Begründung

zum

Bebauungsplan "Schleiermacher-/Fichtestraße – 2. Änderung"

Nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

1 ALLGEMEINES

1.1 Lage des Gebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet der Kernstadt nördlich der Schleiermacherstraße. Es umfasst die beiden Flurstücke Nr. 2909 und 2909/1 der Gemarkung Leonberg und hat eine Fläche von ca. 0,9 ha.

1.2 Übergeordnete Planung, bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 als Wohnbaufläche dargestellt.

Es besteht für das Plangebiet der Bebauungsplan Schleiermacher-/Fichtestraße aus dem Jahr 1984.

1.3 Bestand und Umgebung

1.3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist Teil des Areals des Samariterstifts im Bereich Seestraße und Schleiermacherstraße.
Es ist derzeit mit 6 Wohngebäuden bebaut, in denen betreute Wohnungen für ältere Menschen untergebracht sind.

Das Gebäude Nr. 25 liegt im nordwestlichen Teil des Plangebiets und wurde vor kurzem saniert. Das Gebäude Nr. 29 wurde vor wenigen Jahren als Ersatzbau für ein abgebrochenes Gebäude im Nordosten des Plangebiets errichtet. Die Gebäude Nr. 27, Nr. 31 und Nr. 33 stehen entlang der Schleiermacherstraße im Süden des Plangebiets. Sie stehen quer zur Schleiermacherstraße. Das momentan im Bau befindliche Gebäude Nr. 21 wird auf der Fläche der abgebrochenen alten Gebäude Nr. 21 und 23 errichtet.

Das Gelände im Plangebiet fällt relativ gleichmäßig nach Norden ab. Der Geländeunterschied zwischen der Schleiermacherstraße im Süden und der Plangebietsgrenze im Norden beträgt ca. 4,0 m.

Die umgebende Bebauung besteht im Süden und Westen aus zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden mit meist ausgebauten Dachgeschossen.

Im Osten schließt das Grundstück der Blosenbergkirche unmittelbar an das Plangebiet an, während sich im nördlichen Anschluss das Gelände des Samariterstifts bis zur Seestraße hin fortsetzt.

In Anbetracht dieser Umgebungsbebauung befindet sich das Plangebiet in einem Stadtbereich mit gewachsener städtebaulicher Struktur.

1.3.2 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Schleiermacherstraße erschlossen.
Zu den im nördlichen Anschluss gelegenen Einrichtungen der Samariterstiftung bestehen private Fußwegverbindungen.

1.3.3 Lärmsituation

Das Plangebiet liegt in einem Stadtbereich mit überwiegender Wohnnutzung sowie sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen.
Wesentliche Störungen durch diese Nutzungen oder Belastungen durch Verkehr sind nicht gegeben.

1.3.4 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist mit einer Bestandsbebauung umgeben, die einen hohen Grünanteil aufweist.

Im Gebiet selbst setzt sich dieser Grünanteil fort, so dass eine qualitätvolle Wohnsituation gegeben ist.

Aus siedlungsökologischer Sicht ist bei einer Neuordnung der Baulichkeiten im Plangebiet darauf zu achten, dass der gegebene grüne Charakter des Gebiets nicht beeinträchtigt wird und erhalten bleiben kann.

2. PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND - GRUNDSÄTZE

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Samariterstiftung beabsichtigt die Neuordnung ihres Areals innerhalb des Plangebiets.
Nachdem derzeit im westlichen Gebietsteil in einem 1. Bauabschnitt ein Neubau für betreutes Wohnen entsteht, soll zeitnah in einem 2. Bauabschnitt das Gebäude Nr. 27 abgebrochen und an seiner Stelle ein weiterer Neubau für betreutes Wohnen errichtet werden. Zu einem späteren Zeitpunkt schließlich soll auch eine Neubebauung im Bereich der Gebäude Nr. 31 und 33 möglich werden, da die Sanierung dieser Gebäude wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist.

Mit der Änderung des seither gültigen Bebauungsplans soll die Umsetzung des von der Samariterstiftung vorgelegten städtebaulichen Konzepts ermöglicht werden. Städtebauliches Ziel ist die Erhaltung und Weiterentwicklung eines qualitätvollen, durchgrünten Wohnquartiers, das den spezifischen Nutzungsvorstellungen der Eigentümerin entgegen kommt und zukünftig die Voraussetzungen zu einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Grundstücksnutzung schafft.

2.2 Planungsziele und -grundsätze

2.2.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet soll weiterhin als Wohnbaufläche genutzt werden, in der ein qualitätvolles Wohnen gegeben sein soll.

Das Neuordnungskonzept besteht aus einer Wohnbebauung, deren Realisierung in mehreren Bauabschnitten möglich ist. Die Überbauung gliedert sich in verschiedene Teilabschnitte mit Gebäuden mit jeweils 2 Vollgeschossen zuzüglich zurückgesetzten Dachgeschossen und teilweise ausbaubaren Sockelgeschossen.

Die Gebäude bilden im Inneren des Plangebiets hofartige Freiräume mit intensiver Durchgrünung und hoher Aufenthaltsqualität.

Vorgesehen ist – so wie schon seither im Bestand gegeben – den überwiegenden Teil der Gebäude mit Wohnungen für betreutes Wohnen zu nutzen. Ergänzend soll es aber auch z.B. im östlichen Teil des Plangebiets möglich sein, Wohnungen für Familien anzubieten, so dass ein differenziertes Wohnungsgemenge im Quartier entstehen kann.

2.2.2 Erschließung und Parkierung

Das Plangebiet ist von der Schleiermacherstraße aus erschlossen.
Die für betreutes Wohnen erforderlichen privaten Stellplätze können an der Schleiermacherstraße vorgesehen werden. Soweit darüber hinaus weitere Stellplätze nachzuweisen sind, können diese im Inneren des Plangebiets innerhalb der überbaubaren Flächen oder in Form einer Tiefgarage untergebracht werden.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Leitungen sichergestellt.
Die vorhandene Gashochdruckleitung im östlichen Bereich des Plangebiets ist durch Eintrag eines Leitungsrechts im Lageplan des Bebauungsplans gesichert.

3. UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

3.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Auf dem Grundstück des Areals des Samariterstifts soll im Bereich an der Schleiermacherstrasse der Gebäudebestand neu geordnet werden. Eine Realisierung der geplanten Bauvorhaben ist erst nach der Änderung des seither bestehenden Bebauungsplans möglich.
Das Plangebiet liegt in einem Stadtbereich Leonbergs mit gewachsener städtebaulicher Struktur. Das Umfeld ist entsprechend der Darstellung im

Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 durch Wohnnutzung geprägt.
In der Bebauungsplan-Änderung wird als zulässiges Maß der Überbauung eine GRZ von max. 0,3 sowie eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,6 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. Der Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart sieht für die entsprechenden Flächen keine Maßnahmen vor. Der Planbereich ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

3.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

3.3.1 Mensch

Die Freiflächen im Planungsgebiet sind vorwiegend durch große Rasenflächen, kleine private Flächen (Terrassen und Balkone) und Verbindungswege charakterisiert. Die Flächen sind mit Bäumen bestanden. Gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche oder Flächen für gemeinschaftliche Veranstaltungen sind nicht vorhanden.

3.3.2 Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete nach § 24 LNatSchG (Naturdenkmale), keine geschützten Biotope nach § 24a LNatSchG oder Natura 2ooo (FFH- oder Vogelschutzgebiete).
Naturnahe und vielfältige Lebensräume bzw. eine biologische Vielfalt sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Entsprechend sind derzeit keine Arten der Roten Liste Baden – Württemberg oder Arten mit besonders geschütztem Status nach § 2o a Abs.5 BNatSchG bekannt.
Die vorhandenen Lebensräume haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Erwähnenswert ist der Gehölzgürtel im nordwestlichen Bereich im Übergang zum Wohngebiet und der Bestand an älteren Einzelbäumen (vorwiegend Betula pendula). Die anderen Lebensräume im Gebiet bestehen überwiegend aus Rasenflächen, Formgehölzen (Hecken) und vereinzelten Ziersträuchern und besitzen für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung. Eine Vernetzung von Grünstrukturen wird nur durch die bestehenden Bäume erreicht. Entsprechend Stuttgarter Biotopatlas besitzen die Gebäude und befestigten Flächen der Terrassen und Wege keine Bedeutung. Sie bedecken eine Fläche von ca. 36 %.

3.3.3 Geologie / Boden

Der Boden stellt zugleich den abiotischen Bestandteil des Ökosystems wie auch den Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Seine Funktionsfähigkeit wird wesentlich vom Flächenverhältnis offener und unversiegelter, mit Gebäuden und anderen Nutzungen, belegten Flächen bestimmt. Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet durch die bestehende Bebauung, versiegelte Flächen und die intensive Nutzung in seinem natürlichen Aufbau beeinträchtigt. Hierdurch ist der Boden in seinen

Funktionen als Filter und Puffer für Schadstoffe oder als Pflanzenstandort eingeschränkt.
Die Böden im Plangebiet bestehen aus Schichten des Mittleren Keupers in Wechsellagerung aus tonigen- und sandigen Sedimentgesteinen. Diese sind vermutlich noch, partiell oder gebietsweise, von natürlichen Lössschichten bedeckt. Bei höherem Tongehalt ist die Austauschkapazität hoch, jedoch besitzen sie eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Geologisches Landesamt Baden-Württemberg 1994).
Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe sind im Plangebiet nicht bekannt (Umweltschutzamt des Landratsamtes Böblingen, 1998).

3.3.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandene Bebauung und die Versiegelung verringern die Grundwasserneubildung und wirken sich somit beeinträchtigend auf die Schutzfunktionen des Bodens für das Grundwasser aus. Durch sehr tonige Stellen (evtl. Mergelschichten) wird dies noch zusätzlich verstärkt.

3.3.5 Klima / Luft

Die dichte Bebauung und der hohe Versiegelungsgrad führen tagsüber im städtischen Kernbereich zu den höchsten im Stadtgebiet gemessenen Temperaturen. Eine Durchlüftung (Zu- und Abluftbahnen) gehen insbesondere von größeren unbebauten und begrünten Flächen aus. Das Planungsgebiet besteht zu ca. 60 % aus begrünten und offenen Flächen, welche mit den umgebenden Privatgärten einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima der nahen Umgebung ausüben.
Für eine Kaltluftproduktion aus siedlungsklimatologischer Sicht ist die Fläche jedoch zu klein. Aus dieser Betrachtungsweise ist die Fläche von geringer Bedeutung.
Die Luft im Planungsgebiet, welches noch zum Ballungsraum Mittlerer Neckar gehört, ist nach der Stadtbiotopkartierung der Stadt Leonberg (1990) durchschnittlich verunreinigt.
Von der neuen Bebauung sind durch die bauliche Nachverdichtung geringfügig höhere Emissionen als jetzt zu erwarten.

3.3.6 Stadtbild

Das Stadtbild wird im Wesentlichen durch die in der Umgebung hauptsächlich vorhandene Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Bebauung im Planungsgebiet besteht aus Zeilenbauten mit großzügigen Freiflächen, welche nach drei Seiten räumlich offen sind.

3.3.7 Kulturgüter, Sachgüter

Kulturgüter oder Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.3.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter sind unter den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

3.4 Prognose der Umweltauswirkungen

3.4.1 Mensch

Die vorgesehene Neuordnung im Planungsgebiet führt zu keinen negativen Auswirkungen in der Nutzungsqualität der Freiräume.
Die Freiflächen um die Gebäude werden zwar verkleinert, die Durchlässigkeit der Anlage bleibt jedoch wie vorher erhalten. Die Neuanlage von gemeinschaftlichen Flächen ist als positiv zu bewerten. Die innere Durchgrünung wird ergänzt und verbessert so die Wohnqualität für die Bewohner.

3.4.2 Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Neubebauung kommt es zu einem Freiflächenverlust und einem Verlust an altem Baumbestand und somit zu einer Verkleinerung an potentiellem Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz können jedoch als gering eingestuft werden, da der einzige zusammenhängende Gehölzbereich im Nordwesten des Gebiets erhalten bleibt. Die intensiv genutzten Rasenflächen sind als ökologisch nicht sehr wertvoll einzustufen.
Der Verlust an altem Baumbestand wird durch Neupflanzungsmaßnahmen von Bäumen und Heckengehölzen ausgeglichen und aufgewertet. Dies ist jedoch nur in einem längeren Zeitrahmen zu sehen, bis der Baum- und Pflanzenbestand den Verlust der bestehenden Biomasse ausgeglichen hat.
Die extensive Dachbegrünung kann zumindest kleinflächig als neuer Lebensraum für wärmeliebende Insekten angesehen werden und als kleines Trittsteinbiotop für die nähere Umgebung dienen.
Bei der Neuplanung kann durch die Auswahl der Gehölzarten das Lebensraum- und Nahrungsangebot für Tiere verbessert werden. Momentan ist die biologische Vielfalt als eher gering einzustufen und wird sich nicht verschlechtern.
Seltene oder geschützte Arten kommen im Gebiet nicht vor, deswegen ist der Eingriff als gering und kompensierbar einzustufen.

3.4.3 Geologie – Boden

Gegenüber dem seitherigen Bebauungsplan wird in der Bebauungsplan – Änderung die maximal überbaubare Fläche von GRZ 0,25 auf GRZ 0,30 erhöht. Dies führt zu einer zusätzlichen Versiegelung durch Überbauung von ca. 465 m^2. Zusätzlich sind weitere Versiegelungen durch die Anlage von Wegen und Parkierungsflächen notwendig, so dass insgesamt von einem mehr an versiegelter Fläche gegenüber dem Bestand von ca. 1.200 m^2 auszugehen ist. Für diese Flächen entsteht ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Da es sich hier jedoch nicht um vollständig ungestörte Bodenflächen handelt, sondern um zum Teil schon von Bauwerken bestandene Flächen, ist die Schwere des Eingriffs als reduziert anzusehen. Die Auswirkungen des Eingriffs sind als gering bis mittel jedoch als kompensierbar zu beurteilen.

3.4.4 Wasser

Die Neubebauung und zusätzliche Versiegelung im Bereich an der Schleiermacherstrasse führt zu einer Erhöhung des abzuleitenden Wassers und der Abflussspitzen. Die Versickerung und Speicherung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet wird vermindert. Stärkere Versiegelungen von Verkehrsflächen im Gebiet sind durch Minderungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Parkierungsflächen und durch die Entwässerung der Beläge in die angrenzenden Grünflächen zu erzielen. Zusätzlich sind durch die Begrünung der Dachflächen Rückhaltemöglichkeiten und Minderungen des Abflusses zu erzielen. Die Auswirkungen des Eingriffs sind durch die beschriebenen Maßnahmen als gering bis mittel jedoch als kompensierbar einzustufen.

3.4.5 Klima – Luft

Ein mehr an Bebauung, Versiegelung und der Verlust an bestehenden Grünflächen mit Gehölzbestand bewirkt eine stärkere Erwärmung von bodennahen Luftschichten und mindert die Luftzirkulation. Durch den Erhalt und die Neuplanung von Gehölzpflanzungen in Verbindung mit extensiv begrünten Dachflächen, welche die luftklimatischen Verhältnisse verbessern, sind die klimatischen Auswirkungen und Veränderungen im Planungsgebiet als gering und kompensierbar einzustufen.

3.4.6 Stadtbild

Die Änderung der Bebauung an der Schleiermacherstrasse von einer lockeren Zeilenbebauung zu zwei hofartigen Baugruppen führt zu einer Veränderung im Stadt- und Straßenbild. Die optische und räumliche Wirkung der Freiräume wird zwar durch die Neubebauung verändert, es entsteht aber gegenüber dem Bestand kein Qualitätsverlust, da auch zukünftig großzügige und offene Freiräume geschaffen werden. Der Eingriff durch die vorgesehene Neubebauung ist als gering und kompensierbar einzustufen.

3.4.7 Kulturgüter, Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

3.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung sieht eine bauliche Nachverdichtung und Neuordnung eines bereits bebauten Grundstücks vor. Die Vermeidung oder ein Verzicht auf die Planung ist, da eine Sanierung der bestehenden Gebäude wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, nicht erstrebenswert, da durch die Neubebauung eine qualitativ verbesserte und zeitgemäße Wohnnutzung geschaffen wird.

3.5.2 Verminderungsmaßnahmen

Durch die Neubebauung und Nachverdichtung kommt es zu einem Eingriff in den Naturhaushalt des Gebiets. Dieser Eingriff kann zwar nicht vermieden werden, jedoch durch die im Grünordnungsplan (GOP) vorgeschlagenen Maßnahmen in seinen Auswirkungen vermindert werden.
Nach der im Grünordnungsplan aufgestellten verbalen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, bei der darüber hinaus für den Bestand und die Planung Werteinheiten nach dem Stuttgarter Biotopatlas ermittelt wurden, konnte eine Bilanzierung über den Umfang des Ausgleichs in Zahlenwerten festgehalten werden.
Zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs wurden verschiedene Minimierungsmaßnahmen zusammengetragen. Zur Eingriffsminimierung dienen zum Beispiel die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen für Stellplätze, die Neuanpflanzung von Bäumen und verschiedener Heckengehölze, der Erhalt von Bestandsbäumen und der Einbau von extensiver Dachbegrünung soweit auf den Dachflächen keine Solaranlagen vorgesehen werden.
Die vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen haben nicht nur positive Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern sie beeinflussen auch ihre Wechselwirkungen untereinander positiv.

3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Maßnahmen bezeichnet für eine gleichartige oder gleichwertige Kompensation von Eingriffsfolgen, sie müssen nicht in räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen.
Für den Eingriff im Planungsgebiet verbleibt nach der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Stuttgarter Biotopatlas ein rechnerisches Defizit von ca. 7.68 % des Bestandes. 92.32 % des Bestandes sind im Gebiet ausgeglichen. Dieses geringe Defizit in der Bilanzierung kann nicht im Planungsgebiet selbst sondern muss durch eine weitere Maßnahme ausgeglichen werden. Zur Berechnung der Kosten für diese potentielle Ersatzmaßnahme wird beispielhaft die Umwandlung von Ackerfläche in eine Streuobstwiese herangezogen und ein Betrag von 7.250 EUR ermittelt.
Eine geeignete Ausgleichsmaßnahme wird von der Stadt Leonberg im weiteren Verfahren noch festgelegt. Art und Umfang der Maßnahme werden in einem gesonderten Vertrag zwischen der Stadt und dem Samariterstift geregelt.

3.5.4 Beschreibung der verbleibenden, ersichtlich zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

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

3.6 Geprüfte Planungsalternativen

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchungen wurden unterschiedliche Planungsalternativen geprüft und abgewogen, die sich jedoch hinsichtlich ihrer ökologischen Auswirkungen nicht wesentlich vom aktuellen Planungskonzept unterschieden.

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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Bei der Umweltprüfung wurden jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt.

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

Mit der Neuordnung und der damit verbundenen Neubebauung im Plangebiet kommt es zu einer maßvollen Erhöhung der Überbauung und Neuversiegelung.
Aufgrund der schon bestehenden Nutzung sind die Auswirkungen der geplanten Neuordnung auf die Umwelt bzw. auf die beschriebenen Schutzgüter als gering bis mittel zu bewerten und lokal, d.h., nur auf das Plangebiet, begrenzt.
Mit den verschiedenen vorgeschlagenen Maßnahmen können die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt in ihren Auswirkungen vermindert werden.
Die Maßnahmen werden vorwiegend im Planungsgebiet umgesetzt und nur ein kleiner Teil der Ausgleichsmaßnahmen ist außerhalb des Gebiets durchzuführen.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wird deshalb ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen.

Diese Nutzungen fügen sich nicht in die gewünschte städtebauliche Struktur für dieses Gebiet ein. Sie können das Wohnen beeinträchtigen und zu Konflikten führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grund- und Geschossfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend bestimmt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Die Überbauung ist grundsätzlich als Bebauung mit jeweils 2 Vollgeschossen zuzüglich ausbaubaren Dachgeschossen konzipiert.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen sind als Höchstwerte festgesetzt und berücksichtigen die gewünschte Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung.

Die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl ermöglicht für einen Teil der Bebauung Geschossflächen in einem weiteren Vollgeschoss. Mit dieser Festsetzung wird den gegebenen Verhältnissen der Bestandsbebauung (Gebäude Nr. 29) mit zum Teil 3 Vollgeschossen Rechnung getragen.

Eine sinnvolle städtebauliche Einordnung in die Umgebungsbebauung ist durch diese Festsetzungen gewährleistet.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen festgelegt:

- Baustruktur in offener Bauweise im nördlichen Bereich
- abweichende Bauweise bei der Schleiermacherstraße (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung), so dass dort mit den geplanten abgewinkelten Baukörpern die beabsichtigten Hofräume gebildet werden können.

Mit der Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird die gewollte Einfügung des Bauquartiers in die Umgebung sichergestellt.

4.4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze sind entlang der Schleiermacherstraße festgesetzt. Diese Stellplätze entsprechen dem Bedarf für den Fall, wenn der gesamte Planbereich für betreute Wohnungen für ältere Menschen genutzt wird.

Soweit im Plangebiet neben betreuten Wohnungen weitere Wohnungen (z.B. für Familien) untergebracht werden, erhöht sich der Stellplatzbedarf entsprechend. Für diesen Fall wird die Realisierung von Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht.

4.5 Grünordnerische Festlegungen

Das Plangebiet besteht heute aus einem Wohnbereich mit intensiver Durchgrünung. Dieser Charakter des Baugebiets soll auch im Zuge der geplanten Neuordnung erhalten bleiben. Im Bebauungsplan sind aus diesem Grunde umfangreiche grünordnerische Festsetzungen vorgesehen:

- Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Einzelbäume
- Dachbegrünung für Dachflächen der Hauptgebäude, die nicht mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen bestückt sind.
- Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen
- Übergrünung und Bepflanzung von Tiefgaragen
- Bepflanzung und Eingrünung der unbebauten Flächen
- Flächenhafte Pflanzgebote und Pflanzgebote für Hecken
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden in einer separaten Begründung behandelt.

5. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

5.1 Belange, die für die Planung sprechen

Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird die Umsetzung der von der Samariterstiftung geplanten Neuordnung im Planbereich ermöglicht.
Durch das vorgesehene städtebauliche Konzept entsteht im Plangebiet ein qualitätvolles und attraktives Wohnquartier, durch die geplanten Neubauten werden die Wohnverhältnisse wesentlich verbessert.
Darüber hinaus ermöglicht die Planung eine deutliche Verbesserung der Freiflächennutzung und ordnet sich in wünschenswerter Weise ein in den Kontext der örtlichen Umgebung.

5.2 Belange, die gegen die Planung sprechen

Durch die geplanten weiteren baulichen Maßnahmen kommt es im Vergleich zum seither gültigen Baurecht zu einer erhöhten Flächenversiegelung mit den im Umweltbericht genannten Auswirkungen.

5.3 Abwägung

Das städtebauliche und gestalterische Konzept, welches durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglicht wird, ist aufgrund der genannten positiven Aspekte zu begrüßen. Die genannten Beeinträchtigungen der Umwelt können durch die festgesetzten Maßnahmen minimiert werden.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets 9.283 m².

6.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3 Städtebaulicher Vertrag

Mit der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6.4 Kosten

Der Stadt Leonberg entstehen durch die Planung keine Kosten.

6.5 Aufheben bestehender Pläne

Der Bebauungsplan „Schleiermacher-/Fichtestraße" vom 11.05.1984 wird im Geltungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

07.02.2005, ARP/ B a u r

17.02.2005, Stadt Leonberg, Abteilung Umwelt- und Bauleitplanung

Begründung

zum

Bebauungsplan "Schleiermacher-/Fichtestraße – 2. Änderung"

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

1 Dachgestaltung

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur Dachgestaltung sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft zu erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen zu wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes für das äußere Erscheinungsbild des neu zu ordnenden Bauquartiers.

2 Aussenantennen und Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen sind Aussenantennen in ihrer Anzahl begrenzt und werden Niederspannungsfreileitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

3 Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Abschirmung der Mülltonnenstandplätze und zur Gestaltung der Einfriedungen sind aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, so dass der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert wird.
Der Abfluss des Oberflächenwassers in die Kanalisation wird somit reduziert, die Entwässerungsanlagen werden entlastet und die natürlichen Funktionen des Bodens bleiben erhalten.

07.02.2005, ARP/ B a u r

17.02.2005, Stadt Leonberg, Abteilung Umwelt- und Bauleitplanung