Bebauungsplan "Schillerstraße/Hinter dem Friedhof"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Ausgangssituation, Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Gebietes und planungsrechtliche Situation

Das zu überplanende Gebiet liegt östlich des alten Höfinger Friedhofs zwischen Ditzinger Straße, Schillerstraße, Graf-Leutrum-Straße und der Straße Hinter dem Friedhof.

Das Gebiet gehört heute zum Ortskernbereich, da sich Höfingen auch nach Osten erheblich erweitert hat. Im Norden, Osten und Süden schließt sich Wohnbebauung an.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 14.06.1984 ist das Gebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Nach bisheriger planungsrechtlicher Grundlage ist eine Bebauung nur an der Graf-Leutrum-, Schiller- und Ditzinger Straße möglich. Die Bauzeilen sind 10, 12 oder an der Schillerstraße bis zu 30 m tief. Nach dem geltenden Bebauungsplan "Bochtel" von 1956 ist der überwiegende Teil des Gebietes insbesondere der Innenbereich als Bauverbotsfläche nicht bebaubar.

1.2 Gebäudebestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,2 ha und ist entsprechend den vorhandenen planungsrechtlichen Möglichkeiten nur an der Graf-Leutrum-Straße und mit Lücken an der Schiller- und Ditzinger Straße bebaut. Die Gebäude sind zum größten Teil zweigeschossig, evtl. mit zusätzlichem Vollgeschoß im UG und/oder DG. Für die Lage des Gebietes (Nähe zum Ortskern, vorhandene Erschließungsanlagen) und die städtebauliche Situation ist die bauliche Dichte gering. Der überwiegende Teil vor allem des Innenbereiches ist unbebaut.

1.3 Struktur und Funktion des ökologischen Bestandes

Das unbebaute Gebiet, das im wesentlichen die Grundstücke Flst.-Nr. 994, 994/1, 944/3 und 995 umfaßt, ist ein altes strukturreiches Siedlungsbiotop, das in der Stadtbiotopkartierung von 1991 als erhaltenswert eingestuft wurde.

Dieses Biotop besteht im wesentlichen aus

- einer Wiese in der Mitte mit z. T. alten Bäumen
- einer breiten dicht bewachsenen Böschung mit einer großen Anzahl von Laubbäumen und einer Vielfalt an Sträuchern westlich der Wiese sowie
- einer beschatteten extensiv gemähten Wiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 994 mit kleineren Obstbäumen und drei großen wertvollen Eschen an der Straße Hinter dem Friedhof.

Durch ihre Lage zwischen Wohnbebauung und Durchgangsstraßen nimmt die zur Zeit unbebaute Fläche zusammen mit dem Friedhof eine Inselfunktion ein. Insbesondere die oben erwähnte Böschung bietet Nahrung und Lebensraum für zahlreiche Vögel, Kleinsäuger und Insekten auch aus den angrenzenden Bereichen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich:

- Um eine bauliche Ergänzung durch Wohnbebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes und die Schaffung einer neuen planungsrechtlichen Grundlage erforderlich. Das entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und trägt zur Schaffung von Wohnraum bei.
- Für die Regelung der städtebaulichen Entwicklung ist eine sorgfältige Abwägung der privaten Interessen der Eigentümer sowie der öffentlichen Belange des Wohnbedarfs einerseits und des Umweltschutzes andererseits erforderlich. Dabei ist auch der schützenswerte Grünbestand planungsrechtlich zu sichern.
- Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist planungsrechtlich zu sichern.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Gebiet östlich des alten Friedhofs eignet sich aufgrund der günstigen Lage nahe am Ortszentrum und an den bestehenden Erschließungsanlagen besonders gut für Wohnbebauung. Eine bauliche Ergänzung durch Wohnbebauung ist städtebaulich sinnvoll. Das entspricht auch dem Grundsatz, daß die Bebauung innerörtlicher Flächen Vorrang hat vor der Erschließung und Bebauung neuer Flächen im Außenbereich.

3.2 Ökologische Belange

Ökologische Belange sind bei der Planung der Bebauung zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Ziele zur Sicherung des wertvollen Grünbestandes sind:

- Erhaltung und Schutz der drei Eschen am westlichen Rand von Flst.-Nr. 994
- Erhaltung und Schutz der Böschung östlich des Flst.-Nr. 994 mitsamt dem Bewuchs.

Durch die Ausweisung von Pflanzbindungen sowie durch die Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen und der Tiefgaragen wird diesen Zielen Rechnung getragen.

3.3 Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des Gebietes erfolgte bisher über die Graf-Leutrum-Straße, die Schillerstraße und die Ditzinger Straße. Zur Erschließung neuer Wohnbebauung ist eine Ergänzung der Erschließungsanlagen erforderlich.

- Ein ca. 30 m langer Wohnweg mit Zufahrt von der Schillerstraße dient der Erschließung der Bebauung und der Tiefgaragen im Innenbereich.
- In Verlängerung dieses Stichweges ist ein Gehweg in west-östlicher Richtung vorgesehen. Er dient der besseren fußläufigen Erreichbarkeit des östlichen Friedhofeingangs. Durch seine Lage wird dem schützenswerten Baumbestand Rechnung getragen.

- Um für die neue Bebauung an der Ecke Ditzinger Straße/ Hinter dem Friedhof eine Zufahrt zu sichern, ist die Straße Hinter dem Friedhof im südlichen Teil als Erschliessungsweg mit Zufahrt von der Ditzinger Straße ausgewiesen.

Die nördliche Hälfte der Straße Hinter dem Friedhof dient als Wohnweg zur Erschließung der geplanten Gebäude an dieser Straße.

Dazwischen ist ein Stück als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg - vorgesehen. Diese Ausweisung dient der Verkehrsberuhigung.

Durch die Ausweisung eines 1,5 m breiten Gehweges auf der Westseite der Schillerstraße sollen die Bedingungen für die Fußgänger weiter verbesssert werden.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die neue Wohnbebauung soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen, die über den Wohnweg von der Schillerstraße aus erschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Zufahrt von der Ditzinger Straße in die Straße Hinter dem Friedhof und der Umgestaltung der öffentlichen Fläche südlich des Friedhofs-Haupteingangs bzw. südlich des Grundstücks Flurstück Nr. 994 werden die öffentlichen Parkplätze so angeordnet, daß sie von der Straße Hinter dem Friedhof angefahren werden können.

4. <u>Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das zu entwickelnde bzw. zu ergänzende Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da es vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Diese Ausweisung entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplangebiet in Abstufungen entsprechend der Lage unterschiedlich hoch vorgesehen:

- Entlang der Ditzinger Straße ist die Nutzungsziffer entsprechend dem Bestand mit GRZ 0,4 und GFZ 1,0 am höchsten.
- Sie staffelt sich ab über 0,4/0,9 an der Schillerstraße bis 0,35/0,7 an der Graf-Leutrum-Straße.

- Im bisher unbebauten Innenbereich ist das vorgesehene Maβ der baulichen Nutzung mit 0,3/0,6 am geringsten. Aus städtebaulichen Gründen soll eine behutsame Verdichtung erfolgen. Dadurch wird ein allmählicher Übergang zur grünen Insel des alten Friedhofs angestrebt und der Eingriff in den Grünbestand minimiert.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl festgesetzt. Die Baukörper sind außerdem durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO können für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke eingehalten werden. Lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA5 darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wegen der Unterbauung durch Tiefgaragen um mehr als die allgemein zulässigen 50 % – jedoch max. bis zu einer GRZ von 0,6 – überschritten werden, wenn als Ausgleich die Tiefgaragen begrünt werden.

4.3 <u>Bauweise</u>, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplangebiet wird entsprechend dem Bestand auf den bebauten Grundstücken überwiegend offene Bauweise festgesetzt. Lediglich an der Ditzinger Straße ist abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

In dem bisher unbebauten, überwiegend mit Bauverbot belegten Innenbereich sind Baufenster für 6 neue Baukörper ausgewiesen. Diese Baukörper sollen mit west-östlicher Firstrichtung versehen werden.

Durch ihre Lage wird der Sicherung des schützenswerten Grünbestandes Rechnung getragen.

Weitere 3 Baufenster sind zur Schließung der Baulücken an der Schillerstraße vorgesehen.

An der Ecke Ditzinger Straße/Hinter dem Friedhof ist eine erweiterte überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Flst. 994 vorgesehen, die in Grenzbauweise bzw. geschlossener Bauweise bebaubar ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen an der Straße Hinter dem Friedhof unterschreiten die Abstandsvorschriften nach § 8 des Gesetzes über das Friedhofsund Leichenwesen. Aus städtebaulichen Gründen wird hier eine Ausnahme befürwortet, da die Bestattungen auf dem alten Friedhof tendenziell auslaufen und die Ruhe und Würde des Friedhofs durch die Abweichung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

4.4 <u>Gebäudehöhen, Geschosse</u>

Durch die Festsetzung von max. absoluten Firsthöhen in Verbindung mit max. Traufhöhen über EFH wird gewährleistet, daß die Gebäude max. zweigeschossig (unterhalb des Daches) werden können.

4.5 <u>Grünordnerische Festsetzungen</u>

4.5.1 Sicherung des Böschungsbewuchses

Die Böschung östlich des Flst.-Nr. 994 mitsamt dem Bewuchs wird durch eine 9 - 13 m breite flächenhafte Pflanzbindung (pfb) planungsrechtlich gesichert. Die Ausweisung Offentliche Grünfläche Spielplatz dient sowohl der Befriedigung des zu erwartenden Spielplatzbedarfs als auch dem Schutz des Grünbestandes. Städtebaulich beweitet sie eine Verzahnung mit der "grünen Insel" Friedhof. Durch das 4 m breite flächenhafte Pflanzgebot zur Pflanzung einer Wildgehölzhecke an der Nord- und Ostseite des Spielplatzes wird der Böschungsbewuchs zusätzlich ergänzt und gesichert sowie der Spielplatz räumlich abgegrenzt.

Für den Spielplatz wird eine Ausnahme von den Abstandsvorschriften des Gesetzes über das Friedhofs- und Leichenwesen befürwortet, da es sich um einen Kleinkinderspielplatz handelt und die Bestattungen auf dem alten Friedhof tendenziell auslaufen.

4.5.2 <u>Erhalt von Bäumen</u>

Die drei Eschen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 994, drei schützenswerte Bäume im nördlichen Innenbereich sowie weitere einzelne Bäume im Plangebiet werden durch Pflanzbindung gesichert.

4.5.3 Pflanzen von Bäumen

Als Ausgleich für den Wegfall von vorhandenen Bäumen sollen im Plangebiet 16 Einzelbäume gepflanzt werden. Drei davon sind an der Ditzinger Straße im Bereich des Haupteingangs zum alten Friedhof vorgesehen. Sie dienen auch der Straßenraum- bzw. Freiflächengestaltung in diesem Bereich. Zur Sicherung der Baumpflanzungen wird weiterhin die Pflanzung von einem Baum entsprechend Pflanzliste pro 400 qm Grundstücksfläche vorgeschrieben.

5. <u>Ökologische Bilanz, Minimierung des Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen</u>

Zur Beurteilung der Belange des Naturschutzes und als Grundlage für die im Bebauungsplanverfahren erforderliche Abwägung wurde von der Geschäftsstelle Umweltschutz eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8 a NatSchG für den Bebauungsplan "Schillerstraβe/Hinter dem Friedhof" erarbeitet (Kurzfassung siehe Anlage 3 zu DS 1997 Nr. P 6/1).

Im Bebauungsplan wird dem Prinzip der Vermeidung und Minimierung Rechnung getragen (siehe Eingriffsbewertung). Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen werden durch grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

Dadurch bleibt das strukturreiche Siedlungsbiotop, das im bisher unbebauten Bereich des Bebauungsplan-Gebietes entstanden ist, in wesentlichen Bestandteilen erhalten oder wird wiederhergestellt.

Durch die überwiegend west-östliche Gebäudestellung bzw. Firstrichtung der Neubauten soll Solarenergie-Nutzung ermöglicht werden.

Die zulässige Geländeauffüllung um max. 1 m im Innenbereich dient der Minimierung des Aushubs.

6. <u>Durchführung des Bebauungsplans</u>

6.1 <u>Erschließungsmaßnahmen</u>
Die Herstellung des Stichweges von der Schillerstraße und des anschließenden Gehwegs soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden.
Für den Gehweg an der Schillerstraße und die Umge-

staltung der Zufahrt von der Ditzinger Straße einschließlich Umgestaltung der Vorfläche sind zu gegebener Zeit Haushaltsmittel bereitzustellen.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden wie folgt geschätzt:

- Wohnweg von der Schillerstraße ... ca. 40.000,--

- Gehweg in Verlängerung des Wohnweges ca. 12.000,--

- Gehweg an der Schillerstraße ca. 65.000,--

 Wohnweg mit Zufahrt von der Ditzinger Straße einschließlich Umgestaltung der Vorfläche des südlichen Friedhofseingangs
 ca. 70.000,--

6.2 <u>Bodenordnung</u>

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es ist vorgesehen, über die hierzu erforderlichen Regelungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine Vereinbarung abzuschließen.

Leonberg, den 21. Okt. 1997

Lopau

Rohwor