

Bebauungsplan "Steinbergle"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten von Leonberg, nördlich und nordöstlich der Straße Im Wengert.

Die Abgrenzung des Plangebiets verläuft:

im Südwesten:	entlang der Straße "Im Wengert";
im Südosten:	entlang des Weges "Im Steinbergle";
im Osten / Norden:	entlang der Feldweges Flst.-Nr. 4658;
im Westen:	entlang des Grundstückes Im Wengert 15 (Flst.-Nr. 1468).

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 als bestehende Wohnbaufläche mit Durchgrünung dargestellt.

Für das Gebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan, die bestehenden Gebäude wurden im Einzelverfahren genehmigt.

Südlich und südwestlich der Straße "Im Wengert" grenzt der Bebauungsplan "Stuttgarter Straße - Weinbergweg (Engelberggebiet)", genehmigt am 20.03.1964, inkraftgetreten am 09.04.1964 an.

Für das Gesamtgebiet zwischen Stuttgarter Straße und dem nördlichen Ortsrand wurde ein Bebauungsplanverfahren am 07.12.1993 eingeleitet. Dieses Verfahren konnte bislang nicht zu Ende geführt werden. Erst nach Vorlage eines endgültigen neuen Entwässerungskonzeptes auf Leonberger Gemarkung für die Bereiche "Im Wengert" und "Schützenrain" kann das in Angriff genommene Verfahren weitergeführt werden.

Um eine Bebauung im Bereich "Steinbergle" kurzfristig zu ermöglichen, wurde für diesen Bereich ein eigenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

1.3 Städtebauliche Situation

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am Ortsrand von Leonberg und ist Teil des Wohngebietes "Im Wengert" und weist eine aufgelockerte Bebauung auf. Innerhalb des Plangebietes sind 3 Wohngebäude vorhanden, die restlichen Bereiche sind noch nicht bebaut.

1.4 Landschaftliche Situation

Das Gelände fällt von Süden nach Norden und Nordosten z. t. steil ab, von ca. 440 m auf ca. 421 m.

Vor allem im nördlichen Bereich handelt es sich um einen ökologisch sehr sensiblen Bereich, der die Verbindung zur freien Landschaft darstellt und seine Fortsetzung - außerhalb des Planbereiches - mit dem Naturdenkmal Seelesbergsee, eine öffentliche Grünfläche mit Wiese, Strauch- und Baumbestand sowie einem kleinen See, erfährt.

Das Plangebiet weist zudem einen erhaltenswerten Baum- und Heckenbestand, sowie erhaltenswerte Trockensteinmauern auf.

1.5 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird von der Stuttgarter Straße über die Straße "Im Wengert" erschlossen.

Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich an der Stuttgarter Straße, in einer Entfernung von ca. 200 - 300 m.

Zur innergebietlichen Erschließung wird der bestehende Feldweg Flst.-Nr. 1486/1 ("Im Steinbergle") verwendet. Die Straße "Im Wengert", die zur Erschließung des gesamten Wohngebietes "Im Wengert" dient, ist bislang noch nicht endgültig ausgebaut (Unter- und Oberbau, Entwässerung).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, die nördlichen Grundstücke einer erstmaligen Wohnbebauung zuzuführen und damit gleichzeitig den Ortsrand abschließend zu gestalten und landschaftlich einzubinden, unter Berücksichtigung der ökologischen Gegebenheiten und den Vorgaben des ökologischen

Gutachtens für das Gebiet Steinbergle. Für den südlichen Teil des Plangebietes, zwischen dem Weg "Im Steinbergle" und der Erschließungsstraße "Im Wengert" werden weitere Baumöglichkeiten geschaffen, zumal der zu planende Erschließungsweg "Im Steinbergle" eine weitere Erschließung der Grundstücke zuläßt.

Zur Erschließung des Neubaugebietes wird die Straße "Im Steinbergle" als Wohnweg erstmalig ausgebaut.

2.1 Grünordnung / Umweltrelevanz

Für den Bereich zwischen dem Erschließungsweg "Im Steinbergle" und dem Feldweg Flst.-Nr. 4658 liegt eine ökologische Untersuchung und Eingriffsbewertung vor. Demzufolge sind Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich vorzusehen

Im Gutachten wird zwischen einem Baubereich und einem Biotopbereich unterschieden. Es sieht Kompensationsmaßnahmen zum einen für den Baubereich, zum anderen für den Biotopbereiches vor.

Für den Baubereich werden vorgeschlagen:

1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Erhaltung der vorhandenen Bäume, soweit sie nicht durch die Bebauung betroffen sind und entsprechende Neupflanzungen
2. Neuanlage von Stützmauern als Trockenmauern.
3. Begrünung von Dächern.
4. Versickerung des Niederschlagswassers.
5. Befestigung von Wegen, Stellplätzen etc. mit vegetationsfreundlichen, wasserdurchlässigen Belägen.

Für die Grünordnung und Pflege des Biotopbereiches werden Aussagen gemacht zu:

1. Grünland / Grünlandbrachen
2. Hecken
3. Bäume
4. Gehölzbrachen
5. Trockenmauern

Durch entsprechende Maßnahmen können die Eingriffe im Bereich **Steinbergle** beschränkt und soweit als möglich kompensiert werden.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Der Biotopbereich bleibt in seiner jetzigen Struktur weitgehend erhalten.
2. Die für das Gebiet charakteristischen Trocken- / Natursteinmauern werden erhalten oder neu gebaut.
3. Die Überbauung / Versiegelung wird minimiert; befestigte Flächen werden wasserdurchlässig ausgeführt; Niederschlagswasser wird versickert.
4. Die Bäume / Gehölze im Baubereich werden soweit möglich erhalten oder neu gepflanzt.

Es bleibt festzustellen, daß trotz dieser Maßnahmen ein Defizit bestehen bleibt, welches nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es wird deshalb empfohlen, als Ausgleich die ermittelte Summe im Bereich des Seelesbergsees für zusätzliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen einzusetzen.

Eine monetäre Ausgleichsbewertung ergab einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 45.000,-DM, der für die o. g. Maßnahmen außerhalb des Gebietes im Bereich Seelesbergsee verwendet werden soll.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Gesamtgebietes ist Wohnen. Entsprechend wird ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um Störungen innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden.

Damit sich die zukünftige Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und um einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken, werden aus städtebaulichen Gründen nur 2 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen. Damit wird der vorwiegend lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im angrenzenden Gebiet Rechnung getragen. Die Begrenzung der Wohneinheiten ist weiterhin notwendig, da die vorhandenen Erschließungswege "Im Wengert" und "Im Steinbergle" nur eine begrenzte Aufnahmekapazität aufweisen. Zusätzlich weist der zu errichtende Erschließungsweg "Im Steinbergle" in Teilbereichen eine hohe Steigung (bis zu 15 %) auf bei einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 5,00 m.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Ausweisung maximaler Trauf- und Firsthöhen. Die festgelegten Bestimmungsgrößen orientieren sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung westlich und südlich des Gebietes. Dadurch wird eine städtebauliche Einfügung der neuen Wohngebäude erreicht.

Um zu verhindern, daß die teilweise sehr großen Grundstücke zu stark überbaut werden, wurde die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt und damit die Obergrenzen der BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Ziel ist die Schaffung gleich großer Gebäudekubaturen, um den städtebaulichen Ansprüchen einer maßstäblichen Überbauung des gegenüber Eingriffen sehr sensiblen Hanges gerecht zu werden.

Die Dachformen reichen über Pult- und Walmdächer bis hin zu Satteldächern, wobei sich die letztgenannten Dachformen an den vorhandenen Dachformen orientieren. Lediglich im neu zu überplanenden nördlichen Bereich sind Pultdächer vorgeschrieben.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Allgemeine Wohngebiet 1 wird eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Die maximale Breite der Gebäude an der Giebelseite wird auf 12,00 m beschränkt. Diese Beschränkung dient der Gliederung und Auflockerung des von weitem sichtbaren Hangbereichs.

In Anlehnung an die bestehende Bebauung wird in den Gebieten WA 2 bis WA 4 eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser vorgeschrieben.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Für die im Plan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Hauptfirstrichtung festgelegt, wobei untergeordnete Bauteile auch eine andere Firstrichtung haben können. Um die Randbebauung aufgelockert erscheinen zu lassen und um Freiräume und Durchblicke innerhalb des

Plangebietes zu schaffen, wurde im nördlichen Bereich eine giebelständige Stellung zum Hang vorgeschrieben.

3.5 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird von Westen über die Straße "Im Steinberg" erschlossen und weist eine Straßenbreite von 5,00 m auf. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wird kein separater Gehweg ausgewiesen (Mischverkehrsfläche). Im Südosten endet die Straße "Im Steinberg" in einem Wendehammer im Bereich des Feldweges Flst.-Nr. 4658. Der Verbindungsweg zwischen Wendehammer und der Straße "Im Wengert" wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgelegt, die dem Fußgänger- und Radfahrverkehr sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr dient.

3.6 Grünordnerische Festlegungen

Der ökologisch sensible Hangbereich nördlich der Gebiete WA 1 und WA 2 wird durch die Ausweisung privater Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen für Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) gegliedert und schafft damit einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft und zum angrenzenden Naturdenkmal "Seelesbergsee". Diese Flächen sind dauernd zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang bestehender Pflanzen neu zu ergänzen. (siehe auch Gutachten des Büros Kindermann + Partner vom 15.08.1996)

Zur Gliederung und zur optischen Abgrenzung sind die vorhandenen Trockensteinmauern in Teilen zu erhalten und an entsprechend ausgewiesenen Stellen Neue zu errichten. Damit wird eine Trennung zwischen den unterschiedlich genutzten Grünbereichen (intensiv und extensiv genutzte Grünflächen) geschaffen. Zur zusätzlichen Gliederung und Auflockerung werden zwischen den überbaubaren Flächen auf der Nordseite des Weges "Im Steinberg" Pflanzgebote vorgeschrieben.

4. Ver- und Entsorgung

Der vorhandene Gebäudebestand ist noch nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in einem Trennsystem, wobei das Schmutzwasser über eine Druckleitung zum bestehenden öffentlichen Kanal

in der Stuttgarter Straße entsorgt wird. Die Dachentwässerung wird zum angrenzenden Seelesbergsee geführt.

Eine entsprechende Regelung erfolgt über einen gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrag.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist der Abschluß einer freiwilligen Umlegungsvereinbarung vorgesehen, in der für die erstmalig erschlossenen Grundstücke nördlich der Straße "Im Steinbergle" ein Flächenbeitrag von 30 % zu erbringen ist.

5.2 Herstellung der Erschließungsanlagen

Zur Sicherung der Erschließung ist der Ausbau der Straße "Im Steinbergle" sowie die Herstellung der erforderlichen Entwässerungs- und Wasserleitungen notwendig. Die Kosten für die Herstellung dieser Anlagen wurden wie folgt geschätzt:

Straße "Im Steinbergle"	ca.	285.000 DM
Entwässerung	ca.	145.000 DM
Wasserversorgung	ca.	85.000 DM

Es ist vorgesehen mit den Grundstückseigentümern einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der Erschließungsanlagen abzuschließen. Dabei sind alle entstehenden Kosten von den Grundstückseigentümern zu tragen. Der Stadt entstehen dadurch keine Kosten. Die Durchführung der Maßnahmen ist kurzfristig vorgesehen.