

Bebauungsplan "Törlensweg"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am Südrand der Altstadt von Leonberg und schließt im Süden die Bahnhofstraße ein. Im Norden wird das Plangebiet vom Törlensweg, der im Ostteil des Plangebiets auf die Bahnhofstraße trifft, begrenzt. Der westliche Abschluß bildet die Treppeanlage in Fortsetzung des westlich angrenzenden Schloßgartens mit dem ~~Pommeranzengarten~~.

1.2 Übergeordnete Planung / Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 als gemischte Baufläche dargestellt. Die östlichen Teile des Plangebietes weisen eine starke Verdichtung durch bauliche Anlagen auf, die westlichen Teile sind dagegen gering verdichtet.

Das Gebiet ist geprägt durch die fernwirksame Hanglage am Fuß der Leonberger Altstadt. Die Bahnhofstraße steigt von Westen nach Osten, der Törlensweg von Osten nach Westen an. Das westliche Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 17 m auf.

Die Bebauung grenzt bedingt durch die Grundstückszuschnitte im Osten direkt an die Bahnhofstraße an. Im weiteren westlichen Verlauf rückt die Bebauung von der Bahnhofstraße ab bis hin zum Gebäude Törlensweg 2, das direkt an den Törlensweg grenzt. Die beiden westlichen Gebäude (Törlensweg 2 und Bahnhofstraße 16) sind aufgrund ihrer Stellung von weitem sichtbar und die Gartenbereiche sind wegen der starken Hangsituation durch Mauern terrassenartig gegliedert. Diese Flächen bilden die Fortsetzung des Grünbereichs in Verlängerung des Schloßgartens.

Die Gebäude wirken zur Bahnhofstraße zwei- bzw. dreigeschossig.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Gebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Norden grenzt der Bebauungsplan "Sanierung Altstadt Leonberg - Quartier 03 + 04", im Süden "Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße" an. Teile der Bahnhofsstraße werden vom Bebauungsplan "Törlensweg" planungsrechtlich neu gefaßt und damit die früheren Festsetzungen des Bebauungsplanes "Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße" aufgehoben.

Westlich des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan.

1.4 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße und eingeschränkt über den Törlensweg erschlossen.

Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich auf Höhe der Einmündung Törlensweg.

2. Erfordernis der Planung

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es ist zum größten Teil bebaut und weist in den westlichen Teilen eine geringe, in den östlichen Teile eine große Baudichte auf.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Stadtmauer und zum Schloßbereich und grenzt an das Sanierungsgebiet der Leonberger Altstadt mit seiner fernwirksam bedeutenden Stadtsilhouette an. Die ehemals historischen Terrassen sind in Teilen im Plangebiet noch abzulesen.

Gerade für diesen sensiblen Bereich bestehen Planungsabsichten der Eigentümer für Neubebauung bzw. Erweiterung der bestehenden Gebäude. Da diese Maßnahmen das Erscheinungsbild der Altstadtsilhouette aufgrund der Gebäudehöhen und -längen erheblich beeinflussen würden, ist eine planungsrechtliche Festlegung noch möglicher städtebaulich verträglicher Erweiterungen in diesem Bereich unbedingt erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes ist, eine behutsame Einfügung baulicher Maßnahmen in diesem Bereich unter besonderer Berücksichtigung der historischen Gegebenheiten in Bezug auf die Fortsetzung des Grüngürtels und der Freihaltung des Blickes auf die Leonberger Altstadt zu erreichen. Dabei geht es vor allem um die städtebauliche Einbindung von baulichen Anlagen. Art und Umfang eventueller Baumaßnahmen müssen deshalb eindeutig planungsrechtlich geregelt werden, insbesondere sollen in diesem Zusammenhang Höhenbeschränkungen durch Trauf- und Firsthöhen für bauliche Anlagen festgelegt werden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die Bahnhofstraße bzw. dem Törlensweg. Eventuell zusätzlich erforderliche Stellplätze können nur über die Bahnhofstraße angeschlossen werden.

Der vorhandene Grüngürtel in östlicher Fortsetzung des Schloßgartens mit Pommeranzengarten setzt sich im Plangebiet in Teilen fort. Die charakteristischen Natursteinmauern und die Terrassierungen sollen weiterhin ablesbar sein. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Erhalt und die Ablesbarkeit des Grüngürtels planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Besonderes Wohngebiet (WB)

Das Plangebiet wird als Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Diese Festlegung wurde getroffen, weil es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Das Plangebiet befindet sich an der Hangkante zur Leonberger Altstadt und stellt die Verbindung zwischen der dicht bebauten historischen Altstadtsubstanz und den angrenzenden südlichen

vorwiegend gewerblich genutzten Bereichen dar. Ziel ist es, die besondere Eigenart dieses Bereiches mit der ausgeübten Wohnnutzung zu erhalten.

Im Besonderen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die übrigen Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Damit soll der Charakter des Gebietes mit der vorwiegenden Wohnnutzung betont und unterstützt werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) bestimmt.

Im Bereich des Besonderen Wohngebietes 2 (WB 2) wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 3 BauNVO überschritten. In diesem Teil befinden sich bereits Gebäude, die vor dem 01. August 1962 errichtet wurden. Um eine zukünftige Nutzung der spitzwinklig zulaufenden Grundstücke auch weiterhin zu ermöglichen ist eine Überschreitung der Obergrenze unumgänglich. Städtebaulich fügen sich die vorhandenen Gebäude in das umliegende Gebiet ein und beeinträchtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Öffentliche Belange stehen einer Erhöhung der Nutzung nicht entgegen.

Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung begrenzen den äußerlichen Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung und orientieren sich an der bestehenden Bebauung.

Aufgrund der ausgewiesenen überbaubaren Flächen pro Grundstück in Verbindung mit den festgelegten maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie den Dachneigungen kann auf eine Festlegung der Geschosßflächenzahl verzichtet werden.

3.1.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist die Bauweise als offene und abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der abweichenden Bauweise können die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die vorhandenen Grundstücksverhältnisse und Bebauung.

Als Ausnahme können untergeordnete Gebäudeteile die Baugrenzen um max. 1,50 m überschreiten. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht werden.

3.1.4 Stellung baulicher Anlagen

Abweichungen von der festgelegten Stellung baulicher Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sich die geplanten Gebäude städtebaulich in das Ortsbild einfügen. Diese Festlegung dient ebenfalls den Gestaltungsmöglichkeiten für neu zu errichtende Gebäude.

3.1.5 Verkehrsflächen

Die Bahnhofstraße ist in den Geltungsbereich mit einbezogen, wobei die Querschnittsgestaltung wie folgt neu festgelegt wurde:

- auf der Nordseite einen separaten Geh- und Radweg;
- auf der Südseite einen kombinierten Geh- und Radweg.

Die Fahrbahn erhält eine Breite von 6,00 m, womit ein Begegnungsverkehr von Bus/Bus gewährleistet ist.

Öffentliche Stellplätze sind parallel zur Fahrbahn auf der Südseite ausgewiesen.

Die bestehende Fußgängerverbindung zwischen Bahnhofstraße und Törlensweg über die vorhandene Treppenanlage an der Westseite des Bebauungsplanes wird beibehalten

3.1.6 Private Grünflächen / Flächen für Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Auf dem Grundstück Törlensweg 2 ist eine private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau-GB ausgewiesen, die einerseits eine Fortsetzung des städtebaulich prägenden Grüngürtels um die Altstadt darstellt und andererseits die Freihaltung des Durchblicks auf die Altstadt sichert. Innerhalb dieser Fläche sind die zur Terrassierung des Geländes angelegten Trockenmauern zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes ist der wertvolle Baum- und Strauchbestand durch Pflanzbindungen festgelegt und gesichert. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Bahnhofstraße 16 ist eine Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen festgelegt. Diese Festlegung dient wie auch die Festlegung einer privaten Grünfläche der Freihaltung des Durchblickes auf die historische Altstadt.

Die Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes und der Trockenmauern sind zusätzlich von ökologischer, grünplanerischer und ortsbildprägender Bedeutung, da hiermit die Verbindung zum Grünbereich westlich des Plangebietes (Pommeranzengarten) gesichert wird.

3.2 Wesentliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind wegen des vorhandenen Gebäudebestandes und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Leonberger Altstadt in Verbindung mit der Hanglage und Durchsicht bauordnungsrechtliche Festsetzungen notwendig.

Die äußere Gestaltung der Gebäude steht in direktem Bezug zur Altstadt und ist dementsprechend anzugleichen. Festgelegt sind die Dachform (Satteldach), die Dachdeckung, Angaben zu Dachaufbauten etc. sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Diese Festlegungen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und berücksichtigen u. a. die unterschiedlichen Dachneigungen sowie Firstrichtungen.

Desweiteren sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes Festlegungen über Werbeanlagen, Antennen, Freileitungen erforderlich.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der Grundstückszuschnitte im Bereich des Besonderen Wohngebietes 2 (WB 2) sind bauordnungsrechtliche Festlegungen über Abstandsflächen getroffen. In diesem Bereich sind wegen der städtebaulichen Eigenart geringere Abstandsflächen als in der LBO vorgeschrieben zulässig, soweit sie zur Erhaltung des Ortsbildes dienen.

4. Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Fläche gekennzeichnet, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -) überschritten werden. Bei der Bebauung sind besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) zu treffen.

5. Hinweise

Hinweise erfolgen in Bezug auf Grundwasser, Bodenschutz, Altlasten und Denkmalschutz. Ferner wird auf regenerative Energiesysteme hingewiesen.

Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich am Westrand auf dem Grundstück Törlensweg 2, unter dem vorhandenen Garagenbauwerk eine Trafostation der Neckarwerke. Auf diese Anlage ist im Bebauungsplan gesondert hingewiesen.

6. Durchführung der Maßnahmen

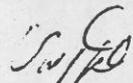
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Grunderwerb zum Ausbau der Bahnhofstraße ist zu gegebener Zeit durchzuführen.

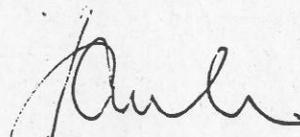
Die Umgestaltung der Bahnhofstraße ist kurzfristig nicht vorgesehen. Die erforderlichen Finanzmittel sind zu gegebener Zeit in die Finanzplanung einzustellen.

Stadtplanungsabteilung

Leonberg, den 01.07.1996


Köppe


Rohwer


Dr. Hassler