

Begründung

zum

Bebauungsplan „St. Johannes der Täufer“ Nr. 02.03-8

nach § 9 Abs 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 3202/2 der Gemarkung Leonberg.

1.2. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St.Johannes der Täufer. Das Kirchengebäude wird regelmäßig für Gottesdienste genutzt. Im angebauten Pfarrhaus befinden sich die Sakristei, Pfarrbüro und Wohnräume. Der Pfarrgarten wird teilweise und die Freiflächen an der Stohrerstrasse werden sporadisch für kirchliche Veranstaltungen genutzt.

1.3. Verhältnis zu übergeordneten und sonstigen Planungen

1.3.1 Regional- und Landesplanung Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es besteht für das Plangebiet der Ortsbauplan über den südlichen Stadtteil vom 2.Mai 1928. Dieser legt als einzige Festsetzung eine Baulinie ca. 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie fest.

2. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

2.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Die Kirchengemeinde St.Johannes der Täufer beabsichtigt die Renovation der Kirche und der Freiflächen. Um eine besonders hohe architektonische und künstlerische Qualität zu erreichen hat die Gemeinde zu diesem Zweck 2003 einen begrenzt offenen, einstufigen Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Die Kirchengemeinde beabsichtigt als Eigentümerin des Grundstücks das städtebaulich-architektonische Konzept umzusetzen, das das Ergebnis dieses 2003 ausgelobten Realisierungswettbewerbs darstellt.

Für das Gebiet regelt der Ortsbauplan vom 2.Mai 1928 die einzuhaltenden Baulinien. Diese können von dem geplanten Vorhaben nicht eingehalten werden. Der Ortsbauplan muß durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden um die Voraussetzungen für die Realisierung des preisgekrönten Entwurfs zu schaffen.

2.2 Planungsziele und –grundsätze

2.2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet soll weiterhin kirchlichen Zwecken dienen. Zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden soll an der Stohrerstrasse ein eingeschossiges Gebäude zum Abhalten von Kindergottesdiensten mit Abstellraum und WC entstehen. Das Gebäude steht annähernd parallel zur Stohrerstrasse und liegt mit seiner südöstlichen Ecke auf der Straßenbegrenzungslinie Stohrerstrasse. Das Gebäude dient weiter dazu, die daran angrenzende Freifläche gegenüber der Stohrerstrasse abzugrenzen und hier einen geschützten Freiraum zu schaffen. Die Fläche zwischen dem Gebäude und dem vorhandenen öffentlichen Gehweg soll als Gehwegfläche hergestellt und später als öffentliche Verkehrsfläche der Stadt übertragen werden. Im Bebauungsplan sollen weiter begrenzte Möglichkeiten einer Erweiterung oder eines größeren Neubaus des bestehenden Pfarrhauses nach Osten geschaffen werden.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt weiterhin über die angrenzende Stohrer- und Marienstrasse.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt weiterhin über die angrenzende Stohrer- und Marienstrasse.

3 UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

3.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Auf dem Grundstück der Kirchengemeinde „St. Johannes der Täufer“ soll neben der Neugestaltung des Kirchenvorplatzes ein neues Gebäude an der Stohrerstrasse errichtet werden. Hierbei wird die im Ortsbauplan vom 2. Mai 1928 festgesetzte Baulinie überschritten. Eine Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist erst nach Änderung des bestehenden bzw. Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglich. Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Leonberg im Bereich der Stohrer- und Marienstrasse, über die es verkehrlich erschlossen ist. Das Umfeld ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan vom 27.09.1984 durch Wohnnutzung geprägt. Das geplante Gebäude ist eingeschossig mit Flachdach. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird 0,4 und eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,35 festgesetzt.

3.2 Fachziele des Umweltschutzes

In der Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg aus dem Jahre 1991 sind für den Planbereich über die Wertigkeit der vorhandenen Biotope keine Aussagen gemacht (Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Kindermann + Partner, 1991). Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart (1994) - Gemarkung der Stadt Leonberg - sieht für die entsprechende Fläche keine Maßnahmen vor. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche dargestellt. Auf die Darstellung im Flächennutzungsplan ist oben eingegangen.

3.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

3.3.1 Mensch

Der Pfarrgarten wird als Schau- und Ziergarten genutzt. Auf dem Kirchenvorplatz und den Rasenflächen finden sporadisch kirchliche Veranstaltungen statt.

3.3.2 Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete nach § 24 LNatSchG (Naturdenkmale), keine besonders geschützten Biotope nach § 24 a LNatSchG oder Natura 2000 (FFH- oder Vogelschutzgebiet). Naturnahe und vielfältige Lebensräume bzw. eine große biologische Vielfalt konnten aufgrund der bestehenden Nutzung nicht festgestellt werden. Entsprechend sind unter den vorkommenden Pflanzen- und Tierarten keine Arten aus der Roten Liste Baden-Württemberg (je nach Tierartengruppe unterschiedliche Veröffentlichungsstände) oder mit besonders geschütztem Status nach § 20a Abs. 5 BNatSchG zu erwarten. Die vorhandenen Lebensräume haben maximal eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hierzu zählen der gehölzreiche Pfarrgarten, die Winter-Linde im südlichen Eingangsbereich der Kirche sowie der Spitz-Ahorn im Bereich Stohrerstraße/Marienstrasse. Die noch im Plangebiet vorhandenen Lebensräume wie die Rasenfläche und die Formhecken, haben für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung. Hier ist vor allem ihr Beitrag zur Entstehung zusammenhängender Grünstrukturen positiv zu bewerten. Eine sehr geringe Bedeutung besitzen der mit Platten belegte Kirchenvorplatz und die Terrasse, keine Bedeutung der asphaltierte Parkplatz (Bewertung nach Stuttgarter Biotopatlas, Schriftenreihe des Amtes für Umweltschutz 2/2000).

3.3.3 Boden

Der Boden stellt zugleich den abiotischen Bestandteil des Ökosystems wie auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Seine Funktionsfähigkeit wird wesentlich vom Verhältnis offener und unversiegelter zu mit Gebäuden und anderen Nutzungen belegten Flächen bestimmt. Im Planungsgebiet ist das Schutzgut Boden bereits durch Bebauung – knapp zwei Drittel der Grundstücksfläche ist bereits überbaut oder in anderer Weise befestigt - und Gartennutzung in Anspruch genommen und in seinem natürlichen Aufbau beeinträchtigt. Hierdurch ist der Boden in seinen Funktionen wie z.B. als Filter und Puffer für Schadstoffe oder als Pflanzenstandort stark eingeschränkt. Im Plangebiet haben sich die Böden auf pleistozänem Löss und Lehm entwickelt. Durch den höheren Tongehalt besitzen sie eine hohe Austauschkapazität sowie eine mittlere bis geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Erläuterungen zu den Blättern 7120 und 7220; Geologisches Landesamt Baden-Württemberg, 1992 u. 1994). Im Plangebiet ist keine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt (Historische Erkundung Umweltschutzamt des Landratsamtes Böblingen, 1998).

3.3.4 Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet keine. Zu der von Natur aus mittleren bis geringen Bedeutung von tonreichen Böden für die Grundwasserneubildung wirkt sich die vorhandene Versiegelung und Nutzung von Flächen zusätzlich beeinträchtigend auf die Grundwasserneubildung sowie auf die Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser aus. Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes Stuttgart (Rechtsverordnung Regierungspräsidium Stuttgart, 2002).

3.3.5 Klima/Luft

Dichte Bebauung und hohe Bodenversiegelung sorgen tagsüber in der Kernstadt für die höchsten im Stadtgebiet gemessenen Temperaturen. Die Durchlüftung erfolgt vor allem durch gering mächtige lokale Luftströmungen, die nachts entstehen (Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg; Seitz et al., 1993). Besonders von größeren unbebauten und begrünten Flächen wie beispielsweise dem gehölzreichen Pfarrgarten in Verbindung mit den umliegenden Gartenflächen geht ein günstiger Einfluss auf das örtliche Kleinklima aus. Ansonsten besitzt das Plangebiet aus siedlungsklimatologischer Betrachtungsweise keine besondere Bedeutung, da die vorhandenen Freiflächen für eine Kaltluftproduktion zu klein sind. Allgemein betrachtet ist die Luft des Plangebietes, das Teil des Ballungsraums Mittlerer Neckar ist, durchschnittlich verunreinigt. Als kritische Komponenten sind hier die Stickoxide zu nennen (Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg, Teil Flechtenkartierung, 1990). Von der geplanten Bebauung sind keine Emissionen zu erwarten.

3.3.6 Stadtbild

Das Stadtbild ist im Wesentlichen durch die in der Umgebung vorwiegend vorhandenen lockere Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die herausgehobene Nutzung des Kirchgrundstücks wird durch die Dimensionen des vorhandenen Kirchenbaus gekennzeichnet.

3.3.7 Kulturgüter, Sachgüter

Der vorhandene Kirchenbau ist ortsbildprägend, hat aber nicht den Rang eines eingetragenen Kulturdenkmals..

3.3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Mögliche Wechselwirkungen sind unter den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

3.4 Prognose der Umweltauswirkungen

3.4.1 Mensch

Die vorgesehenen Maßnahmen führen zu einer wesentlichen Verbesserung der Nutzungsqualität der Freiräume.

3.4.2 Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Überbauung tritt weiterer Flächenverlust und damit auch Verlust an potentiell Lebensraum ein. Aufgrund der momentanen Nutzung ist die Bedeutung des für die Überbauung vorgesehenen Bereiches für den Arten- und Biotopschutz allerdings als gering zu bewerten, so dass die mit dem Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt als unerheblich eingestuft werden können. Seltene und besonders geschützte Arten kommen nicht vor. Werden die „Freizeitaktivitäten“ allerdings in den eigentlichen Pfarrgarten – im Vorhabenplan als „Spielfläche“ bezeichnet – ausgedehnt, ist in diesem bisher ruhigem Bereich (im Stadtgebiet hoch zu bewerten) zumindest zeitweise mit einer erhöhten Nutzung und Lärmentwicklung zu rechnen. Dadurch könnte der Pfarrgarten als Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit, eventuell auch als Brutraum an Bedeutung verlieren. Mit der geplanten extensiven Dachbegrünung kann zumindest kleinflächig neuer Lebensraum für Blüten besuchende, wärmeliebende Insekten entstehen. Eventuell kann diese Fläche Bedeutung als Trittsteinbiotop zu umliegenden begrünten Dachflächen erlangen. Des Weiteren kann bei Beachtung der vorgeschlagenen zu pflanzenden Gehölzarten das Lebensraum- und Nahrungsangebot für Tiere verbessert werden. Die biologische Vielfalt ist momentan als gering einzustufen. Sie wird sich voraussichtlich nicht verschlechtern. Da jedoch keine seltenen bzw. geschützten Arten betroffen sind und das Plangebiet klein ist, kann die Auswirkung als relativ gering eingestuft werden.

3.4.3 Boden

Künftig ist im Plangebiet eine zusätzliche Versiegelung/Überbauung von ca. 350m² möglich. Auf den überbauten Flächen tritt dadurch ein kompletter Verlust der Bodenfunktionen ein, in sonstig genutzten Bereichen werden die Bodenfunktionen zumindest eingeschränkt. Da es sich hier nicht um noch ungestörte Bodenflächen handelt, ist die Schwere des Eingriffs reduziert. Die Auswirkungen werden insgesamt als gering beurteilt.

3.4.4 Wasser

Ein Zehntel der Grundstücksfläche darf neu versiegelt bzw. überbaut werden. Dadurch wird die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser vor Ort vermindert, die Menge des abzuleitenden Wassers und damit die Abflussspitzen dagegen erhöht. Diese typischen Auswirkungen einer erhöhten Bodenversiegelung können durch ein Regenwassermanagement verringert werden. Zuvor geschilderte Auswirkungen wären dann bei Planumsetzung als relativ gering einzustufen.

3.4.5 Klima/Luft

Bebauung und Versiegelung bewirken eine stärkere Erwärmung bodennaher Luftschichten und beeinträchtigen die Luftzirkulation. Da die Planfläche Teil eines gut durchgrüntem Stadtteils ist und im Plangebiet mit zusätzlichen Gehölzpflanzungen und extensiv begrüntem Dachflächen die lufthygienischen Verhältnisse positiv beeinflusst werden, sind die klimatischen Auswirkungen als gering einzustufen.

3.4.6 Stadtbild

Die herausgehobene Nutzung des Kirchengrundstücks wird bereits durch die Dimensionen des vorhandenen Kirchenbaus gekennzeichnet. Der geplante Neubau verdeutlicht die besondere Funktion und tritt im angrenzenden öffentlichen Raum der Stohrerstrasse als begrenzende Randbebauung in Erscheinung.

3.4.7 Kulturgüter, Sachgüter

Der vorhandene Kirchenbau ist ortsbildprägend, hat aber nicht den Rang eines eingetragenen Kulturdenkmals. Gebäude und Wirkung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sachgüter werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

3.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

3.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht eine bauliche Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks vor. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung würde insofern keine Veränderung des bestehenden Eingriffs ergeben. Ein genereller Verzicht auf die Planung würde aber auch heißen, auf eine wesentliche Verbesserung der Nutzungsqualität der kirchlichen Freiräume und auf das Ermöglichen eines städtebaulichen prägnanten Impulses zu verzichten.

3.5.2 Verminderungsmaßnahmen

Um eine der Nutzung des Grundstücks und der näheren Umgebung angemessene Nutzungsdichte zu erzielen, wird das Maß der baulichen Nutzung erhöht, d.h. es darf mehr Fläche überbaut werden. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt können zwar nicht vermieden, jedoch durch die im Grünordnungsplan (GOP) vorgeschlagenen Maßnahmen in ihren Auswirkungen vermindert werden. Nach der im GOP aufgestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, bei der für Planung und Bestand Werteinheiten ermittelt und bilanziert wurden, konnte der Umfang des „Ausgleichs“ in Zahlen gefasst werden. Zur Eingriffsminimierung dienen u.a. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für den neuen Festplatz, die Neupflanzung von heimischen Gehölzen, der Einbau von extensiver Dachbegrünung,

die Erhaltung bzw. der Schutz vorhandener Laub- und Obstbäume im Plangebiet sowie Vorschläge zur Regenwasserversickerung. Da sich die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht nur auf ein Schutzgut auswirken und auch nicht auf jedes Schutzgut gleich stark, wird bezüglich ihrer Auswirkung auf das vorangegangene Kapitel „Prognose bei Plandurchführung“ und das Kapitel „Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich“ im GOP verwiesen.

3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

„Ausgleichsmaßnahmen sind laut Gesetz Maßnahmen für eine „gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang“ mit dem Eingriff“ (Schriftenreihe des Amtes für Umweltschutz, Heft 2/2000, S. 68).

Ausgleichsmaßnahmen spielen hier keine Rolle, da im Plangebiet keine ähnlichen Biotoptypen gefördert werden sollen.

3.5.4 Beschreibung der verbleibenden, ersichtlich zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Es verbleiben keine nennenswerten und erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

3.6 Geprüfte Planungsalternativen

Im Rahmen des durchgeführten Architektenwettbewerbs wurden unterschiedliche Konzepte für die Umgestaltung und die benötigten baulichen Erweiterungsflächen entwickelt, die sich hinsichtlich ihrer ökologischen Auswirkungen aber nicht grundsätzlich von der vorliegenden Plankonzept unterscheiden.

3.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Allgemeine Grundlagen bei der Erarbeitung des Umweltberichts waren:

- Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7220 und Erläuterungen (1994)
- Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens (Seitz et al. 1993)
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg (Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Kindermann + Partner, 1991)
- Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg, Teil: Flechtenkartierung (1990)
- Flächendeckende Historische Erhebung von altlastverdächtigen Flächen im Landkreis Böblingen (Umweltschutzamt des Landkreises Böblingen, 1998)
- FFH-Nachmeldekulisse 2004 (1. und 2. Meldung zur FFH-Richtlinie)
- Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart (1994)
- Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart (1984)

Gebietsspezifische Grundlagen:

- Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (2004)

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.

3.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Einhaltung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft und ihre Umsetzung überwacht. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wird die Einhaltung der Festsetzungen in einem der Gebietsentwicklung angemessenen Zeithorizont von mindestens 5 Jahren durch die zuständigen Fachstellen der Stadtverwaltung und der anderen Fachbehörden überwacht.

3.9 Zusammenfassung

Auf dem Grundstück der Kirchengemeinde St. Johannes der Täufer in der Kernstadt von Leonberg ist ein neues Funktionsgebäude mit einem Festplatz geplant. Hierdurch werden zu der bereits vorhandenen Überbauung zusätzliche Flächen versiegelt. Diese Neuversiegelung stellt den Hauptanteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Aufgrund der schon bestehenden Nutzung des Grundstücks nimmt die Wertigkeit für die Schutzgüter eine Spanne von bedeutungslos (Asphaltflächen) bis mittel (Pfarrgarten) ein. Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt bzw. auf die Schutzgüter sind durchweg als unerheblich bzw. gering zu bewerten und lokal begrenzt. Mit dem vorgeschlagenen Bündel von Maßnahmen, wie z.B. Erhaltung von vorhandenen Laubbäumen, Neupflanzung von heimischen Gehölzen, extensive Dachbegrünung, Auswahl wasserdurchlässiger Oberflächenbelege und Regenwassermanagement können die Folgen des Eingriffs in ihren Auswirkungen vermindert werden. Da die Maßnahmen auf dem Grundstück der Kirchengemeinde umgesetzt werden, können sie am Ort des Eingriffs ihre positiven Wirkungen entfalten.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Bestand vorhandenen und weiterhin vorgesehenen Nutzung wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Entlang der Marien- und der Stohrerstrasse werden Grundstücksstreifen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle Dimensionierung der Verkehrsflächen zu erreichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine der Nutzung des Grundstücks und der näheren Umgebung angemessene Nutzungsdichte zu erzielen wird für die Fläche eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Abweichend von §19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die in §19 Abs 4 Satz 1 BauNVO genannten Nutzungen (Garagen, Zufahrten; Nebenanlagen etc.) bis zu einer GRZ von maximal 0.75 zulässig. Dies ist erforderlich um die notwendigen Stellplätze und die zweckentsprechende Freiflächennutzung (Vorplatz, Festplatz) auf dem Grundstück zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Gemäß der vorhandenen Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen dienen vor allem der Sicherung bestehender Baustrukturen. Im Bereich des bestehenden Pfarrhauses ist das Baufenster großzügiger dimensioniert, um Spielräume für spätere Erweiterungen zu schaffen. Entlang der Stohrerstraße wird durch ein weiteres Baufenster die Möglichkeit zur Errichtung eines neuen, eingeschossigen Gebäudes eröffnet. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin raumbildende Gebäudekante wird durch die Festsetzung einer Baulinie planungsrechtlich gesichert.

4.4 Flächen für Stellplätze

Zur Sicherung und bzw. zur sinnvollen Neuordnung der vorhandenen Stellplätze sind Flächen für offene Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze an der Marienstraße festgesetzt. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Marienstraße maximal 2 zusätzliche offene Stellplätze zulässig. Diese bieten die Möglichkeit, bei einer eventuell später vorgesehenen Erweiterung des Pfarrhauses zusätzlichen Stellplatzbedarf nachweisen zu können. Da der geplante Neubau an der Stohrerstrasse als Raum für Kindergottesdienste genutzt werden soll, ist hierfür kein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen zu erwarten. Stellplätze und Garagen dürfen nicht von der Stohrerstraße sondern nur von der Marienstraße aus angefahren werden, um die Schauseite der Kirche nicht zu beeinträchtigen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen in begrenztem Umfang eine Erweiterung von Haupt- und Nebenanlagen und damit eine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich der verursachten Eingriffe und finden ihre Begründung im Grünordnungsplan mit Erläuterungen und im Kapitel 3, Umweltbericht dieser Begründung. .

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in der separaten Begründung behandelt.

5. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

5.1 Belange, die für die Planung sprechen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die Umsetzung eines von der Kirchengemeinde durchgeführten Wettbewerbs ermöglicht. Die städtebauliche Grundgedanke geht von einer klaren Abgrenzung des Kirchgartens zur Stohrerstrasse hin durch ein neues, eingeschossiges Gebäude aus. Neben einer wesentlichen Verbesserung der Nutzungsqualität der kirchlichen Freiräume wird durch das neue Gebäude die Stohrerstrasse in diesem Bereich neu und mit klarer Kante gefasst. Die bauliche Nutzung rückt an den Straßenraum heran und betont damit städtebaulich die hier vorhandene besondere Nutzung in dem ansonsten durch Wohngebäude geprägten Umfeld. Die Planung ermöglicht eine wesentliche Verbesserung der Freiflächennutzung auf dem Kirchengrundstück selbst und setzt einen städtebaulichen prägnanten Impuls im städtischen Raumgefüge.

5.2 Belange, die gegen die Planung sprechen

Durch die ermöglichten weiteren baulichen Maßnahmen kommt es zu einer erhöhten Flächenversiegelung mit den im Umweltbereich genannten Auswirkungen.

5.3 Abwägung

Das städtebauliche und gestalterische Konzept, das durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht wird, wird begrüßt. Die genannten Beeinträchtigungen der Umwelt können durch die festgesetzten Maßnahmen minimiert werden.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf (Kirche)	3.117 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	143 m ²
Plangebiet gesamt	3.260 m²

6.2 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke erfolgt auf freiwilliger Basis.

6.3 Durchführungsvertrag/städtebaulicher Vertrag

Mit der Vorhabensträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der auch Regelungen zur Gestaltung der Baumaßnahmen und zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen enthält.

6.4 Kosten

Der Stadt Leonberg entstehen durch die Planung keine Kosten.

6.5 Aufheben bestehender Pläne

Der Ortsbauplan vom 2.Mai 1928 wird im Geltungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

12.01.2005

Abteilung Umwelt- und Bauleitplanung

Begründung

zu den örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan „St. Johannes der Täufer“ Nr. 02.03-8

nach §74 Landesbauordnung (LBauO)

1. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen der Dachformen dienen zur Sicherung und Entwicklung einer verträglichen, der Kubatur und Funktion der Gebäude und der näheren Umgebung angemessenen Dachlandschaft.

Die Dachform des Hauptbaukörpers der Kirche und des Pfarrhauses sind deshalb entsprechend dem Bestand als Satteldach festgesetzt. Bei dem untergeordneten Zwischenbau (Sakristei) ist die Dachform nicht festgesetzt. Das Gebäude an der Stohrerstrasse soll aufgrund seiner Lage direkt am öffentlichen Strassenraum mit einem Flachdach versehen sein.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen

Stellplätze und Zufahrten sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

3. Freileitungen

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

12.01.2005

Abteilung Umwelt und Bauleitplanung