Bebauungsplan "Alter Kirchhof - Änderung im Bereich der Brennerstraße"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfaßt die entlang der Brennerstraße (B 295) südlich angrenzenden Grundstücke zwischen der Poststraße und der Gebersheimer Straße und Teile der nördlichen Hans-Sachs-Straße.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha auf. Sämtliche Grundstücke sind bereits bebaut.

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

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

Für den Bereich zwischen Brenner-/ Post-/ Bismarck- und Friedhofstraße besteht der rechtskräftige Baulinienplan "Alter Kirchhof" aus dem Jahr 1951. In diesem Baulinienplan sind Aussagen zu Baulinien, Bauverbotsflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Die Bereiche, für die eine Neuplanung vorgesehen ist, sind Teil des bestehenden Baulinienplanes.

Teile der "alten" Brennerstraße sowie die Flächen für Gehwege und Verkehrsgrün bis zur Poststraße sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Brennerstraße" aus dem Jahr 1970.

1.3 Städtebauliche Situation

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist vollständig bebaut.

Die bauliche Struktur entlang der Brennerstraße stellt sich heute als ziemlich inhomogen dar. Das Grundstück Poststraße 35 - 37 ist ein vier- bis achtgeschossiges Gebäude mit Flachdach, daran schließen zwei eingeschossige Wohnhäuser mit steilem Dach an (Pfaffenwiesenstraße 22 und 19). Das Gebäude Brennerstraße 49 wurde 1998 genehmigt und ist zweigeschossig und besitzt ein flachgeneigtes Dach. Das westlich anschließende Gebäude ist ein zweigeschossiges Wohnhaus (Hans-Sachs-Straße 20). Der Bereich zwischen Gebersheimer Straße und Hans-Sachs-Straße wird durch freistehende Wohnhäuser mit einem bis zwei Geschossen und steil geneigten Dächern geprägt.

1.4 Verkehrssituation

Die Brennerstraße (B 295) ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Nach der Verkehrsplanung erhält sie die Funktion als Verbindungsstraße von der Neuen Stadtmitte zum geplanten BAB-Anschluß Leonberg-West. Auf der Brennerstraße verkehren z. Zt. täglich ca. 14.000 Fahrzeuge.

Parallel zur Brennerstraße verläuft die "alte" Brennerstraße, die über einen Einmündungsbereich an der Thomas-Mann-Straße an die "neue" Brennerstraße angebunden ist. Über diese Parallelstraße werden die südlich angrenzenden Wohngebiete über die Thomas-Mann-Straße und Hans-Sachs-Straße erschlossen. Die Roseggerstraße verläuft parallel zur Brennerstraße. Von ihr sind die Häuser zwischen Roseggerstraße und Brennerstraße erschlossen. Sie endet an der Gebersheimer Straße. Die Anbindung an die Gebersheimer Straße ist aus verkehrlichen Gründen - Nähe zum Kreuzungspunkt Brennerstraße / Gebersheimer Straße - nicht gegeben. Die Anbindung an die Gebersheimer Straße erfolgt über die Hebelstraße.

1.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Grundwasserbelastungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen nicht ausgeschlossen werden, da im vermutlichen Zustrom des Plangebietes Grundwasserschadensfälle bekannt sind. Im Falle einer Bauwasserhaltung ist daher das Umweltschutzamt zu beteiligen.

1.6 Bodenfunde

Es sind keine archäologischen Bodenfunde innerhalb des Plangebietes bekannt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die städtebauliche Situation in diesem Bereich hat sich durch den Ausbau der Brennerstraße als Hauptverkehrsstraße geändert. Hinzu kommt, dass die Brennerstraße als zukünftige Zubringerstraße für den Westanschluß zur Stadtmitte dienen wird. Für die angrenzenden Grundstücke entlang der Brennerstraße bedeutet dies, dass die bisherige Wohnnutzung nicht weiterentwickelt werden kann und eine Neuregelung in Richtung auf Dienstleistungs-, Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe in Verbindung mit einer Wohnnutzung angestrebt wird. Der veränderten Situation wird der nun vorliegende Bebauungsplan gerecht und entwickelt die Standortgunst für die angestrebten Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe weiter.

Konzeption

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Parallelstraße (alte Brennerstraße) mit separaten Zu- und Abfahrten. Dadurch wird das angrenzende Wohngebiet im Süden nicht zusätzlich belastet. Die Andienung der Grundstücke erfolgt im Westen durch die Roseggerstraße und im übrigen durch die geplante Parallelstraße bis in Höhe der Pfaffenwiesenstraße. Die Hans-Sachs-Straße erhält im nördlichen Teil eine Wendeplatte. Damit wird ein möglicher Durchgangsverkehr von der Brennerstraße zur Bismarckstraße unterbunden. Mit dieser Erschließung wird dem gestiegenen Verkehrsaufkommen und der Bedarfsentwicklung an Dienstleistungseinrichtungen Rechnung getragen.

Zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes wird wegen der hohen Lärmbelastung eine möglichst geschlossene Bauweise in Verbindung mit einer maßvollen Höhenentwicklung der geplanten Gebäude vorgesehen. Diese Bauweise dient der Abschirmung des Lärmes zum angrenzenden Wohngebietes.

Unter Berücksichtigung dieser Aussagen ist eine Aufwertung des Bereiches entlang der Brennerstraße angestrebt. Im Zuge der Neuplanung erfährt auch der gesamte Bereich "Alter Kirchhof" eine zusätzliche städtebauliche Aufwertung.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Als Gebietstyp wurde deshalb ein Mischgebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zugelassen sind. Die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe (6), Tankstellen (7) und Vergnügungsstätten (8)) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Die ausnahmsweise vorgesehene Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ebenfalls nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können sowohl das Wohnen als auch die geplante gewerbliche Nutzung beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können damit zu Konflikten und Störungen auch des angrenzenden Wohngebietes führen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll eine verdichtete geschlossene Bauweise aufweisen. Städtebaulich gegliedert werden soll es durch unterschiedliche Höchstmaße der Gebäudehöhen. Im westlichen Teil sind entlang der Grundstücksgrenzen (Garagenbereiche / Grenzbauten) niedrigere Bauhöhen vorgeschrieben, damit die entstehenden Baukörper aufgelockert und gegliedert wirken.

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante des Flachdaches / Pultdaches bzw. flachgeneigte Dächer bezogen auf NN) festgelegt. Da die Baukörper durch diese Festlegung in Verbindung mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die städtebaulichen Belange berücksichtigt sind und die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet ist eine abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise dient einerseits zur Aufwertung der Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße und ermöglicht damit eine ausreichende Nutzung der Grundstücke, andererseits wird durch diese Festlegung der ankommende Verkehrslärm nach Süden abgeschirmt und gemildert, so dass die Südfassaden der Gebäude entlang der Brennerstraße nicht so stark von diesem Verkehrslärm betroffen sind. Ebenso profitiert in Bezug auf Lärmminderung das südlich angrenzende Wohngebiet von dieser Festlegung.

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

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt zum größten Teil über die bestehenden Straßen.

Entlang der neuen Brennerstraße, im westlichen Teil zwischen Gebersheimer Straße und Hans-Sachs-Straße, ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den angrenzenden Baugrundstücke festgelegt. Dies dient der Verkehrssicherheit und ist mit dem hohen Verkehrsaufkommen in der Brennerstraße begründet. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über die Roseggerstraße.

Die bestehende Parallelstraße "alte" Brennerstraße erhält im westlichen Teil - im Einmündungsbereich zwischen Brennerstraße und Hans-Sachs-Straße - eine neue Zufahrt. Nach Osten hin wird sie bis ca. 15,0 m an die Pfaffenwiesenstraße herangeführt. Dort ist ein neuer Ausfahrtsbereich in die Brennerstraße geplant. Der bisherige Kreuzungsbereich Brennerstraße / Thomas-Mann-Straße kann bestehen bleiben. Der bestehende Grünstreifen zwischen der Brennerstraße und der alten Brennerstraße wird beibehalten und bis zum Ausfahrtsbereich hin verlängert.

Die Parallelstraße der Brennerstraße wird durch den Grünstreifen in einer Breite von 2,25 m von der Brennerstraße abgesetzt. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,25 m, der südlich hiervon vorgesehene Gehweg wird in einer Breite von 1,75 m ausgeführt.

Um die verkehrliche Belastung der Pfaffenwiesenstraße nicht zu erhöhen, wird diese im Plangebiet mit einer ausreichend dimensionierten Wendeplatte und seitlichem Gehweg ausgestaltet. Eine verkehrliche Verbindung zwischen Pfaffenwiesenstraße und Brennerstraße besteht nicht für den Individualverkehr.

Östlich dieser Wendeplatte ist eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen geplant.

Die Hans-Sachs-Straße wird als Stichstraße ausgebildet und erhält im nördlichen Bereich - in Höhe der heutigen öffentlichen Grünfläche - einen Wendehammer. Der Gehweg auf der Südseite der Roseggerstraße wird entlang des Wendehammers bis auf die Ostseite der Hans-Sachs-Straße verlängert und nach Norden zur "alten" Brennerstraße geführt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

3.6 Gestalterische Festlegungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander innerhalb des Plangebietes erreichen und den Ausgleich nachbarlicher Interessen wahren. Sie dienen auch zur Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes, vor allem in Bezug auf die Brennerstraße als wichtige Haupterschließungsachse.

Durch die Festlegung der Dachgestaltung ist beabsichtigt, eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Auch hier wird Bezug auf die nördlich angrenzenden Gebäude entlang der Brennerstraße genommen.

Im Plangebiet sind Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer sowie Pultdächer festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper zu

erreichen. In Verbindung mit der festgelegten Oberkante der Gebäude wird eine optimale Nutzung der Gebäude als Geschäfts- und Bürogebäude angestrebt, in denen auch in den Obergeschossen noch ausreichende Wohnungen errichtet werden können.

Die überbaubaren Flächen lassen Gebäude mit einer ausreichende Tiefe zu. Aus gestalterischen Gründen wird eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile bis zu 1,5 m zugelassen.

4. Umweltbelange

4.1 Grünordnung

Auf Grund der Lage und Darstellung des Plangebietes sind Naturschutzbelange nur unwesentlich berührt. Die erforderliche Eingriffsbilanzierung nach den Bestimmungen des § 8 a Bundenaturschutzgesetz kann daher auf eine vereinfachte Flächenbilanz reduziert werden.

Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen und zulässig, da für dieses Gebiet der Baulinienplan "Alter Kirchhof" bestand. Der neue Bebauungsplan ordnet in diesem Gebiet die bauliche Nutzung neu und lenkt die städtebauliche Entwicklung. Das Plangebiet ist vollständig bebaut, zum größten Teil mit freistehenden Wohn- und Geschäftshäusern.

Eine durchgeführte Bestandsaufnahme ergab, dass sich innerhalb des Plangebietes keine schutzwürdigen Baum- und Strauchpflanzungen befinden. Die vorwiegende Nutzung der nicht überbauten Flächen stellt sich als Hausgärten dar. Die geplante bauliche Verdichtung führt unter ökologischen Aspekten zwar zu einer erhöhten Flächenversiegelung, zur Beseitigung von Gehölzen, doch muß dagegen positiv der geringere Landschaftsverbrauch durch eine innerörtliche Verdichtung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur vermerkt werden

4.2 Immissionen (Verkehrslärm)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Brenner- / Gebersheimer- und Poststraße und liegt damit im Einwirkungsbereich dieser Straßen. Es wurde das Ingenieurbüro ISIS beauftragt, ein Lärmgutachten "Lärmschutz Bebauungsplan Alter Kirchhof Leonberg" auszuarbeiten, um im Bebauungsplan eine Vorsorge zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Auf die Untersuchung vom Juni 1999 wird verwiesen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen nach dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - für ein Mischgebiet (MI) tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A).

Grundlage der Untersuchung waren vor allem die Ergebnisse einer Verkehrszählung vom 08.06.1999. Um für die geplante Bebauung ausreichende Lärmschutzmaßnahmen auszuweisen, wurde dabei ein Szenario betrachtet, das zum einen eine deutliche Verkehrszunahme der Belastung der Brennerstraße durch den BAB-Anschluß Leonberg-West, zum anderen die derzeitige Belastung der Gebersheimer Straße berücksichtigt.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Kfz-Verkehrs auf das Baugebiet werden die Orientierungswerte entlang der o. g. Straßen innerhalb des Plangebietes überschritten. Die Ergebnisse zeigen, dass an den zu den Verkehrswegen orientierten Gebäudeseiten der Randbebauung der Brennerstraße und der Gebersheimer Straße (Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude) tags

Pegelwerte von etwa 63 bis 73 dB(A) zu erwarten sind. Dies bedingt, dass die Außenbauteile den Anforderungen nach Lärmpegelbereich (LPB) IV, V oder VI gemäß DIN 4109[1] genügen müssen.

Entsprechend der Bekanntmachung des Innenministeriums muß der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III und bei Büronutzung ab Lärmpegelbereich IV erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 [1] zu führen und ist unabhängig von der Gebietsausweisung.
Aufgrund der Lärmbelastung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche gekennzeichnet, bei der die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau-) überschritten werden."

Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und ggf. Lüftungseinrichtungen) und zur Verbesserung der Wohnqualität wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäudeseiten (meist Südseiten) durch eine entsprechende Grundrißgestaltung empfohlen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Nachweise im Zuge der Baugenehmigung zu fordern.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Verlängerung der alten Brennerstraße kann in zwei Abschnitten erfolgen. In einer ersten Phase wird die alte Brennerstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 2540/1 (Brennerstraße 47) ausgebaut, da für dieses Grundstück eine Bebauung geplant ist und die Erschließung über diese verlängerte Brennerstraße erfolgen soll. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer des o . g. Grundstückes abgeschlossen.

In einer zweiten Phase wird der östliche Anschluß bis zur Brennerstraße, einschließlich der Wendeplatte in der Pfaffenwiesenstraße, gebaut. Dann wird auch der westliche Einmündungsbereich in Höhe der Hans-Sachs-Straße ausgebaut.

Die Kosten für den Ausbau der "alten" Brennerstraße werden wie folgt veranschlagt:

1. Bauabschnitt	ca. 75.000,- DM
2. Bauabschnitt	ca. 425.000,- DM

Gesamtkosten	ca. 500.000,- DM

Die Kosten für die Wendeplatte in der Hans-Sachs-Straße werden auf ca. 30.000,- DM geschätzt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Mit den für den Straßenausbau betroffenen Grundstückseigentümern (Thomas-Mann-Straße 47, Pfaffenwiesenstraße 19, 19/1 und 22) müssen Grunderwerbsverhandlungen geführt werden.

Stadtplanungsabteilung, 30.03.2000

Köppe

Rohwer

DS26_2.P00