

Begründung

zum

Bebauungsplan " Südlich der Ditzinger Straße "

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB)

Begründung

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Stadtteils Höfingen südlich der Ditzinger Straße (K 1059) und ist i. M. ca. 700 m vom S-Bahnhaltepunkt entfernt.

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Stadtteil Höfingen liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Weil der Stadt. Das Gebiet "Südlich der Ditzinger Straße" ist im Regionalplan als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart v. 14.06.1984 ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Bebauung nördlich und südlich der Weinbergstraße erfolgte auf der Grundlage des erweiterten Ortsbauplans zwischen Weinbergstraße und Tilgshausenstraße, genehmigt am 23.01.1954, und des seit 29.09.1967 rechtskräftigen Bebauungsplanes Tilgshausenstraße II. Die Bebauung Weinbergstraße 72 bis 94 erfolgte ohne Bebauungsplan.

1.3 Städtebauliche Situation

Das Gebiet liegt nördlich des Glemstales und ist wegen seiner Hanglage sehr gut einsehbar. Auf einer Länge von ca. 500 m ist im Planungsgebiet der Bereich südlich der Weinbergstraße mit 21 Wohnhäusern bebaut, die bergseits 1-geschossig und talseits 2-geschossig in Erscheinung treten.

Nördlich der Weinbergstraße bestehen im Planungsgebiet östlich der Haydnstraße 9 Wohnhäuser. Die Bebauung im östlichen Bereich der Weinbergstraße endet planlos ohne städtebauliche und landschaftliche Einbindung.

1.4 Erschließung

Das Gebiet ist derzeit über die Haydnstraße an die Ditzinger Straße (K 1059) angeschlossen. Die Weinbergstraße ist östlich der Haydnstraße nicht bebauungsplanmäßig ausgebaut. Sie besteht aus einem 3,50 m breiten überteerten Feldweg ohne ausreichenden frostsicheren Unterbau. Ein Begegnungsverkehr ist auf der öffentlichen Fläche nicht möglich, Ausweichmöglichkeiten werden lediglich auf den angrenzenden privaten Flächen teilweise geduldet.

1.5 Landschaftliche Situation und Umweltbelange

1.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Gebiet läßt sich aufgliedern in

- a) den nördlichen Bereich zwischen Ditzinger Straße und Weinbergstraße der vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzt wird. Es handelt sich hierbei um hochwertige Böden, aufgrund der intensiven Nutzung aber um ökologische geringwertige Flächen.
- b) den mittelwertigen Mittelbereich mit Wohnhäusern und großen Gärten.
- c) den hochwertigen südlichen Bereich der verlängerten Tilgshausenstraße und der Steilböschung zum Glemstal. Es handelt sich hierbei um einen vielfältigen reich strukturierten Lebensraum.

Im einzelnen wird auf die Umwelterheblichkeitsprüfung des Büros für Landschaftsplanung Vaihingen a. d. Enz, vom November 1989 hingewiesen (DS 1990 Nr. P 60).

1.5.2 Wasserschutz und Hydrogeologie

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Einzugsgebietes der Cannstatter Mineralquellen. Zur Erkundung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wurden 4 Aufschlußbohrungen durchgeführt. Bei den Bohrungen mit einer Tiefe zwischen 10 m und 12 m unter Gelände wurden in keinem Bohrloch Grundwasserzutritte beobachtet. Besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers bei der Erschließung und Bebauung sind nach dem Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen nicht erforderlich. Da es sich bei den Bohrungen jedoch um stichpunktartige Aufschlüsse des Untergrundes handelt, müssen im Zuge von Baumaßnahmen die örtlich angetroffenen Verhältnisse sorgfältig überprüft werden.

Nördlich der verlängerten Tilgshausenstraße im Bereich der Flst. 581, 582 östlicher Teil bestehen an mehreren Stellen vernäbte Bereiche und Wasseraustritte. Bei den Quellenaustritten handelt es sich offenbar um Schichtquellen im unteren Teil des Lettenkeupers.

Im einzelnen wird auf das hydrogeologische Gutachten vom 26.04.1990 und die hydrogeologische Stellungnahme vom 02.11.1993 des Büros Prof. Dr. Veas hingewiesen.

1.5.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

1.6 Bodenfunde

Da in dem Bebauungsplangebiet archäologische Kulturdenkmale aus der Jungsteinzeit, Bronzezeit und Römerzeit vermutet wurden, wurden umfangreiche Erkundungen und Flächengrabungen unter der Leitung des Landesdenkmalamtes - Archäologische Denkmalpflege - in den Jahren 1991 - 1995 durchgeführt. U. A. wurde eine in vorgeschichtlicher Zeit als Lehmentnahmegrube genutzte Bodensenke im Bereich einer jungsteinzeitlichen Siedlung auf den Flurstücken 677 u. 678 südlicher Teil ergraben.

2. Städtebauliche Zielvorstellungen

2.1 Konzeption

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist die vorhandene topografische Situation, die durch die Anordnung der Gebäude erkennbar bleiben soll. Dadurch ergeben sich zwei Siedlungsschwerpunkte: Einmal im relativ flach geneigten nördlichen Bereich, zum anderen eine durch den starken Hang und die darauf verlaufende Grünzäsur deutlich abgesetzte Bebauungszone entlang der Weinbergstraße.

Das nördliche Gebiet wird durch eine parallel zur Ditzinger Straße angeordnete Randbebauung abgeschlossen, die von 4-geschossiger Bebauung im Westen bis auf 2-geschossige Bebauung am Ortsrand im Osten höhenmäßig gestaffelt wird. Giebelständige Gebäude kennzeichnen die Erschließungsverbindungen zum südlichen Bereich. Die Gebäudehöhe nimmt entsprechend der topografischen Situation von der Ditzinger Straße mit 3 - 4 Geschossen kontinuierlich ab bis zur 2-geschossigen Bauweise der traufständigen Gebäude entlang der Hangkante.

Der südliche Bereich ergänzt die konzeptlos in die Landschaft auswachsende Einzelgebäudereihe entlang der Weinbergstraße zu einem kräftigen Wohnarm mit deutlichem Abschluß zur freien Landschaft.

Die Bebauung ist durch Wohnhöfe mit Einzel- und Doppelhäusern und dazwischenliegenden Grün- und Erschließungszäsuren gegliedert. Dabei unterstreichen die zurückgesetzten Gebäude mit ihrer durchgehenden Traufständigkeit entlang der Höhenlinie die topografische Situation.

Die Tilgshausenstraße findet mit 2 zusätzlichen Gebäuden in Verbindung mit einer Wendeplatte ein deutliches Ende. Die östlich anschließenden ökologisch wertvollen Bereiche werden geschützt.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über zwei neue Erschließungsstraßen von der Ditzinger Straße zur Weinbergstraße. Die Einmündungspunkte werden als optische Bremsen gestaltet, um den Verkehr der Kreisstraße am neuen Wohngebiet deutlich zu verlangsamen. Der Ortseingang wird nach Osten vorverlegt. Die Weinbergstraße wird in einen östlichen und einem westlichen Erschließungsbereich geteilt.

Der Mittelbereich wird als Mischverkehrsfläche gestaltet. Dadurch soll der Durchgangsverkehr in der Weinbergstraße verhindert bzw. erschwert werden. Die innere Erschließung des Neubaubereiches erfolgt über zwei Ost-West verlaufende Wohnwege am nördlichen Rand und im Mittelbereich mit anschließenden Stichstraßen.

2.3 Grünordnung

Am östlichen Ortsrand wird als Übergang zur freien Landschaft eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, Kinderspielplatz und Obstbaumwiese gestaltet. Die Grünzäsur entlang der Hangkante beinhaltet schützenswerten Baumbestand und schließt an die öffentliche Grünfläche im Osten an. Zwischen der Wohnbebauung und der Ditzinger Straße ist ein begrünter Schutzwall vorgesehen. Der ökologisch besonders empfindliche Bereich unterhalb der Weinbergstraße und am Ende der Tilgshausenstraße wird von Bebauung und sonstigen Störeinflüssen durch Straßenbau freigehalten.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die unter Ziff. 2 aufgeführten städtebaulichen Zielvorstellungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der geplanten differenzierten Bebauung wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert. Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen berücksichtigt die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von jungen und alten Menschen. Darüberhinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Erschließung der bestehenden Bebauung an der Weinbergstraße gesichert und neu geordnet.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde 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, Garten-

baubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und könnten das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können evtl. zu Konflikten und Störungen führen.

Im Baugebietsteil WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Diese Baugebietsteile bilden den Abschluß der Bebauung zur freien Landschaft oder liegen in steiler abfallenden Bereich des Gebietes und sollen in ihrer Struktur einen lockeren Übergang in die angrenzenden freien Flächen schaffen. Dabei wird eine wenig verdichtete etwa gleichartig homogene Baustruktur wie im angrenzenden Bestandsgebiet angestrebt, wobei Gebäude gleicher Maßstäblichkeit entstehen sollen. Das Eckgrundstück Haydn-/ Ditzinger Straße ist als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen. Hier ist der Bau eines Kindergartens, sowie Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, z.B. Altenwohnanlage oder bauliche Anlagen für besonderen Wohnbedarf vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll im Bereich der Ditzinger Straße verdichtet bebaut werden und hangabwärts zur Weinbergstraße hin eine stetig lockere Bebauung aufweisen. Entsprechend dieser städtebaulichen Vorgabe nimmt das Maß der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen) von Nord nach Süd ab. In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl die Geschoßflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhen oder Dachoberkanten und in Teilbereichen Firsthöhen) festgelegt. Da die Baukörper durch die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß in dem etwas steileren Bereich des Baugebietes die zulässige Zahl der Vollgeschosse keine eindeutige Aussage über die sichtbaren Geschosse treffen kann. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, daß die städtebaulichen und landschaftlichen Belange berücksichtigt sind und die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Die unmittelbar südlich der Ditzinger Straßenvorgesehenen Gebäude haben auch die Funktion, das übrige Baugebiet gegenüber der Kreisstraße (K 1059) abzuschirmen.

Hier sollen 2- bzw. 3 - geschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Staffeldachgeschoß entstehen. Um die Abschirmung gegen die Straße zu sichern und um eine städtebauliche Betonung zu erreichen, wird in diesem Bereich sowohl eine Maximal- als auch eine Minimalhöhe festgelegt. In allen anderen Gebietsteilen werden nur Höchstmaße der Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Dabei sind die Traufhöhen und Dachoberkanten vorwiegend als Höhen im Normalnullsystem festgelegt.

Im Bestandsgebiet nördlich der Weinbergstraße sowie im gesamten Bereich südlich der Weinbergstraße sind die Traufhöhen auf die Geländeoberfläche an der Talseite bezogen, damit an der Talseite nur 2 sichtbare Geschosse in Erscheinung treten. Damit die Höhengestaltung entlang der Straßenseite ansprechend bleibt, ist sowohl die Traufhöhe als auch die Firsthöhe der Gebäude zusätzlich in Bezug zur Straßenhöhe festgelegt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes, der begrenzte Baukörperlängen vorsah, werden durch die festgelegte Bauweise gesichert. Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise werden hier die Gebäudelängen auf 25,0 m begrenzt, so daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwar ein Spielraum verbleibt, jedoch die städtebauliche Struktur ihre Maßstäblichkeit beibehält.

In den steileren Hangbereichen und den bereits bebauten Baugebietsteilen WA3 entlang der Weinbergstraße werden innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hier soll verhindert werden, daß Reihen- und Kettenhäuser erstellt werden, welche das Erscheinungsbild der Bebauung beeinträchtigen könnten und zu einer Verdichtung führen würde, die von den geplanten Verkehrsanlagen nicht mehr befriedigend aufzunehmen ist.

Die übrigen Baufenster wurden so begrenzt, daß das gewünschte Erscheinungsbild der Planung erzielt werden kann.

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

Aus städtebaulichen Gründen ist in den Baugebietsteilen mit vorgesehenen Satteldächern die Steilung der baulichen Anlagen für die Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen. Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf wurden - soweit dies vertretbar erschien - einzelne Häuser zusätzliche gegen die Südseite orientiert, um die Nutzung der Solarenergie zu begünstigen. (Auf die solar-energetische Untersuchung des Solarbüros Dr. Goretzki vom 21.09.1995 wird hingewiesen).

4.4 Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplangebiet sind nur im Bereich der unmittelbaren Parallelerschließungsstraße zur Ditzinger Straße Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Diese Stellplätze sind in den begleitenden Erdwall integriert und werden in ihn gestalterisch eingebunden. Ihre Flächenanteile sind der maßgebenden Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

In den übrigen Gebietsteilen sind Stellplätze im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ohne besondere Ausweisung zugelassen.

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen nach § 37 LBO wurde entsprechend § 74 Abs. 2 LBO erhöht (siehe Nr. 4.6 der Begründung).

4.5 Grünordnung

Für das Baugebiet "Südlich der Ditzinger Straße" ist vom Büro für Landschaftsplanung - Petra Klose und Ulrike Schmidt - Hischler - ein Grünordnungsplan ausgearbeitet worden, der Grundlage der Festsetzungen für Pflanzgebote und Pflanzbindung ist. Neben der grünordnerischen Gestaltung des Ortsrandes wurden darin vor allem Vorschläge für die Durchgrünung des Gebietes und die Bepflanzung der Freiflächen angegeben.

Im Bebauungsplan werden Pflanzbindungen für Einzelbäume und Gehölzpflanzungen festgesetzt, um den vorhandenen Bestand weitgehend zu erhalten und zu sichern.

Weiterhin sind Pflanzgebote für Einzelbäume und flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen soll der Verkehr geführt und gelenkt werden und eine Reduzierung der

Aufheizung und Abstrahlung der versiegelten Flächen durch das Schattendach der Laubbäume erzielt werden. Diese Pflanzgebote für Einzelbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen selbst und in den angrenzenden privaten Grundstücksflächen schaffen einen gewissen thermischen Ausgleich im Baugebiet und dienen der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Gestaltung des Verkehrsraumes. Sie sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten. Die vorgeschriebenen flächenhaften Anpflanzungen erreichen in Verbindung mit dem vorhandenen Gehölzbestand einen Grünzug parallel zur Weinbergstraße.

Insbesondere als Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft ist die Dachbegrünung der flachen oder flach geneigten Dachflächen DF und eine Erdeindeckung und Begrünung der Tiefgaragen vorgeschrieben. Diese Festsetzungen sind in den verdichtet bebaubaren Baugebietsteilen geboten, da in diesen Bereichen weniger Freiflächen verbleiben und durch diese Maßnahmen eine Verbesserung der ökologischen Belange erreicht werden kann.

4.6 Gestalterische Festlegungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung der baulichen und einzelner äußerer Anlagen sollen eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen auch zur Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus. Durch die Festlegungen der Dachgestaltung ist beabsichtigt, eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen und unverträgliche Dachgestaltungen zu unterbinden. Für die Ausbildung der Dächer in den Bereichen des Geschosswohnungsbaues sind verschiedene Dachausbildungen vorgeschlagen, die unterschiedliche verträgliche Variationen flachgeneigter Dächer vorsehen.

Im südlichen Bereich sowie im Bestandsgebiet sind Satteldächer festgesetzt. Dabei soll die Dachneigung in den steileren Hangbereichen größer sein als im flacheren Gebiet. Die Dachneigung wird im Bestandsgebiet entlang der Weinbergstraße mit einem Spielraum von 38° - 52° zugelassen. Diese Festlegung deckt etwa die Variationsbreite der Dachneigungen dieser Gebäude ab. In diesem Gebiet ist auch die Gebäudestellung uneinheitlich, so daß auch künftig eine größere Streuung verträglich ist.

In den Baugebietsteilen des Hanges, in denen die Traufhöhe auf 6,5 m an der Talseite beschränkt ist, wird das Hanggeschloß an der Bergseite weitgehend im Erdreich liegen, so daß dieses Geschloß nicht in vollem Umfang für Wohnzwecke nutzbar ist. Für diese Baufelder wird eine steilere Dachneigung von 47° - 52° festgesetzt, damit das Dachgeschloß vollwertig nutzbar wird. Diese Dachneigung ergibt auch eine effektive Nutzung der Sonnenenergie.

In den flacheren Baugebietsteilen sind die Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 40° festgelegt. Dies ist auch als Übergang und Abstufung zu den flachgeneigten Dachflächen anzusehen. Auch bei dieser Neigung ist noch eine gute Wohnnutzung des Dachraumes sowie der Solarenergie möglich. Im gesamten allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudetiefe auf max. 12,5 m für den Hauptbaukörper begrenzt. Vorbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m können zusätzlich mit begrenzter Länge erstellt werden. Diese Beschränkung der Gebäudetiefe begrenzt auch die Firsthöhe und erzwingt eine Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander.

Da die Straßenverkehrsflächen zur Reduzierung der Versiegelung möglichst minimal dimensioniert wurden, muß darauf geachtet werden, daß der Straßenraum nicht durch massive Einfriedigungen optisch zu stark eingeengt wird.

Private offene Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, wobei Ausnahmen für Behindertenstellplätze zugelassen werden können. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluß des Oberflächenwassers reduziert und die Entwässerungsanlagen der Gemeinde entlastet. Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

Die nach der neuen Landesbauordnung erforderliche Anzahl geeigneter notwendiger Stellplätze für Wohnungen reicht erfahrungsgemäß nicht aus. Im Bebauungsplan wird die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen erhöht, so daß für Wohngebäude mit nur einer Wohnung 2 und für Gebäude mit mehr als einer Wohnung mind. 1,5 geeignete Stellplätze je Wohnung herzustellen sind.

Diese Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten. Im Baugebiet können aufgrund der topographischen Verhältnisse nur wenige öffentliche Parkplätze ausgewiesen werden, die

vorwiegend den Besucherverkehr aufnehmen sollten. Das Parken im Straßenraum selbst sollte ebenfalls nur kurzfristig erfolgen und vorwiegend Besuchern vorbehalten bleiben.

Da der übliche Motorisierungsgrad in vergleichbaren Wohngebieten im allgemeinen über 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung beträgt, wird es für erforderlich gehalten, daß dieser Stellplatzbedarf weitgehend auf den einzelnen Baugrundstücken erfüllt wird. Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze hilft, geordnete Verkehrsverhältnisse zu erhalten und mindert zusätzliche Belästigungen durch Suchverkehr nach Stellplätzen innerhalb des Gebietes.

Obgleich der öffentliche Personennahverkehr im Stadtteil Höfingen gut ausgebaut ist, wird auch dieses Angebot wohl nur die Frequenz der Fahrbewegungen mindern, jedoch nicht generell die Zahl der Kraftfahrzeuge selbst.

5. Umweltbelange

5.1 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 8 a BNatSchG

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind innerhalb seines Geltungsbereiches Eingriffe in die Natur und Landwirtschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung der einbezogenen Grundflächen zu erwarten.

Die vom Büro für Landschaftsplanung durchgeführte Eingriffsbewertung (DS 1995 Nr. P 47) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Verlust von ca. 80 % landwirtschaftlicher Kulturfläche bzw. Schutzgut Boden, ohne Ausgleich
- Verlust von ca. 3,8 ha Grundwasserneubildungsflächen (ca. 44 % der Gesamtfläche), ohne Ausgleich
- Resteingriffe ins Klimageschehen bleiben bestehen
- Beim Arten- und Biotoppotential läßt sich der Eingriff trotz der verdichteten flächensparenden Baukonzeption zu dreiviertel (75 %) ausgleichen. Ohne Ausgleich bleibt der Lebensraum "Brachfläche mit Gehölzaufwuchs."

Ohne vollständigen Ausgleich bleiben die Obstbaumwiesen (ca. 20 % Verlust).

- Das Orts- und Landschaftsbild wird neu gestaltet.

Bei der städtebaulichen Konzeption wurden von vornherein die ökologischen Aspekte mit berücksichtigt. Durch die vorgesehene dichte und flächensparende Wohnbebauung wurde einerseits den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung Rechnung getragen, andererseits der Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden beachtet. Wesentliche grünordnerische Festsetzungen, die auch dem Eingriffsausgleich bzw. der Minimierung dienen sind:

- a) Ausweisung öffentlicher Grünflächen am östlichen Ortsrand (Bolz- und Spielflächen) mit Obstbaumpflanzungen.
- b) Ausweisung öffentlicher Grünflächen (Wallfläche) entlang der Ditzinger Straße mit begleitender Baumbepflanzung.
- c) Ausweisung von privaten Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten zur landschaftlichen Gliederung und Vernetzung in Ost-West-Richtung.
- d) Festlegung von Begrünungen für Gebäude und Tiefgaragen.

Eine weitere Eingriffsminimierung ist bei Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts innerhalb des Gebietes nicht möglich.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde als Ausgleich der verbleibenden Eingriffe die Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Bereich der Glemssanierung vorgesehen. Die monetäre Bewertung des Resteingriffs ergab einen Ausgleichswert in Höhe von 150.000.-- DM. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbetrag von ca. 2,60 DM pro Quadratmeter Einwurfsfläche.

Die verbleibenden Eingriffe durch Verlust an landwirtschaftlicher Fläche, Grundwasserneubildungsflächen sowie Resteingriffe ins Klimageschehen sind nicht vermeidbar und müssen unter Abwägung mit den Belangen des Wohnbedarfs der Bevölkerung in Kauf genommen werden.

5.2 Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Ditzinger Straße (K 1059) und liegt im Süden im Einwirkungsbereich der Bahnlinie Stuttgart-Weil der Stadt. Die Stadt Leonberg hat die "Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Südlich der Ditzinger Straße in Leonberg-Höfingen" durch das Büro Bender u. Stahl ausarbeiten lassen, um im Bebauungsplan eine Vorsorge zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen. Auf die Untersuchung vom März 1997 wird verwiesen.

Die schalltechnische Untersuchung geht bei der Ermittlung der Schallimmissionen der Kreisstraße vom Prognosenhorizont 20/12 aus, wobei der zu erwartende Verkehr des Baugebietes selbst der Verkehrsbelastung dieser Straße zugerechnet wurde.

Die zweigleisige Strecke der Bahnlinie Stuttgart - Weil der Stadt liegt im Einschnitt. Ihre Verkehrskenndaten ergeben sich aus den Fahrplandaten 1996/1997.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung betragen nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil - Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 db (A) und nachts 45 db (A). Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Kfz-Verkehrs der Kreisstraße und des Schienenverkehrs der Bahnstrecke werden die Orientierungswerte in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus topographischen und aus städtebaulichen Gründen nicht so zu realisieren, daß ausreichender Schallschutz gewährleistet ist. Die Erdwälle entlang der Ditzinger Straße ergeben nur eine Minderung im Erd- und 1. Obergeschoß gegenüber der freien Schallausbreitung, so daß hinsichtlich der Luftschalldämmung passive Maßnahmen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu treffen sind.

Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen muß bei Wohnnutzung ab dem Lärmpegelbereich III erbracht werden.

Für Außenbauteile der geplanten Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Räumen ergeben sich damit folgende Anforderungen des erforderlichen Schalldämmmaßes (erf. R_w , res).

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
	LPB III	LPB IV
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB	35 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109 [2]

LPB III: maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)

LPB IV: maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist der notwendige Luftwechsel aus hygienischen Gesichtspunkten ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten. An Außenbauteile von von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) sowie von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt und die Bereiche gekennzeichnet, die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen. Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche wurde vom Gutachter jeweils für die ungünstigste Geschoßlage ermittelt. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist nachzuweisen, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel größer oder gleich ist

61 dB (A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Nutzungen

66 dB (A) für Büroräume und ähnliche Nutzung

5.3 Erdmassenausgleich

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebietes nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen.

Daneben sind die Höhen baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gestaltung so festgelegt, daß der erforderliche Erdaushub minimiert wird und Aufschüttungen - soweit möglich - vorgenommen werden.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden wie folgt veranschlagt:

Straßenbau ca. 4.100.000.-- DM.

Entwässerungsanlagen	ca.	900.000.--	DM
Wasserversorgungsanlagen	ca.	800.000.--	DM
Gesamtkosten:	ca.	5.800.000.--	DM

Die Kosten für den Um- und Rückbau der Ditzinger Straße einschließlich Kreisverkehr und Lärmschutzwall werden auf ca. 620.000.-- DM geschätzt.

Für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen - Spielfläche und Kinderspielplätze - werden 250.000.-- DM geschätzt.

Die Wüstenrot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft mbH wurde mit der Erschließungsträgerschaft beauftragt. (DS 1996 Nr. P 29). Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist im Jahre 1998 vorgesehen.

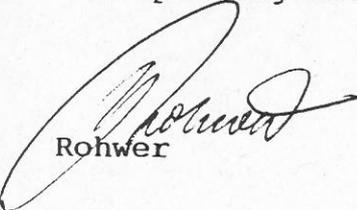
6.2 Bodenordnung

Für den Vollzug des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und Eigentumsverhältnisse bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Stadt Leonberg hat deshalb im Bebauungsplangebiet eine Umlegung nach dem Vierten Teil des Baugesetzbuches angeordnet und eingeleitet. Es ist beabsichtigt, mit den beteiligten Eigentümern der unbebauten Grundstücke einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die Baureifmachung des Gebietes und die gegenseitigen Verpflichtungen zwischen den Beteiligten und der Stadt regelt.

Aufgestellt:

Leonberg, den 01.07.1997

Stadtplanungsamt


Rohwer