

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlstraße“ – Änderung im Bereich Müllergässle**

### **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

#### **1. Bestandsdarstellung**

##### **1.1 Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt von Leonberg und östlich der Mühlstraße.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Mühlstraße und im Süden durch das Müllergässle begrenzt. Der nördliche und östliche Abschluss bilden die Grundstücke Mühlstraße 42, Müllergässle 16 – 20 und die Grundstücke, Flst.-Nr. 227 und 228.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf.

##### **1.2 Übergeordnete Planung / Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist im Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 14.06.1984 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Für diesen Bereich besteht mit Ausnahme des Grundstücks, Flst.-Nr. 228, der seit dem 27.07.1984 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlstraße“. Das Grundstück, Flst.-Nr. 228 ist bislang nicht bebaut und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet aus. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die GRZ beträgt 0,25 und die GFZ 0,5. Darüber hinaus ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Der Bebauungsplan trifft weiterhin Aussagen über die Trauf- und Firsthöhen und die Stellung der Gebäude. Entlang des Müllergässles ist ein Pflanzgebotstreifen festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt am Südrand des Plangebietes über das Müllergässle, das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zwecksbestimmung – Fußgängerbereich – ausgewiesen ist und ausschließlich dem Fußgängerverkehr dient. Das Müllergässle stellt die Verbindung von der Mühlstraße zur Altstadt von Leonberg dar. Die notwendigen Garagen- bzw. Stellplatzflächen sind an der Mühlstraße ausgewiesen.

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

Das Gebiet weist ein Gefälle von Norden (ca. 372,0 m) nach Süden (ca. 351,0 m) von ca. 19,0 m auf.

Das Müllergässle ist als Fußweg in einer Breite von ca. 2,50 m vorhanden. Entlang des Müllergässles sind 2 Doppel- und ein freistehendes Wohnhaus errichtet worden. Die Grundstücke, Flst.-Nr. 227 und 228 sind unbebaut.

Die vorhandenen Gebäude wirken zweigeschossig. Die Firstrichtungen verlaufen parallel zum Hang und parallel zum Müllergässle.

#### 1.4 Verkehrssituation

Die Grundstücke sind über das Müllergässle und die Mühlestraße teilerschlossen. Die Mühlestraße ist eine öffentliche Fahrstraße, das Müllergässle ist als Fußweg ausgebildet. Es stellt eine Verbindung zwischen Mühlestraße und der Altstadt von Leonberg dar.

#### 1.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gesichert.

Schmutzwasserkanäle befinden sich im Bereich des Müllergässles.

#### 1.6 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist durch Einzel- bzw. Reihenhausbauung mit lockerer Durchgrünung charakterisiert. So weist zum Beispiel die Stadtbiotopkartierung (KINDERMANN 1991) diesen Bereich als Gebiet mit hohem Grünvolumen aus, deren Versiegelungsgrad bis 50 % (überwiegend vegetationsbedeckt) reicht. Trotz einer überwiegend intensiven Nutzungsintensität wird noch eine große Zahl von Nutzungs- und Strukturelementen (Einzelbäume, Hecken, Brachflächen) angetroffen. In Abhängigkeit von ihrer Ausdehnung, Lage, Struktur- und Gehölzvielfalt haben diese Freiflächen eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt (z.B. Grundwasserneubildung, Filter- und Pufferfunktion der Böden), Landschaftsbild und für die Erholung.

Im Planungsgebiet lassen sich Bereiche mit einer geringen bis mittleren und einer mittleren Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Biotopschutz abgrenzen. Eine mittlere Wertigkeit besitzen ältere Einzelbäume sowie flächige Gehölzstrukturen aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern. Eine geringe bis mittlere Wertigkeit haben die als Zier- und Gemüsegärten genutzten Flächen sowie die kleinflächigen Wiesen.

Insgesamt ist das Wohngebiet unterhalb der Leonberger Altstadt locker bebaut und gut durchgrünt. Aufgrund der oben dargestellten Verhältnisse erreicht das Gebiet aus siedlungsökologischer Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Wertigkeit.

## 2. **Umweltbelange (§ 1a BauGB)**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 Einzelfalles (§ 3c in Verbindung 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. Es ist somit auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB in die Begründung aufzunehmen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind keine relevanten Umwelteinwirkungen zu erwarten, da nur Verkehrsflächen geändert und die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften neu gefasst werden.

### **3. Erfordernis der Planung**

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist vor allem die Neuordnung der Erschließung der Grundstücke entlang des Müllergässles. Anstelle der im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesenen Fußgängerfläche soll das Müllergässle nunmehr als Mischverkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit (Sackgasse) ausgebaut werden. Der östliche Teil des Müllergässles bleibt auch weiterhin dem Fußgängerverkehr vorbehalten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlstraße“ sind den Grundstückseigentümern des Müllergässles Stellplatz- und Garagenflächen außerhalb der Grundstücke zugewiesen. Diese sah der Bebauungsplan in einer Entfernung bis zu 120 m von den Grundstücken vor. Die Anlegung dieser Stellplatz- und Garagenflächen konnte allerdings nie realisiert werden. Aus diesem Grund erfolgt bis zum heutigen Zeitpunkt die Parkierung entlang der Mühlstraße. Dieser Zustand stellt keine befriedigende Lösung vor allem für die Grundstückseigentümer des Müllergässles dar. Er widerspricht auch dem öffentlichen Belang einer geordneten Erschließung der Grundstücke. Im Interesse einer geordneten Neuregelung des ruhenden Verkehrs, der Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und der Möglichkeit der Fahrerschließung der Grundstücke können in Zukunft dann auch Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken des Müllergässles errichtet werden. Diese Lösung liegt sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse der Grundstückseigentümer des Müllergässles.

Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen Strukturen erhalten bleiben und im östlichen Teil eine zusätzliche Baumöglichkeit auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 228, unter Wahrung des Gebietscharakters geschaffen werden. Damit soll den Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Ergänzend muss die Beseitigung des Niederschlagswassers nach den geltenden Regeln der Technik und den wasserrechtlichen Vorschriften neu geordnet werden.

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

#### **4.1 Städtebau**

Die Nutzung der Bauflächen ist Wohnen. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass die vorhandenen Wohngebäude als Bestand gesichert werden und noch Erweiterungsmöglichkeiten zur Wohnraumvergrößerung gegeben sind. Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine weitere überbaubare Flächen ausgewiesen. Diese sind so gestaltet, dass sie dem Gebietscharakter entsprechen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters und unter Beachtung der geplanten Erschließungsverhältnisse werden im Bebauungsplangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zusätzlich wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Grundflächenzahl ist für das Plangebiet wie bisher einheitlich mit 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist bereits überwiegend 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 vorgese-

nenen 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.

Diese Beschränkung ist notwendig, um den Charakter des Wohngebietes mit seiner lockeren Bebauung zu erhalten. Zusätzlich wird dadurch eine wesentliche Zunahme des Verkehrs unterbunden.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den Bestand der vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen, wird eine maximale Traufhöhe von 4,0 m, gemessen vom festgesetzten Gelände auf der Bergseite, und eine maximale Traufhöhe von 6,0 m, gemessen vom festgesetzten Gelände auf der Talseite, festgelegt. Aufgrund der Hanglage wird eine differenzierte Höhenbegrenzung (Firsthöhe) von 10,50 m bis 11,00 m festgelegt.

Mit diesen Festlegungen wirken die Gebäude bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig. Sie fügen sie damit in die Bebauung der näheren Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baugrenzen 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. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den Baugebietsteilen nicht überschritten werden.

Für das gesamte Plangebiet ist die Grundflächenzahl mit 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgelegt.

#### 4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bebauungsplanbereich gilt eine abweichende Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 15,0 m zulässig sind. Diese Festlegung dient der Wahrung des Gebietscharakters.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen und lassen auch noch bei den bestehenden Wohngebäuden bauliche Erweiterungen zu.

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

#### 4.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt für die bestehenden Gebäude über die Mühlstraße und das Müllergässle.

Das Müllergässle wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen und erhält eine ausreichend dimensionierte Wendepalte. Das Müllergässle wird in einer Breite von 3,5 m ausgebaut und ermöglicht damit einen Begegnungsverkehr PKW / Radfahrer nach der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen).

Der östliche Teil wird als bestehender Geh- und Radweg ausgewiesen. Durch diese Festlegung wird eine Fahrverbindung für Kraftfahrzeuge vom Müllergässle zur Haldenstraße unterbunden.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem und ist über bestehende öffentliche Kanäle gesichert. Die bestehenden Gebäude sind daran angeschlossen.

Das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken soll soweit möglich auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt werden. Das überschüssige Wasser wird dem bestehenden Mischwasserkanälen zugeführt. Gleichermäßen wird das Oberflächenwasser der Müllergässles, das nicht versickert, in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet.

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Wasserleitungsnetz gesichert.

#### 4.4 Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Die geplante Neuordnung und bauliche Verdichtung führt unter ökologischen Aspekten im Planbereich

- besonders im Bereich der Flst.-Nr. 227 und 228 zu einer wesentlich erhöhten Flächenversiegelung und damit zur Verhinderung der Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser vor Ort und zur Erhöhung des abzuleitenden Wassers, das die Abflussspitzen weiter erhöht. Hierzu ist anzumerken, dass nach dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung auf dem Flst.-Nr. 227 zulässig war.
- zur Beseitigung von Gehölzen.  
Im Zuge der Planung muss jedoch unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe versucht werden, die Bäume, die aufgrund ihres Zustands, ihres Alters und ihrer Größe als wertvoller Baumbestand einzustufen sind, per Pflanzbindung im Bebauungsplan auf Dauer zu schützen. Wo dies nicht möglich ist, ist entsprechender Ersatz zu schaffen.  
Hingegen kann die Entfernung standortfremder Laub- und Nadelhölzer wie zum Beispiel Schwarzkiefer, Fichte, Blaufichte, etc., die für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt eine geringe Bedeutung besitzen, in der Regel als unerheblich angesehen werden.
- besonders im Bereich der Flst.-Nr. 227 und 228 zu einer Zerschneidung bzw. Vernichtung größerer, bisher unbebauter Freiflächen,
- zu intensiver genutzten Grünflächen aufgrund höherer Wohndichte
- und damit zur Verminderung von Lebensraum mit geringer bis mittlerer siedlungsökologischer Bedeutung.

Insgesamt gegenüberzustellen ist jedoch der geringere Landschaftsverbrauch durch eine innerörtliche Verdichtung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Abschließend bleibt festzustellen, dass lediglich die Eingriffe in die Grundstücke Flst.-Nr. 227 und 228 sowie der Verlust von einigen Bäumen als erheblich anzusehen sind, wobei anzumerken ist, dass nach dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bebauung auf dem Flst.-Nr. 227 bereits zulässig war. In logischer Konsequenz bedarf nur der Eingriff auf dem Flst.Nr. 228 und der Verlust einiger Bäume eines Ausgleichs.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
(Grünordnerische Festsetzungen)

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens an sich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Daneben können Minimierungsmaßnahmen die Schwere des Eingriffs mildern, während die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen konsequenterweise ausgeglichen werden müssen. Dabei wird angestrebt, die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Folgende Maßnahmen werden dazu im Grünordnungsplan vorgeschlagen:

- **pfb (östliche Gehölzfläche):** Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.
- **Erhaltung der Einzelbäume:** Die Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie entsprechend zu ersetzen.
- **Baumpflanzungen:** Bei Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 227 und 228 ist pro 100 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Bei Neubauten sollte eine Dach- und Fassadenbegrünung zumindest in Teilen vorgeschrieben werden.

Durch Flächenversiegelung im Zuge der Neuerrichtung von Baukörpern und Befestigung von Verkehrsflächen auf Flst.-Nr. 228 erfolgt auf ca. 200 m<sup>2</sup> Fläche ein vollständiger Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen (Funktionen als Standort für natürliche Vegetation, als Standort für Kulturvegetation, als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf). Durch wasserdurchlässige Befestigung von Nebenflächen sowie Verkehrsflächen kann der Eingriff teilweise minimiert werden. Durch die Bautätigkeit (Überfahren, Lagerflächen etc.) werden auch auf den an die bebauten Flächen angrenzenden Bereichen die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen, insbesondere die Bodenverdichtung, können jedoch durch bestimmte Maßnahmen vermieden bzw. wieder ausgeglichen werden.

Eine Entsiegelung von Boden als Ausgleich ist auf den Grundstücken nicht möglich. Der Eingriff in das Potential Boden kann somit nicht ausgeglichen werden.

Da im allgemeinen die Nachverdichtung innerhalb erschlossener Baugebiete der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenraum aus landschaftsökologischer Sicht vorzuziehen ist, wird im Falle des relativ kleinen Eingriffs durch die bauliche Verdichtung im Planungsgebiet "Müllergässle" vorgeschlagen, von einem funktionalen Ausgleich abzusehen und statt dessen als Ersatz eine Ausgleichszahlung festzusetzen, die dem Baumschutzfonds der Stadt Leonberg zugute kommt.

Die mittels der Geldzahlung umgesetzten Maßnahmen können als Ersatzmaßnahmen das Ausgleichsdefizit im Untersuchungsgebiet kompensieren.

## 5. Durchführung des Bebauungsplanes

### 5.1 Erschließungsstraße

Die erforderlichen Flächen für den Ausbau des Müllergässles sind von den Eigentümern abzutreten. Dabei sind die Kosten von den Eigentümern zu tragen. Die Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt entstehen nur

Kosten für den Ausbau des östlichen Teilabschnittes, östlich der geplanten Wendepalte.

Änderungen am bestehenden Wasser- und Abwassernetz sind nicht erforderlich.

Für die erstmalig angeschlossenen Grundstücke werden Anliegerbeiträge nach den gültigen Satzungen erhoben.

## 5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in form einer Umlegung sind nicht erforderlich.

Stadtplanungsabteilung, 25.11.2003

## **Begründung gem. § 74 LBO Örtliche Bauvorschrift für das Bebauungsplangebiet**

### **„Gewerbegebiet Mühlstraße“ – Änderung im Bereich Müllergässle**

Die örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO regelt die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke. Darüber hinaus werden Regelungen über die Höhenlage der Grundstücke getroffen. Des weiteren trifft die örtliche Bauvorschrift Aussagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswassers, um die Abwasseranlagen zu entlasten.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsbildes werden Satteldächer, versetzte Satteldächer und einhäufige Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zugelassen. Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes gewahrt bleibt und sich Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen.

Um die Dachlandschaft gestalterisch homogen erscheinen zu lassen, sind Aufbauten bzw. Einschnitte in bestimmten Maßen möglich, wobei allerdings die jeweiligen Aufbauten bzw. Einschnitte nur auf einer Dachseite errichtet werden dürfen. Ein Nebeneinander von Einschnitten und Aufbauten auf einer Dachseite sind nicht zulässig und würden das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes stören.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Aussagen nach § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO zur Verwendung und Behandlung des Niederschlagswassers getroffen, wobei vorrangiges Ziel ist, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken über eine oder mehrere Versickerungsmulden mit bewachsener Bodenschicht von mindestens 30 cm, Zisternen oder einem Mulden-Rigolen-System zu versickern. Die Festlegungen stehen im Einklang mit dem neuen Wassergesetz von Baden-Württemberg, in dem die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gefordert wird.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Mischsystem. Das Niederschlagswasser soll möglichst auf den Grundstücken versickert werden. Die Anlage von Retentionszisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser wird aufgrund der Bodenverhältnisse empfohlen. Bei Grundstücken, auf denen wegen geologischer Verhältnisse (Versickerungsfähigkeit des Bodens) keine Versickerung oder nur eine Teilversickerung vorgenommen werden kann, kann ein separater Anschluss an die Mischwasserleitung erfolgen. Der notwendige Überlauf leitet das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal des Müllergässles.

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenmaterials wird festgelegt, dass das bestehende Gelände mit Bodenaushubmaterial bis zu einer Höhe von 1 m aufgefüllt werden darf. Diese Maßnahme führt zur Entlastung der Erddeponien und führt zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Wohngebietes.

Stadtplanungsabteilung, 25.11.003