

Bebauungsplan "Samariterstift Seestraße"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich des Leonberger Stadtzentrums und ist mit diesem über die Seestraße verbunden. Begrenzt wird es durch die Seestraße im Norden und Nordosten und die Schleiermacherstraße im Osten. Im Süden und Westen grenzt es an bestehende Wohngebiete an.

1.2 Übergeordnete Planung / Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet ist Teil des seit 11.05.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schleiermacher - / Fichtestraße". Dieser Bebauungsplan ist somit im Rahmen des Entwicklungsspielraumes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im wesentlichen überbaut und vollständig erschlossen. Es erstreckt sich über ein leicht geneigtes Gelände. Bisher war aufgrund der bestehenden Gebäude weitgehend eine parallel zur Seestraße angeordnete drei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. Im südlichen und östlichen Teil des Plangebietes sind ebenfalls größere überbaubare Flächen mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung festgelegt.

1.3 Verkehrssituation

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Seestraße im Norden. Innerhalb des neuen Plangebietes sind keine öffentlichen Erschließungswege vorhanden oder geplant.

2. Erfordernis der Planaufstellung / Städtebauliche Zielvorstellung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt momentan der seit dem 11.05.1984 rechtskräftige Bebauungsplan "Schleiermacher - / Fichtestraße". Dieser legt für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit den Nutzungen für soziale Zwecke dienenden Gebäuden und Einrichtungen - hier: Altersheim - fest. Das Plangebiet weist vier große überbaubare Flächen aus. Die GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 1,0 festgesetzt. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über die Seestraße.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan hatte damals vor allem die vorhandene Bebauung gesichert und Erweiterungen dieser Gebäude zugelassen. Inzwischen sind einige dieser Gebäude nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und wurden abgerissen, so daß eine geänderte städtebauliche Gestaltung angestrebt wird. Weiterhin ist der Träger der Anlage kurzfristig gezwungen, die Versorgungseinrichtungen der Bewohner bezüglich der Küche und des Versorgungshofes zu verbessern und neu zu gestalten. Das Plangebiet erstreckt sich über ein leicht geneigtes Gelände. Bisher war aufgrund der bestehenden Gebäude weitgehend eine

parallel zur Seestraße angeordnete Bebauung vorgesehen. Gegenüber dem Bestand und der bisher zulässigen Nutzung ergibt sich keine wesentliche Erweiterung der Bebauung, sondern vor allem eine veränderte Gebäudestellung.

Weiterhin soll die Art der baulichen Nutzung den Anforderungen neuerer Wohnformen und einer veränderten Betreuung angepaßt werden. Aus diesem Grund wird der westliche Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen alle Formen des Wohnens für ältere Bevölkerungsgruppen und ihre individuelle Betreuung in verschiedensten Wohnformen verwirklicht werden.

Der östliche Teil wird weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Zulässig sind hier Gebäude und bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nach der geänderten Konzeption soll an der Seestraße teilweise eine Gebäudestellung senkrecht zur Seestraße verwirklicht werden. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ändert sich gegenüber dem heutigen Rechtszustand nicht entscheidend. Ebenso bleibt der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen gleich hoch.

Es ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr weitgehend in Garagen unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen und damit das Stellplatzangebot zu erweitern.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Schleiermacher - / Fichtestraße" ist zur Verbesserung der Funktion des Samariterstiftes sowie zu städtebaulichen Neugestaltung des Gebietes erforderlich. Er dient als Rechtsgrundlage für die Verwirklichung der geplanten baulichen Erweiterungen und Strukturänderungen der Anlage. Die Bebauungsplanänderung soll eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur erreichen und die Erstellung neuer Wirtschaftseinrichtungen dieser Anlage ermöglichen.

2.1 Erschließung

2.1.1 Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern und ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut angeschlossen.

Die äußere Verkehrerschließung ist ausgebaut und genügt den Anforderungen. Der innere Verkehr des Gebietes wird durch die Planänderung neu geführt. Der ruhende Verkehr soll weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden, so daß die Verkehrsbelastungen gemindert werden.

Entlang der Seestraße werden Straßenabschnitte festgelegt, in denen keine Zu- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche zugelassen sind. Damit wird die Verkehrssicherheit verbessert und eine gute Eingrünung des Straßenrandes gewährleistet, insbesondere verhindern die ausgewiesenen Pflanzgebote die Herstellung von Stellplätzen unmittelbar hinter den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Senkrechtanordnung zur Straße.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und für die geplante Bebauung ausreichend dimensioniert, so daß keine Investitionen zu tätigen sind.

2.3 Umweltbelange

2.3.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

2.3.2 Erdmassenausgleich

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebietes nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen.

Daneben sind die Höhen baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung so festgelegt, daß der erforderliche Erdaushub minimiert wird.

2.4 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8a BNatSchG

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schleiermacher - / Fichtestraße" und ist bereits weitgehend überbaut. Gegenüber den zulässigen Nutzungen des geltenden Rechtes ergeben sich keine wesentlichen Erweiterungen. Der Bebauungsplan weist gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schleiermacher - / Fichtestraße" geringere überbaubare Flächen aus. Grünordnerische Festsetzungen, z. B. in Form von Pflanzgeboten bzw. -bindungen wurden im bisherigen Bebauungsplan nicht getroffen.

Das Bebauungsplangebiet besitzt keine ökologisch wertvollen Natur- und Landschaftsgüter. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht somit durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Im Bebauungsplangebiet wurde der ökologische Bestand vom Garten- und Landschaftsarchitekten Ernst Sigmund aufgenommen und bewertet. Auf diese Eingriffs - Ausgleichsbewertung wird verwiesen.

Aufgrund der Planung und den aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen werden 56 vorhandene Bäume beseitigt und als Ausgleich 90 neue Bäume angepflanzt, so daß sich eine Zunahme von 34 Bäumen ergibt. Der Anteil der Grünflächen verringert sich durch die Änderung des Bebauungsplanes im Gegensatz zum Istzustand geringfügig um etwa 550 m².

Ziel der grünordnerischen Festlegungen ist, das Gebiet zu durchgrünen und gegenüber der Nachbarschaft im Süden und Westen durch Pflanzgebote und -bindungen abzuschirmen.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen sowie Pflanzgebote festgelegt. Außerdem sind private Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan verbessert sich der ökologische Bestand, nicht jedoch gegenüber dem Istzustand. Der notwendige Ausgleich, der wegen der Neuplanung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan anzustreben ist, wird auf dem Baugrundstück erreicht.

Bei der Abwägung sind die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und das Planungsziel der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie der Sicherung von Gemeinbedarfsflächen einzustellen. Dabei wird der Schaffung von Wohnraum und Gemeinbedarfsanlagen im Stadtgebiet ein hoher Stellenwert eingeräumt, so daß andere Belange nachgeordnet werden müssen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß keine Flächen der freien Landschaft in Anspruch genommen, sondern nur planungsrechtlich bebaubare und bebaute innerörtliche Flächen neu strukturiert werden.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet war bisher insgesamt als Gemeinbedarfsfläche mit den Nutzungen für soziale Zwecke dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie der Zweckbestimmung Altersheim ausgewiesen. Die bisherige Zweckbestimmung soll im wesentlichen beibehalten werden.

Die Nutzungen werden jedoch entsprechend den heutigen Erfordernissen neu festgelegt bzw. erweitert, insbesondere müssen in diesem Bereich auch Gebäude und Einrichtungen der Versorgung untergebracht werden. Dazu gehört als vordringliche Baumaßnahme der Neubau einer Küche und eines Wirtschaftshofes für die Anlieferung und Entsorgung sowie die Sammlung von Stoffen zur Beseitigung und Wiederverwertung.

Im Baugebietsteil des allgemeinen Wohngebietes sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Dazu gehören nach § 3 Abs. 4 BauNVO auch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) sind in diesem Baugebietsteil allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Die ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet ist Teil der Gesamtanlage des Samariterstiftes Leonberg, in ihm sollen alle Formen des Wohnens für ältere Bevölkerungsgruppen und ihre individuelle Betreuung in verschiedensten Wohnformen verwirklicht werden. Daneben ist die Verwaltung und das Personal unterzubringen. Für die Verwaltung könnten einzelne Gebäude teilweise belegt oder ein getrenntes Verwaltungsgebäude für diese Nutzung erstellt werden. Weiterhin sind Arztpraxen vorgesehen, von denen sowohl die Bewohner der Alteneinrichtungen als auch sonstige Patienten betreut werden könnten.

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und könnten das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und seine Nachbarschaft und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Schleiermacher - / Fichtestraße" war das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächen-, Geschoßflächenzahl sowie höhenmäßig durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Das bisherige Maß der baulichen Nutzung wird im geänderten Plan im wesentlichen belassen.

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung im geänderten Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, daß die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Die Grundflächenzahl ist sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für die Gemeinbedarfsfläche mit GRZ = 0,4 festgesetzt. Da die notwendigen Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, ist für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden versiegelten Flächen eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Flächen vorgesehen. Diese mögliche Überschreitung ist gerechtfertigt, da die Tiefgaragen mit Erde einzudecken und zu begrünen sind und damit die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens gemindert wird.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend der vorhandenen Baustruktur wird in der Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise zugelassen, in der Gebäude ohne Längenbeschränkung erstellt werden können. Die seitlichen Abstandsflächen (Grenzabstände) sind dabei entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten. Im allgemeinen Wohngebiet ist die Bebauung im Rahmen der offenen Bauweise zu verwirklichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen für den Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

3.4 Stellplätze und Garagen

Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um genügend Freiflächen zu erhalten. Tiefgaragen sind generell zugelassen. Sie sind mit Erde einzudecken und zu begrünen, so daß deren Deckflächen als freie Flächen in Erscheinung treten.

Stellplätze sind ohne Einschränkungen zugelassen. Es wird jedoch davon ausgegangen, daß der Großteil der notwendigen herzustellenden Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

3.5 Grünordnung

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan vom Freien Garten- und Landschaftsarchitekten Ernst Sigmund ausgearbeitet. Auf diesen Grünordnungsplan vom 07.05.1997 / 05.06.1997 wird verwiesen. Seine wesentlichen Aussagen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist teilweise bereits überbaut. Es sind jedoch auch Grünflächen sowie Hecken- und Baumpflanzungen vorhanden. Soweit diese Bepflanzungen erhalten werden können, sind Pflanzbindungen für Einzelbäume und flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt.

Zur Schaffung einer Pufferzone wurden im südlichen Teil des Plangebietes zur angrenzenden Wohnbebauung flächenhafte Pflanzgebote mit Pflanzbindungen einzelner Bäume festgelegt. Ebenso sind Pflanzgebote und -bindungen am Westrand des Gebietes ausgewiesen. Die Abschirmung zur See- und Schleiermacherstraße wird ebenfalls durch Pflanzgebote und -bindungen erreicht.

Innerhalb des Gebietes erfolgt die optische Trennung zwischen der Gemeinbedarfsfläche im Osten und dem allgemeinen Wohngebiet im Westen durch eine Reihung von neu zu pflanzenden Bäumen, im nördlichen Teil in zwei Reihen. Größere Freiräume sowohl in der Gemeinbedarfsfläche als auch im allgemeinen Wohngebiet werden durch Pflanzgebote (Baumpflanzungen) städtebaulich gegliedert.

Für die grünordnerische Gestaltung wird eine generelle Durchgrünung des Gebietes festgesetzt. Die Tiefgaragen werden begrünt und durch die Erdeindeckung der Tiefgaragen wird optisch die versiegelte Fläche gemindert und die wahrnehmbare Freifläche vergrößert.

3.6 Gestalterische Festlegungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur Gestaltung der baulichen und einzelner äußerer Anlagen sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen zur Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird auch eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht, und es werden unverträgliche Dachgestaltungen unterbunden.

Private offene Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wobei Ausnahmen für Behindertenstellplätze zugelassen werden können. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluß des Oberflächenwassers reduziert und die Entwässerungsanlagen der Stadt entlastet. Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

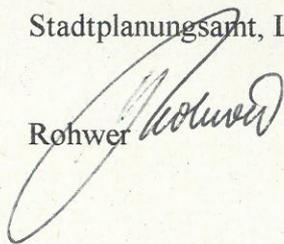
4. Verwirklichung der Planung

Der Bebauungsplan dient als Rechtsgrundlage des geplanten Bauprogramms des Samariterstiftes.

Die Erschließung des Baugebietes ist funktionsfähig ausgebaut, so daß keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden und die zulässigen Nutzungen unmittelbar verwirklicht werden können.

Stadtplanungsamt, Leonberg, 01.07.1997

Rohwer



Köppe

