

12

Bebauungsplan "Nördlich Wiesengrund"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Osten und Norden durch die Glemsstraße begrenzt. Zusätzlich reicht es im Nordwesten bis an das Grundstück der ev. Michaelskirche. Den westlichen Abschluß bildet das landwirtschaftliche Anwesen Kirchbachstraße 19. Die südliche Grenze verläuft entlang des Weges Im Wiesengrund.

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Im genehmigten Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Die konkretisierte Ausweisung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan entspricht dem Rahmen des Entwicklungsspielraumes der vorbereitenden Planung. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan - das Gebiet gehört zum bebauten Ortsteil -, so daß Vorhaben bisher nach § 34 BauGB aufgrund ihres Einfügens in die nähere Umgebung beurteilt werden mußten.

Im Stadtteil Eltingen wurde der Rahmenplan "Sanierung Altstadt Eltingen" ausgearbeitet. Weiterhin sind "Leitlinien zur Erhaltung und Erneuerung des alten Ortskerns von Eltingen" als Gestaltungsrichtlinie zu berücksichtigen. Der Rahmenplan sieht im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens eine hofartige Wohnanlage vor, die von der Kirchbachstraße erschlossen werden kann. Südlich der geplanten Gebäude waren in diesem Rahmenplan Hausgärten vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Gebäude Glemsstraße 33 in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen. Im Bebauungsplan wird auf dieses Kulturdenkmal nachrichtlich verwiesen. An ihm besteht aus heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Maßnahmen an dem Kulturdenkmal unterliegen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

1.3 Städtebauliche Situation

Das Bebauungsplangebiet ist weitgehend bebaut. Im westlichen Teilbereich steht heute noch ein landwirtschaftliches Anwesen mit einem Wohnhaus und einem markanten Scheunengebäude. An der Glemsstraße liegt das städtische Backhaus des Stadtteils Eltingen. Entlang der Glemsstraße existiert eine straßenbegleitende Bebauung.

1.4 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet zeigt im Bestand neben den bebauten und versiegelten Flächen noch die Nutzungen als Hausgärten sowie als Grabeland und Wiesenflächen und besitzt durch diese Flächen eine gewisse klimatologische Bedeutung.

1.5 Verkehrssituation

Das Plangebiet wird im Osten und Norden von der Glemsstraße, im Nordwesten von der Kirchbachstraße erschlossen. Im Süden grenzt es an den Erschließungsweg Im Wiesengrund an.

2. Erfordernis der Planaufstellung, Städtebauliche Zielvorstellung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich an den historischen Ortskern von Eltingen grenzt, soll ein neuer Ortsrand gestaltet werden und die Wohnnutzung im Kernbereich von Eltingen intensiviert werden. Das Plangebiet ist im wesentlichen überbaut und soll im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens künftig einer Wohnbebauung zugeführt werden. Durch diese Planung wird der Ortsrand abgerundet.

Die bestehende Bebauung entlang der Glemsstraße soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert und die Neubebauung gestalterisch in das Ortsbild eingebunden werden.

Durch die Inanspruchnahme und Aktivierung dieses erschlossenen Innenbereiches werden Eingriffe in Außenbereiche bzw. die freie Landschaft vermieden. Die vorgesehene überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken ermöglicht eine anzustrebende Auslastung der angebotenen Verkehrssysteme und der Versorgungseinrichtungen.

Die Umnutzung und qualitativ hochwertige Bebauung eines Teilbereiches des Areals ist aus städtebaulicher Sicht insgesamt als eine Verbesserung der Stadtstruktur zu werten.

3. Städtebau

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit der Neugestaltung des bestehenden Ortsrandes. In dem bebauten Ortsteil sind Neubauten so einzufügen, daß sie sich in Größe, Kubatur und Dachneigung in die bestehende Bebauung städtebaulich und landschaftlich einfügen.

Die Höhe der neuen Gebäude muß so festgelegt werden, daß keine Eingriffe in das oberflächennah anstehende Grundwasser entstehen. Die Gebäude können daher mit ihrer Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht unmittelbar dem Gelände angepaßt werden, sondern liegen etwa 1,0 m bis 2,0 m über dem anstehenden Gelände. Bei der vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung entstehen daraus keine städtebaulichen Nachteile.

Für die Bebauung im Stadtteil Eltingen ist eine optisch wirkende zweigeschossige Bebauung mit steilen Dächern charakteristisch. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen deshalb eine Bebauung zu, die sich in den angrenzenden Bestand einfügt.

Auf die klimaökologischen Belange wurde weitgehend Rücksicht genommen. Deshalb wurde die Gebäudestellung weitgehend festgelegt und die Gebäudelänge beschränkt, um die positiven Effekte für den Luftaustausch so weit als möglich zu erhalten.

Die Aufteilung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Lenkung der beabsichtigten neuen Nutzung.

3.1 Erschließung

3.1.1 Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Eltingen und hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die äußere Erschließung ist ausgebaut und genügt den Anforderungen.

Die Andienung der geplanten Wohnbebauung erfolgt vorwiegend über die Glemsstraße. Die öffentliche Verkehrsfläche wird hierzu etwas erweitert und soll etwa bis zum Backhaus neu angelegt und ausgebaut werden. Von dem Erschließungsweg "Im Wiesengrund" sind nur einzelne Stellplätze anfahrbar, so daß dieser Straßenzug durch eine Neubebauung nur geringfügig belastet wird. Dies wird noch dadurch verstärkt, daß entlang des Weges Im Wiesengrund Pflanzbindungen ausgewiesen werden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet besitzt als überwiegendes Bestandsgebiet ausreichende Ver- und Entsorgungsanlagen, die in Bereichen der Neuplanung geringfügig ergänzt und erweitert werden müssen. Die generelle Planung der Versorgungseinrichtungen ist untersucht worden. Die Versorgung des Gebietes ist ohne überörtliche Maßnahmen gesichert.

3.3 Umweltbelange

3.3.1 Altlasten

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind punktuelle Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) bekannt. Teilweise liegen diese Verunreinigungen im allgemeinen Grundwasserstrom zum Plangebiet (nördlich des Plangebietes). Es können daher Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

3.3.2 Bodenschutz

Im Bebauungsplangebiet wird eine verhältnismäßig gute Verdichtung erreicht. Durch sparsame Dimensionierung der Verkehrsflächen und durch sonstige Festsetzungen wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Es wird angestrebt, die Deponien durch Erdaushub des Baugebietes nur gering zu belasten. Deshalb sind generell Aufschüttungen mit Erdmaterial des Baugrubenaushubs zugelassen. Die Grundwasserstände im Baugebiet erfordern außerdem eine Aufschüttung um etwa 1 - 2 m über der natürlichen Geländeoberfläche, so daß zur Gestaltung des künftigen Geländes größere Erdaufschüttungen erforderlich werden, und der Bau-

grubenaushub voraussichtlich vollständig wiederverwendet werden kann, sofern das anstehende Material für die Auffüllung geeignet ist.

3.3.3 Grundwasser

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden im Baugebiet durch ein Bodengutachten die Grundwasserverhältnisse erkundet.

Entsprechend dem Grundwasserbemessungsspiegel sind die Höhen der Sohlen der Tiefgarage und der Wohngebäude festzulegen. Die Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen im Bebauungsplan berücksichtigen den Grundwasserspiegel.

3.4 Grünordnerische Planung

Das Plangebiet ist Teil des Stadtteils von Eltingen und zum größten Teil bebaut. Im Innenbereich nach § 34 BauGB sind die Vorschriften nach § 8a Abs. 2 BNatSchG nicht anzuwenden. Es entstehen in diesem Bebauungsplangebiet auch nur geringe Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft, für die ein Ausgleich erreicht wird.

Das Plangebiet zeigt im Bestand neben den bebauten und versiegelten Flächen noch die Nutzungen als Hausgärten sowie als Grabeland und Wiesenflächen und besitzt durch diese Flächen eine gewisse klimatologische Bedeutung.

Durch die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind im Bereich dieser bisher unversiegelten Flächen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Stadtteils Eltingen der Stadt Leonberg und ist überwiegend bebaut. Eingriffe waren somit bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen und bereits zulässig. Der Bebauungsplan ordnet in diesem Plangebiet vor allem die baulichen Nutzungen und lenkt die städtebauliche Entwicklung.

Für das Plangebiet wurde vom Büro Geiger / Bässler, Landschaftsarchitekten und Planer eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung durchgeführt, auf die verwiesen wird.

In der Untersuchung wird ausgesagt, daß innerhalb des Gebietes ein Ausgleich erzielt wird, da die ökologisch weniger bedeutenden Grabelandflächen in aller Regel gut gepflegten Hausgärten gleichzusetzen sind.

Im übrigen werden noch weitere ökologische Verbesserungen vorgeschlagen, die als Festsetzungen und Vorschriften in den Bebauungsplan übernommen sind.

Bei der Abwägung sind die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und das Planungsziel der Fortentwicklung des Stadtteils sowie die Schaffung von Wohnraum einzustellen. Dabei ist in der Wertung eine intensivere Bebauung des Gebietes gerechtfertigt, da die Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

3.5 Klimaökologische Belange

Zur Abschätzung der Folgen einer Bebauung auf die klimatische Situation für das Umfeld der Planung wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Dr. Seitz

- ÖKOPLANA - in Auftrag gegeben. Auf diese Untersuchung und ihre Ergebnisse wird verwiesen. Einzelne Aussagen dieser Untersuchung werden nachfolgend aufgeführt.

Grünflächen zwischen dem Gewerbegebiet "Hertich" im Süden des Plangebietes und der Altstadt von Eltingen ermöglichen einen bodennahen Luftaustausch mit den benachbarten Freiräumen und ergeben einen positiven Effekt bei der Bildung von Kaltluft und der Luftventilation. Über Freiflächen in diesem Bereich kann Höhenwind in die Bebauung der Altstadt einströmen, in der wegen der Dichte der Baustruktur nur extrem schwache Winde herrschen. Das Gebiet wirkt auch als Puffer gegenüber dem stark versiegelten Gewerbegebiet und besitzt aus klimaökologischer Sicht eine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen.

Aufgrund der klimatischen Verhältnisse wird gegenüber der massiven Bebauung der vorhandenen Scheuer eine gelockerte Bebauung mit beschränkter Höhenentwicklung festgelegt. Eine empfohlene weitergehende Drehung der künftigen Gebäude entsprechend der Windrichtung ist wegen der funktionalen Zuordnung der Tiefgaragen nicht erzielbar.

Durch die Grünplanung wird jedoch erreicht, daß die versiegelte Fläche so gering bleibt wie dies mit einer Nutzung des Geländes zwangsläufig verbunden ist. Das Ziel der Erhaltung der klimatischen Funktion ist durch die Planung weitgehend erreicht.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist bereits teilweise überbaut und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde 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 Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen zweigeschossig wirkende Gebäude mit einem steilen Dach, das für einen wohnwirtschaftlich anspruchsvollen Ausbau geeignet ist, entstehen.

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, daß die Obergrenzen für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO im Baugebietsteil WA 1 nicht überschritten werden.

Im Baugebietsteil WA 1 dürfen die nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnenden versiegelten Grundflächen ausnahmsweise die zulässige Grundflächenzahl überschreiten, wenn die Überschreitung durch die notwendigen Garagen bedingt ist, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, und die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdeindeckungen, Begrünungen oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Im Baugebietsteil WA 2 existiert eine gewachsene ältere Gebäudestruktur, die bereits überwiegend vor dem 01.08.1961 bestand. Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist hier ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen, wenn sich die Bebauung auch infolge der Ausnahme in das Straßen- und Ortsbild einfügt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäudelänge durch die überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend begrenzt wird. Die gegliederte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für den Hauptbaukörper sowie die Firstrichtung ist aus klimatologischen Gründen geboten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind vorwiegend durch Baugrenzen umschlossen. Mit der Festsetzung von Baulinien wird dem historischen Gebäudebestand Rechnung getragen. Die an der Grundstücksgrenze errichteten Gebäude sollen gesichert werden. Städtebaulich ist es wünschenswert, wenn Neubauten an der gleichen Stelle errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen diese aber auch mit Grenzabstand errichtet werden.

Auch aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

4.4 Stellplätze und Garagen

Oberirdische Garagen sowie offene und überdeckte Stellplätze sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den besonders festgelegten Flächen erstellt werden. Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind generell zugelassen.

Diese Festsetzung ist zur Verbesserung des Kleinklimas und aus ökologischen Gründen geboten. Sie ist weiterhin aus verkehrstechnischen Gründen sowie zur Verbesserung der Wohnqualität erforderlich.

Um die Herstellung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen, können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn grünordnerische Belange nicht beeinträchtigt werden.

4.5 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung wird eine Gliederung der neuen Verkehrsflächen zur Trennung der Verkehrsteilnehmer nicht für erforderlich gehalten. Die Ausweisung dieser Anliegerstraße erfolgt deshalb als Mischverkehrsfläche ohne Abgrenzung der Funktionsbereiche für die einzelnen Verkehrsteilnehmer.

4.5 Grünordnerische Festlegungen

Die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen aus der Untersuchung des Büros Geiger/Bässler, Landschaftsarchitekten und Planer sind weitgehend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind als Ausgleich für die Versiegelung durch die geplante Bebauung ökologisch und städtebaulich geboten.

4.6 Gestalterische Festlegungen (Örtliche Bauvorschriften)

Die Vorschriften des Bebauungsplanes zur Gestaltung der baulichen und einzelner äußerer Anlagen sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen zur Erzielung eines verträglichen Gestaltungsbildes und schließen extrem störende Gestaltungselemente aus.

Durch die Festlegungen der Dachgestaltung wird auch eine städtebauliche Abstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht, und es werden unverträgliche Dachgestaltungen unterbunden.

Private offenen Stellplätze sowie Zufahrten und Wege 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 sowie die Entwässerungsanlage der Gemeinde entlastet. Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens und der Verbesserung des Kleinklimas.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Planung soll umgehend verwirklicht werden.

5.1 Bodenordnung

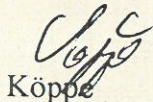
Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden oder sonstige Maßnahmen erforderlich.

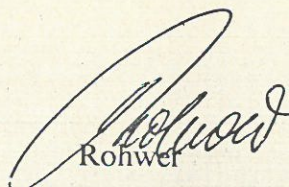
5.2 Herstellung der Erschließungsanlagen

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfordern keine überörtliche Baumaßnahmen. Die Aufwendungen für die Herstellung der örtlichen Erschließungsanlagen liegen im üblichen Kostenrahmen.

Die Stadt Leonberg wird jedoch zur Realisierung der Planung mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Kostenübernahme der Maßnahme abschließen.

Stadtplanungsabteilung, 03.03.1998


Köppe


Rohwer