

Begründung

zum

Bebauungsplan " Brühl – 1. Änderung "

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühl“ vorgesehene Bebauung ist nur teilweise verwirklicht.

Die Robert Bosch Wohnungsgesellschaft mbH hat deshalb als Grundstückseigentümerin und Bauträgerin ein Gutachten ausgelobt, um die bisherige städtebauliche Konzeption zu überprüfen und Alternativkonzepte zu erarbeiten, die den heutigen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung und Wohnqualität besser gerecht werden.

Die Erschließungskonzeption sollte unverändert bleiben, da die Straßen und sonstigen Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind.

Im Innenbereich wird eine lockere Bebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern vorgesehen.

In der Nähe zum Ortszentrum an der „Alten Dorfstraße“ erfordert das Zusammenspiel mit den größeren Gebäuden Kirche, Museum und den Mehrfamilienhäusern einen größeren städtebaulich gegliederten Baukörper als Raumkante. Diese Bebauung soll eine gute Alternative zum Reihenhaus für junge Familien bilden.

Die neue modifizierte städtebauliche Konzeption lässt sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brühl“ nicht realisieren, so dass diese Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

2 Geltendes Recht und andere Planungen

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart vom 14.06.1984 ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die konkrete Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan entspricht der vorbereitenden Planung. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Regionalplan

Im fortgeschriebenen verbindlichen Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22. Juli 1998 ist die Stadt Leonberg als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Leonberg - Weil der Stadt.

Der Stadtteil Gebersheim ist vor allem durch seine Wohnbebauung geprägt. Durch die Bebauungsplanänderung wird der rechtsgültige Bebauungsplan „Brühl“ den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt bisher der seit dem 03.02.1994 rechtsgültige Bebauungsplan „Brühl“.

2.4 Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutz-Zone III A des Wasserschutzgebiets der Lettenbergquelle.

Im Übrigen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine anderen Planungen vorgesehen und keine sonstigen Festlegungen von Fachbehörden bekannt und zu beachten.

3 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll dem Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Dabei wird sich die Bebauung der vorhandenen Struktur dieses Gebiets anpassen und verträglich in die Nachbarschaft einfügen. Der Bestand ist dabei Maßstab der Festlegungen.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz unmittelbar ausgebaut. Weiterhin besteht nur eine geringe Entfernung zur Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten.

4 Städtebauliche Struktur sowie Landschaftsbild und -funktion

Die Landschaft ist bereits durch die umgebenden Nutzungen und den Ausbau der Verkehrsflächen verändert. Im Plangebiet bestehen keine wertvollen Natur- und Landschaftsgüter.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen und hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind vollständig nach dem geltenden Bebauungsplan „Brühl“ ausgebaut. Durch die Neuplanung ergeben sich nur geringfügige Änderungen der Verkehrsflächen.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung wurde eine Gliederung der Verkehrsflächen zur Trennung der Verkehrsteilnehmer entsprechend dem geltenden Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten. Die Ausweisung der Anliegerstraßen erfolgt deshalb weitgehend als Mischverkehrsflächen ohne Abgrenzung der Funktionsbereiche für die einzelnen Verkehrsteilnehmer.

Die geplante Tiefgarage auf dem Grundstück 70/50, das zwischen der Alten Dorfstraße/Schlauchengraben liegt, soll ihre Ein- und Ausfahrt in der Planänderung von der Alten Dorfstraße (K 1059) aus erhalten. Nach dem geltenden Bebauungsplan war die Erschließung der Tiefgarage von der Straße „Am Schlauchengraben“ vorgesehen. Die direkte Zufahrt von der Alten Dorfstraße entspricht den topografischen Geländebeziehungen. Zwischen der Alten Dorfstraße und der Straße „Am Schlauchengraben“ besteht ein Höhenunterschied von etwa 3 m bis 4 m. Die Zufahrt von der tieferen Seite der Alten Dorfstraße ist aus topografischen Gründen günstiger. Dadurch wird auch erreicht, dass dieser Anteil des Verkehrsaufkommens nicht über die Erschließungsstraße des Baugebiets fließt.

Die Zufahrtsituation wurde örtlich bei einer Verkehrsschau beurteilt. Dieser Ein- und Ausfahrt von der Alten Dorfstraße hat die untere Verkehrsbehörde zugestimmt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet besitzt als voll erschlossenes Bestandsgebiet ausreichende Ver- und Entsorgungsanlagen.

6 Umweltbelange (§ 1a BauGB)

6.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Brühl“ in einem fest-

gesetzten allgemeinen Wohngebiet.

Diese Nutzung wird beibehalten. Sie fügt sich in die nähere Nachbarschaft ein.

6.2 Umweltverträglichkeit

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans und ist als Innenbereich anzusehen. Das Vorhaben ist somit der Nummer 18.8 der Anlage 1 des UVPG zuzuordnen.

Für das „bauplanungsrechtliche Vorhaben“, das durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll, sind nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c in Verbindung mit Anlage 1 UVPG) noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Pflicht aufgrund Art, Größe und Leistung des Vorhabens nach § 3b UVPG) durchzuführen, da die unteren Schwellenwerte (Anlage 1 – Liste UVP-pflichtiger Vorhaben - zum UVPG) nicht erreicht werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind auch aufgrund der bestehenden Verhältnisse keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 b UVPG besteht daher nicht. Es ist somit auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB in die Begründung aufzunehmen.

(siehe auch einfache Bilanzierung Nr. 6.5)

6.3 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus historischen Erkundungen keine Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten. Es dürften somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sein.

6.4 Bodenschutz

Das Schutzgut Boden ist bereits durch Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Brühl“ in Anspruch genommen. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner weiteren Inanspruchnahme, da sowohl die Erschließungsstraßen als auch die öffentlichen Grünflächen flächenmäßig beibehalten werden. Weiterhin wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Bebauungsplan „Brühl“ der Anteil der versiegelten Flächen um ca. 740 m² gemindert.

6.5 Naturschutzrechtliche Regelung nach § 1a BauGB und § 21 BNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Brühl“. Eingriffe waren innerhalb des Bebauungsplangebiets bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zulässig. Der Bebauungsplan modifiziert in diesem Plangebiet vor allem die städtebauliche Gestaltung.

Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig waren. Nach § 21 Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften der Eingriffsregelung auf Vorhaben in Gebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

Es entstehen in diesem Bebauungsplangebiet keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft, für die ein Ausgleich im Plangebiet durch ökologische Verbesserungen erforderlich wäre. Insbesondere wird die bauliche Nutzung nicht intensiviert und durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Bebauungsplan „Brühl“ der Anteil der versiegelten Flächen um ca. 740 m² gemindert.

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft werden somit durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem geltenden Recht nicht erweitert, sondern in geringem Maße vermindert.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird eine Flächenzusammenstellung als einfache Bilanzierung aufgestellt, in der die flächenmäßigen Änderungen der Festsetzungen gegenüber dem geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan „Brühl“ 1994) angegeben sind.

| Festsetzung | Bebauungsplanänderung | Bebauungsplan 1994 | Differenz |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Straßenverkehrsflächen | ca. 1512 m ² | ca. 1490 m ² | + 22 m ² |
| Grünflächen | ca. 472 m ² | ca. 345 m ² | + 127 m ² |
| überbaubare Grundstücksflächen | ca. 2225 m ² | ca. 2965 m ² | - 740 m ² |

Die Flächenbilanz zeigt, dass gegenüber dem geltenden Recht kein weitergehender Eingriff zu erwarten ist.

6.6 Baugrund und Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Verhältnisse und die Beschaffenheit der Deckschichten wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl“ besonders untersucht. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Schutz-Zone III A des Wasserschutzgebiets für die Lettenbergquelle.

Aufgrund der vorhandenen bindigen Deckschichten ist ein relativ guter Schutz für das Grundwasser gegen unmittelbare Verunreinigungen von der Oberfläche her gegeben, so dass das Gebiet aus hydrogeologischer Sicht für eine Bebauung geeignet ist.

6.7 Niederschlagswasser

Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer angestrebt werden, soweit dies schadlos mit vertretbarem Aufwand möglich ist (§ 45b Wassergesetz in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser).

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht. Das gesamte Gebiet „Brühl“ ist erschlossen und weitgehend überbaut, so dass keine Möglichkeit besteht, weitergehende Maßnahmen zur Versickerung oder zur Einleitung in einen Vorfluter zu treffen.

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses in die Kanalisation sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde deshalb ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise 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 städtebauliche Struktur des Gebiets ein und könnten das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil ein höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grund- und Geschossfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

Die Festlegung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Höchstmaß dient als Bezug der Höhenfestsetzungen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Der städtebauliche Entwurf sieht im nördlichen Bereich eine massivere Bebauung vor. Hier wurde die offene Bauweise festgesetzt. Im übrigen Baugebiet sind innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, da in diesen Bereichen individuellen Bauwünschen entsprochen werden soll. Durch entsprechend differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Bauweise wird die planungsrechtliche Umsetzung der städtebaulichen Konzeption gewährleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgelegt, dass unter Beachtung der übrigen Festsetzungen eine städtebaulich strukturierte Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Sie sind generell durch Baugrenzen umschlossen. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine zwingende Notwendigkeit. Aus städtebaulichen Gründen ist für Gebäude mit Satteldächern die Stellung der baulichen Anlagen für den Hauptbaukörper festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

7.4 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen:

Im bisher geltenden Bebauungsplan „Brühl“ war eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche mit ca. 345 m² als Kinderspielplatz festgesetzt. In der Bebauungsplanänderung ist die Grünfläche in funktional getrennte Bereiche als Spielplatz für Kinder sowie als Spielplatz für Kleinkinder aufgeteilt, die durch einen Weg verbunden werden sollen. Die Lage der Spielflächen hat sich gegenüber der bisherigen Ausweisung etwas verändert, wobei ihre äußere Zugänglichkeit keine Nachteile aufweist.

Grünordnerische Festsetzungen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Brühl“ zur Grünordnung wurden im Wesentlichen in die Bebauungsplanänderung übernommen. Die Pflanzgebote basieren auf dem Grünordnungsplan des Büros Eppinger und Schmid zum ursprünglichen Bebauungsplan.

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 Verkehrsraums. Sie sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten. Weiterhin ist je 100 m² unüberbautem Grundstückanteil ein Baum zu pflanzen, so dass eine gute Durchgrünung des Gebiets erreicht wird.

7.5 Örtliche Bauvorschriften - Gestalterische Festlegungen -

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, die baugestalterischen Absichten zu verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbilds und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Durch die differenzierten Festlegungen zur Dachgestaltung wird der Gestaltungsspielraum teilweise erweitert und teilweise präzisiert. Dadurch wird eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht und eine unverträgliche Dachgestaltung unterbunden.

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. Aufgrund der geänderten gestalterischen Konzeption in diesem Plangebiet z.B. mit anderen Dachformen werden Einfriedigungen aus Metall nicht mehr ausgeschlossen.

Private offene Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden,

wobei Ausnahmen für Behindertenstellplätze zugelassen sind. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert und die Entwässerungsanlagen entlastet. Diese Bestimmung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen, und pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

8 Planungsdaten

| | | |
|--|--------------------------------|--------------|
| Wohnbaufläche | ca. 7.099 m ² | 78 % |
| Verkehrsflächen, einschließlich Verkehrsgrün- und Versorgungsflächen | ca. 1.512 m ² | 17 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 472 m ² | 5 % |
| Gesamtflächen | ca. 9.083 m² | 100 % |

9 Verwirklichung der Planung

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets kann umgehend verwirklicht werden, da sämtliche Erschließungsanlagen erstellt worden sind.

Zum Vollzug der Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Baugebiet „Brühl“ ist bereits durch eine vorausgegangene Umlageung neu geordnet worden.

Aufgrund geringfügiger Änderungen der Verkehrsflächen und der Verlegung der öffentlichen Grünflächen - Kinderspielplätze – werden Grundstücksregelungen mit der Stadt Leonberg und der Robert Bosch Wohnungsgesellschaft erforderlich.

Stuttgart, den 05.09.2003

Leonberg, den 05.09.2003

.....

.....

 Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Alfred Hils
Dipl.-Ing. Guido Hils

Inge Horn Kornelia Lopau

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure
Heusteigstraße 28 • 70180 Stuttgart
Telefon 0711/21001-0 • Fax 0711/21001-11