

**2020/043**

öffentlich

**LEONBERG**

Dezernat C  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:  
2019/226

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

## **14. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „Ob der Oberen Burghalde - KiTa Nord“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.09-5 in Leonberg**

- Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden**
- Feststellungsbeschluss Flächennutzungsplan**
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan**

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und den Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurden geprüft und abgewogen. Den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen aus den Beteiligungen wird zugestimmt (siehe Anlagen 2 und 3).
2. Der Feststellungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 19.02.2020 (Anlage 4) im Bereich des Bebauungsplans „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 6 BauGB gefasst. Der Begründung i. d. F. vom 19.02.2020 und dem Umweltbericht i. d. F. vom 19.02.2020 wird zugestimmt (Anlagen 5 und 6). Sie werden der 14. Flächennutzungsplanänderung gem. § 5 Abs. 5 BauGB beigelegt.
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (Anlage 7 Planzeichnung i. d. F. vom 19.02.2020 und Anlage 8 Textteil i. d. F. vom 13.09.2019) wird gem. § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO für Baden-Württemberg und § 4 GemO für Baden-Württemberg gefasst. Der Begründung i. d. F. vom 19.02.2020 und dem Umweltbericht i. d. F. vom 19.02.2020 (Anlagen 9 und 6) wird zugestimmt. Sie werden dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA

NEIN

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

### Zusammenfassung des Sachverhalts

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (Kita) und für Wohnbebauung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs geschaffen werden. Im nördlichen Stadtgebiet der Leonberger Kernstadt besteht dringender Bedarf an Betreuungsplätzen in einer Kindertageseinrichtung. In der Stadt Leonberg besteht zudem eine hohe Nachfrage an Wohnraum. Bedarf und Nachfrage können derzeit vom Markt nicht befriedigt werden. Daher wird, ergänzend zur Kita, Wohnbebauung im Plangebiet mit gesichert. Der Neubau soll östlich der bestehenden Tennisplätze entstehen. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird der Bereich südöstlich und südwestlich der Tennisanlage ebenfalls neu strukturiert. Die bestehende Abstellfläche für Kfz (geschottert) wird umgestaltet; es entsteht eine neue kompakte Parkierungsfläche, die für die Kfz der verschiedenen Nutzungen (Kita, Wohnen, Tennisplatz, Öffentlichkeit) zur Verfügung gestellt werden soll. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans muss auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 geändert und fortgeschrieben werden (14. Flächennutzungsplanänderung). Nach Durchführung der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden ist im nächsten Schritt der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und die 14. Änderung des Flächennutzungsplans zu beschließen.

### Verfahrensschritte

Am 19.12. 2017 wurde in der Sitzung des Gemeinderates nach Vorberatung im Planungsausschuss (am 07.12.2017) 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 29.01.2018 bis 02.03.2018 und parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt. Es fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 01.02.2018 statt. Der Beschluss wurde am 17. 01 2018 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Es gingen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit ein. Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Jahr 2018 ein VgV-Verfahren von der Stadt Leonberg öffentlich ausgeschrieben, mit der Maßgabe eine Detailplanung für das geplante Kita-Gebäude (mit 75 Betreuungsplätzen) mit integrierter Wohnnutzung zu erhalten. Der sich hieraus ergebende Siegerentwurf des Büros ARP, Architekten Partnerschaft GbR, Stuttgart, definiert den Standort des zukünftigen Gebäudes.

Auf Beschluss des Planungsausschuss vom 15.11.2018 und des Gemeinderates am 20.11.2018 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 17.12.2018 bis 25.01.2019 statt.

Es gingen Stellungnahmen von den Behörden und aus der Öffentlichkeit ein. Den Einwendungen der Behörden und der Privatpersonen aus der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB konnte auf Grundlage von Fachgutachten und Stellungnahmen nur teilweise entgegengetreten werden und führten daher zu einer Änderung der Planung.

Am 15.10.2019 wurde deshalb die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Gemeinderat beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.2019 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 11.11.2019 bis 16.12.2019 statt.

Es gingen Stellungnahmen von Privatpersonen aus der Umgebung des Plangebietes ein. Den Einwendungen der Privatpersonen konnte auf der Grundlage von Fachgutachten und Stellungnahmen entgegnet werden und führten zu keiner erneuten Änderung der Planung. Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis und teilweise in die Begründung der Bauleitpläne aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Ob der Oberen Burghalde – KiTa Nord“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist es, für den Bereich südöstlich der Tennisanlage an der Straße Obere Burghalde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Standorts für eine Kita in Leonberg-Nord zu schaffen, ergänzende Wohnnutzungen unterzubringen sowie die Parkierungssituation vor Ort neu zu ordnen.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele verbunden:

- Bereitstellung eines neuen Grundstücks für eine Kita in Leonberg Nord,
- Schaffung von neuem, sozialverträglichem Wohnraum,
- Neuordnung der Stellplatzanlage (Allgemeinheit/Tennisanlage/Kita/Wohnnutzung),
- Behutsame Einbindung der neuen Kita in den bestehenden Grünzug,
- Anpassung der Erschließung an die vorliegende Planung,
- Erhalt der bestehenden Fuß- und Radwege.

#### Planungskonzeption

Die **Flächennutzungsplanänderung** wird das Plangebiet künftig als Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung und der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtungen“ darstellen. Diese Darstellung ist aufgrund der untergeordneten Wohnnutzung planungsrechtlich erforderlich und fügt sich gut in das durch Grünflächen und die durchgrüneten Wohngebiete geprägten Areale ein und entspricht der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der **Bebauungsplan** sieht inhaltlich ein Allgemeines Wohngebiet mit öffentlicher Parkplatzfläche für Kfz, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, sowie eine interne Erschließung für Fuß- und Radwege vor. Das Allgemeine Wohngebiet liegt im westlichen Bereich des Plangebiets, es beinhaltet u. a. Festlegungen zu den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und den zulässigen Gebäudehöhen, so dass ein städtebaulich verträgliches Einfügen gewährleistet wird. Nach der Art der Nutzung soll das Allgemeine Wohngebiet vorwiegend der Unterbringung von Wohnen, sozialen Nutzungen wie einer Kita, sowie gegebenenfalls kirchlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienen. Die notwendigen Parkplätze sind in der kompakten Parkplatzfläche im Nordwesten des Plangebiets in Kombination mit weiteren für die Allgemeinheit zugänglichen Parkplätzen untergebracht. Innerhalb des Baufensters können Einzelbaukörper im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebiets, wird mit der Zweckbestimmung Parkfläche, der Übergang zu den angrenzenden Grünstrukturen zum Landschaftsschutzgebiet offen angelegt. Der Überbauungsgrad mit Hochbauten sowie der Versiegelungsgrad der Freiflächen soll im Plangebiet ausgewogen ausgestaltet sein, da es eine sensible Lage im Stadtbild innehat. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Obere Burghalde.

### Ergebnisse der Beteiligung und Auswirkungen auf die Bauleitplanung

Neben einer durchgeführten Informationsveranstaltung wurde die Öffentlichkeit und die Behörden im formellen Verfahren einmal im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und zwei Mal (aufgrund von Planänderungen, die die Grundzüge der Planung betrafen) durch die Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind den Anlagen 2 und 3 zu dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Vor dem Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss ist der Abwägungsbeschluss über den gesamten Beteiligungsprozess zu fassen (alle Stellungnahmen sind in den Anlagen 2 und 3 zusammengestellt). Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen zusammengefasst.

### Frühzeitige Beteiligung (29.01.– 02.03.2018) der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Zufahrtssituation Grundstück Obere Burghalde 53,
- Vorkommen geschützter Arten,
- Standortwahl Kita,
- Verkehrserschließung über Obere Burghalde,
- Verkehrslärbetrachtung,
- Stellplatzbedarf (innerhalb und außerhalb des Plangebiets),
- Einfügen in das Stadtbild,
- Landschaftsschutzgebiet.

Das Protokoll zur Bürger-Informationsveranstaltung (vom 01.02.2018) ist dem Anhang 3 zur beigefügt.

### Der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Artenschutz,
- Denkmalpflege,
- Heilquellenschutzgebiet/Grundwasser,
- Landschaftsschutzgebiet,
- Erhaltenswerte Bäume,
- Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung,
- Dachbegrünung,
- Bodenschutz,
- Verkehrslärm,
- Leitungsrecht (Bodenseewasserversorgung).

Die Stellungnahmen wurden tabellarisch im Originaltext aufgelistet und das Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung jeweils gegenüber gestellt (siehe Anlagen 2 und 3 zu dieser Sitzungsvorlage). Diese Stellungnahme der Verwaltung fasst das Abwägungsergebnis zusammen. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden Ergänzungen und Änderungen am Bebauungsplanentwurf erforderlich.

### Öffentliche Auslegung (17.12.– 25.01.2019) der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. BauGB)

Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Städtebaulicher Entwurf: Lage Baufenster, Gebäudehöhe, Art der Nutzung (Verzicht auf Wohnnutzung),
- Sozialverträglichkeit Wohnnutzung, Wertminderung,
- Sichtachse, Stadt-/Landschaftsbild, Frischluft,
- Erschließung: Verkehrsführung, -sicherheit, -lärm, Leistungsfähigkeit, alternative Erschließung, ordnungsrechtliche Regelungen,
- Öffentliche Parksituation,

- Landschaftsschutzgebiet, ökologische Eingriffe, Artenschutz, Boden/Niederschlagswasser, Baumbestand,
- Einzugsgebiet Kita Nord,
- Öffentlichkeitsbeteiligung.

#### Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Geotechnik,
- Versickerung, Niederschlagswasser, Grundwasser,
- Naturschutz, grünordnerische Maßnahmen, Rodungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen,
- Sparte Strom: Fläche für Umspannstation,
- Bodenseewasserversorgung AL-Leonberg.

Die Stellungnahmen wurden tabellarisch im Originaltext aufgelistet und das Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung jeweils gegenüber gestellt (siehe Anlagen 2 und 3 zu dieser Sitzungsvorlage). Diese Stellungnahme der Verwaltung fasst das Abwägungsergebnis zusammen. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden Ergänzungen gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses vorgenommen. Wesentliche Änderungen, die die Grundzüge der Planung berührten, waren u. a. die Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes, die Ergänzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität), Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sowie die Immissionsschutzmaßnahmen wurden an das überarbeitete Lärmgutachten angepasst.

#### Erneute Beteiligung (11.11.– 16.12.2019) der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Es gingen Stellungnahmen von Privatpersonen aus der Umgebung des Plangebietes ein.

Die wesentlichen Einwendungen bezogen sich auf die folgenden Themen:

- Verkehrsthemen (verkehrliche Erschließung/ Haltebuch entlang der Stuttgarter Straße/ öffentliche Parkierung/ Verkehrsregelung/ Verkehrssicherheit/ E-Ladestationen),
- max. Gebäudehöhen, Höhe von Dachaufbauten,
- Energienutzung für Gebäude,
- Blendschutz,
- Vogelschutz,
- Anlage eines öffentlichen Spielplatzes,
- Emissionen,
- Beleuchtung,
- Rodungsmaßnahmen.

#### Der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Im Wesentlichen gingen Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Zu § 22 Straßengesetz,
- Arten-/Naturschutz, Kompensationsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen,
- Leitungsrecht (Bodenseewasserversorgung).

Den Einwendungen der Privatpersonen konnte auf der Grundlage von Fachgutachten und Stellungnahmen entgegnet werden und führten zu keiner erneuten Änderung der Planung (siehe Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage). Bei den Stellungnahmen der Behörden handelte es sich überwiegend um ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis und teilweise in die Begründung der Bauleitpläne aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten (siehe Anlage 2 zu dieser Sitzungsvorlage).

#### Weitere Verfahrensschritte

Die eingegangenen Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung führten nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans und der 14. Flächennutzungsplanänderung. Eine

erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich. Nach Beratung und Zustimmung zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung kann der Satzungsbeschluss bzw. der Feststellungsbeschluss zur 14. Flächennutzungsplanänderung gefasst werden. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Regierungspräsidium kann der Satzungsbeschluss bekannt gemacht werden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und wird die 14. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

### **Anlage/n**

- 1 2020/043\_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 2020/043\_Eingegangene Stellungnahmen TÖB (alle Verfahrensschritte) (öffentlich)
- 3 2020/043\_Eingegangene Stellungnahmen Öffentlichkeit (alle Verfahrensschritte) (öffentlich)
- 4 2020/043\_FNP-Änderung Planzeichnung (öffentlich)
- 5 2020/043\_FNP Begründung (öffentlich)
- 6 2020/043\_Umweltbericht BP + FNP (öffentlich)
- 7 2020/043\_BP Planzeichnung (öffentlich)
- 8 2020/043\_BP Textliche Festsetzungen (öffentlich)
- 9 2020/043\_BP Begründung (öffentlich)
- 10 2020/043\_Habitatpotenzialanalyse Quetz 2017 (öffentlich)
- 11 2020/043\_Gutachten Zauneidechse Quetz 2018 (öffentlich)
- 12 2020/043\_Kampfmittelauswertung (öffentlich)
- 13 2020/043\_Lärmschutzgutachten Schlussbericht + Stellungnahme Büro ISIS (öffentlich)
- 14 2020/043\_Baugrundbericht IGP + zwei Stellungnahmen (öffentlich)
- 15 2020/043\_Baumfällung (öffentlich)
- 16 2020/043\_Verkehrsgutachten (öffentlich)