst. Nr. 8882 und der Uracher Straße Flst. Nr. 8869/2 und Flst. Nr. 8880,
- im Süden durch die Flst. Nr. 8880, 8880/6 und 8881,
- im Westen durch die Sophie-Scholl-Schule.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

### **8.3 Arten- und Biotopschutz, Grünstrukturen**

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut und umfasst die Gebäude des Ezach-Kindergartens, des Schopfloch-Kindergartens, des Ökumenischen Zentrums Ezach sowie deren Außenanlagen und Parkplätze. Die beiden Kindergärten sollen im Rahmen der Neubebauung abgerissen werden. Das Gebäude des Ökumenischen Zentrums Ezach wird aktuell saniert. Im Untergeschoss ist derzeit eine Tageskinderstätte untergebracht.

Die Außenbereiche der jeweiligen Gebäude sind durch gepflasterte und asphaltierte Bereiche sowie durch Spielbereiche mit Spielgeräten, Trittrassen und Sandflächen geprägt. Die Grünflächen sind gärtnerisch gestaltet mit überwiegend Bodendeckern, Ziersträuchern und Zierrasen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch eine Vielzahl von Bäumen hoher und mittlerer Qualität geprägt. Mit der Anbindung an den Schopflochweg, der sich als von Bäumen und Hecken begleitete Fuß- und Radwegachse durch das Ezach zieht, stellt sich das Plangebiet mit der umgebenden Schulnutzung als ein aufgelockertes und gut durchgrüntes Areal dar.

Der vorhandene, hochwertige Baumbestand wurde bei der Planung berücksichtigt und soll im Bebauungsplan soweit wie möglich gesichert werden. Das Plangebiet bietet dadurch geeignete Brut- und Nahrungshabitate für freibrütende Vogelarten in den Einzelbäumen und den Heckenstrukturen, für Höhlenbrüter ist das Gebiet als Bruthabitat aber nur bedingt geeignet. Die großflächige Versiegelung und die artenarmen Zier- und Trittrassenflächen haben nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat.

Die Gehölze und Gebäude im Untersuchungsgebiet selbst bieten keine Strukturen mit Quartiereignung für Fledermäuse, Winterquartiere und Wochenstuben können damit ausgeschlossen werden. Sichtbare Spalten oder Rindenabplatzungen wurden ebenfalls nicht nachgewiesen.

Im Plangebiet wurden zwar Eichhörnchen beobachtet, allerdings ohne Bezug zu den vorhandenen Taubennestern. Auch wurden während der Übersichtsbegehung an den Nestern keine auffälligen Kobelstrukturen vorgefunden, die auf eine Nutzung durch Eichhörnchen hinweisen würden. Eichhörnchen gehören zu den national geschützten Arten, bei denen im Rahmen der Baufeldräumung darauf zu achten ist, dass keine Mortalitäten auftreten.

Die Neuanlage eines Kobels zwischen dem Zeitraum der Übersichtsbegehung und den Rodungsmaßnahmen ist sehr unwahrscheinlich. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vollständig ausschließen zu können, können die Nester, die durch die Planung verloren gehen, im Vorfeld der Realisierung (im Winter) überprüft werden, um eine Nutzung durch Eichhörnchen ausschließen zu können.

Das Vorkommen streng geschützter Arten wird im Rahmen der erarbeiteten Habitatpotentialanalyse vom Gutachterbüro ausgeschlossen. Es wird aus gutachterlicher Sicht davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Im Einzelnen wird auf das Gutachten des Büros Roosplan, Backnang vom 17.11.2020 verwiesen.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **8.4 Wasser**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Es ist zu beachten, dass gemäß der Rechtsverordnung zum Schutz der anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunterliegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden dürfen.

#### **8.5 Boden, Altlasten und Kampfmittel**

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Plangebiets sind die Böden zu großen Teilen überbaut und in ihrem natürlichen Aufbau gestört (= Bodendegradation). Das führt dazu, dass die Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen praktisch funktionslos geworden sind.

Das ingenieurgeologische Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Pfeiffer GmbH (IGP, 02.2021) liefert Hinweise auf einen schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrund, der nur ein langsames Versickern von Wasser zulässt. Entsprechend sind Maßnahmen zur Entwässerung zu treffen, aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ggf. auch über Rigolensysteme. Darüber hinaus wird auf die Notwendigkeit der Abdichtung der Gebäude gegen drückendes Wasser hingewiesen.

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Böblingen, welches im August 2022 aktualisiert wurde und im städtischen Geoinformationssystem hinterlegt ist, sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Ablagerungen) eingetragen.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro LBA Luftbildauswertung GmbH eine Luftbildauswertung vorgenommen (10.2020). Es haben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben.

#### **8.6 Lärm und Luft**

Das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms - (verabschiedet am 17. Juni 2011) regelt die Zulässigkeit von Kinderlärm. Dementsprechend ist, da nach der allgemeinen Auslegung auch der Lärm von Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulhöfen unter diese Privilegierung fällt, der durch die spielenden Kinder verursachte Lärm an der umgebenden Wohnbebauung grundsätzlich als unschädlich anzusehen.

Nachdem auch bei der zukünftigen Anlieferung des Mensaneubaus, die von Norden aus der Hechinger Straße kommend auf dem Fuß-/Fahrweg zum Schopflochweg zur östlichen Gebäudefassade und außerhalb der Nachtzeiten (TA Lärm 1998: 22-6 Uhr) erfolgen soll, ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbevölkerung

auszuschließen ist.

Weiterhin werden nach derzeitigem Kenntnisstand die einschlägigen gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf Luftschadstoffe im Planungsgebiet eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Aufgrund der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass sich die Luftqualität nicht verschlechtern wird.

### **8.7 Klima**

Dem Plangebiet kann keine besondere, im positiven Sinne siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Nachdem bereits der größte Teil des Plangebiets bebaut ist, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Bebauung die klimaökologische Situation im Planbereich nicht verschlechtern wird. Dies wird auch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Baumpflanzungen, etc.) unterstützt.

### **8.8 Stadt- / Ortsbild**

Dem Planbereich kann im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild keine besondere Bedeutung zugeordnet werden. Durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen wird sich keine wesentliche Veränderung des Stadt- bzw. Ortsbilds durch die geplante Bebauung ergeben.

### **8.9 Mensch / Kulturgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vorhanden. Die Auswirkungen der Planungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander wurde bereits oben ausführlich beschrieben (siehe insbesondere Schutzgut Klima und Schutzgut Lärm/Luft).

## **9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **9.1.1 Dachgestaltung**

Die Dachform wird zum harmonischen Anlehnen an die östliche Nachbarbebauung als Flachdach mit einer Neigung von 0°-10° festgesetzt.

Entsprechend der „Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen“ sollen die Dachflächen für Photovoltaik oder Solarthermie genutzt werden.

Um klimatische Eingriffe zu minimieren und eine harmonische Siedlungsstruktur zu gewährleisten, sind die Dächer dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen.

#### **9.1.2 Fassadengestaltung**

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grellgefärbte Oberflächen zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien von dieser Regelung ausgenommen.

Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass Vogelschutzglas verbaut wird, welches einen

maximalen Reflexionsgrad von 15% aufweist. Auf die Fachpublikation der Schweizerische Vogelwarte Sempach wird verwiesen: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

## **9.2 Außenantennen, Mobilfunkantennen**

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Minimierung von Störwirkungen, werden Reglementierungen für Außenantennen und Mobilfunkantennen vorgenommen. Entsprechend sind pro Gebäude nur eine Außenantenne zulässig; die Errichtung ist nur auf den Dachflächen zulässig. Zur harmonischen Gestaltung des Gebietes sind Mobilfunkantennen nicht zulässig.

## **9.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen**

### **9.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen**

Mit dem Ziel den Versiegelungsgrad zu minimieren sollen nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Auf den Pflanzgebotsflächen (Pfg-Fläche) sind darüber hinaus Anpflanzungen von standortgeeigneten Pflanzen vorzunehmen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Wohnverhältnissen bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange.

Die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen und durchgrüntem Belägen anzulegen, um auch hier den Versiegelungsgrad zu minimieren und Versickerung zu ermöglichen.

### **9.3.2 Einfriedungen**

Zur Sicherung der Freibereiche des Kindergartens sind Einfriedungen als Zaun zulässig. Für andere Nutzungszwecke ist die Einfriedung lediglich in Form von Hecken zulässig. Dies dient ökologischen und klimatischen Aspekten.

### **9.3.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter**

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

## **9.4 Stellplatzverpflichtung**

Für die Kindertageseinrichtungen werden ausreichend Stellplätze entsprechend VwV Stellplätze vom 01.09.2022 in Form eines Parkplatzes angeboten. Dieser umfasst 8 Pkw-Stellplätze (davon 1 Behindertenstellplatz) sowie 40 Fahrradstellplätze angegliedert an den „Vorplatz“ des Kindergartenneubaus und ist über die Uracher Straße erreichbar.

Die Stellplätze des ehem. Ökumenischen Zentrums bleiben weiterhin bestehen und bleiben für den Stellplatznachweis dem Objekt auch zukünftig zugeordnet.

## **9.5 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser**

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im ingenieurgeologischen Gutachten als schlecht beschrieben. Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, ist eine Zisterne zur Nutzung und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen.

## 10 KENNZEICHNUNGEN

- keine -

## 11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 11.1 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002).

Demnach sind nur Handlungen zulässig, die eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht besorgen lassen.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist zu beachten, dass eine eventuelle Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen, befestigten Grundstücksflächen und Verkehrsflächen nur breitflächig über belebte Bodenschichten möglich ist.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Maßnahmen, die das Grundwasser tangieren sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - anzuzeigen und bedürfen ggf. der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 11.2 Starkregengefahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Hochwassergefahrenbereich bei extremen Niederschlagsereignissen (HQ extrem bis 240mm). Die Überflutungstiefen sind mit etwa 5-50 cm angegeben.



Hochwassergefahrenkarte für Starkregenereignisse im Einzugsgebiet der Glems (August 2011), Quelle Leo-Maps+, Kartengrundlage: ALKIS (5/2022) der LGL Baden-Württemberg

Eine hochwasser- und starkregenangepasste Bebauung mit weißer Wanne und Rückstausicherung ist daher erforderlich (Eigenvorsorge). Ergänzend sind geeignete Maßnahmen zum Objektschutz zu treffen (z.B. Verzicht auf Keller, Abdichten von Kellerschächten und Türen, Schwellen in Tiefgaragen, Hochlegen von Elektroanlagen, unempfindlicher Bodenbelag) sowie durch eine entsprechende Modellierung des Geländes vorzubeugen.

Auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministerium des Innern und für Heimat, Februar 2022 wird verwiesen.

Zum Schutz vor Starkregen sind geeignete Maßnahmen (z.B. Retentionsmulden, unterirdische Rigolen) zur Zurückhaltung von Regenwasser und gedrosselter Ableitung zu treffen.

## **12 HINWEISE**

### **12.1 Baumschutzsatzung**

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Leonberg. Diese bleibt von den Festsetzungen unberührt.

### **12.2 Natur- und Artenschutz**

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG auszulösen, darf die Rodung von Gehölzen nur zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. Dies dient dem Schutz der Vögel und Fledermäuse.

Der Abriss der Gebäude sollte in den Wintermonaten erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt die Fledermäuse in den Winterquartieren außerhalb der Gebäude sind.

Falls Bäume gefällt werden müssen, so sind Nisthilfen anzubringen. Bei zu fällenden Bäumen, welche größere zusammenhängende Höhlen aufweisen, sollen die Baumabschnitte mit der/den Höhle/n herausgesägt und an einen anderen Baum befestigt werden, sofern dieser die Verkehrssicherheit nicht gefährdet.

Außenbeleuchtungen sollen insektenfreundliches Licht aufweisen. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Beleuchtungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

Falls Stützmauern, Lichtschächte oder Entwässerungsanlagen verbaut werden, müssen diese so angelegt werden, dass keine Fallen für Kleintiere entstehen.

### **12.3 Wasserwirtschaft und Grundwasser**

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten und festzuschreiben.

Der Planbereich liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart Berg. Die Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten. Entsprechend § 3 der o. g. Rechtsverordnung sind alle Handlungen zu unterlassen, die den Zustand des Grundwassers gefährden könnten.

Der Grad der Neuversiegelung sollte im Baugebiet so gering wie möglich gehalten werden. Der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers sollte innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet ist Versickern von Niederschlagswasser

nur breitflächig über die belebte Bodenschicht zulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, muss mindestens 1m betragen. Dachwasser das von kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, darf nur versickert werden, wenn eine zusätzliche Beschichtung eine mögliche Mobilisierung von Schwermetallen unterbindet.

Bauliche Anlagen unterhalb eines festzulegenden Bemessungswasserspiegels sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig. Die Erstellung von bauwerksbezogenen, hydrogeologischen Gutachten wird empfohlen.

Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z. B. Schürfungen, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte, wenn diese tiefer als 10m sind, Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen. Für entsprechende Maßnahmen ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Boden), eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

#### **12.4 Bodenschutz**

Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da es sich um in der Vergangenheit bereits in großen Teilen überbaute bzw. versiegelte Grundstücke handelt bzw. stark anthropogen überprägte Böden geringer Wertigkeit in Anspruch genommen werden.

Beim Umgang mit unbelasteten Böden und Bodenmaterialien, die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915: 2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie der DIN 19639: 2019-9 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Auf künftigen Vegetationsflächen sind die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wiederherzustellen.

Nach erfolgter Untergrundlockerung ist unbelastetes kulturfähiger Unterboden und als oberste Schicht ca. 20 – 30 cm humoser Oberboden trocken und ohne Verdichtung aufzubringen. Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Kühlfunktion von Böden sind für die Erst- bzw. Zwischenbegrünung tief- und intensivwurzelnde Pflanzenarten zu wählen.

#### **12.5 Erkundigungs- und Sicherungspflicht Netze BW**

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht. Diese umfasst unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle anzufordern bzw. sich

solche zu beschaffen (für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650. Fax: 0721 9142-1369, Email: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online [www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft](http://www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft)).

## 12.6 Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Erkenntnisse aus dem ingenieurgeologischen Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Pfeiffer GmbH (2021) wird verwiesen. Entsprechend sind die Hinweise zur Gründung sowie die bautechnischen Empfehlungen zu berücksichtigen.

## 13 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 0,67 ha.

*Darlegung Flächenbilanz und Prozentanteil:*

Fläche für Gemeinbedarf	0,56 ha	83 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,04 ha	6 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,07 ha	11 %
<b>Geltungsbereich des B-Planes</b>	<b>0,67 ha</b>	<b>100,0%</b>

## 14 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 14.1 Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung

Durch die Überplanung der bereits bestehenden Gemeinbedarfsflächen wird eine Neuausrichtung des Kindergartenneubaus und eine Anpassung des Nutzungszwecks für das ehem. Ökumenische Gemeindezentrum möglich. Die derzeit bestehenden Kindergärten Schopfloch und Ev. Kindergarten werden abgebrochen. Mit der Bebauungsplanung findet keine Veränderung der Gebietstypologie statt, die bestehenden Nutzungen bleiben in ihrer Funktion unberührt. Die bestehenden Wegeverbindungen werden mit der Überplanung erhalten und gesichert. Die Grünstrukturen im Plangebiet werden soweit die Planung des Kindergartenneubaus es ermöglicht, erhalten und gesichert.

Während des Abriss und Kindergartenneubaus werden die Betreuungsplätze in einer Interimskita auf dem derzeit bestehenden Parkplatz zur Verfügung bereitgestellt. Die erforderlichen Stellplätze für den Interims-Kindergartenbetrieb werden nachgewiesen.

**14.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Mit dem Abriss der bestehenden Kindergärten und dem Neubau des geplanten Kindergartens können die Betreuungsangebote in modernen, energieeffizienten Gebäuden weiter gemäß Bedarfsplan der Stadt Leonberg ausgebaut werden.

Ergänzend kann durch die Realisierung der Mensa das Ganztagesangebot der Grundschule umgesetzt werden.

**14.3 Verbrauchernahe Versorgung**

Durch den Bebauungsplan mit der Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche entstehen keine Auswirkungen auf vorhandene Nahversorgungsstrukturen. Der Bedarf der Mensa wird durch externe Lieferanten/Caterer gedeckt.

**14.4 Verkehr**

Mit dem Ausbau des Betreuungsangebotes und der Schaffung neuer Betreuungsplätze wird sich der Hol- und Bringverkehr geringfügig erhöhen. Da die Einrichtungen für den Bedarf des umliegenden Wohnquartiers Ezach I und II angelegt sind und die fußläufige Erreichbarkeit der Einrichtung sehr gut ist, wird ein nur geringer Anstieg des Hol- und Bringverkehrs mit dem Pkw erwartet, der sich entsprechend den unterschiedlichen Betreuungsmodellen über den Tagesverlauf verteilen wird.

Mit der Realisierung der Mensa als Versorgungseinrichtung für Kindergarten und Schule wird Lieferverkehr durch die Anlieferung der Mahlzeiten zur Fertigstellung in der einrichtungseigenen Küche zu erwarten sein. Die Anlieferung erfolgt über die Uracher Straße durch ein nördlich des Eingangsvorplatzes parkenden Lieferfahrzeuges. Die Anlieferung erfolgt außerhalb der Nachtzeiten (TA Lärm 1998: 22-6 Uhr) sowie außerhalb der Hol- und Bringzeiten der Einrichtung. Beim Rückwärtseinfahren in den Stichweg zum Gebäude ist ein Einweiser erforderlich und vorzuschreiben, der den Fahrer vor Fußgängern und vor allem Kindern warnen kann.

Entsprechend der Größe der Betreuungseinrichtung sind die erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze gem. (VwV Stellplätze 01.09.2022) nachgewiesen.

**14.5 Ver- und Entsorgung**

Durch die erneute Nutzung als Gemeinbedarfsfläche ist das Bebauungsplangebiet bereits in die Netzinfrastruktur eingebunden. Es bestehen Gas-, Wasser- und Stromanschlüsse.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Das verschmutzte Abwasser kann an die bestehenden Leitungsnetz abgeführt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach- und Bodenflächen muss auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst versickert werden sowie gedrosselt in die Vorflut abgeleitet werden.

**14.6 Kultur- und Sachgüter**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorliegen von Kultur- und Sachgütern vor.

**14.7 Landschaftsschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

**14.8 Natur, Landschaft und Umwelt**

Im Umweltteil (Kapitel 8 Umweltbelange) wurde dargelegt, dass im bereits bebauten Plangebiet durch die Neuplanung und daraus resultierende Bebauung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

**14.9 Bodenordnung**

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

**14.10 Kosten und Finanzierung**

Kosten entstehen für den Abbruch der Bestandsgebäude, die Bauvorhaben sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für abgehende und nicht ersetzte Bäume. Die voraussichtlichen Gesamtkosten belaufen sich auf Grundlage der Kostenschätzung auf 12.650.000 € /brutto für den Neubau der 8-gruppigen Kindertageseinrichtung mit Küche und Mensa (Stand 10.2022). Hinzukommen die Kosten für den Abbruch und das Herrichten des Grundstücks, Medienerschließung, Sondergründungen, Ausbau & Entsorgung kontaminierter Stoffe sowie die Kompensationszahlungen. Die Investitionen dienen der Sicherung und dem Ausbau der kommunalen Infrastruktur und kommen der Allgemeinheit zugute.

**15 VERFAHRENSSTAND/-SCHRITTE**

Am 19.11.2020 wurde in der Sitzung des Gemeinderats nach Vorberatung im Planungsausschuss (am 12.11.2020) der **Aufstellungsbeschluss** gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Durch das Bauleitplanverfahren ist gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Auf der Grundlage des Abgrenzungsplanes, der Erläuterungen zum Plangebiet in der Beschlussvorlage und verschiedener vorliegender Gutachten wurde die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 07.12.2020 bis 10.01.2021** und parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Der Beschluss sowie die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 02.12.2020 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Es gingen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Wesentliche Themen waren: Artenschutz/ Naturschutz, Verkehr, Stellplatzbedarf.

Auf Basis der dem Bauleitplanverfahren vorgeschalteten **Machbarkeitsstudie** des Büro ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart, welche vom Gemeinderat am 23.07.2019 beschlossen wurde, wurde ein **VGV-Verfahren zur Planerauswahl** durchgeführt. Hieraus ging das Büro Schlude Ströhle Richter Architekten als geeignetstes Büro zur Planung des Projektes hervor. Die **Beauftragung** wurde mit der Gemeinderatssitzung am 14.12.2021 beschlossen.

Mit der Sitzung des Sozial- und Kultusausschusses am 11.05.2022 und einer alternativ angefragten Überlegung für eine Turnhalle wurde die Planung dahingehend angepasst, dass die für Wohnbebauung vorgesehene **Teilfläche aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren entnommen** wird. Dies ermöglicht es, die Optionen Wohnungsbau oder alternativ die Errichtung einer kleinen Sporthalle im östlichen Bereich des Areals zu prüfen und ggf. in einem separaten Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen, ohne das Bauleitplanverfahren für den Kindergartenneubau zu verzögern.

Anstehend

Auslegungsbeschluss

Anstehend	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
Anstehend	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ausstehend	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Ausstehend	Planausfertigung
Ausstehend	Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs.3 BauGB)

## 16 RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** (Baugesetzbuch) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **BauNVO** (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)
- **PlanzV** (Planzeichenverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **LBO** (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

## 17 FACHGUTACHTEN UND ANLAGEN

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

- [1] Machbarkeitsstudie: Kinderkarten 8-gruppig mit Mensa, Architekten Partnerschaft Stuttgart (ARP), 02.2019.
- [2] Städtebaulicher Entwurf, Schlude Ströhle Richter (SSR), 02.2023.
- [3] Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Ökumenisches Zentrum Ezach“, Verfasser: roosplan Stadt- und Landschaftsplanung, Adenauerplatz 4, 71522 Backnang, 17.11.2020.
- [4] Geotechnischer Bericht „Bildungscampus Ezach“, Verfasser: IGP Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer GmbH, Heimerdinger Straße 24, 71229 Leonberg, 25.02.2021.
- [5] Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Uracher Straße, Ökumentisches Zentrum Ezach, Leonberg-Eltingen, Verfasser: LBA Luftbildauswertung GmbH, Ludwigstraße 17 B, 70176 Stuttgart, 16.10.2020.
- [6] Baumkartierung, Herr Kuhn, TBA

## **Begründung**

Stand 21.09.2023

Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

- [7] Stellungnahme zum Lärmschutz Bildungscampus Ezach, Leonberg, Verfasser ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen, 10.08.2023.
- [8] Stellungnahme der Verkehrsbehörde, Herr Dutta, 20.09.2023

## **18 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB abgesehen.

Stadtplanungsamt  
Leonberg, den 15.09.2023