

2020/300

öffentlich

LEONBERG

Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:
2019/164

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

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

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich
Gemeinbedarfsfläche“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, in Leonberg-
Eltingen, werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt. Die Aufstellung
erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Maßgebend ist der
Abgrenzungsplan vom 01.10.2020 (Anlage 2). Der Flächennutzungsplan ist im Zuge
der Berichtigung anzupassen (Anlage 3).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch
Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der
Planung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1
BauGB zu unterrichten und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts

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. 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 Kinderbetreuungsplätze sollen im Plangebiet in einem Neubau gebündelt werden. Es ist geplant, eine Kindertagesstätte (Kita) mit 8 Gruppen (ca. 150 Betreuungsplätze) zu errichten. Die Bedarfszahlen ergeben sich aus der hohen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen aus dem Ezach selbst, den steigenden Bedarfszahlen aus dem Neubaugebiet Ezach III sowie dem benachbarten Wohngebiet Eltingen. Betreuungsplätze aus Eltingen, werden aktuell durch den Interimskindergarten in der Hohheckstraße aufgefangen. Für die soziale Nutzung werden 16 Stellplätze benötigt, diese sind bereits im Bestand vorhanden und bleiben als solche erhalten. Die Erschließung erfolgt auch weiterhin über die Uracher Straße.

Sollte die angrenzende Sophie-Scholl-Schule zukünftig zu einer Ganztagschule ausgebaut werden, besteht der Bedarf einer dem Schulbetrieb angegliederten Mensa. Aufgrund der Plangebietsgröße besteht die Möglichkeit, auf dem Gelände eine Mensa mit ergänzenden Betreuungsräumen unterzubringen (westliche Teilfläche). Eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit wird planungsrechtlich gesichert. Die Mensa sollte räumlich und funktional an die Kita-Küche angegliedert werden.

Des Weiteren besteht in Leonberg ein dringender Bedarf an Wohnraum, insbesondere im Bereich des kostengünstigen Wohnungsbaus. Bedarf und Nachfrage können derzeit vom Markt nicht befriedigt werden. Daher soll im östlichen Teilbereich des Plangebiets eine Fläche für Wohnungsbau planungsrechtlich gesichert werden (ca. 0,16 ha Fläche).

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. 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.

Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet soll ein neuer Nutzungsmix aus sozialen Einrichtungen – Kita, Tapir, dem Schulbetrieb angegliederten Nutzungen – und untergeordnet Wohnen realisiert werden. Die kirchliche Nutzung wurde bereits aufgegeben. Somit kann diese Fläche in die Planung integriert werden. Die bestehende planungsrechtliche Situation weist dem Großteil des Plangebiets Flächen für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ zu, die südliche Teilfläche ist als Fläche für den „Gemeinbedarf (ökumenisches Zentrum)“ ausgewiesen. Die Überplanung des Gebiets kann auf der vorliegenden planungsrechtlichen Grundlage nicht realisiert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kindertagesstätte, Schulmensa mit Betreuungsräumen) sowie für Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Erfordernisse der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Erforderlichkeit eines Neubaus für eine 8-gruppige Kita mit Küche,
- der Schaffung von Planungsrecht für ggf. dem Schulbetrieb zugehörige Nutzungen (Mensa, Betreuungsräume),
- der Veräußerung eines Teilgrundstücks zur Schaffung von Wohnbauflächen,
- der Umnutzung von Fläche für Gemeinbedarfsflächen „ökumenisches Zentrum,“ als Flächen zur Betreuung von Kindern (Tapir, öffentliche Kita) und der damit einhergehenden Änderung des Planungsrechts,
- der Neuordnung des Parkierungskonzepts.

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

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

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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 hat eine Größe von ca. 0,76 ha und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Schopflochweg Flst. Nr. 8870/1,
- im Osten durch Teile des Schopflochwegs Flst. Nr. 8877/1 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.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamtes vom 01.10.2020.

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

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 auf den östlichen Teilflächen „Wohnbauflächen“ darstellen, im westlichen Teilbereich „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindereinrichtungen“ und „Schulen“ darstellen (siehe Anlage 3). Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

Vorhandene Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich ist die Fläche im zugehörigen Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 2. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Rechtskraft vom 15.09.1988 gelegen. Im Bebauungsplan sind für den Großteil des Plangebiets Flächen für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ ausgewiesen, die südliche Teilfläche ist als Fläche für den „Gemeinbedarf (ökomenisches Zentrum)“ ausgewiesen.

Anwendung beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da es sich bauplanungsrechtlich um die Umnutzung einer Fläche im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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 den Angaben über verfügbare umweltbezogene

Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, wird in diesem Bebauungsplanverfahren dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung bisher ungenutzter Flächen dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. 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. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Städtebauliche Konzeption/Bebauungs- und Erschließungskonzept

Für das Plangebiet liegt bisher eine Machbarkeitsstudie vor (Entwurf Architekturbüro ARP, Stand Februar 2019). Hierbei wird das Plangebiet in zwei Bereiche untergliedert (siehe Anlage 4). Im Osten sind Flächen für den Wohnungsbau vorgesehen. Der Entwurf sieht zwei Baukörper mit 3 Vollgeschossen (Geschosswohnungsbau) vor. Diese stehen längs zur Uracher Straße. Im mittleren Bereich des Plangebiets ist die Kindertagesstätte mit den typischen, kindergartenbezogenen Außenanlagen vorgesehen. Die derzeitige Planung sieht einen L-förmigen, zweigeschossigen Baukörper vor. Hierin integriert ist eine Küche, die auch die Schulmensa bedienen kann. Das Gebäude des ehemaligen ökumenischen Zentrums bleibt bestehen, es wird lediglich das Nutzungskonzept geändert. Zwischen den Wohngebäuden und der Kindertagesstätte ist ein Grünstreifen mit Bäumen dargestellt. Die Ausrichtung des Außenspielbereichs nach Westen ermöglicht eine klare Trennung von Wohnen und Kindertageseinrichtung. Durch die Baukante der gegenüberliegenden Sophie-Scholl-Schule und dem im Süden angeordneten ökumenischen Zentrums entsteht eine Art „Platzsituation“.

Das Plangebiet wird fußläufig/Radfahrer über den Schopflochweg erschlossen. Es ist städtebaulich sehr gut in das Umfeld integriert. 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.

Begründung

Die Begründung liegt noch nicht vor.

Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist

deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Naturdenkmäler, besonders geschützte und nach § 33 Naturschutzgesetz kartierte Biotope sind innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung nicht vorhanden.

Für das Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse durchzuführen. Diese soll noch dieses Jahr, bis Ende 2020, durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind darüber hinaus bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Fachgutachten und Stellungnahmen von Behörden

Die erforderlichen Gutachten werden bis zum Auslegungsbeschluss erstellt. Stellungnahmen von Behörden liegen noch nicht vor.

Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt schließt sich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange an. Die Ergebnisse dieser Verfahrensbeteiligung fließen dann nach entsprechender Bewertung bei der Ausarbeitung des Bebauungsentwurfes in die weitere Planung mit ein. Der Planentwurf wird dem Gemeinderat dann wieder zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

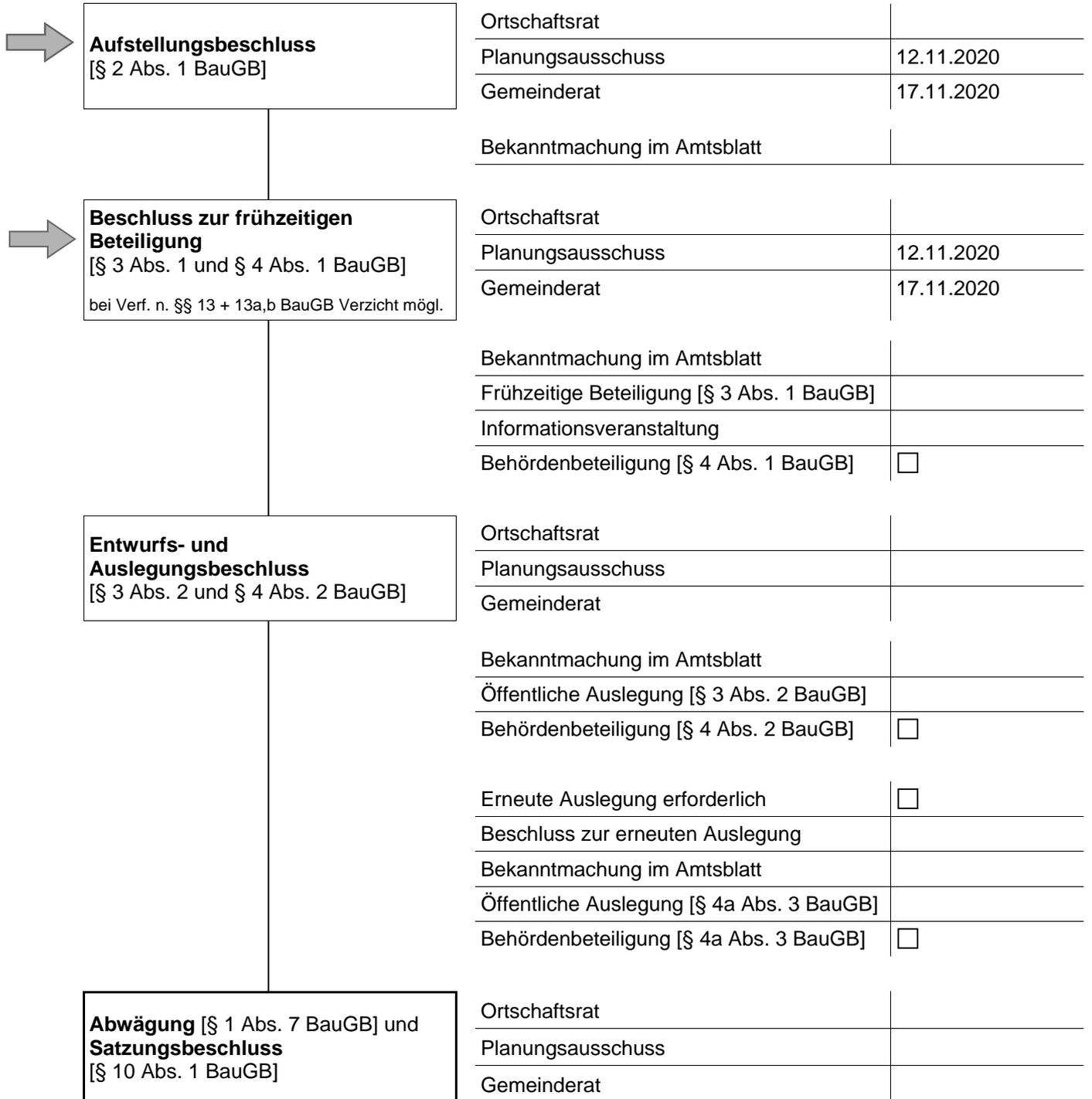
Anlage/n

- 1 2020-300_Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 2020-300_Abgrenzungsplan Bebauungsplan (öffentlich)
- 3 2020-300_ 15. Berichtigung FNP (öffentlich)
- 4 2020-300_Flächenaufteilung (öffentlich)

Verfahrensübersicht Bebauungsplan

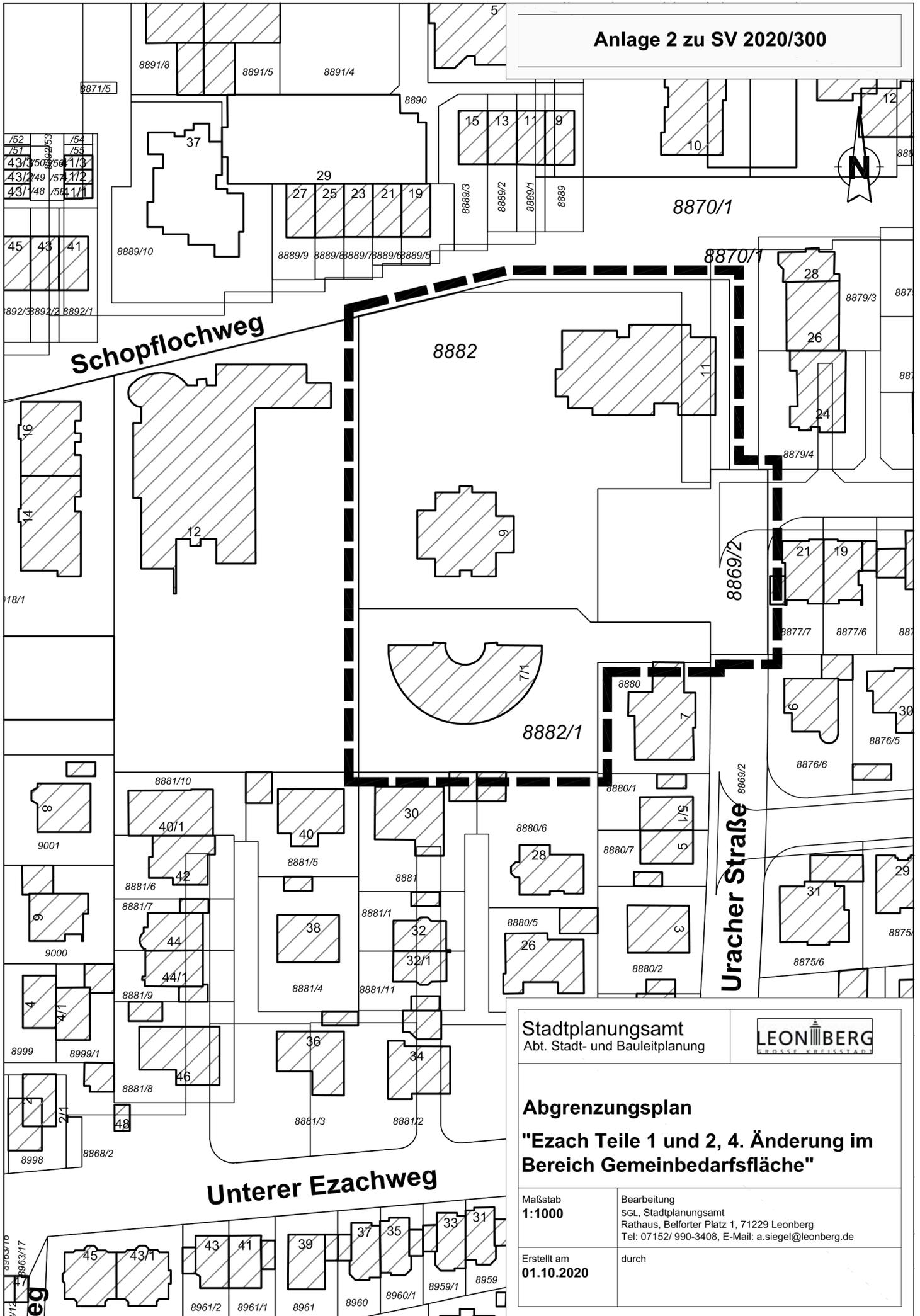
Bebauungsplan „Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich „03.07-2/5“ Leonberg-Eltingen

- Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB
- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
- Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich
- Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB



Ausfertigung, danach Bekanntmachung im Amtsblatt und damit Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]

- Städtebaulicher Vorvertrag zur Kostenübernahme geschlossen
- Städtebaulicher Vertrag erforderlich
- Umlegung erforderlich
- Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 (2) BauGB erforderlich



Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung



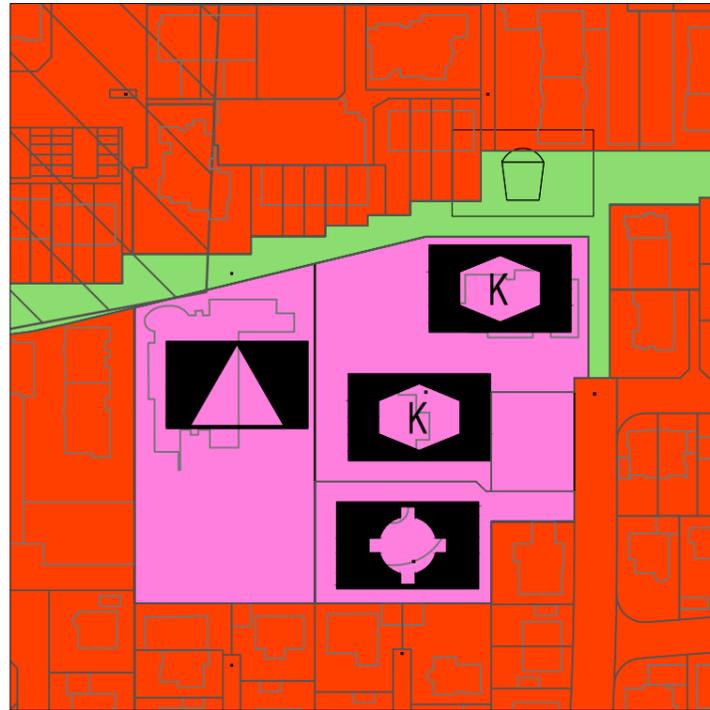
Abgrenzungsplan
"Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche"

Maßstab
1:1000

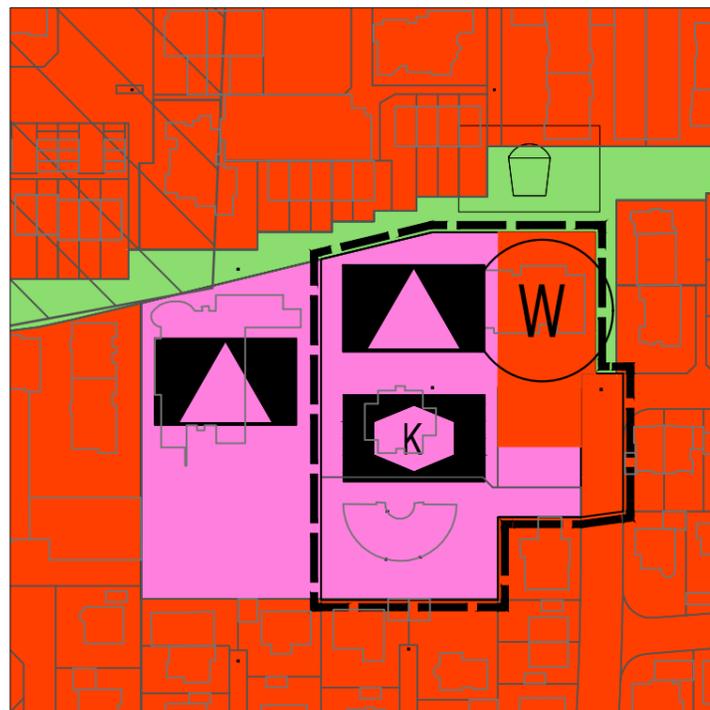
Bearbeitung
SGL, Stadtplanungsamt
Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg
Tel: 07152/ 990-3408, E-Mail: a.siegel@leonberg.de

Erstellt am
01.10.2020

durch



Flächennutzungsplan-Ausschnitt unmaßstäblich
rechtswirksam seit 13.07.2006



Flächennutzungsplan-Ausschnitt unmaßstäblich
geänderte Darstellung, Stand: 06.10.2020

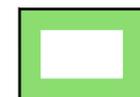
BAUFLÄCHEN

BESTAND PLANUNG

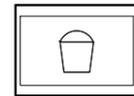


Wohnbauflächen

GRÜNFLÄCHEN



Flächendarstellung



Spielplatz

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF



Flächen für den Gemeinbedarf



Schulen



Kindereinrichtungen



Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB _____

ortsübliche Bekanntmachung _____

Frühzeitige Beteiligung _____

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB _____

ortsübliche Bekanntmachung _____

öffentliche Auslegung _____

Wirksamkeitsbeschluss _____

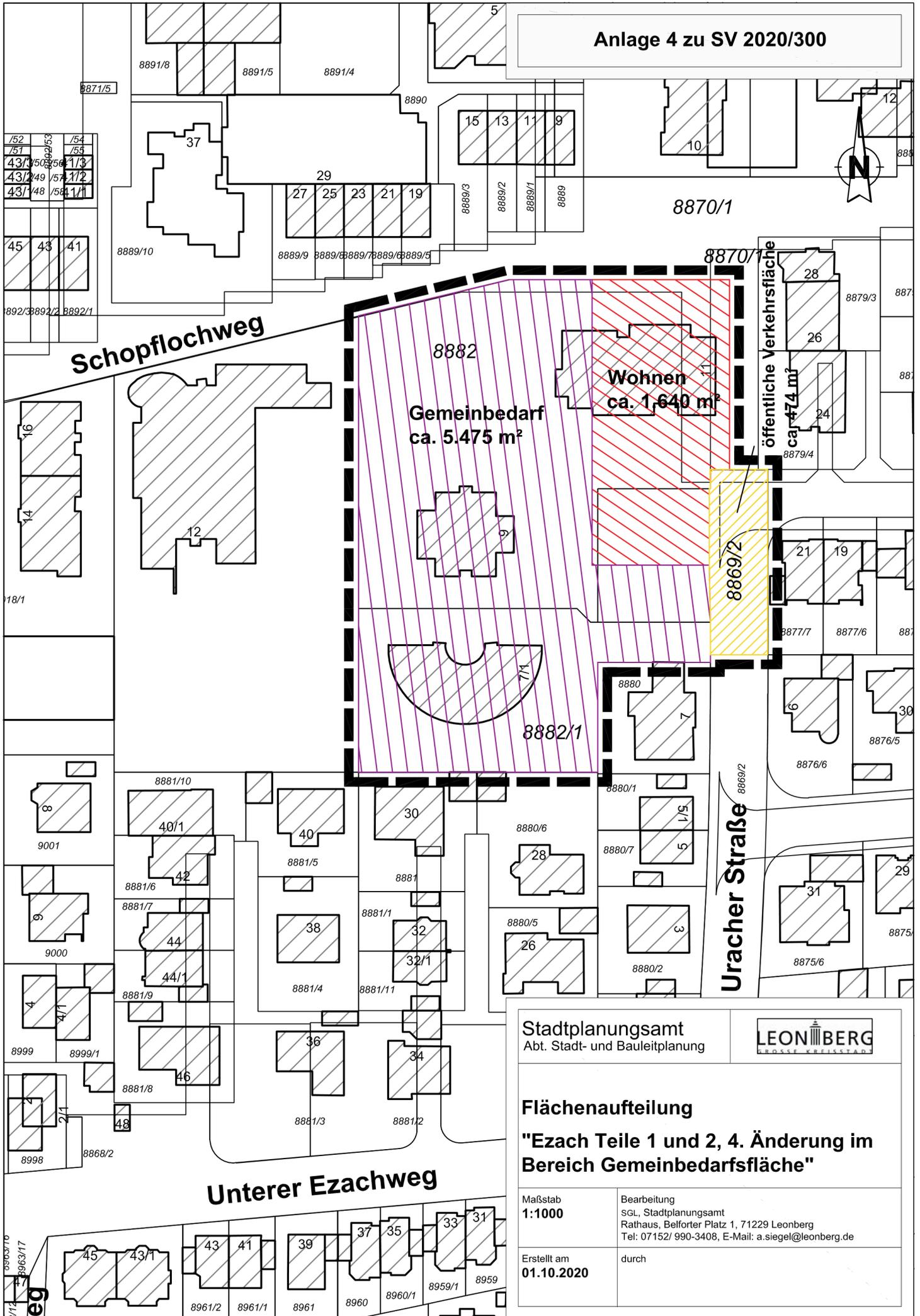
ausgefertigt Leonberg, den _____

Martin Georg Cohn
Oberbürgermeister

Genehmigung durch das
Regierungspräsidium Stuttgart _____

ortsübliche Bekanntmachung der
Genehmigung; **rechtswirksam seit** _____

**15. Berichtigung des Flächennutzungsplans
"Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich
Gemeinbedarfsfläche" in Leonberg-Eltingen**



Anlage 4 zu SV 2020/300



Schopflochweg

Uracher Straße

Unterer Ezachweg

8882
Gemeinbedarf
ca. 5.475 m²

Wohnen
ca. 1.640 m²

öffentliche Verkehrsfläche
ca. 474 m²

Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung



Flächenaufteilung
"Ezach Teile 1 und 2, 4. Änderung im Bereich Gemeinbedarfsfläche"

Maßstab
1:1000

Bearbeitung
 SGL, Stadtplanungsamt
 Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg
 Tel: 07152/ 990-3408, E-Mail: a.siegel@leonberg.de

Erstellt am
01.10.2020

durch