

Bebauungsplan Vordere Lauerhalde - Änderung im Bereich der
Grundstücke Flst.Nr. 1400/2 und 1421

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage, übergeordnete Planung und best. Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt zwischen Hauptstraße und Landhausweg nördlich der Berghalde in Leonberg-Warmbronn

Der Bebauungsplanbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan von 1984 als Wohnbaufläche dargestellt. Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich in dem seit dem Jahre 1963 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Vordere Lauerhalde", nach dessen Festsetzungen die Bebauung in diesem Gebiet erfolgte.

1.2 Städtebauliche Situation

Die Bebauung des Siedlungsbereichs "Vordere Lauerhalde" besteht überwiegend aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit flach geneigten Satteldächern und stellt sich als aufgelockerte, durchgrünte Ein- bis Zweifamilienhaussiedlung dar.

Das ca. 1800 qm große Grundstück - Flst.Nr. 1421 - ist mit einem Wohngebäude bebaut.

1.3 Verkehrssituation

Die Erschließung dieser Siedlung erfolgt von der Hauptstraße - K 1009 - über die Berghalde. Diese ist im Wohngebiet "Vordere Lauerhalde" mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem Gehweg von 1,50 m ausgebaut. Im unmittelbaren Einmündungsbereich in die Hauptstraße verengt sie sich jedoch auf eine Fahrbahnbreite von nur 4,70 m mit einem südlichen Gehweg und einem Gehweg auf der Nordseite, der sich auf privater Fläche befindet.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist auf dem Flurstück 1421 eine überbaubare Fläche von 13 x 18 m ausgewiesen und damit eine GRZ von 0,13 erreichbar. Die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige max. GRZ von 0,4 ist bei weitem nicht erreichbar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll im Eingangsbereich zur Berghalden-Bebauung eine behutsame Verdichtung der Bebauung erfolgen. Damit wird auch dem bestehenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, insbesondere unter dem Aspekt der Mobilisierung von Reserveflächen im Innenbereich unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur Rechnung getragen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird hierfür die Rechtsgrundlage geschaffen und eine städtebauliche Ordnung hergestellt.

3. Wesentliche Festsetzungen

3.1 Bauliche Nutzung

Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt und soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) weiterentwickelt werden. Zur Erhaltung des Wohngebietscharakters werden die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die zulässige Bebauung orientiert sich im wesentlichen am Bestand - ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern -. Als Höhenbegrenzung ist an der Südseite der Gebäude eine max. Traufhöhe von 6,0 m (talseitig) und an der Nordseite eine Traufhöhe von 2,75 m (nördliches Gebäude) und 3,5 m (südliches Gebäude) (jeweils bergseitig) festgelegt. Zur weiteren Begrenzung der geplanten Gebäude wurden die Firsthöhen der Gebäude festgesetzt. Der Charakter einer locker bebauten, durchgrüneten Siedlung ist durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 gewahrt. Da durch die Festlegungen der Trauf- und Firsthöhen und der Ausweisung der überbaubaren Flächen die Kubatur der Gebäude eindeutig bestimmt sind, kann auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl verzichtet werden.

3.2 Erschließung

Die zu überplanenden Grundstücke liegen an der Hauptstraße Ecke Berghalde. Da die Erschließung für eine Neubebauung aus Verkehrssicherheitsgründen nicht von der Hauptstraße erfolgen kann, wird dort ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Berghalde. Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Einmündungsbereich der Berghalde in die Hauptstraße ist ein Ausbau der Verkehrsfläche erforderlich. Dabei wird

der Gehweg auf der Südseite beibehalten, die Fahrbahn erhält eine ausreichende Breite für Begegnungsverkehr von 5,50 m und auf der Nordseite ist in Fortsetzung des bestehenden Gehweges ein 1,50 m breiter Gehweg geplant.

Mit den Bebauungsplanfestsetzungen sollen die vorhandenen Mißstände beseitigt und die planungsrechtlichen Grundlagen für die erforderliche Verbreiterung der Verkehrsfläche geschaffen werden.

3.3 Grünordnung

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist bebaut. Das Grundstück zeigt neben der Bebauung mit einem Wohnhaus und versiegelten Flächen die Nutzung als Obst- und Nutzgarten mit älterem Laubbaumbestand und besitzt deshalb aus siedlungsökologischer Sicht eine gewisse Bedeutung.

Gründordnerische Planung

Durch die Möglichkeit der baulichen Verdichtung sind im Bereich der bisher unversiegelten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die geplante Bebauung führt unter ökologischen Aspekten

- zu einer erhöhten Flächenversiegelung (verminderte Versickerung und Speicherung von Oberflächenwasser)
- zur Beseitigung von Gehölzen
- zu einer Zerschneidung bzw. Vernichtung größerer Freiflächen
- zu intensiver genutzten Grünflächen aufgrund höherer Wohndichte.

Dem steht der geringere Landschaftsverbrauch durch Verdichtung im Innenbereich gegenüber.

Für das Plangebiet wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durchgeführt. Die Untersuchung führt zu dem Ergebnis, daß innerhalb des Gebietes ein großer Teil des erforderlichen Ausgleichs erzielt werden kann, da die ökologisch weniger bedeutenden Flächen durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung erfahren und andererseits ökologisch wertvollere Flächen nicht in Anspruch genommen werden.

Das Naturschutzrecht bestimmt als Grundsatzregelung, daß ein Eingriff ausgeglichen ist, wenn nach Beendigung keine oder keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Der vorgesehene Eingriff bedeutet hauptsächlich Bodenverbrauch, Flächenversiegelung und den Verlust von Bäumen. Da der Eingriff jedoch keine neuen Flächen im unverplanten Außenbereich, sondern durch bauliche Nutzung bereits vorgeprägte Flächen in Anspruch nimmt, ist die Intensität des Eingriffs als nicht sehr hoch einzuschätzen.

Zur Grünordnung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Erhalt der ökologisch hochwertigen Böschung im westlichen Bereich des Flst.Nr. 1421 und auf Flst. Nr. 1400/2.
- Neupflanzung einer Hainbuchenhecke entlang des Landhausweges.
- Neupflanzung von heimischen Sträuchern entlang der Berghalde.
- Neupflanzung von 8 großkronigen Laubbäumen nach der Pflanzliste.
- Fassadenbegrünung der sichtbaren Wände der Tiefgarage bzw. Garage.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe durch die vorgesehenen Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden.

Für die Bäume, die durch die Baumaßnahme entfallen und im Plangebiet nicht neu gepflanzt werden können (sieben Stück), ist ein monetärer Ausgleich

in Höhe von DM 7.000,--

in den Baumschutzfonds der Stadt Leonberg zu zahlen.

4. Durchführung der Maßnahmen

4.1 Ausbau des Einmündungsbereichs

Für den Ausbau der Einmündung der Berghalde zwischen Hauptstraße und Landhausweg entstehen Kosten

in Höhe von ca. 20.000,-- DM.

4.2 Bodenordnung

Für diesen Bereich ist keine Bodenordnung erforderlich. Über die Abtretung der Flächen für die erforderliche Verbreiterung der Berghalde ist eine grundstücksrechtliche Vereinbarung zu treffen.

4.3 Kostentragung

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB ist eine Kostenübernahme des Grundstückseigentümers für folgende Aufwendungen der Gemeinde zu vereinbaren:

- kostenlose Abtretung von ca. 70 qm Grundstücksfläche zur Verbreiterung der Berghalde
- Ausbaurkosten für die Verbreiterung der Berghalde in Höhe von ca. 20.000,-- DM
- Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 7.000,-- DM zugunsten des Baumschutzfonds der Stadt Leonberg
- Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Stadt Leonberg entstehen keine Kosten.

Leonberg, den 02. November 1998


Köppe


Rohwer