

Stadt Leonberg:

## **Begründung**

zum

### **Bebauungsplan „Stohrer-/Mozart-/Gerhart-Hauptmann-Straße“**

Nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

#### **1 Bestandsdarstellung**

##### **1.1 Lage des Gebiets**

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Stadtgebiet in unmittelbarer westlicher Randlage zum Stadtzentrum.

Es wird im Westen durch die Stohrerstraße und im Osten durch die Mozart- und Gerhart-Hauptmann-Straße begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung zwischen Stohrer- und Mozartstraße und im Süden an die Richtung Römerstraße gelegene Bestandsbebauung an.

Das Plangebiet hat einen Flächeninhalt von ca. 0,6 ha.

##### **1.2 Geltendes Recht und andere Planungen**

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

Es besteht für den östlichen Teil des Plangebietes der Baulinienplan „Distelfeld“ aus dem Jahre 1937, der entlang der Mozartstraße in einem Abstand von 4,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eine überbaubare Fläche in einer Tiefe von 10 m vorsieht.

Für den westlichen Teil sieht der „Ortsplan Leonberg, südlicher Teil“ aus dem Jahr 1928 entlang der Stohrerstraße in einem Abstand von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche lediglich eine vordere Baulinie (Baugrenze) vor.

##### **1.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist nahezu eben mit nur einem mäßigen Geländeunterschied zwischen dem Bereich Stroherstraße mit ca. 382,50 m üNN und dem Bereich Mozartstraße mit ca. 381,00 m üNN.

Es ist im nördlichen Teil, Flurstück-Nr. 3209/1, mit zwei- bis viergeschossigen Betriebsgebäuden einer Zinkerei und im südlichen Teil, Flurstück-Nr. 3215/1, mit einem Gebäude eines Handwerksbetriebs überbaut.

Die umgebende Bebauung besteht im Westen und Norden aus meist zweigeschossigen Wohngebäuden mit jeweils ausgebauten Dachgeschossen.

Im Süden Richtung Römerstraße schließt eine gemischt genutzte zwei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Läden in den Erdgeschossen an das Plangebiet an.

Im Osten bilden öffentliche Gebäude (Kirche, Polizei, Schule) die direkte Nachbarschaft zum Plangebiet.

In Anbetracht dieser Umgebungsnutzungen befindet sich das Plangebiet in einem Stadtbereich mit einer gewachsenen städtebaulichen Struktur.

#### **1.4 Verkehrssituation**

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Römerstraße aus sowohl von Westen über die Stohrerstraße als auch von Osten über die Mozart- und Gerhart-Hauptmannstraße erschlossen.

Günstige Fußwegverbindungen bestehen über die Stohrerstraße Richtung Bahnhof und über die Gerhart-Hauptmann-Straße bzw. Römerstraße Richtung Stadtzentrum und öffentlichen Einrichtungen.

Das Plangebiet ist damit optimal an wichtige Bereiche der Stadt angeschlossen.

#### **1.5 Lärmsituation**

Das Plangebiet liegt in einem Stadtbereich mit überwiegend umgebender Wohnnutzung, gemischter Nutzung und öffentlichen Einrichtungen. Wesentliche Störungen durch diese Nutzungen sind nicht gegeben.

Auch durch den Fahrverkehr in der Stohrer-, Mozart- und Gerhart-Hauptmann-Straße treten keine außerordentlichen Belastungen auf, da das Verkehrsaufkommen dort sehr gering ist. Ebenso nicht erheblich sind die Lärmeinwirkungen durch den Fahrverkehr in der Römerstraße. Die für das Plangebiet durchgeführte Lärmuntersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, vom 04.11.2004 kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und somit keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

#### **1.6 Landschaftliche Situation**

Das Plangebiet ist im Westen, Osten und Norden mit einer Bestandsbebauung umgeben, die einen hohen Grünanteil aufweist.

Im Plangebiet selbst sind die vorhandenen Flächen nahezu vollständig versiegelt, der Grad der Überbauung beträgt insgesamt ca. 50 %.

Aus siedlungsökologischer Sicht sind im Zuge einer Neubebauung im Sinne einer Verringerung der Versiegelung und Herstellung einer Durchgrünung im Plangebiet Verbesserungen erforderlich.

#### **1.7 Altlasten**

Im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets befindet sich das Grundstück einer Zinkerei mit bestehenden Betriebsgebäuden, einer Shedhalle, Verwaltungsgebäude und Hofanlagen.

Für dieses Grundstück (Flurstück-Nr. 3209/1) liegt eine Schadstoffuntersuchung vom Februar 2002 durch die Arcadis Consult GmbH, Heilbronn, vor.

Im Rahmen der Untersuchung wurde sowohl die Gebäudestruktur als auch der Untergrund/Boden unterhalb der Gebäude und im Bereich zweier Erdtanks betrachtet.

In der Untersuchung wird festgestellt, dass bei Eingriffen in den Untergrund mit schadstoffbelastetem Aushubmaterial zu rechnen ist und dass bei Rückbaumaßnahmen der Bausubstanz Mehraufwendungen hinsichtlich der Entsorgung belasteter Materialien anfallen.

Darüber hinaus wird festgestellt, dass der Schutz des Grundwassers vor verunreinigtem Boden nicht gewährleistet ist. Ergänzende Grundwasseruntersuchungen zur weiteren Abschätzung der Emissionssituation sind durchzuführen.

## **2 Umweltbelange (§ 1a BauGB)**

Das Plangebiet ist als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB 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 (§ 3 i. V. mit Anlage 1 UVPG) noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG-Pflicht aufgrund der 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.

Aufgrund seiner bestehenden Innenbereichslage sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine relevanten Umwelteinwirkungen zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3b UVPG besteht daher nicht. Es ist somit auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB in die Begründung aufzunehmen.

## **3 Erfordernis der Planaufstellung**

Die im Plangebiet ansässigen Firmen beabsichtigen die Einstellung ihrer betrieblichen Tätigkeiten am gegebenen Standort in Leonberg im Bereich Stohrer-/Mozart-/Gerhart-Hauptmann-Straße.

Für das Plangebiet soll eine Neuordnung in Angriff genommen werden. Vorgesehen ist der Abriss der bestehenden Gebäude und die Neubebauung mit einem qualitätsvollen, durchgrüntem Wohnquartier.

Zur Realisierung dieser städtebaulichen Zielvorstellung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Leonberg für das Plangebiet eine Umwidmung in Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet erfährt somit eine deutliche Aufwertung, gleichzeitig wird dem Wohnraumbedarf in Leonberg Rechnung getragen.

## **4 Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte**

### **4.1 Nutzung und Bebauung**

Die heutige gewerbliche Nutzung im Plangebiet soll in eine Wohnnutzung umgewandelt werden.

Durch diese Nutzungsänderung wird eine Qualitätsverbesserung der städtebaulichen Struktur im Stadtbereich Stohrer-, Mozartstraße erreicht.

Die Neubebauung besteht aus einer Wohnbebauung, in der die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen in mehreren Bauabschnitten möglich ist.

Sie gliedert sich in Teilbereiche unterschiedlicher Charakteristik, in denen die baulichen Gegebenheiten der Nachbarschaft in differenzierter Form aufgenommen sind:

- im Norden wird der anschließende bestehende Wohnbereich ergänzt bzw. durch die neu geplante Gebäudezeile mit Satteldächern als Wohnquartier abgeschlossen.
- im mittleren und südlichen Bereich ist eine Wohnbebauung mit flachen oder flachgeneigten Dächern vorgesehen, die den Übergang der höhergeschossigen Bebauung Richtung Römerstraße herstellt.

Im Zuge der Neubebauung können ca. 65-75 Wohneinheiten realisiert werden.

## **4.2 Erschließung**

Das Gebiet wird sowohl von der Stohrerstraße als auch über die Mozart- und Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen.

Mit der Festsetzung eines Gehrechts für die Öffentlichkeit wird innerhalb des Plangebiets eine neue Fußwegebeziehung zwischen der Stohrerstraße und der Mozartstraße ermöglicht, durch die das gegebene öffentliche Erschließungssystem ergänzt wird.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über ein privates Wegesystem entsprechend den Erfordernissen. Für die Neubebauung können auf den Bestandsparzellen jeweils unabhängige Erschließungen eingerichtet werden.

Der Nachweis der privaten Parkierung erfolgt im nördlichen Plangebietsteil im Falle der Errichtung von Doppelhäusern über Garagen und offene Stellplätze. Werden anstatt der Doppelhäuser Mehrfamilienhäuser errichtet, wird der Stellplatznachweis über eine gemeinsame Tiefgarage mit Zufahrt von der Stohrerstraße aus vorzusehen sein.

Für den mittleren und südlichen Plangebietsteil erfolgt der Stellplatznachweis über Tiefgaragen mit Zufahrten von der Stohrer-, Mozart- und Gerhart-Hauptmann-Straße.

Für die Besucher-Parkierung bestehen entlang der Stohrerstraße auf ihrer Ostseite Längsparkplätze, während im Bereich Mozartstraße innerhalb des Plangebiets einige Besucher-Stellplätze neu eingerichtet werden.

## **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wird 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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die gewünschte städtebauliche Struktur dieses Gebiets ein. Sie können das Wohnen beeinträchtigen und zu Konflikten führen.

## **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

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

Im nördlichen Plangebietsteil sind zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, im mittleren und südlichen Bereich dreigeschossige Wohngebäude mit zusätzlichen Dachgeschossen mit Flachdach festgesetzt. Die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen sind als Höchstwerte festgesetzt und berücksichtigen die gewünschte Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung (nördlicher Bereich GRZ=0,4; GFZ=0,8 / mittlerer und südlicher Bereich GRZ= 0,4; GFZ=1,2).

#### **4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sind entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen differenziert festgelegt:

- kleinteilige Baustruktur in offener Bauweise im nördlichen Bereich,
- offene Bauweise entlang der Mozart- und Gerhart-Hauptmann-Straße,
- abweichende Bauweise entlang der Stohrerstraße (offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung von 15m),
- abweichende Bauweise für das Baufeld im südlichen Planbereich (Grenzbebauung zum Flurstück 3216/5).

Mit der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird die gewollte Einfügung des neuen Bauquartiers in die Umgebungsbebauung sichergestellt.

#### **4.6 Grünordnerische Festlegungen**

Die grünordnerische Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Neuordnung im Vergleich zum Bestand keine Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Klima/Luft, Flora/Fauna/Biotope und Landschaftsbild/Erholung vorliegen.

Das Plangebiet besteht heute aus einem Bereich mit nahezu vollständig versiegelter Fläche ohne nennenswerten Grünbestand.

Dagegen sind für die Neuplanung umfangreiche grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, so dass im Vergleich zum Bestand eine wesentliche Verbesserung der Umweltverhältnisse im Sinne einer Intensivierung der Durchgrünung des Stadtquartiers erreicht wird.

Zu den grünordnerischen Maßnahmen zählen insbesondere

- Pflanzgebot für Einzelbäume,
- Dachbegrünung für Flachdächer,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Hauszugänge,
- Bepflanzung und Eingrünung der unbebauten Flächen,
- Übergrünung und Bepflanzung von Tiefgaragen.

Im Vergleich zur Bestandsnutzung (GRZ ca. 0,5) wird bei der Neubebauung der Grad der Überbauung verringert (GRZ max. 0,4).

In Anbetracht der geplanten umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen und der Verringerung des Versiegelungsgrades im Vergleich zum Bestand liegt ein Eingriff in die Natur und Landschaft durch die geplante Neubebauung nicht vor.

Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich.

#### **4.7 Mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen**

Die im Bereich des Flurstücks 3209/1 durchgeführte Schadstoffprüfung der bestehenden Zinkerei stellt sowohl für die vorhandene Bausubstanz als auch für den untersuchten Boden Belastungen fest.

Im Bereich der Bestandsbauten wurden verschiedene umwelt- bzw. abfallrelevante Stoffe und Materialien (wie z.B. Leuchtstoffröhren, Dachpappe, künstliche Mineralfaser, Asbestverwendungen, behandeltes Holz, schadstoffbelastete mineralische Bausubstanz) erkundet, denen bei einer Umbau – oder Rückbaumaßnahme hinsichtlich des Arbeitsschutzes Rechnung getragen werden müssen.

Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit schadstoffbelastetem Aushubmaterial (Zink) zu rechnen. In Bezug auf das Schutzgut Grundwasser wird in der Untersuchung festgestellt, dass ein Gefährdungspotential für das Grundwasser vorhanden ist und der Schutz des Grundwassers vor verunreinigtem Boden nicht gewährleistet ist.

Auf die Schadstoffuntersuchung der Arcadis Consult GmbH, Heilbronn, vom Februar 2002 wird verwiesen.

Aufgrund der festgestellten Belastungen ist der Bereich des Flurstücks 3209/1 im Lageplan als mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Fläche im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Zukünftige Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen unter fachgutachterlicher Einbindung geplant und ihre Ausführung unter gutachterlicher Begleitung stattfinden.

#### **5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Leitungen gesichert.

#### **6 Durchführung des Bebauungsplanes**

##### **6.1 Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Der nicht für die öffentliche Erschließung erforderliche ca. 2,0 m breite östliche Streifen der Parzelle 3200 (Stohrerstraße) kann dem neuen Wohnquartier zugeschlagen werden.

##### **6.2 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die umgebenden öffentlichen Straßen gesichert.

Die innere Erschließung ist Bestandteil der privaten Baumaßnahmen.

Aufgestellt, Stuttgart, den 03.11.2004

ARP/ Baur

Köppe

Morscher

Stadt Leonberg:

## **Begründung**

zum

### **Bebauungsplan „Stohrer-/Mozart-/Gerhart-Hauptmann-Straße“**

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

#### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

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

Die vorgesehene Differenzierung der Bebauung in kleinteilige Baukörper mit Satteldach im nördlichen Gebietsteil und größere Baukörper mit Flachdach im mittleren und nördlichen Teil besitzt einen behutsamen Übergang zwischen der Neubebauung und der jeweilig anschließenden Bestandsbebauung in der Nachbarschaft.

Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass die obersten Geschosse der Gebäude mit Flachdach zurückversetzt angeordnet werden müssen, so dass sie nicht zu hoch in Erscheinung treten.

#### **2 Außenantennen und Freileitungen**

Aus gestalterischen Gründen sind Außenantennen in ihrer Anzahl begrenzt und werden Niederspannungsfreileitungen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen.

#### **3 Weitere Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen, Abschirmung der Mülltonnenstandplätze und zur Gestaltung der Einfriedungen sind aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich.

Mit der Festsetzung zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Regenwassers in Zisternen soll eine Reduzierung der Abflussmengen in die Kanalisation bewirkt werden.

Die Zulässigkeit der Erhöhung der Höhenlage der Baugrundstücke gegenüber dem natürlichen Gelände führt zu einer Reduzierung des Bodenaushubs und macht die Wiederverwendung von Aushubmaterial innerhalb des Plangebiets möglich.

Aufgestellt, Stuttgart den 03.11.2004

ARP/Baur

Köppe

Morscher

