

Bebauungsplan

**„Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße“**

**Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**



## Übersicht

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3. Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben</b>	<b>4</b>
3.1 Flächennutzungsplan	
3.2 Bestehende Bebauungspläne	
<b>4. Bestandssituation/-nutzungen</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche und landschaftliche Bestandssituation	
4.2 Erschließung	
<b>5. Planungskonzept</b>	<b>5</b>
5.1 Städtebauliche Entwicklungskonzeption	
5.2 Nutzungs-, Dichte- und Gestaltungskonzept	
5.3 Erschließungskonzept	
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	
6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
6.5 Pflanzgebote	
6.6 Abfluss, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen –Lärm-	
6.8 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien- Solarenergie	
<b>7. Natur und Landschaft</b>	<b>10</b>
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>10</b>
<b>9. Fachgutachten</b>	<b>11</b>
<b>10. Kosten und Realisierung</b>	<b>12</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die brachliegende ca. 1,2 ha große Fläche im nördlichen Siedlungsbereich Höfingens wurde bisher als Schulerweiterungsfläche vorgehalten. Aufgrund neuer Erkenntnisse ist diese Option für die Gesamtfläche nicht mehr erforderlich. Lediglich ein ca. 1.500 qm großer Teilbereich soll für langfristige schulische Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes steht für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnraum, insbesondere für Familien, zu decken. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Einrichtung für pflegebedürftige Senioren an diesem Standort zu errichten sowie ein Angebot für Mehrgenerationenwohnen zu unterbreiten.

Insoweit liegt die Planungserfordernis in der Bereitstellung von Wohnraum im Teilort Höfingen als differenziertes Wohnraumangebot sowie in der Standortsicherung bzw. in der Realisierung verschiedener Gemeinbedarfsnutzungen, die für die weitere Entwicklung von Höfingen von wesentlicher Bedeutung sind.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt und ist derzeit zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Das Areal ist rechtlich als unbeplanter Innenbereich einzustufen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erstellung von 7 Gartenhofhäusern, eines Pflegeheims sowie eines Mehrgenerationenwohnhauses vor. Im südlichen Bereich soll langfristig eine Teilfläche optional für schulische Zwecke freigehalten werden.

### **1.1 Bebauungsplan für die Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-Novelle 2007**

Der Gesetzgeber hat zum 01.01.2007 eine Novellierung des BauGB durchgeführt. Bestandteil der Novellierung ist u.a. die Einführung des sog. beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung („*Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan für die Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.*“)

Für das beschleunigte Verfahren müssen die notwendigen Voraussetzungen bzw. Kriterien erfüllt sein:

- ✓ Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Fläche, die planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist.
- ✓ Der Bebauungsplan wird zur Nachverdichtung aufgestellt.
- ✓ Die zulässige Größenbeschränkung von 20.000 qm Grundfläche wird eingehalten (geplant sind ca. 1.900 qm).
- ✓ Das Vorhaben ist keiner Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Plangebiet gegeben, so dass das Planverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße“ bereits zu einem Zeitpunkt gefasst wurde, als die o.g. BauGB-Novelle noch nicht rechtswirksam war, war es notwendig, einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen und auf das verkürzte Planverfahren hinzuweisen.

Auf folgende Verfahrensschritte wird gem. § 13 a BauGB verzichtet:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Umweltbericht

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Teilort Höfingen, nördlich angrenzend an die Grund- und Hauptschule. Im Norden wird das Plangebiet durch die Goldäckerstraße, östlich durch die Hirschlander Straße und im Westen durch die Ulmenstraße begrenzt. Die Größe des Areals beträgt ca. 1,2 ha.

## **3. Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Die mit Erlaß vom 06.07.2006 genehmigte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leonberg weist gem. § 5 (2) BauGB sowie § 1 BauNVO im Plangebiet eine „geplante Wohnbaufläche“ sowie eine „Fläche für Gemeinbedarf“ aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“

### **3.2 Bestehende Bebauungspläne**

Für den überwiegenden Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Lediglich der nordöstliche Planbereich (Strassenfläche) ist durch den Bebauungsplan „Neuer Friedhof Höfingen“ aus dem Jahr 1985 planungsrechtlich erfasst. Dieser Bebauungsplan überdeckt einen Teil der Hirschlander Straße als Verkehrsfläche. Diese Festsetzung wird in ihren Grundzügen in diesen neu aufzustellenden Bebauungsplan übernommen.



Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Neuer Friedhof Höfingen“ (1985)

## 4. Bestandssituation/-nutzungen

### 4.1 Städtebauliche und landschaftliche Bestandssituation

Das Areal liegt im nördlichen Bereich Höfingens. Im Norden und Westen grenzen bestehende Wohngebiete an, im Osten die Hirschlander Straße und im Süden die Grund- und Hauptschule.

Das Gebiet fällt leicht nach Nordost ab. Nach Osten hin schließt es mit einer Böschung an die Hirschlander Straße an.

Derzeit wird die Fläche als Wiese extensiv genutzt. Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung ist die Fläche in einer geringen Wertigkeit einzustufen.

### 4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden durch die Goldäckerstraße, im Osten durch die Hirschlander Straße und im Westen durch die Ulmenstraße erschlossen.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliche Entwicklungskonzeption

Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven städtebaulichen Quartiers, welches durch ein stringentes architektonisches Konzept sowie hohe Freiraumqualität gestalterisch sichergestellt wird. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept des Stadtplanungsamtes zugrunde, welches vom Planungsausschuss am 15.03.2007 gebilligt wurde:

Geplant ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Senioren in Verbindung mit einem Mehrgenerationenhaus. 7 (freistehende) Gartenhofhäuser runden das Planungsprogramm, ergänzt um einen öffentlichen Spielplatz sowie eine Fläche für schulische Zwecke ab mit der zugehörigen Erschließungsfläche ab.

Den Grundsatz des flächensparenden Bauens aufnehmend, sollen die Gebäude in räumlich eng verbundenen Kontext stehen und dennoch eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Stadtplanungsamt März 2007

## **5.2 Nutzungs-, Dichte- und Gestaltungskonzept**

Entsprechend dem v.g. Planungsprogramm ist eine Kombination von Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Dabei sind die vorgesehenen „Sondergebäude“ wie Pflegeeinrichtung und Schule in den Maßstab der angrenzenden Wohngebiete zu überführen. Dies soll überwiegend durch eine einheitliche und stark strukturierte Gestaltungssprache erreicht werden. Vor diesem Hintergrund sind in wesentlichen Teilen sehr konkrete planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gewählt.

Anlehnend an die städtebauliche Idee und das vorhandene Siedlungsgefüge sind die Baukörper im Plangebiet zwingend zweigeschossig (ausgenommen Anbauten) auszuführen. Die einheitlichen Dachlandschaften sollen –trotz der divergierenden Kubaturen und Maßstäbe- die gewünschte Homogenität gewährleisten. Durch die einseitige Grenzbebauung der Gartenhofhäuser, die Anordnung der Gebäude und (teilweise) separaten Garagen ergeben sich kleine Hofsituationen bzw. nach Süden/ Westen ausgerichtete Freibereiche.

## **5.3 Erschließungskonzept**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Goldäcker- und Ulmenstrasse weitgehend erschlossen. Die zugeordneten Erschließungsflächen und Stellplätze sind hierauf ausgerichtet.

Der innere Bereich des Plangebietes soll mit einem 5,50 m breiten Erschließungsstich als Mischverkehrsfläche von der Goldäckerstraße aus erschlossen werden. Hierin integriert wird eine Wendemöglichkeit für PKW sowie ein Angebot für öffentliche Stellplätze geschaffen. Ausserdem ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Von diesem „Platzbereich“ gehen mehrere Fuss- und Radwegeverbindungen zur inneren Erschließung sowie zur Vernetzung mit den bestehenden Siedlungsbereichen aus. Dieses Angebot wird durch das Anlegen eines Gehweges südlich der Goldäckerstrasse (Höhe Pflegeeinrichtung und Generationenwohnen) ergänzt. Die innere Erschließung soll bedarfsorientiert erst mit Realisierung der Gemeinbedarfsflächen erfolgen.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Dies schafft die Möglichkeit, den Störgehalt einer solchen Einrichtung im Einzelfall auf das ohnehin dichte Wohngebiet abzustimmen.

Das gilt gleichermaßen bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es besteht, auch aufgrund der benachbarten Nutzungen, prinzipiell zwar kein Nutzungswiderspruch zur Planungskonzeption, jedoch ist eine etwaige Verträglichkeit vom Einzelfall abhängig. Durch die ausnahmsweise Regelung hat die Baurechtsbehörde die notwendige Abwägungskompetenz im Einzelfall.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da

sie sich nicht in die vorhandene und geplante Gebietscharakteristik sowie die umgebende Nutzung einfügen würden.

#### Gemeinbedarfsflächen Gb

Zur Sicherung der Planungsziele sind östliche und südliche Teilflächen des Plangebietes als „Flächen für Gemeinbedarf“ mit entsprechender Zweckbestimmung definiert:

- Altenpflege
- Fläche für schulische Zwecke.

Diese Festlegungen sind zur Sicherung der Versorgungsfunktion Höfingens erforderlich. Teilweise bestehen konkrete Realisierungsabsichten.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung und die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH) definiert. Die Festsetzungen werden getroffen, um die im städtebaulichen Konzept definierten Planungsziele (z.B. Gartenhofhäuser) zu erreichen. Durch die gestalterische Homogenität soll versucht werden, den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen mit deutlich divergierenden Kubaturen und Maßstäben gerecht zu werden.

#### Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, in der Gb1 (Altenpflege) von 0,4 festgelegt.

#### Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Baugrundstücke

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten und unter Berücksichtigung der örtlichen Maßstäblichkeit, wird die Gebäudehöhe maximal bestimmt. Innerhalb der Kubaturen sind in der allgemeinen Wohnbauflächen 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Neben der gestalterischen Homogenität wird dadurch die gewünschte städtebauliche Dichte erreicht. Angestrebt werden aufgrund der Standortgunst „familientypische“ Nutzungen.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude sind die Bezugspunkte über das Niveau der zugeordneten Erschließungsstrasse definiert; geringfügige Abweichungen von der Bezugshöhe über Straßenniveau sind zulässig.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungskonzeption sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete „1“ und „2“ abweichende Bauweisen („a1“) in Form einseitiger Grenzbebauungen vorgesehen. Dadurch kann, trotz individuell zuordenbarer Freiräume, eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden.

In der Baufläche Gb 1 gilt grundsätzlich die offene Bauweise, wobei geltende Längenbeschränkungen (über 50 Meter) aufgehoben werden (siehe Bauweise „a2“). Damit wirkt eine geschlossene Gebäudefront zur Hirschlander Strasse auch den Lärmimmissionen im Gebietsinnern entgegen.

### Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baufenster sind so ausgeformt, dass die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption mit den einzelnen Baukörpern in Form von Gartenhofhäusern lagemässig realisiert werden kann.

Innerhalb der Wohnbauflächen „WA 1“ und „WA 2“ sollen gestalterisch hochwertige und einheitlich wirkende Wohngebäude errichtet werden. Neben einer homogenen Kubatur sollen auch vergleichbare individuelle Hauseingangssituationen interpretiert werden. Vor diesem Hintergrund sind einheitliche Festsetzungen in Form von Baulinien getroffen, die die Überkragung des Erdgeschosses mit dem Obergeschoss zur Goldäcker- und Ulmenstraße definieren. Es gilt

- BL 1 : Baulinie Erdgeschoss
- BL 2 : Baulinie Obergeschoss

Eine grössere gestalterische Varianz ergibt sich bei den geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. beim „Mehrgenerationenwohnen“, sodass dort mit Baugrenzen die Konzeption weiter interpretiert werden kann.

## **6.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption können die Stellplätze für das Pflegeheim (Gemeinbedarfsfläche) sowie für das WA 3 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Weiterhin sind in diesen Bereichen Tiefgaragen zulässig (siehe Planeinträge).

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Stellplätze und Garagen in den WA1 + WA2 ausschließlich auf den dafür vorgesehenen gekennzeichneten Flächen sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Gestaltungskonzept sieht eine „eingeschobene“ Garage sowie ergänzende Stellplätze zwischen Strasse und Baukörper vor.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die innere Erschließung des Plangebietes sowie der öffentlichen Stellplätze wird durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche sichergestellt. Entlang dieses Erschließungsstichs sind weitere öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Die Geh- und Radwege dienen der ergänzenden Erschliessung und Durchquerung des Gebietes sowie der Anbindung an die umgebenden Siedlungsbereiche.

## **6.5 Pflanzgebote**

Durch Baumpflanzgebote an den „äusseren“ Grundstücksgrenzen soll der Strassenseite ein einheitliches Erscheinungsbild gegeben werden. Die gewählte Baumart ist standortverträglich und eignet sich im Besonderen für die gewünschten Hofräume.

Ergänzend sind zur Gliederung der einzelnen Nutzungsbereiche innerhalb des Plangebietes Grünelemente in Form von Heckenstrukturen vorgeschrieben. Die zur Auswahl stehenden Sträucher sichern die Freiraumqualität, sind standortverträglich und vervollständigen im landschaftsplanerischen Sinne die städtebauliche Konzeption.

#### **6.6 Abfluss, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das schadlose Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist auf den Privatgrundstücken ordnungsgemäss zu versickern (Wassergesetz). Nachbargrundstücke dürfen durch diese Versickerungen nicht beeinträchtigt werden. Die einschlägigen Vorschriften und Regeln sind zu beachten.

Ergänzend sind im Plangebiet auch Zisternen zugelassen, die eine Rückhaltung und Verzögerung des Regenwasserabflusses von unverschmutztem Dachflächenwasser ermöglichen.

Die Einleitung des (gesammelten) Oberflächenwassers in ein oberirdisches Gewässer ist entsprechend § 45 b Abs.3 Wassergesetz nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

#### **6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm**

Entsprechend der im Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz (ISIS) vom Mai 2007 festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind einzelne Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

##### Verkehrslärm

Da bei lediglich bei einzelnen Gebäuden der zulässige Lärmpegelbereich überschritten wird, kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen sowohl aus Kostengründen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht. Demzufolge ist ein passiver Schutz der vom Verkehrslärm belasteten Wohnräume zweckmässig. Auf die entsprechende DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden passive Schallschutzmaßnahmen an der östlichen und nordöstlichen Gebäudefassade (Gb1) im unmittelbaren Anschluss an die Hirschlander Straße festgesetzt.

Die Nachweispflicht des passiven Lärmschutzes, entsprechend der VDI 2719 bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) für schutzbedürftige Räume ist an dem untersuchten Gebäude an der östlichen Grenze des Plangebietes gegeben.

Die nach dem Schalltechnischen Gutachten des ISIS Ingenieurbüros für Schallschutz vom Mai 2007 ermittelten Lärmpegelbereich sind in der Planzeichnung aufgeführt:

Lärmpegelbereiche III und IV an den Gebäudeseiten, die sich zur Hirschlander Straße hin orientieren.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die erforderliche Nachweispflicht zu erbringen, dass die erforderlichen Schalldämmmaße auf Basis der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau eingehalten werden.

Ausgehend von einschlägigen Richtlinien erfolgte eine fiktive Berechnung möglicher Lärmeinwirkungen aus dem Areal der Grund- und Hauptschule und des Spielplatzes („Freizeitlärm“). Je nach Belegung und Intensität der Bespielung können innerhalb und ausserhalb der Ruhezeiten Überschreitungen der Sichtwerte nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der bestehenden und geplanten Bebauung wurde bereits eine „Benutzungsordnung“ erstellt. Zur Minimierung des Konfliktpotentials sollen diese Benutzungsregeln auch im Aussenbereich der Schule aufrechterhalten und beachtet werden.

### **6.8 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien - Solarenergie**

Unter dem Aspekt des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei der Errichtung des jeweiligen Gebäudes Maßnahmen sowohl zur passiven Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen (Solarthermie, Photovoltaik) erwünscht.

## **7. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung als artenarme Grünlandfläche ohne wertvollen Vegetationsbestand dar; die Wiese wird in den Sommermonaten durch spielende Kinder intensiv genutzt wird.

Im Gebiet konnten keine schützenswerten Strukturen im Sinne von § 42 BNatSchG festgestellt werden.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, entfällt die ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Umweltprüfung. Abschliessend hinzuweisen ist auf verschiedene Festsetzungen in Form von Pflanzgeboten für Einzelbäume und Hecken, die dem „grünordnerischen Ausgleich“ und der landschaftsplanerischen Gestaltung und Gliederung des Gebietes dienen.

## **8. Flächenbilanz (ca.- Angaben)**

Geltungsbereich	12.059 qm
Verkehrsfläche/ versiegelte Fläche	3.632 qm
Wassergebundene Wege (Fußwege)	246 qm
Baugebiet Allgemeines Wohngebiet	3.808 qm
Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Altenpflege	2.687 qm
Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schulerweiterungsfläche	1.492 qm
Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	194 qm

## **9. Fachgutachten**

Im Folgenden wird die Zusammenfassung des Schalltechnischen Gutachtens, ISIS-Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom Mai 2007, auszugsweise zitiert und der Begründung beigelegt.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Hirschlander Straße (L 1136- Verkehrslärm) beurteilt sowie die Lärmeinwirkungen durch spielende Kinder auf dem Areal der Grund- und Hauptschule abgeschätzt (Freizeitlärm).

Im innerstädtischen Bereich sprechen städtebauliche und ökonomische Gesichtspunkte gegen die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Dementsprechend wurde auf die Dimensionierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen verzichtet und stattdessen der Bereich des Bebauungsplans ausgewiesen, in dem passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109) erforderlich und nachweislich ist:

Der Randbebauung zur Hirschlander Straße, dem geplanten Seniorenpflegeheim, sind die Lärmpegelbereich III und IV zuzuordnen. Ab Lärmpegelbereich III besteht die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden bei Wohnnutzungen in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt. Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 ist auf das Grundstück des Pflegeheims beschränkt.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen durch Kinder auf dem Areal der Grund- und Hauptschule wurden exemplarisch die Lärmeinwirkungen bei der Nutzung durch spielende (schreiende) Kinder betrachtet. Hierzu wurde eine Gliederung der Schulausensbereiche vorgenommen. Die genannten Schalleistungspegel sind fiktiv ermittelt worden, da keine konkreten Nutzungsdaten über die Außenfläche der Schule vorliegen.

Die Beurteilung der Lärmeinwirkungen des Außenbereichs der Grund und Hauptschule, der bezüglich der Nutzung mit den Lärmeinwirkungen von Kinderspielplätzen vergleichbar ist, gestaltet sich schwierig, da diese Lärmart in Richtlinien nicht abgehandelt wird. Hilfsweise werden die einschlägigen Richtlinien genannt, die häufig herangezogen werden. Da Gerichtsurteile in der Regel nur den Einzelfall betreffen, kann auch aus diesen keine abschließende Beurteilung abgeleitet werden.

Bei der Beurteilung wurde zunächst von der Anwendung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) oder der Freizeitlärmrichtlinie (MusterVwV des LAI/ 1995) ausgegangen. Während und außerhalb der Ruhezeiten ist bereits bei etwa 10 spielenden (schreienden) Nutzern in jeder Teilfläche bezüglich der Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte ein Konfliktpotential gegeben. Dies trifft insbesondere für die geplante Pflegeeinrichtung zu.

Als dominante und pegelbestimmende Lärmquellen zeichnen sich neben der Sitzfläche (geringer Abstand zum südwestlichsten Gebäude) auch die Flächen mit Vorrichtungen zum Ballspiel ab.

Die Bildung von Beurteilungspegeln setzt die Kenntnis der Nutzungszeiten und –intensität voraus. Diese dürfte auch bei dem Spielbereich an der Grund- und Hauptschule großen täglichen Schwankungen unterliegen, so dass die Annahme einer konti-

nuierlichen Lärmeinwirkung im Zeitbereich tags einer realistischen Beurteilung nicht gerecht wird. Während der Schulzeit ist davon auszugehen, dass nur eine geringe Nutzung der Außenanlagen der Schule stattfindet.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung wurde bereits eine Beschränkung der Nutzung vorgenommen. Ebenso wird auf die Rücksichtnahme der Besucher bezüglich Lärm in Zeiten der Mittagsruhe hingewiesen (Benutzungsregeln).

Zur Minimierung des Konfliktpotentials bezüglich der geplanten Bebauung sollte auf die Einhaltung der Benutzungsregeln auch im Außenbereich der Schule geachtet werden.

Abschließend sei auf die Rechtsprechung hingewiesen: Sowohl Kinderspielplätze als auch Kindergärten sind sozialadäquate Einrichtungen innerhalb der Wohnbebauung. Der Lärm, den spielende Kinder in diesen Einrichtungen verursachen, ist als Lebensäußerung unvermeidbar und den Nachbarn regelmäßig zuzumuten. Dies gilt insbesondere für Spielplätze für kleinere Kinder.

## **10. Kosten und Realisierung**

Alle wesentliche Teile des Plangebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum der Stadt Leonberg. Entsprechend ist eine Umlegung nicht erforderlich.

Zur Planrealisierung sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans noch die notwendigen Ver- und Entsorgungsvoraussetzungen zu schaffen. Dies schliesst den Bau der definierten Erschliessungsanlagen ein. Eine verkehrliche Erschliessung des Gebietsinnern erfolgt bedarfsorientiert, ggfs. Auch zu einem späteren Zeitpunkt.

Daran ist die abschnittsweise Umsetzung durch Verkauf von Baugrundstücken an interessierte Bauwillige vorgesehen.

**Anlage 6 zu DS 2008 Nr. P 5ö**

**Bebauungsplan**

**„Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße“**

**Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

**Übersicht**

<b>11. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>14</b>
11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	
11.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedigungen	
11.3 Außenantennen, Freileitungen und Werbeanlagen	
11.4 Erhöhter Stellplatznachweis	

## 11 Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein wesentliches Planungsziel liegt in der Schaffung eines harmonischen, einheitlichen Erscheinungsbildes als Siedlungs“einheit“. Damit sollen auch die durch die unterschiedlichen Nutzungsansprüche entstehenden Maßstabssprünge bewältigt werden. Die getroffenen Festsetzungen unterstützen diese Planungsziele.

Um ein angemessenes Erscheinungsbild des Baugebietes zu schaffen („Aussenwirkung“), werden bauordnungsrechtliche Aussagen zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Außenwandmaterialien getroffen. Neben gestalterisch einheitlichen Dachlandschaften dient die Definition der Aussenwandmaterialien und die Farbgestaltung der Harmonisierung im städtebaulichen und architektonischen Sinne.

### 11.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedigungen

Dieselben Planungsziele liegen der Gestaltung der Einfriedigungen („Mauern und Hecken“) sowie der privaten Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zugrunde.

Ergänzend ist für die Bauflächen WA 1 und WA 2 anzumerken, dass hier im Speziellen der Gebäudetypus des „Gartenhofhauses“ realisiert werden soll. Ausgehend von einer flächensparenden Bauweise ist hier besonderer Wert auf eine qualitätvolle Freiflächengestaltung in Verbindung mit geeigneten Einfriedigungen zu legen. Die gewählten Festsetzungen haben zum Ziel, homogene Straßenzüge und individuelle bzw. zurückgezogene Freibereiche in den Hof- und Gartenbereichen zu schaffen.

### 11.3 Außenantennen, Freileitungen und Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden Reglementierungen für Außenantennen vorgenommen, Freileitungen ausgeschlossen und Werbeanlagen innerhalb der Wohnbauflächen generell, in den Bauflächen für Gemeinbedarf nur ausnahmsweise zugelassen, soweit es sich nicht um „Fremdwerbung“ handelt.

Es wird auf den § 68 (3), Satz 3 des Telekommunikationsgesetzes TKG verwiesen, nachdem unter den genannten Voraussetzungen die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen soll. Aufgrund der noch notwendigen Erschliessungsarbeiten liegt dieser „Regelfall“ vor.

### 11.4 Erhöhter Stellplatznachweis

Um die Parksituation in der Goldäcker-, Ulmen- und Hirschlander Straße nicht zusätzlich zu belasten, wird ein erhöhter Stellplatznachweis (1,5 Stpl./ WE) festgelegt. Diese Festsetzung ist auch vor dem Hintergrund der benachbarten öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Friedhof/ Kirche, Sporthalle) zu sehen; gerade bei Veranstaltungen kann ein gewisser Parkdruck auf das Gebiet treffen. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet selbst ein der Wirklichkeit angepasster Stellplatznachweis zu führen. Insbesondere an Wochenenden, an denen verstärkt Besucherverkehr erwartet wird, sollen somit etwaige Engpässe und Verlagerungstendenzen vermieden werden.

Auch vor dem Hintergrund des statistisch nachweisbaren überdurchschnittlichen PKW-Besitzes in Leonberg und der Region ist ein erhöhter Stellplatzschlüssel in diesem Plangebiet gerechtfertigt. Aufgrund der Distanz zur S-Bahn-Haltestelle kann dies leider nur bedingt aufgefangen werden.