

Bebauungsplan „Zwischen Hohheckstraße und Heinrich-Heine-Straße – Änderung“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Lage des Gebietes und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in Leonberg-Eltingen und umfasst das Quartier zwischen Hohheck-, Hindenburg-, Heinrich-Heine- und Eugenstraße mit einer Größe von ca. 6300 qm. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der derzeit geltende einfache Bebauungsplan „Hohheckstraße“ aus dem Jahr 1941 weist eine überbaubare Grundstücksfläche entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung aus. Im Innenbereich war keine Bebauung vorgesehen. Mit der Deckblattänderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1949 wurde erstmalig ein Wohnhaus (Heinrich-Heine-Straße 20) im südlichen Innenbereich zugelassen. Der nördliche Innenbereich ist bisher nicht bebaut.

2. Bestandsdarstellung

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch Blockrandbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Die vorhandenen Traufhöhen betragen bei zwei Gebäuden an der Hindenburgstraße (Hindenburgstraße 46 und 56) 7,0 m bzw. 7,2 m und bei einem Gebäude an der Eugenstraße 7,0 m. Die übrigen Traufhöhen der Blockrandbebauung im Bebauungsplangebiet liegen zwischen 3,6 m und 5,7 m an der Hindenburgstraße sowie zwischen 4,4 m und 4,8 m an der Eugenstraße. Die Firsthöhen liegen zwischen 8,5 m und 12 m an der Hindenburgstraße bzw. zwischen 8,5 m und 10 m an der Eugenstraße. Die Gebäude sind mit trauf- oder giebelständigen Satteldächern mit unterschiedlicher Dachneigung versehen. Jeweils ein Gebäude an der Hindenburg- und Eugenstraße haben eine Dachneigung von 30° bzw. 33°. Bei den übrigen Gebäuden beträgt die Dachneigung zwischen 45° und 55°. Der Innenbereich ist nur im südlichen Teil bebaut. Dieses Gebäude hat eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von 9 m. Die Dachneigung beträgt hier 46°. Die Baudichte ist durch eine GRZ zwischen 0,2 und 0,35 an der Hindenburgstraße bzw. zwischen 0,19 und 0,31 an der Eugenstraße geprägt. Lediglich zwei Grundstücke (Hindenburgstraße 56 und Eugenstraße 3) weisen eine deutlich höhere GRZ von 0,4 bzw. 0,41 auf. Ähnlich ist die Situation in den angrenzenden Quartieren. Die GRZ liegt überwiegend unter 0,35. Lediglich einige Grundstücke (überwiegend Eckgebäude) haben eine GRZ über 0,4, wie z.B. auch das Eckgrundstück Hohheckstraße/Friedensstraße (Hohheckstraße 9) mit einer GRZ von 0,47.

Der Innenbereich ist intensiv durchgrünt und wird durch Hausgärten mit Obstwiesen geprägt. Zu erwähnen sind hier die Hecke aus geschnittenen Birnbäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Heinrich-Heine-Str. 20 und einzelne wertvolle Obstgehölze.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung durch eine erstmalige Bebauung im nördlichen Innenbereich zu schaffen. Ziel ist es, innerstädtische Potentiale für Bebauung nutzbar zu machen. Damit wird dem Wohnbedarf in diesem Bereich und dem des Grundstückseigentümers des Grundstücks Hohheckstraße 15 Rechnung getragen. Der Bebauungsplan muss für den Bereich des gesamten Quartiers zwischen Hohheck- Hindenburg-, Heinrich-Heine- und Eugenstraße aufgestellt werden, da von einer zusätzlichen Bebauung im Innenbereich sowohl die umgebende Bebauung als auch die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Der Bebauungsplan ist auch deshalb erforderlich, um für das gesamte Quartier zwischen Hohheck-, Hindenburg-, Heinrich-Heine- und Eugenstraße die Möglichkeit einer städtebaulichen Weiterentwicklung nach heutigem Recht zu schaffen.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Beibehaltung der vorhandenen Charakteristik des Gebietes einerseits und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen andererseits.

Die überbaubaren Flächen entlang der Hindenburgstraße, der Hohheckstraße und der Eugenstraße werden von bisher 11 m auf eine maximale Tiefe von 12,5 m erweitert. Im Innenbereich sowie im Süden an der Heinrich-Heine-Straße werden Einzelbaufenster festgesetzt, um die Freibereiche im lockerer bebauten durchgrüntem Innenbereich zu definieren und mit deren Größe und Lage auf den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet Rücksicht zu nehmen.

Um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden, werden die Kubaturen durch Trauf- und Firsthöhen eindeutig festgelegt und begrenzt. Im Bereich der Blockrandbebauung werden die Traufhöhen auf max. 6,5 m und die Firsthöhen auf max. 11 m festgelegt, so dass eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss möglich ist. Im Innenbereich wird die Traufhöhe auf max. 4,5 m und die Firsthöhe auf max. 9 m festgesetzt. Damit wird hier eine eingeschossige Bebauung mit sinnvoller Dachgeschossnutzung ermöglicht.

Als Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung von max. 20 m für die Blockrandbebauung festgesetzt, um die Maßstäblichkeit und Charakteristik zu gewährleisten. Im Innenbereich sind aufgrund der ohnehin eingeschränkten Möglichkeiten Einzel- und Doppelhäuser ohne Längenbegrenzung zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Gebietscharakter in diesem Eltinger Ortsteil im Bereich der Blockrandbebauung eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 festgelegt. Angesichts der vorhandenen Baudichte im Quartier selbst und in den angrenzenden Quartieren erscheint diese Festsetzung angemessen.

Im Blockinnenbereich wird die maximale GRZ auf 0,2 und die maximale GFZ auf 0,4 heruntergestuft, um zu gewährleisten, dass nur behutsam nachverdichtet wird. Hier wird auch die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude festgelegt.

4.2 Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurden grünordnerische Untersuchungen durchgeführt. Das Plangebiet wurde vom Büro Prof. Schmid, Treiber und Partner ökologisch untersucht und bewertet. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt.

Im Plangebiet haben lediglich einige ältere und größere Obstgehölze und der Garten südlich von Gebäude Hohheckstraße 15 als einzige größere zusammenhängende Grünfläche eine besondere Bedeutung. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sowie durch Regenrückhaltungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser und Klima sowie Landschaftsbild und Erholung durch nachverdichtende Bebauung nahezu vollständig kompensiert. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit für das Landschaftspotential Boden, da die Versiegelung von 170 qm Boden mittlerer Bedeutung innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Das ermittelte restliche Kompensationsdefizit wird für vertretbar gehalten. Es kann aus planerischer Sicht in Kauf genommen werden, da die Nachverdichtung erschlossener innerstädtischer Baugebiete aus landschaftsökologischer Sicht der Neuausweisung von Baugebieten im unbeplanten Außenbereich vorzuziehen ist.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die begrenzenden Straßen und bestehenden öffentlichen Leitungen gesichert und braucht nicht geändert zu werden. Die Gebäude im Innenbereich werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Im Innenbereich sind Garagen nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes des Quartiers zwischen Hohheck-, Hindenburg- Heinrich-Heine- und Eugenstraße wird eine örtliche Bauvorschrift gem. § 74 LBO erlassen. Die im Plangebiet vorherrschende Dachform (Satteldach) wird als zulässige Dachform festgeschrieben, um die charakteristische Dachlandschaft zu erhalten. Dachaufbauten und -einschnitte werden so festgelegt, dass sich dem Betrachter auch in Zukunft eine „ruhige“ Dachlandschaft in diesem Ortsteil präsentiert.

Städtebaulich störende Anlagen wie Antennen werden auf ein erträgliches Maß reduziert. Noch bestehende Freileitungen haben Bestandsschutz, sollten aber in Zukunft unterirdisch verlegt werden.

Aus ökologischen Gründen werden Festlegungen über die Herstellung der Stellplätze und ihre Zufahrten sowie über die Begrünung von Flachdachgaragen getroffen, um einen Beitrag zur Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken zu leisten.

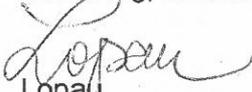
Bei einer Neubebauung ist nach dem Wassergesetz die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorzusehen, soweit dies technisch und topographisch möglich ist. Die mit einer Bebauung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs werden hiermit gering gehalten.

Die Regenwasserversickerung dient auch als Ausgleich für geplante Eingriffe durch nachverdichtende Bebauung.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen entlang der Hohheckstraße, die bereits als Verkehrsflächen genutzt werden, sind entsprechend dem Bebauungsplan an die Stadt abzutreten.

Leonberg, den 10.06.2003


Lopau


Rohwer