# Bebauungsplan "Lachentor-, Wettegarten-, Pforzheimer Straße"

## Begründung

### Gliederung

1. Lage und räumliche Begrenzung
2. Allgemeine Ziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Vorgesehene Nutzung und Gestaltung
4. Erschließung / Ruhender Verkehr
5. Ver- und Entsorgung
6. Grün- und Freiflächen
7. Durchführung der Maßnahmen

1. Lage und räumliche Begrenzung

Der Planbereich liegt im Stadtteil Höfingen, nördlich der Pforzheimer Straße, östlich der Wettegartenstraße und südlich der Lachentorstraße.
Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24.01.1986.

2. Allgemeine Ziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend dem Charakter der vorhandenen Bebauung Besonderes Wohngebiet und im Norden und Westen Allgemeines Wohngebiet fest.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, für diesen Bereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten und Bindungen (baustruktureller Bestand, Ziele der Stadtentwicklung) die rechtliche Grundlage für die Neuordnung zu schaffen.

Es ist vorgesehen, das Gelände der ehemaligen Schule zu Wohnzwecken umzunutzen. Hierdurch bedingt werden ca. 25 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen.

3. Vorgesehene Nutzung und Gestaltung

Die geplante Bebauung soll sich in Art und Maß der vorhandenen Wohnbebauung anpassen.
Die geplanten Gebäude müssen sich in ihrer Höhenabwicklung dem Baubestand sowie den topografischen Gegebenheiten angleichen. Um dies zu erreichen, wird für künftig geplante Gebäude die max. Traufhöhe über festgelegtem Gelände sowie die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe über natürlichem Gelände festgesetzt.

Im einzelnen sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Ausweisung als "Besonderes Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet"

- Offene bzw. abweichende Bauweise

- Festschreibung des Feuerwehrgerätehauses

- Max. Traufhöhe

- Max. Erdgeschoßfußbodenhöhe

- Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen

Im WB 4 - Gebiet wird das Maß der Nutzung abweichend von § 17 (7) BauNVO auf GRZ 0,8 und GFZ 1,8 festgesetzt, da der Kopfbau an der Straßeneinmündung Lachentorstraße / Pforzheimer Straße als geschlossene Bebauung ausgebildet werden soll.
Ein zu planender Baukörper ist als eine bauliche Einheit mit den Gebäuden Pforzheimer Straße 50, 52 und Lachentorstraße 1 zu sehen und soll an dieser Stelle eine beabsichtigte Verdichtung erzielen.

4. Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Gebiet ist über die ausgebauten Straßen - Lachentorstraße, Wettegartenstraße und die Pforzheimer Straße - voll erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung sollen in Tiefgaragen untergebracht werden, um den Innenbereich weitgehend von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Die ohnehin geringen Freiflächen sind zu durchgrünen und gärtnerisch zu gestalten. Deshalb sind für die Gebiete WA 2 und WB 5 jeweils eine Tiefgarage ausgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung kann in dem Bereich des Bebauungsplanes als ausreichend bezeichnet werden. Die in Aussicht stehenden Neubauprojekte können an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden.

6. Grün- und Freiflächen

Die im Blockinnern verbleibenden Freiflächen sind - soweit sie nicht als Zufahrten dienen - gärtnerisch zu gestalten. Tiefgaragen sind mit Erde abzudecken und zu begrünen.

Der Blockinnenbereich zwischen der Lachentorstraße und der Pforzheimer Straße soll durchgrünt werden und so den Anwohnern einen Ausgleich an Erholungsflächen für die zwei- und dreigeschossigen Gebäude schaffen. In diese gestaltete Grünzone können private Spielplätze sinnvoll eingebunden werden.

7. Durchführung und Finanzierung

Für die Durchführung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Gebiet befindet sich in einem gewachsenen Ortskern und ist durch die angrenzenden Straßen ausreichend erschlossen.

Folgekosten entstehen durch diese Maßnahme nicht.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Aufgestellt:
Leonberg, den 24. Januar 1986
Stadtplanungsabteilung

Abidin Jakob

Dezernat III

Dr. Hassler