



Stadt Leonberg

Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ Planbereich 02.09-3

Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Stand 17.06.2010

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39
fax (0711) 487 469

e-mail: info@buff-netzwerk.de | info@sippel-netzwerk.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	Seite 02
2	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes	Seite 02
3	Bestehende Rechtsverhältnisse <i>Regionalplanung, Flächennutzungsplanung, Bebauungsplanung, Landschaftsplanung</i>	Seite 03
4	Bestandssituation/-nutzungen <i>Bestand, Erschließung/Verkehrliche Anbindung, Umweltzustand und Artenschutz, Vorgezogene Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 42 (neu § 44) BNatSchG</i>	Seite 04
5	Planungskonzept/Nachverdichtungspotenzial <i>Städtebauliche Zielsetzung, Erschließung/Verkehrliche Anbindung, Städtebauliche Struktur/Gebäudetypologie</i>	Seite 06
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 08
6.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 08
6.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 09
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Seite 10
6.4	Stellung der baulichen Anlagen	Seite 11
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	Seite 11
6.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	Seite 12
6.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	Seite 12
6.8	Verkehrsflächen	Seite 12
6.9	Grünflächen	Seite 14
6.10	Umweltschützende Belange - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 14
6.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	Seite 14
6.12	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Seite 15
6.13	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	Seite 19
6.14	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Seite 19
6.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	Seite 20
7	Grünordnerischer Fachbeitrag – Umweltbelange und Artenschutz	Seite 21
7.1	Schutzgut bezogene Bestandsaufnahme - Ausgangssituation	Seite 21
7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und vorgesehene grünordnerische Maßnahmen	Seite 25
7.3	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	Seite 26
7.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Artenschutz und vorgesehene grünordnerische Maßnahmen	Seite 28
8	Flächenbilanz	Seite 33
9	Durchführung	Seite 33
10	Fachgutachten	Seite 34

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 wird planungsrechtlich das Ziel verfolgt, die Innenentwicklung in zentraler innerstädtischer Lage vor einer Außenentwicklung zu fördern und somit in unmittelbarer Nähe zur Altstadt mit den dort vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen einen attraktiven, innerstädtischen Wohnstandort zu schaffen, der insbesondere im Kontext der unteren Hangzone des Engelbergs durch die Freiraumstrukturen des Friedhofes und der umliegenden Hausgärten des Bestandswohnbebauung geprägt wird. Gleichsam soll die steigende Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum gedeckt werden und die Grabenstraße zwischen der Kreissparkasse im Norden und den Bestandsgebäuden im Süden städtebaulich aufgewertet und gefasst werden, so dass die im Bestand vorhandene stadträumliche Zäsur aufgehoben wird. Durch die Ausweisung verschiedener Gebäudetypologien soll ein adäquates Angebot für unterschiedliche Zielgruppen realisiert werden. Darüber hinaus soll die Grabenstraße mit der Kreuzung am Hirschbrunnenplatz umgebaut sowie eine neue Bushaltestelle südlich des Areals der Kreissparkasse an der Grabenstraße eingerichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort „Östlich der Grabenstraße“. Zum einen soll die Bestandbebauung an der Grabenstraße planungsrechtlich gesichert werden, zum anderen sollen bereits baulich genutzte Teilflächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes neu geordnet sowie bisher ungenutzte Flächen im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung erschlossen und bebaut werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 trägt somit dem starken qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarf in der Kernstadt Rechnung. Als Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen dient im Wesentlichen die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellte städtebauliche Konzeption, die im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes und der Erschließungsplanung in Teilbereichen geringfügig weiterentwickelt wurde.

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 um eine Innenentwicklungsfläche handelt und gemäß § 233 (1) BauGB (Überleitungsvorschrift) noch nicht mit der gesetzlich vorgeschriebenen Entwurfs-offenlage begonnen worden ist, soll das Bebauungsplanverfahren nach der vom Gesetzgeber in der Zwischenzeit geschaffenen Rechtsgrundlage zur Förderung der Innenentwicklung gemäß des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innentwicklung) durchgeführt werden.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an die Leonberger Altstadt an. Im Westen stellt die Grabenstraße die Plangebietsgrenze dar. Zwischen der Kreuzung Bahnhof-/Graf-Eberhard-Straße im Süden und der Sonnenkreuzung im Norden liegt die Grabenstraße innerhalb des Geltungsbereichs. Die Sonnenkreuzung selbst (Stuttgarter-/Feuerbacher-/Grabenstr.) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Südlich der Kreissparkasse verläuft die Geltungsbereichsgrenze in Richtung Osten entlang des Weges „Am Sonnenrain“, der innerhalb des Plangebietes liegt und in diesem Bereich als Fußweg ausgebaut ist, und knickt auf Höhe der bestehenden Wohnbebauung „Am Sonnenrain“ nach Süden ab. Entlang der heutigen Grundstücksgrenzen verläuft die Plangebietsgrenze weiter nach Osten bis auf Höhe des Wohngebäudes „Am Sonnenrain“ Nr. 1, ab dort verläuft sie in Richtung Süden entlang der nach Norden ragenden westlichen Grenze des Friedhofes.

Im Süden verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Friedhofsmauer. Im Bereich des westlichen Friedhofszuganges von der Grabenstraße verschwenkt die Geltungsbereichsgrenze nach Süden bis zur Grabenstraße. Der Geltungsbereich schließt den öffentlichen Freiraum (Platzfläche) sowie die Straßenfläche mit ein.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 umfasst die Flurstücke 111/2, 118/7, 127/1, 140, 140/1, 148, 149, 150, 151, 152, 152/2, 153, 155/1, 155/2, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 155/7, 156, 156/1, 158, 160, 160/1, 161/2, 161/3, 162/1, 162/2, 162/4, und 166/4. Die Flurstücke 108/1, 163, 166, 166/1, 162/3, 1767/32 und 1767/33 sind angeschnitten und liegen nur zu Teilen im Plangebiet.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,41 ha.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse und informelle Planungsvorgaben

Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Stuttgart trifft keine regionalplanerischen Aussagen, die sich konkret auf das Plangebiet beziehen. In der Raumnutzungskarte ist der Bereich als Siedlungsgebiet dargestellt.

Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Leonberg ist das Plangebiet parallel zur Grabenstraße als Gemischte Baufläche und weiter nach Osten als Wohnbaufläche dargestellt, jeweils mit besonderer Durchgrünung. Mit der Darstellung stark durchgrünter Bauflächen wurde das planerische Ziel dokumentiert, nicht nur die ökologischen Ausgleichsfunktionen in den Wohnbaugebieten zu sichern, sondern auch den besonderen Charakter dieser Gebiete als ein wesentliches städtebauliches Element zu bewahren. Dies gilt im Besonderen vor dem Zielhintergrund, ein qualitativ hochwertiges Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen.

Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan eine Altlastenfläche dargestellt. Eine nähere Beschreibung der Altlast im Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 wird planungsrechtlich im Bereich/Verlauf der Grabenstraße (Verkehrsfläche) durch die Bebauungspläne „Sanierung Altstadt Leonberg, Deckblatt Quartier 20, 21“ (1986), „Ditzinger-/Stuttgarter-/Graben-/Graf-Ullrich Straße (1970)“ berührt. Beide Bebauungspläne setzen im Bereich der Flächenüberlagerung ebenfalls eine Verkehrsfläche fest. Aufgrund der erforderlichen Sanierung bzw. Neugestaltung des Straßenzuges Grabenstraße/ Stuttgarter Straße und den damit verbundenen Baumaßnahmen wird die Grabenstraße trotz gesichertem Planungsrecht in den Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 aufgenommen.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 im Norden des Plangebietes im Bereich des Weges „Am Sonnenrain“ durch den Bebauungsplan „Untere Burghalde“ berührt. Dort ist dieser als Verkehrsfläche festgesetzt und dient der Erschließung von Stellplätzen auf dem Areal der Stadtparkasse. Im Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 wird auf die Bestandssituation entsprechend planungsrechtlich reagiert.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan 2020 wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens FNP 2020 gleichermaßen fortgeschrieben. Für den Geltungsbereich trifft er keine zusätzlichen Aussagen.

4 Bestandssituation/-nutzungen

Bestand

Das Planungsgebiet weist eine süd-west exponierte Hanglage auf. Von der Grabenstraße im Westen und vom Friedhof im Süden steigt das Gelände kontinuierlich nach Osten bzw. Norden an. Am westlichen Rand im Bereich der Grabenstraße liegt die Höhenlage zwischen ca. 382m ü.NN und ca. 390m ü.NN und steigt von der Grabenstraße kontinuierlich in Richtung Osten auf eine Höhenlage zwischen ca. 392m ü.NN im Süden und ca. 400m ü.NN im Norden an. Während im Westen das Plangebiet durch die Bebauung im Anschluss an die Grabenstraße (II-III-geschossige Gebäude mit Satteldach bzw. Krüppelwalmdach (Nr.4), Garagen, Schuppen, Scheune) und einer größeren Parkierungsfläche geprägt ist, wird das Erscheinungsbild des sich nach Osten erstreckenden Bereichs zwischen dem Friedhof im Süden und der Wohnbebauung „Am Sonnenrain“ im Norden durch ein kleinräumiges Mosaik aus Resten ehemaliger Gartennutzungen, Gehölzbeständen ehemaliger Böschungskanten bzw. Einfriedigungen, Resten von Obstbaumwiesen, eingelagerten Wiesen frischer Standorte und Sukzessionsstadien bestimmt.

Die umliegende Nutzung wird im Besonderen durch den Friedhof mit seinen raumwirksamen Freiraumstrukturen (Gehölzbestand) geprägt, der das Plangebiet im Süden und Osten zu großen Teilen umschließt. Der topographische Versatz im Gelände zwischen dem Plangebiet und dem Friedhof im Süden wird durch die Friedhofsmauer aufgefangen.

Im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung „Am Sonnenrain“ an das Plangebiet an. Die Bebauung dort weist zur Straße ein eingeschossiges Erscheinungsbild auf. Aufgrund der Topographie tritt die Wohnbebauung nach Süden als zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern in Erscheinung. Die Wohnbebauung liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Untere Burghalde“, der in diesem Bereich zwei Vollgeschosse zulässt. Unmittelbar an der Grabenstraße prägt die Kreissparkasse durch ihre bauliche Kubatur (mit Untergeschoss II-geschossiger Sockel und V-geschossiger Verwaltungs-/Bürotrakt) den Straßenraum im oberen Abschnitt der Grabenstraße. Aufgrund der baulichen Struktur und der räumlichen Fuge (Parkierungsfläche) ist die Kreissparkasse städtebaulich nicht an die südliche Bebauung der Grabenstraße (Hausnummer 4 bis 12) angebunden.

Erschließung/Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet bzw. die Bestandbebauung im Westen wird über die im Geltungsbereich liegende Grabenstraße erschlossen. Eine öffentliche Erschließung in die Tiefe des Plangebietes besteht jedoch nicht.

Die rückwärtigen Bereiche (u.a. Werkstätten, Garagen, Lager, Schuppen, Scheune) der Bestandsbebauung werden durch eine Tordurchfahrt zwischen der Grabenstraße Nr. 4 und Nr. 6, durch einen Erschließungsstich zwischen der Grabenstraße Nr. 6 und Nr. 8 und einem weiteren Erschließungsstich nördlich der Grabenstraße Nr. 12 erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche (Flst. 153, 156 und 156/1) nördlich des Friedhofs ist eine Grunddienstbarkeit im Bereich der Tordurchfahrt eingetragen, die ein Zugangs- und Zufahrtsrecht sichert.

Darüber hinaus verläuft im Norden parallel zur Plangebietsgrenze ein Fußweg („Am Sonnenrain“), der im weiteren Verlauf in Richtung Osten zur Erschließungsstraße wird. Im Süden verläuft über die Freifläche im Kreuzungsbereich Graben-/Graf-Eberhard-/Bahnhofsstraße ebenfalls ein Fußweg, der den Friedhof von Westen her an die Altstadt anbindet. Beide Fußwegebeziehungen binden das Plangebiet aber nicht in das Wegenetz der Stadt Leonberg ein.

Umweltzustand und Artenschutz

Gemäß der rechtlichen Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind nach § 1 (6) Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um diesen rechtlichen Vorgaben zu entsprechen, wurde im Rahmen der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 ein gründerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Teil der Begründung ist (Kapitel 7).

In Form der schutzgutbezogenen Darstellungen wird auch auf die erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 (*neu § 44*) BNatschG eingegangen, die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auch für Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden muss. Entsprechend wurde hierfür auf das Faunistische Gutachten Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Peter-Christian Quetz, Stuttgart, September 2006) sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 (*neu § 44*) BNatSchG (Ökologie Ornithologie Quetz, Peter-Christian Quetz, Stuttgart, Juni 2008) als Grundlage zurückgegriffen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, inwieweit der Verbotstatbestand bezüglich der geschützten Arten durch die zukünftige Bebauung des Geländes eintritt. Durch den Nachweis der nach dem Eingriff weiterhin gegebenen ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang kann ein Eintreten des Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden. Für den Erhalt der räumlichen Funktionalität sind jedoch vorgezogene Maßnahmen durchzuführen. Eine Ausnahmeerteilung nach § 43 (*neu § 45*) BNatschG oder eine Befreiung nach § 62 (*neu § 67*) BNatschG ist somit nicht erforderlich.

Vorgezogene Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 42 (*neu § 44*) BNatSchG

Wie aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zu entnehmen ist, wurde durch die vorgezogenen Maßnahmen der Verbotstatbestand nach § 42 (*neu § 44*) BNatschG ausgeschlossen.

Die vorgezogenen Maßnahmen mit ihrer örtlichen Zuordnung setzen sich wie folgt zusammen:

- Pflanzung von 13 einheimischen Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Pflanzung von 67 heimischen Gehölzen (1/3 Bäume, 2/3 Sträucher) auf dem benachbarten Friedhof und dem ehemaligen Golfplatz von Leonberg (Friedhof:8 Bäume, ehemaliger Golfplatz:13 Bäume, 46 Sträucher)
- Anbringung von 15 Nistkästen im Baumbestand des ehemaligen Golfplatzes Leonberg (verschiedene Arten von Nistkästen)
- Anbringung von drei Fledermausersatzquartieren auf dem Gelände des benachbarten Friedhofs

Die Gehölze auf dem ehemaligen Golfplatz Leonberg werden als Ergänzungspflanzung zu bereits bestehenden Gehölzgruppen angelegt. Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Maßnahmen im Einklang zu den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung stehen.

5 Planungskonzept

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der städtebaulichen Erschließung und Entwicklung des Plangebietes in Richtung Osten wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt. Auf der einen Seite sollen Wohnraumangebote in zentraler Lage zu den bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sowie den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in der Leonberger Altstadt entstehen. Zum anderen wird eine städtebauliche Aufwertung entlang der Grabenstraße verfolgt.

Durch die Ausweisung verschiedener Gebäudetypologien soll ein attraktiver Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen realisiert werden, der über die zentrale innerstädtische Lage hinaus sein Standortpotenzial gleichsam aus der Topografie und den angrenzende Freiraumstrukturen des Friedhofes und den stark eingegrünten Hausgartenbereichen der Bestandsbebauung bezieht.

Erschließung/Verkehrliche Anbindung

Verkehrlich soll das Plangebiet künftig über einen Erschließungsstich (Sackgasse mit Wendeanlage) erschlossen werden. Dabei soll der heute bereits bestehende Anschluss an die Grabenstraße nördlich des Gebäudes Grabenstraße Nr. 12 aufgegriffen und weiter in Richtung Osten ansteigend geführt werden. Über diesen Erschließungsstich werden alle Wohngebäude erschlossen, die nicht unmittelbar an der Grabenstraße liegen. Der Erschließungsstich wird als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) ausgebildet. Die Fahrbahnbreite variiert zwischen 5,80m im Anschlussbereich an die Grabenstraße, im Mittelstück aufgrund der erforderlichen Böschung (Mauer) mit einer Breiten 4,75m und 5,75m im Osten im Vorfeld der Wendeanlage.

Hiermit wird das Ziel verfolgt, die Zufahrten und Abfahrten von der Grabenstraße zu bündeln, um den Verkehrsfluss auf der Grabenstraße nicht durch eine Vielzahl von Zufahrten zu beeinträchtigen. Die vorhandenen Zufahrten für die Bestandsbebauung (Tordurchfahrt zwischen Grabenstraße Nr. 4 und Nr.6 sowie der Erschließungsstich zwischen Grabenstraße Nr. 6 und Nr. 8) werden aber erhalten.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Bereiche im Südwesten des Plangebietes und der Anbindung an den öffentlichen Straßenraum wird ein erforderlicher Streifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt. Über diesen Zufahrtsstreifen werden auch die notwendigen Stellplätze überwiegend in Form von Tiefgaragen angebunden. Des Weiteren wird im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung entlang der Grabenstraße und den dargestellten Bauoptionen im rückwärtigen Bereich ein kurzer Abzweig nach Süden geführt. Zum einen werden hierüber die vorhandenen Garagen der Gebäude Grabenstraße Nr. 10 und Nr. 12 erschlossen und zum anderen wird eine zusätzliche Wendemöglichkeit im Anschlussbereich an die Grabenstraße geschaffen.

Aufgrund des ausschließlichen Anwohnerverkehrs, der topographischen Gegebenheiten, der räumlichen Lage und des Flächenzuschnitts sowie der angrenzenden Nutzungen wird keine zusätzliche fußläufige Anbindung an vorhandene Wege verfolgt.

Städtebauliche Struktur/Gebäudetypologie

Das städtebaulich zugrunde gelegte Konzept sieht entlang der Grabenstraße eine Bebauung im Norden zwischen der Kreissparkasse und dem Gebäude Grabenstraße Nr. 12 vor. Mit der Bebauung soll der Straßenraum der Grabenstraße gefasst und die Kreissparkasse städtebaulich eingebunden werden. Dabei soll im Besonderen zwischen dem städtebaulich markanten Gebäude der Kreissparkasse und der südlichen Bebauung sowohl in der Gebäudekubatur bzw. der architektonischen Gestaltung als auch in der Höhenstaffelung vermittelt werden. Entsprechend wird eine Bebauung mit Flach-/Satteldach und vier Vollgeschossen zugelassen.

Zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung wird eine maximale Gebäudehöhe absolut in Meter ü.NN festgesetzt. Diese Systematik wird auf das gesamte Plangebiet angewendet. Darüber hinaus wird bestimmt, dass das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ausbilden darf und beim Flach-/Pulldach an drei Seiten zurückspringen muss. Somit wird eine Staffelung der Gebäudefassade in der Höhenentwicklung vorgegeben und einer zu massiv wirkenden Gebäudehöhe entgegengewirkt. Diese Regelung gilt für alle neuen Bebauungsoptionen, die III bzw. IV Vollgeschosse zu lassen, die Bestandsgebäude entlang der Grabenstraßen werden jedoch davon ausgenommen.

Die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Grabenstraße bleiben erhalten und werden entsprechend planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ebenso für die bestehenden Stellplätze.

Für die Bebauung im Rücken der Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Grabenstraße sieht die städtebauliche Konzeption grundsätzlich vor, dass sich die Gebäudetypologie entlang des geplanten Erschließungsstiches in der Höhenentwicklung und der Dichte abstaffelt. Im Westen sind Mehrfamilienhäuser mit einer II- bis III-geschossigen Bebauung vorgesehen, weiter nach Osten sind dann Einzel- und Doppelhäuser mit maximal II Vollgeschossen geplant. Während im Westen beiderseits des Erschließungsstiches Stadthäuser (Mehrfamilienhäuser) mit Flach-/Pulldächern geplant sind, werden nach Süden und Osten zu den angrenzenden Bestandsgebäuden Satteldächer vorgeschrieben.

Die geplante Bebauung im Norden parallel zum verlaufenden Fußweg „Am Sonnenrain“ nimmt den in diesem Bereich deutlichen topografischen Höhenversatz auf. Dieser Versatz wird gleichsam genutzt, um die notwendigen Stellplätze im Untergeschoss in Form einer Tiefgarage anzuordnen, die ebenerdig vom Erschließungsstich angefahren wird.

Am Ende des Erschließungsstiches sind die Gebäude leicht versetzt angeordnet, so dass eine Art Hofsituation um die Wendeanlage entsteht. Die erforderlichen Stellplätze werden entlang des Straßenraumes in Form von Garagen und Carports angeordnet. Tiefgaragen sind in diesem Bereich aufgrund der Wohntypologie nicht vorgesehen.

Bezug nehmend auf die Topographie und die angrenzende Bestandsbebauung sind alle geplanten Gebäude mit Ausnahme der Bebauung an der Grabenstraße nach Süden orientiert.

Für den westlichen Teilbereich (Baufenster 01 bis 04 und 06) wurden entsprechend der städtebaulichen Konzeption in der Zwischenzeit vertiefende Entwurfskonzepte erarbeitet.

In der Summe entsteht durch die zugrunde gelegte städtebauliche Konzeption ein Entwicklungspotenzial zwischen ca. 55 und 65 Wohneinheiten.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 ist der planerischen Zielsetzung folgend, durch Innenentwicklung Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu mobilisieren, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung nimmt ebenfalls Bezug auf die Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020.

Jedoch wird mit der Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes näher an die Grabenstraße herangerückt, als es im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 dargestellt ist. Hiermit wird der Entwicklungsabsicht Rechnung getragen, in zentraler Lage attraktive Wohnraumangebote zu schaffen.

Ein Hereinziehen von im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäude oder sonstige Gewerbebetriebe wird aber aufgrund der Topographie, des Flächenzuschnitts und der entsprechend eingeschränkten Erschließungssituation nicht verfolgt.

Um der städtebaulichen Zielsetzung und der siedlungsstrukturellen Situation im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet Rechnung zu tragen, werden gemäß § 4 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt damit weiterhin gewahrt.

Mischgebiet

Mit der Ausweisung des Mischgebietes soll im Wesentlichen die bestehende Struktur aus Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Grabenstraße planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Struktur, der zentralen Lage unmittelbar angrenzend an die Altstadt und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der angrenzend geplanten Wohnbebauung werden unter Wahrung des Gebietscharakters und analog zu den Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet die allgemein zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies gilt auch für die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind).

Nebenanlagen

Aufgrund der im Süden und Osten angrenzenden Friedhofsflächen, ist nach dem Gesetz über das Friedhofs- und Leichenwesen (Bestattungsgesetz) BestattG ein Schutzstreifen von mindestens 10,0m einzuhalten. Dieser Schutzstreifen muss frei von oberirdischen Gebäuden sein, um die Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich zu beeinflussen (siehe 6.7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind). Entsprechend werden innerhalb dieser Flächen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50 LBO ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl - GRZ

Unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße sowie des Flächenzuschnitts, aber auch um der beabsichtigten Nachverdichtung des Bestandes durch Innenentwicklung Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,6 als Höchstmaß für das Mischgebiet und mit 0,4 als Höchstmaß für die Baufenster mit der Kennzeichnung 02 bis 06 im Allgemeinen Wohngebiet bestimmt. Zur Sicherung einer verträglichen Gebäudekubatur sind die Baufenster entsprechend eng gefasst.

Im östlichen Teilbereich wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die bauliche Dichte herabzusetzen (Einfamilien-/Doppelhäuser) reagiert und in Abhängigkeit der möglichen Grundstückszuschnitte die maximal zulässige Obergrenze der GRZ für die mit 07 gekennzeichneten Baufenster auf 0,25 bzw. für das mit 08 gekennzeichnete Baufenster auf 0,35 zurückgenommen.

Zur Sicherung der Bestandsnutzungen, gerade vor dem Hintergrund der räumlich sehr beengten Bestandsituation entlang der Grabenstraße und der nachzuweisenden Stellplätze, wird für das Mischgebiet gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die abweichende Bestimmung getroffen, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Vor der Zielsetzung im unmittelbaren Anschlussbereich an die Grabenstraße eine höhere bauliche Dichte zu entwickeln als im Osten des Plangebietes und aufgrund der notwendigen Anbindung und Erschließung der baulichen Anlagen in zweiter Reihe (Baufenster 05) sowie dem erforderlichen Flächenbedarf für Stellplätze (überwiegend in Tiefgaragen) wird wie im Mischgebiet auch für den westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes eine abweichende Festsetzung gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO getroffen. Für die Baufenster mit der Kennzeichnung 02 und 03 wird das Maß der Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und für die Baufenster mit der Kennzeichnung 04 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 bestimmt.

Die Einhaltung der Grenzen nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO mit einer zulässigen Grundfläche von 0,6 bei der festgesetzten GRZ von 0,4 würde eine wesentliche Erschwerung der beabsichtigten Innenentwicklung mit der angestrebten Nachverdichtung bedeuten.

Für die Baufenster mit der Kennzeichnung 05 bis 08 gilt gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

Vollgeschosse

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen - Höhenbegrenzung wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Dabei reagiert die Bestimmung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf die Topographie im Gelände. Insbesondere für eine Bebauung im östlichen Teilbereich des Plangebietes (Baufenster mit der Kennzeichnung 06 bis 08), die der Bestandsbebauung entlang der Straße „Am Sonnenrain“ vorgelagert ist, wird sichergestellt, dass ergänzend zum Erdgeschoss wahlweise das Dachgeschoss oder das Gartengeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Beides ist jedoch nicht möglich und sichert somit eine der Umgebung angemessene Gebäudekubatur/-ausnutzung. Dies gilt gleichermaßen für die beiden südlichen Baufenster im westlichen Bereich mit der Kennzeichnung 05.

Um im westlichen Teilbereich einer zu massiv wirkenden Gebäudehöhe entgegenzuwirken und um die Gebäudefassade in der Höhenentwicklung zu gliedern wird ergänzend bestimmt, dass das zulässige Staffelgeschoss bei den Baufenstern mit der Kennzeichnung 01, 02 und 04 an mindestens drei Seiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen muss. Die im Bereich der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser sich darstellende Anzahl der Vollgeschosse wird planungsrechtlich nachvollzogen.

Höhe der baulichen Anlagen - Höhenbegrenzung

Zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung, die sich an der umgebenden Bestandbebauung orientiert, wird eine maximale Gebäudehöhe (OK max.) absolut in Meter ü.NN festgesetzt. Technisch bedingte Aufbauten bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt, sofern sie ein angemessenes Maß (10% der Dachfläche) nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlage wird die Oberkante Dachfirst/Attika des jeweiligen Gebäudes bestimmt.

Mit dieser Art der Festsetzung wird auf die topographischen Verhältnisse im Plangebiet reagiert und trotz der absoluten Begrenzung der Gebäudehöhe dem Bauherren eine ausreichende Gestaltungsfreiheit eingeräumt. In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und den dargestellten Baufenstern wird die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur hinreichend bestimmt. Darüber hinaus wird insbesondere bei den Baufenstern südlich der Erschließungsstraße mit der Höhenfestsetzung das Ziel verfolgt, die Wohngebäude weitgehend barrierefrei bzw. ebenerdig von der Haupteinschließung in das unterste Wohngeschoss anzubinden.

Die Höhenfestsetzungen für die vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Grabenstraße sichern planungsrechtlich die erfassten Bestandsgebäudehöhen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Entsprechend der Bestandssituation entlang der Grabenstraße wird für die Baufenster 09, 10 und 11 im Mischgebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass hier Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können.

Um der städtebaulichen Konzeption und dem siedlungsstrukturellen Charakter der angrenzenden Bebauung Rechnung zu tragen, wird im Allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan „Untere Burghalde“, in der ebenfalls nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) erfolgt im Wesentlichen über die Darstellung von Baugrenzen. Lediglich im Bereich der Grabenstraße wird zur Sicherung der vorhandenen Straßenflucht eine Baulinie festgesetzt.

Zur Vermeidung großmaßstäblicher Gebäudestrukturen sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Konzeption und von Freiflächen bieten die dargestellten Baufenster nur geringe Entwicklungsoptionen. Vor diesem Hintergrund wird bestimmt, dass Terrassen und Balkone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Ergänzend sind im westlichen Plangebiet für die in der städtebaulichen Konzeption geplanten Stadthäuser (Mehrfamilienhäuser) auch Treppenhäuser außerhalb der Baufenster zulässig, sofern sie eine angemessene Größe nicht überschreiten (maximale Tiefe 1,75m und maximale Breite 3,0m).

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der im Süden und Osten angrenzenden Friedhofsflächen, ist nach dem Gesetz über das Friedhofs- und Leichenwesen (Bestattungsgesetz) BestattG ein Schutzstreifen von mindestens 10,0m einzuhalten. Dieser Schutzstreifen muss frei von oberirdischen Gebäuden sein, um die Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich zu beeinflussen. In der Konsequenz sind oberirdische Gebäude, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, in diesem Schutzstreifen unzulässig (siehe 6.7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind).

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Richtung der Hauptgebäudekörper (Firstlinie)

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption sowie zur weiteren Ausformung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Lage und Orientierung der Baufenster) wird die Stellung/Ausrichtung des Hauptgebäudekörpers festgesetzt.

Die Richtung der Hauptgebäudekörper für die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Grabenstraße werden entsprechend der heutigen Situation festgesetzt und nach Norden sinnvoll fortgesetzt (Ausrichtung parallel zur Grabenstraße). Damit wird gleichermaßen auf die von der Grabenstraße ausgehenden Lärm- wie Immissionsbelastungen reagiert. Mit der Schließung der heutigen Zäsur in der Straßenabwicklung werden die dahinter liegenden Bereiche abgeschirmt.

Bezug nehmend auf die Topographie und die angrenzende Bestandsbebauung im Norden sind alle geplanten Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grabenstraße nach Süden orientiert. Dies ermöglicht eine optimierte Nutzung der Sonnenenergie und eröffnet eine entsprechend attraktive Grundrissgestaltung.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Unterbringung der Stellplätze unter Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität sind zum einen Stellplätze im Geltungsbereich allgemein zulässig und zum anderen werden im westlichen Teilbereich vor allem Tiefgaragen zugelassen. Ergänzend sind in Abhängigkeit zur räumlichen Lage, der Topographie und der städtebaulichen Konzeption Carports und/oder Garagen zulässig.

Im Osten des Plangebietes wird auf die Ausweisung von Tiefgaragen verzichtet, zumal hier nur maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind (Baufenster 07 und 08). In den gekennzeichneten Vorzonen sind entsprechend Garagen und/oder Carports zulässig.

Zur Vermeidung von unnötigen Rangiermanövern und Störungen des Verkehrs im Zuge der Zu- und Abfahren auf die Verkehrsflächen sind die Stellplätze entsprechend so anzuordnen und anzulegen, dass ein problemloses Ein- und Ausparken möglich ist.

Die bestehende Stellplatzsituation für die einzelnen Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Grabenstraße wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb der Mischgebietesfläche weitgehend planungsrechtlich gesichert. Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Randbebauung an der Grabenstraße werden aufgrund der beabsichtigten Entwicklung in 2. Reihe auf den Flächen, die nicht mehr innerhalb des festgesetzten Mischgebiets liegen, keine Garagen/Carports zugelassen. Für die bestehenden Stellplätze innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets besteht bis zu einer baulichen Entwicklung Bestandsschutz.

6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Zur Vermeidung einer bezogen auf die siedlungsstrukturelle Lage unverhältnismäßigen Dichte/Ausnutzung der Wohngebäude im östlichen Teilbereich des Plangebietes (Baufenster mit der Kennzeichnung 07 und 08) wird ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dabei soll im Wesentlichen mit der maximal zulässigen zweiten Wohnung je Wohngebäude die Möglichkeit zur Unterbringung einer Einliegerwohnung eröffnet werden. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen wird aber auch vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen Situation (Größe, Zuschnitt und Erschließung des Plangebietes bzw. der Baufelder) und der damit verbundenen Anzahl von erforderlichen Stellplätzen getroffen.

6.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Flächen die von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind

Aufgrund der im Süden und Osten angrenzenden Friedhofsflächen, ist nach dem Gesetz über das Friedhofs- und Leichenwesen (Bestattungsgesetz) BestattG ein Schutzstreifen von mindestens 10,0m einzuhalten. Dieser Schutzstreifen muss frei von oberirdischen Gebäuden sein, um die Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich zu beeinflussen. Folglich wird parallel zur Grenze des Friedhofes ein 10,0m breiter Streifen ausgewiesen, der von oberirdischen Gebäuden freizuhalten ist. Im westlichen Teilbereich wird auf die Ausweisung dieses Schutzstreifens verzichtet, da dort im Bereich des Friedhofs nicht unmittelbar Grabstätten angrenzen (Mahnmal).

Innerhalb des Schutzstreifens sind demnach u.a. Wege und Terrassen, aber auch Tiefgaragen, sofern sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen, zulässig.

6.8 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Im Westen des Plangebietes wird der Bereich der Grabenstraße entsprechend der übergeordneten Erschließungsfunktion als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Gestaltung/Zonierung des Straßenraums wird in Form der Erschließungsplanung als informelle Darstellung in die Planzeichnung übernommen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mit dem Ziel einer höhengleichen Gestaltung des Straßenraums wird die als Haupteinschließung für das gesamte Plangebiet fungierende öffentliche Verkehrsfläche, die nördlich des Gebäudes Grabenstraße Nr. 12 an die Grabenstraße angebunden ist, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit) festgesetzt. Darin eingeschlossen ist sowohl die Wendanlage am östlichen Ende des Erschließungsstiches sowie der im vorderen Abschnitt nach Süden abknickende Abzweig.

Der im Bestand vorhandene südliche Erschließungsstich zwischen den Gebäuden Grabenstraße Nr. 6 und Nr. 8 dient ausschließlich der Erschließung der Bestandsgebäude und wird entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Private Verkehrsfläche festgesetzt. Somit wird die heutige Situation im Bestand planungsrechtlich gesichert.

Der im Bestand entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Weg „Am Sonnenrain“ wird im westlichen Teilabschnitt entsprechend der heutigen Nutzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg planungsrechtlich gesichert. Im weiteren Verlauf bindet der Weg „Am Sonnenrain“ von Osten Stellplätze auf dem Areal der Kreissparkasse an. Dieser Bereich überlagert sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Untere Burghalde“. Dort wird die Erschließung der Stellplätze planungsrechtlich gesichert. Mit der Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Ein-/Ausfahrtbereiche

Zur Sicherung einer geordneten verkehrlichen Anbindung der Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports im Plangebiet werden die Bereiche gekennzeichnet, von denen ein Zu- und Abfahren auf die Grundstücksflächen nicht zulässig ist.

Dies gilt im Besonderen für den gesamten Bereich entlang der Grabenstraße, ausgenommen davon sind die Anschlussbereiche der beiden Erschließungsstiche in das Plangebiet sowie der Bereich der Tordurchfahrt zwischen den Gebäuden Grabenstraße Nr. 4 und Nr. 6. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses durch ein- und ausfahrende Kraftfahrzeuge von bzw. auf die Grabenstraße vermieden und auf die drei vorhandenen Anschlussbereiche gebündelt werden.

Ergänzend wird hierzu der Einmündungsbereich der Haupteinschließung in das Plangebiet gekennzeichnet, um Verkehrsbehinderungen sowie ein Rückstauen auf die Grabenstraße durch Parkverkehre zu vermeiden.

Der planerischen Zielsetzung folgend, die Erschließung des Plangebietes auf einen Erschließungsstich zu bündeln, insbesondere die Erschließung der Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports, werden im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser Grabenstraße Nr. 4 bis Nr. 8 ergänzende Bereiche gekennzeichnet, die ein Zu- und Abfahren der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet über die Tordurchfahrt bzw. den kleinen Erschließungsstich im Südwesten des Plangebietes planungsrechtlich ausschließen.

Dies gilt gleichermaßen für den gekennzeichneten östlichen Teilabschnitt im Bereich des Weges „Am Sonnenrain“. Ein Zufahren in diesem Bereich von Norden auf die Grundstücke wird aufgrund der siedlungsstrukturellen Situation in diesem Bereich nicht verfolgt.

Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Grabenstraße und der sich daran anschließenden öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) ist Bestandteil der festgesetzten Verkehrsfläche. Durch die separate Darstellung wird jedoch die planerische Entwicklungsabsicht dokumentiert, die bestehende Grünfläche in Verbindung mit der sich anschließenden öffentlichen Parkanlage planungsrechtlich zu sichern und den Fußweg im Kreuzungsbereich von der Grabenstraße räumlich wie gestalterisch abzusetzen.

6.9 Grünflächen

Die im Bestand vorhandene Grünfläche im Bereich des westlichen Zugangs zum Friedhof von der Grabenstraße wird zum einen planungsrechtlich gesichert und zum anderen als Parkanlage zweckbestimmt. Mit dieser Festsetzung soll die freiraumplanerische Aufwertung des Kreuzungsbereichs Graben-/Bahnhofs-/Graf-Eberhard-Straße gestützt werden, auch als Gegenüber des Hirschbrunnenplatzes.

6.10 Umweltschützende Belange - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen tragen dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot des §1a BauGB Rechnung:

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes und vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 42 (neu § 44) BNatSchG wird eine gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über den Tiefgaragen festgesetzt.

Darüber hinaus wird zur Minimierung unnötiger Eingriffe in das natürliche Gelände (Schutzgut Boden) die Festsetzung getroffen, dass nur die zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendigen Eingriffe zulässig sind.

Zisternen

Zur Verzögerung des Regenwasserabflusses von unverschmutzten Dachflächenwassern sowie von abflusswirksamen Hof- und Zugangflächen der privaten Grundstücksflächen werden im Plangebiet Zisternen mit gedrosseltem Ablauf festgesetzt. Der Drosselabfluss der Zwangsentleerung der Zisternen erfolgt innerhalb des Plangebietes im Mischsystem.

6.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Geh- und Fahrrecht

Zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen der beiden geplanten Gebäude sowie der Stellplätze (u.a. Tiefgaragen) im rückwärtigen Bereich (zweite Reihe) im Südwesten des Plangebietes werden Flächen festgesetzt, die von dem Haupteinschließungsstich in Richtung Süden abzweigen und entsprechend mit einem Geh- und Fahrrecht (Gr, Fr) zu belasten sind.

Darüber hinaus wird die bereits eingetragene Grunddienstbarkeit, die ein Zugangs- und Zufahrtsrecht für die hinteren Grundstücksbereiche (Flst. 153, 156 und 156/1) über die Tordurchfahrt zwischen den Gebäuden Grabenstraße Nr. 4 und Nr. 6 sichert, planungsrechtlich durch die Aufnahme eines Geh- und Fahrrechtes nachvollzogen.

Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte dienen insbesondere dem Anschluss des Plangebietes an das Kanal- und Entwässerungsnetz der Stadt Leonberg. Um künftig weitere Leitungen im Bereich der dargestellten Flächen einbringen zu können, wird das Leistungsrecht allgemein für Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen bestimmt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind demnach gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der Lage des Erschließungsstiches im Norden des Plangebietes ist eine Führung des Mischwasserkanals parallel zur südlichen Plangebietsgrenze erforderlich. Die Anbindung an das vorhandene städtische Netz erfolgt über den Friedhof im Bereich des Erschließungsweges von der Seestraße (östlich Gebäude Seestr. Nr. 5).

Sofern die Stadt Leonberg selbst nicht Leitungsträger ist, können die Leitungsrechte an externe Ver- und Entsorgungsträger (Dritte) übertragen werden.

6.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Flächen (Gebäudeseiten), auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens stellen gleichsam die Grundlage und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen dar. Im nachfolgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens auszugsweise aufgeführt:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen und vorhandener Bebauung, lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 oftmals nicht einhalten. Können die in Abhängigkeit der Nutzung des Baugebietes bestimmten Orientierungswerte auch unter Berücksichtigung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.“ Anhand der siedlungsstrukturellen Struktur und der zentralen Lage im unmittelbaren Anschluss an die Altstadt kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht. „Die Dimensionierung der baulichen (passiven) Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (2) ist nicht abhängig von der Gebietsausweisung des Baugebietes, sondern von der Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes.“

Folglich werden aufgrund der überschrittenen Orientierungswerte an allen Bezugspunkten und in allen Geschosslagen für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowie für All-gemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zur Vermeidung von umweltbe-zogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit passive Schallschutzmaß-nahmen festgesetzt. Dies betrifft vordergründig die Bebauung entlang der Grabenstraße (Bau-fenster mit der Kennzeichnung 01, 09 bis 11) und nachgeordnet die Bebauung in „2.Reihe“ (nachweispflichtigen Baufenster mit der Kennzeichnung 02, 04 und 05).

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der nachstehend aufgeführten Gebäudeseiten - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind gemäß der DIN 4109 (2) zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen folgende Lärmpegelbereiche LPB für die nachweispflichtigen Baufenster mit den Kennzeichnungen einzuhalten:

- | | |
|---------|---|
| LPB III | Baufenster 01 im Osten, Baufenster 02 im Süden,
Baufenster 04 im Westen, Norden und Süden, Baufenster 05 im Westen und Süden |
| LPB IV | Baufenster 02 im Westen und Norden |
| LPB V | Baufenster 01 im Norden und Süden, Baufenster 09 im Norden,
Baufenster 11 im Süden |

LPB VI Baufenster 01 im Westen, Baufenster 09 im Westen,
Baufenster 10 im Westen oberer Teilabschnitt (Grabenstr. Nr.10)

LPB VII Baufenster 10 im Westen unterer Teilabschnitt (Grabenstr. Nr.8 und Nr.6),
Baufenster 11 im Westen

„Ab Lärmpegelbereich III besteht bei Wohnnutzung und entsprechend ab Lärmpegelbereich IV bei Büronutzung die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 (2). Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III bei Wohnnutzung und entsprechend Lärmpegelbereich IV bei Büronutzung werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z.B. Standardfenster) erfüllt. Zur Vermeidung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und ggf. Lüftungseinrichtungen) bei Wohngebäuden wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die von der Grabenstraße abgewandten Gebäudeseiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen. In Anbetracht der aufgezeigten Lärmpegelbereiche und der sich daraus ergebenden Anforderungen an den passiven Schallschutz sollte auf Wohnräume an der Randbebauung der Grabenstraße verzichtet werden.“

Da die erforderlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung für die in 2. Reihe befindlichen Baukörper der nachweispflichtigen Baufenster mit der Kennzeichnung 02 und 04 in Abhängigkeit zur zeitlichen Errichtung der Bebauung an der Grabenstraße stehen (Baufenster mit der Kennzeichnung 01), werden diesbezüglich gesonderte Festsetzungen getroffen. Sollte eine Bebauung an der Grabenstraße zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, so sind für die genannten Bereiche/Gebäudefassaden erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten und entsprechend nachzuweisen.

„Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmern, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Da Lärmschutzfenster nur in geschlossenem Zustand wirksam sind, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen und Kinderzimmern ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, falls keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann.

Räume, die nicht zum Schlafen benutzt werden, können in der Regel mittels Stoßlüftung belüftet werden. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen. Werden Lüftungseinrichtungen/Rolläden vorgesehen, so sind die Schalldämm-Maße und die Flächen dieser Bauteile bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes des Außenbauteils zu berücksichtigen.“

Auch vor dem Hintergrund der Überlagerung mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird für die Bebauung, entlang der Grabenstraße generell für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, in den Baufenstern mit der Kennzeichnung 01, 09, 10 und 11 schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für schutzbedürftige Räume im nachweispflichtigen Baufenster 02, die ihre Fenster zur nördlichen oder westlichen Gebäudefassade orientieren.

Zur Gewährleistung der Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die erforderliche Nachweispflicht zu erbringen, dass die Schalldämmmaße auf Basis der DIN 4109 (2) Schallschutz im Hochbau eingehalten werden.

Für die vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude besteht Bestandschutz.

Flächen, auf denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden

„Die Ergebnisse des Luftschadstoffgutachtens stellen gleichsam die Grundlage und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen dar. Im nachfolgenden werden die wesentlichen Ergebnisse (Zusammenfassung) des Gutachtens auszugsweise aufgeführt:

„Im Stadtzentrum von Leonberg ist die Grabenstraße mit dichter Randbebauung gelegen, die auf der östlichen Straßenseite u.a. Bebauungslücken aufweist. Dort sind entsprechend den Planungen ein weiteres Gebäude am Straßenrand und weitere Gebäude östlich davon vorgesehen. Aktuelle Messdaten an der Grabenstraße weisen hohe Luftschadstoffbelastungen in Straßennähe auf, die zu Überschreitungen geltender Beurteilungswerte führen. Deshalb ist für diese Planungen ein Luftschadstoffgutachten entsprechend den Anforderungen an die Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe der Hauptverkehrsstraßen zu erstellen. Es ist zu prüfen, ob durch die geplanten Baumaßnahmen die Luftkonzentrationen der Schadstoffe (Immissionen) unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Hintergrundsbelastung in gesetzlich unzulässigem Maße erhöht werden.“

„Zu betrachten sind der derzeitige Zustand ohne bauliche Änderungen und der Planzustand mit baulichen Änderungen“ anhand der „in der 22. BImSchV genannten verkehrsrelevanten Schadstoffe NO₂, Benzol und PM₁₀. Die Beurteilung erfolgt im relativen Vergleich zum derzeitigen Zustand und im Vergleich mit geltenden Beurteilungswerten, das sind Grenzwerte und Übergangsbeurteilungswerte der 22. BImSchV.“

„Die im Jahr 2006 durchgeführten Immissionsberechnungen basieren auf den digitalen ALK-Daten der Stadtverwaltung Leonberg.“

„Die Immissionsberechnungen zeigen, dass die Luftschadstoff Belastungen an der Randbebauung der Grabenstraße im derzeitigen Zustand und mit der geplanten Bebauung durch den Kfz-Verkehr geprägt werden. Entsprechend den Berechnungsergebnissen sind an der Randbebauung deutliche Überschreitungen der Beurteilungswerte für NO₂ und der PM₁₀-Kurzzeitbelastung gegeben. Der derzeit anzusetzende Übergangsbeurteilungswert für Benzol wird nicht erreicht und nicht überschritten; der ab dem Jahr 2010 geltende Grenzwert wird entsprechend den Berechnungen teilweise an der Randbebauung überschritten. Die Berechnungsergebnisse weisen zufrieden stellende Übereinstimmungen mit den Messdaten auf.“

„Die Planungen beinhalten am östlichen Straßenrand der Grabenstraße ein weiteres Gebäude und in größerem Abstand von der Grabenstraße in Richtung Friedhof weitere Wohngebäude auf bisher nicht bebauten Grundstücken. In dieser Untersuchung werden die Verkehrsdaten und verkehrsbedingten Emissionen für den derzeitigen Zustand und den Planzustand unverändert angesetzt, da mit der Planung nur sehr geringe Auswirkungen auf die Verkehrsbelegung der Grabenstraße zu erwarten sind. Damit führen in den Berechnungen nur die veränderten Strömungsverhältnisse zu Änderungen der Immissionen.“

„An dem straßennah geplanten Gebäude sind NO₂-Immissionen über 50 µg/m³ zu erwarten, die zu Überschreitungen der Beurteilungswerte führen. Das betrifft alle Stockwerke des geplanten Gebäudes, wobei die Immissionen mit zunehmender Höhe abnehmen, aber noch über den Schwellen der Beurteilungswerte liegen. Nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite ist eine Einhaltung der NO₂-Beurteilungswerte zu erwarten. Die berechneten PM₁₀-Immissionen (bis 32 µg/m³ führen an der zur Grabenstraße orientierten Gebäudeseite im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes zur Überschreitung des PM₁₀-Kurzzeitbelastungsgrenzwertes, in den darüber liegenden Stockwerken ist eine Einhaltung dieses Grenzwertes prognostiziert.

Entsprechend diesen Ergebnissen ist eine Belüftung der Aufenthalts- bzw. Wohnräume des geplanten Gebäudes am Straßenrand der Grabenstraße nur über die straßenabgewandte Gebäudeseite vorzusehen. Für die geplanten Gebäude in größerem Abstand zur Grabenstraße sind keine Konflikte mit Beurteilungswerten der Luftschadstoffe zu erwarten.“

„An der bestehenden Randbebauung der Grabenstraße sind, bedingt durch die Änderungen der Strömungsverhältnisse, nördlich und südlich des geplanten, straßennahen Gebäudes leichte Erhöhungen der Immissionen und an der gegenüberliegenden Bebauung leichte Verringerungen der Immissionen zu erwarten. An der Beurteilung der Immissionen im Hinblick auf die Beurteilungswerte der 22. BImSchV sind an der bestehenden Bebauung keine Änderungen zu erwarten, da vor allem die NO₂-Konzentration und teilweise die PM₁₀-Konzentrationen die Beurteilungswerte deutlich überschreiten und die planungsbedingten Änderungen der Immissionen eher als gering einzustufen sind. Aufgrund der Messwerte sind Maßnahmen im Rahmen eines Luftreinhalteplans zur Senkung der Immissionen erforderlich, deren Wirkung durch die Planungen zwar nicht erleichtert bzw. unterstützt, aber auch nicht wesentlich behindert werden.“

Aufgrund von Modifikationen der geplanten Bebauung an der Grabenstraße und der Berücksichtigung des Gebäudes Grabenstraße Nr. 12 wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro Lohmeyer das im Jahr 2006 erstellte Luftschadstoffgutachten durch eine entsprechende Stellungnahme im Juni 2008 ergänzt:

„Das Gebäude Grabenstraße 12 führt zu einer Verringerung der Bebauungslücke an der östlichen Straßenseite im derzeitigen Zustand und im Planzustand gegenüber der berücksichtigten Gebäudekonstellation in den oben genannten Immissionsberechnungen. Aus fachlicher Sicht ist zu erwarten, dass auch mit dem Gebäude 12 vergleichbare Immissionen im Straßenraum wie in der Umgebung der Gebäude 8 und 10 zu erwarten sind. Wesentliche Änderungen der Immissionen an der bestehenden Randbebauung der Grabenstraße sind auch mit Berücksichtigung des Gebäudes 12 nicht zu erwarten. Das beschriebene Immissionsniveau wird vergleichbar mit den vorliegenden Berechnungen für die betrachteten Fälle sein.“

„Die Verringerung der Grundfläche des geplanten Gebäudes an der Grabenstraße wird das in den Berechnungen dargestellte Immissionsniveau nicht wesentlich ändern. Auch mit der modifizierten Planung sind an der Westfassade des geplanten Gebäudes sehr hohe Immissionen (NO₂, PM₁₀) zu erwarten, die über den jeweiligen Grenzwerten liegen. An der Ostfassade sind weiterhin, wie in den vorliegenden Berechnungen dargestellt, geringere Immissionen gegenüber der Westseite zu erwarten, die an der Ostseite nicht zu Grenzwertüberschreitungen führen. An der Nord- und Südseite des geplanten Gebäudes an der Grabenstraße sind weiterhin hohe Immissionen zu erwarten, die mit zunehmendem Abstand vom Straßenrand abnehmen; dort ist weiterhin eine Grenzwertüberschreitung nicht auszuschließen. Insgesamt sind mit der modifizierten Planung an dem straßennah geplanten Gebäude vergleichbare Immissionen gegenüber der vorangegangenen Planung zu erwarten“

„Entsprechend den Ergebnissen der Immissionsberechnungen ist eine natürliche Belüftung der Aufenthalts- bzw. Wohnräume der geplanten Gebäude am Straßenrand der Grabenstraße nur über die Straßen abgewandte Gebäudeseite vorzusehen, d.h. nur über die Gebäudebereiche, in denen keine Grenzwertüberschreitungen ausgewiesen sind. Bei einer Belüftung der Aufenthalts- bzw. Wohnräume über die anderen Gebäudeseiten im Bereich der Neuplanung und bei den bestehenden Gebäuden Grabenstraße 4 - 12 wird in Anlehnung an die Ergebnisse der Immissionsberechnungen eine kontrollierte Be- und Entlüftung empfohlen.“

Folglich wird für die Bebauung entlang der Grabenstraße, ausgenommen die Ostfassade des Baufensters mit der Kennzeichnung 01, generell bei einer Belüftung der Aufenthalts- bzw. Wohnräume eine kontrollierte Be- und Entlüftung festgesetzt. Diese Festsetzungen sind gleichsam vor dem Hintergrund einer Überlagerung mit den Festsetzungen zum Lärmschutz zu betrachten.

Zur Gewährleistung der Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens die erforderliche Nachweispflicht zu erbringen, dass die Schalldämmmaße auf Basis der DIN 4109 (2) Schallschutz im Hochbau eingehalten werden.

Für die vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude besteht Bestandschutz.

6.13 Bindungen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzbindungen (Einzelbäume)

Gerade auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 42 (neu § 44) BNatSchG sowie zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes im Sinne der Freiraumvernetzung werden die bestehenden Einzelbäume, die nicht durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen tangiert werden, planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der erforderlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind im Plangebiet zur Sicherung der dargestellten Pflanzbindungen ausreichende Schutzvorkehrungen zu treffen.

6.14 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Allgemeines Pflanzgebot

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung sowie zur Entwicklung strukturreicher privater Garten-/Grünflächen gerade auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 42 (neu § 44) BNatSchG ist innerhalb des Plangebietes je 600qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Um eine zu starke Nutzungseinschränkung auf den Grundstücken zu vermeiden, können die festgesetzten Einzelpflanzgebote auf das Allgemeine Pflanzgebot angerechnet werden. Die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführte Artenverwendungsliste unter Hinweisen B 10 gibt hierfür entsprechende Pflanzempfehlungen.

Einzelpflanzgebot (Bäume)

Die festgesetzten Einzelbäume dienen der städtebaulichen Gliederung des Plangebietes und sichern ergänzend zur Festsetzung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes, gerade auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 42 (neu § 44) BNatSchG. Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten wird eine Abweichung von den festgesetzten Standorten bis zu 2,0m zugelassen. Bei den Einzelpflanzgeboten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Hinweise diesbezüglich gibt die Artenverwendungsliste unter Hinweisen B10 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Flächiges Pflanzgebot PfG (Eingrünung der Flächen im Übergang zum Friedhof)

Zur Sicherung einer ausreichenden und dauerhaften Randeingrünung (Hecke) des Plangebietes im Übergang zum angrenzenden Friedhof, aber auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 42 (*neu § 44*) BNatSchG wird ein 2,5m bis 5,0m breiter Streifen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze als flächiges Pflanzgebot PfG festgesetzt. Dieser Streifen liegt innerhalb der Flächen, die als Flächen gekennzeichnet sind, die von oberirdischen Gebäuden freizuhalten sind. Zur Förderung einer Freiraumvernetzung ist dieser Streifen in Form einer freiwachsenden linearen Heckenstruktur mit heimischstandortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Hinweise diesbezüglich gibt die Artenverwendungsliste unter Hinweisen B 10 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

6.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes können durch die Anlage bzw. Erstellung der festgesetzten Verkehrsflächen Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Stützmauern zwischen den Grundstücken und den Straßen und Fuß-/Radwegen erforderlich werden. Entsprechend wird zum Ausgleich auftretender Höhenunterschiede generell ein die Verkehrsflächen begleitender 2,0m breiter Streifen für notwendige Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

7 Grünordernerischer Fachbeitrag - Umweltbelange und Artenschutz

Vorgelagerte Planungen/Gutachten

Folgende Planungen/Gutachten wurden begleitend zu dem Bebauungsplanverfahren erstellt:

- Faunistisches Gutachten Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Peter-Christian Quetz, Stuttgart, 2006
- Ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 (neu § 44) BNatSchG Gutachten Ökologie Ornithologie, Peter-Christian Quetz, Stuttgart, Juni 2008
- Ingenieurgeologisches-bodenmechanisches Gutachten Gerweck-Potthoff, Tübingen, Mai.2008

Auf die genannten Gutachten und Planungen wird Bezug genommen bzw. es werden deren Inhalte auszugsweise wiedergegeben.

7.1 Schutzgut bezogene Bestandsaufnahme - Ausgangssituation

7.1.1 Allgemeine natürliche Grundlagen / Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am Rande in der historischen Kernstadt von Leonberg jenseits der Grabenstraße in der unteren Hangzone des Engelbergs. Es wird geprägt durch den räumlichen Verbund mit dem angrenzenden Friedhofsstandort und den umliegenden Hausgärten der Bestandswohnbebauung. Das Plangebiet bildet freiraumplanerisch heute eine schmale Fuge zur nördlich liegenden Bebauung aus. Am westlichen Rand im Bereich der Grabenstraße weist das Plangebiet eine Höhenlage zwischen ca. 382m ü.NN und 390m ü.NN auf steigt von der Grabenstraße kontinuierlich in Richtung Osten auf eine Höhenlage zwischen ca. 392m ü.NN und 400m ü.NN an.

Naturraum / Landschaftsraum - Potenziell natürliche Vegetation

Die Stadt Leonberg liegt im Übergang des Naturraums „Schönbuch und Glemswald“ im Schwäbischen Keuper-Lias-Land im Süden zu dem Naturraum „Neckarbecken“ der Neckar-Tauber-Gäuplatten im nördlichen Teil des Stadtgebietes. Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Siedlungslandschaft der Leonberger Kernstadt und ist in seiner Lage dem unteren Keupertrauf zuzuordnen.

Nach Müller et. al. würden im Plangebiet am unteren Rand des Keuperberglandes als Buchenwälder ein Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald mit Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald, reicher Hainsimsenbuchenwald vorkommen.

7.1.2 Schutzgut Boden

Der Höhenrücken des Engelbergs besteht aus den für Süddeutschland typischen Schichten des Keupers. Der natürliche Untergrund wird von Schichten des Gipskeupers in verschiedenen Verwitterungsstufen aufgebaut. Für das Plangebiet liegen aufgrund der Lage im Innenbereich keine Daten aus der Reichsbodenschätzung vor.

Für das Plangebiet wurde ein ingenieurgeologisches-bodenmechanisches Gutachten (Gerweck-Potthoff, Tübingen, Mai 2008) erarbeitet, das hinsichtlich des Schutzguts Boden zu folgenden Aussagen kommt:

„In den Schürfgruben fand sich zuoberst ein ca. 0,3-0,4m dicker humoser Oberboden aus dunkelbraunem, tonigen, z.T. durchwurzeltem Schluff. Hierunter folgten in allen Schürfgruben Schichten des Gipskeupers. Im oberen Profilabschnitt waren die Gipskeuperschichten plastisch aufgewittert. Sie bestanden aus steif bis halbfesten zur Tiefe meist halbfesten tonigen Schluffböden mit Tonsteinstücken und zahlreichen Gipsauslaugungsresten. Zur Tiefe gingen diese Schichten in kleinstückige bis stückige halbfeste bis feste Schlufftonsteine mit einzelnen bindigen Zwischenlagen über.“

Vorbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereichs existiert auf Flst. 161/1 (derzeit Parkplatz) eine Altlastenverdachtsfläche (Grabenstr. 14/1, lfd.Nr. Leo 160, Verdachtsfläche Seifensiederei Haller), die im Altlastenkataster als B-Fall (Belassen-Handlungsbedarf) geführt wird. Die Fabrik wurde abgerissen und mit unbekanntem Material aufgefüllt. Es werden verschiedene Stoffgruppen vermutet.

Weitere Vorbelastungen ergeben sich durch ehemalige bauliche Anlagen an der Grabenstraße sowie durch punktuelle ehemalige Fundamentierungen im Bereich der rückwärtigen Gartennutzungen.

Insgesamt weist der Boden im Planungsgebiet in den noch ungestörten Teilbereichen eine hohe Bedeutung / Sensibilität für den Bodenschutz auf und ist gegenüber dem geplanten Vorhaben und gegenüber Bautätigkeiten (Verdichtung, Befahrung etc.) als empfindlich einzustufen.

7.1.3 Schutzgut Wasser

Vorhandene Gewässer im Plangebiet

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart-Bad Cannstatt-Berg.

Datengrundlagen zu Grundwasserständen und Vorbelastungen des Grundwasserkörpers liegen nicht vor. Während der Schichtaufnahme im Zuge des ingenieurgeologischen Gutachtens wurden in den Schürfgruben bis zu den jeweiligen Endtiefen keine direkten Wassereintritte festgestellt. Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt demnach unterhalb dieser Endtiefen. Unabhängig davon muss nach Aussage des Gutachtens, abhängig von Jahreszeit und Witterungsverlauf, in den Gipskeuperschichten mit einer gelegentlichen Schicht- und Sickerwasserführung gerechnet werden.

7.1.4 Schutzgut Klima

Das Stadtgebiet von Leonberg befindet sich im Klimabezirk „Oberes Neckarland“, das dem warm-gemäßigten Regenklima der mittleren Breiten angehört.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt im mehrjährigen Mittel ca. 9°C. Die mittleren Julitemperaturen erreichen Werte um ca. 18°C, die mittleren Januartemperaturen 0°C. Laut bioklimatischer Bewertung des Deutschen Wetterdienstes ist in Leonberg mit gelegentlicher Wärmebelastung und gelegentlichem Kältereiz zu rechnen.

Die Jahressumme des Niederschlags liegt im Raum Leonberg bei ca. 650 mm, wobei die Monate Mai, Juni und Juli die größten Niederschlagshöhen aufweisen. In diesen Monaten kommt es durch die hohe Einstrahlungsintensität und die daraus folgende Konvektion mit Wolkenbildung verstärkt zu Schauern und Gewittern.

Im kleinklimatischen Aspekt ist das Plangebiet im räumlichen Kontext mit dem Friedhofstandort und den angrenzenden gut durchgrüneten Freiräumen der Wohnbebauung der Hanglage zu sehen. Es erfüllt die Funktion als kleinräumiges Ausgleichsklimatop im Kontext zu den hochbelasteten Bereichen entlang der Grabenstraße. Die vorhandenen Vegetationsbestände besitzen eine kleinklimatische Filter- und Pufferfunktion. Eine geringfügige Kaltluftentstehung ist auf den offenen Flächen am Ostrand des Plangebietes zu erwarten.

7.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

Vorhandene Vegetationsbestände

Das Plangebiet wird geprägt durch ein kleinräumiges Mosaik aus Resten ehemaliger Garten Nutzungen, Gehölzbeständen ehemaliger Böschungskanten / Einfriedigungen, Resten von Obstbaumwiesen, eingelagerten Wiesen frischer Standorte und Sukzessionsstadien im Bereich bereits abgeräumter Teilbereiche.

Im Plangebiet findet sich dabei strukturell ein enges Patchwork aus linearen Feld- / Baumhecken, aus eingelagerten Gehölzinseln und Solitäräumen sowie aus Bereichen im nordöstlichen Hangabschnitt mit dem Charakter einer offenen, aufgelassenen Obstbaumwiese.

Die Gehölzbestände werden von Robinien und Eschen geprägt. Ergänzende Gehölzbestände sind Hasel, Hartriegel, Spitz- und Feldahorn, Holunder, Liguster, Weißdorn, Rosen, einzelne eingestreute Kirsch-, Apfel- und Birnbäume sowie Nadelgehölze als Relikte der ehemaligen Gartennutzungen. In den Bereichen, die im Bestand bereits abgeräumt wurden, entwickeln sich derzeit Sukzessionsstadien aus anueller und i.T. bereits ausdauernder Ruderalvegetation.

In der Struktur sind die Gehölzbestände in ihrem aktuellen Bestand als Wert gebend anzusehen, einerseits was die Ausbildung der Gehölze (teils stattliche Baumstandorte insbesondere in den Randbereichen und gut ausgeprägte Rand-/Saumstrukturen) betrifft, zum anderen bezogen auf die im Plangebiet vorhandenen teils abgängigen Überhälter der ehemaligen Gartennutzung und den damit verbundenen Totholzanteilen (vgl. unten: faunistische Wertigkeit).

Faunistisches Potenzial

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde im Frühjahr 2006 eine faunistische Untersuchung - Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien – durchgeführt (Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, September 2006). Nachfolgende Ausführungen sind der Zusammenfassung des Gutachtens entnommen:

„In der Untersuchung wurden insgesamt 27 Vogelarten ermittelt, davon 19 Brutvogelarten, sechs Nahrungsgäste aus der Umgebung und zwei durchziehende Vogelarten. Streng geschützt im Sinne des Naturschutzgesetzes ist nur der Grünspecht, der das Gebiet als Nahrungsgast nutzt. Nach der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg ist keine der vorkommenden Vogelarten gefährdet, acht sind jedoch auf der Vorwarnliste verzeichnet, je zur Hälfte als Brutvogelarten (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Haussperling und Star) und als Nahrungsgäste (Fitis, Girlitz, Mauersegler und Wacholderdrossel):

Als wertanzeigende Vogelart der Obstwiesen und Gartengebiet kommt der Gartenrotschwanz im Bereich des geplanten Neubaugebietes als Brutvogel vor. Demgegenüber wurde der 1989/90 in der Biotopkartierung Leonberg im Bereich des Friedhofs festgestellte Halsband-

schnäpper (gefährdet nach der Roten Liste Baden-Württemberg, streng geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz und in Anhang 1 der FFH/Vogelschutzrichtlinie verzeichnet) hier aktuell nicht mehr gefunden. Allgemein dominieren im Bereich des Untersuchungsgebietes (geplantes Neubaugebiet und Friedhof) die höhlenbrütenden Brutvogelarten in älteren Bäumen, in aufgehängten Nistkästen und den gebüschbrütenden Vogelarten.

Es wurden mehrere Quartiere der Zwergfledermaus (gefährdet und streng geschützt) gefunden, ein individuenreiches im östlichen Teil des Friedhofs im Bereich einer Birkengruppe sowie zwei Einzelquartiere, am Dach der Scheune sowie an einem einzelnen Baum. Vor allem von Zwergfledermäusen wird das Untersuchungsgebiet über die ganze Saison auch intensiv als Jagdgebiet genutzt, vereinzelt wurde auch der große Abendsegler (ebenfalls gefährdet und streng geschützt) festgestellt.

Als Lebensraum für Reptilien ist das Gelände im gegenwärtigen Zustand nicht geeignet. Es ist zu stark bewachsen und beschattet, auch wenn geeignete Habitatrequisiten für die Tiergruppe grundsätzlich vorhanden sind. Zauneidechse (Vorwarnliste und streng geschützt) und Schlingnatter (gefährdet und streng geschützt) wurden nicht gefunden, ein Vorkommen der besonders versteckt lebenden Blindschleiche dagegen kann nicht ausgeschlossen werden.“

Zur artenschutzrechtlichen Bedeutung vgl. unten.

7.1.6 Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird innerhalb des Plangebietes durch ein kleinräumiges Mosaik an Vegetationsbeständen geprägt, die sich in der Hanglage einerseits über den Friedhofsstandort und andererseits über die angrenzenden privaten Gartenzonen der Hangbebauung in einem größeren räumlichen Kontext fortsetzen. Aufgrund der nicht vorhandenen Erschließung, der schlauchartigen räumlichen Situation im rückwärtigen Bereich der Grabenstraße sowie durch den Friedhofsstandort sind die Vegetationsstrukturen im Plangebiet bezogen auf die Nahwirkung kaum wahrnehmbar. Eine Fernwirksamkeit des Plangebietes ist eingeschränkt gegeben, da die Vegetationsstrukturen des Plangebietes mit den dominanten Gehölzbeständen des Friedhofes sowie den hangaufwärts sich darstellenden Vegetationsstrukturen der Hausgärten verschmelzen.

7.1.7 Mensch / Erholung

Das Plangebiet ist derzeit für die siedlungsnahen Erholungsnutzung nicht erlebbar und nutzbar, es handelt sich um rein privaten Freiflächen und ehemalige Gartenflächen. Eine offizielle Durchwegung durch das Plangebiet von der Grabenstraße oder vom Friedhofsstandort aus existiert derzeit ebenso wenig wie Naherholungseinrichtungen (Kinderspielplätze etc.). Lediglich für die angrenzende Wohnbebauung präsentiert sich das Plangebiet als grüner Saum gegenüber dem angrenzenden Friedhof.

Vor diesem Hintergrund besitzt das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung im Schutzgut Mensch / Erholung.

7.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Friedhofsstandort mit einem entsprechenden Schutzbedürfnis. Sonstige Kultur- und Sachgüter existieren innerhalb des Plangebietes nicht.

7.2 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter – Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Bestandssituationen folgende Gesamtbewertung darzustellen:

▪ Bereiche und Elemente mit Funktionen von besonderer Bedeutung

Schutzgut Arten und Biotope

Vorhandene, gut strukturierte Gehölzbestände (Wertigkeit des Vegetationsbestandes)
Vorhandenes Artenpotenzial im faunistischen Aspekt

Schutzgut Boden

Böden mit hoher Empfindlichkeit gegenüber baulichen Veränderungen
(innerhalb der bis heute ungestörten Bodenfunktionen im rückwärtigen Teil des Plangebietes)

▪ Bereiche und Elemente mit Funktionen von allgemeiner Bedeutung

Schutzgut Landschaftsbild

Gut durchgrünte Situation in der unteren Hanglage des Engelbergs, geringe Einsehbarkeit

Schutzgut Klima

Kleinklimatische Funktion als Ausgleichsklimatop gegenüber den hoch belasteten angrenzenden Teilbereichen der Kernstadt

Schutzgut Wasser

Lage innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart-Bad Cannstatt-Berg, ungestörte Bodenstrukturen mit entsprechender Filter- und Pufferwirkung

Schutzgut Mensch / Erholung

Untergeordnete Funktion, fehlende Zugänglichkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Angrenzender Friedhofstandort mit entsprechendem Schutzbedürfnis

7.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes (Schutzgüter) bezogenen Auswirkungen betreffen demnach ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wesentliche Wechselwirkungen sind in Bezug auf das Plangebiet durch die Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden zu konstatieren, da hierdurch in der Konsequenz ein Totalverlust der abiotischen Potenziale herbeigeführt wird. Hier sind Wechselwirkungen in einer nachfolgend geringeren Speicherung von Oberflächenwasser und einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und auf das Retentionsvolumen und damit eine ausgeprägte Wechselwirkung zum Schutzgut Wasser zu sehen.

In gleichem Maße sind Wechselwirkungen zwischen der Inanspruchnahme der Vegetationsbestände und dem weitgehenden Verlust des Potenzials in der faunistischen Wertigkeit darzulegen. Weitere Wechselwirkungen ausgehend von der Entfernung der Vegetationsbestände und der Bebauung bestehen in der Änderung des Siedlungs- und Landschaftsbilds.

Die beiliegende Darstellung auf der nachfolgenden Seite gibt einen Überblick über die grundsätzlichen Wechselwirkungen und Beziehungen zwischen den Schutzgütern untereinander.

Übersicht über positive und negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Funktion / Wirkungswei- se	Schutzgut Mensch / Erholung auf:	Schutzgut Arten und Biotope auf:	Schutzgut Boden auf:	Schutzgut Wasser auf:	Schutzgut Klima auf:	Schutzgut Landschafts- bild auf:	Schutzgut Kultur und Sachgüter auf:
Schutzgut Mensch		Nahrungs- grundlage Erholungs- funktion	Nahrungs- grundlage Ertragspoten- zial	Ressourcen- funktion	Wohnqualität, Lebensraum- funktion	Beitrag zur visuellen Erlebbarkeit, Erholungs- funktion	-----
Schutzgut Arten und Biotope	Verlust Le- bensraum, Störeinwir- kung durch Erholungs- nutzung, Emissionen		Lebensraum- funktion, Nahrungs- grundlage	Ressourcen- funktion	Lebensraum- funktion	----	-----
Schutzgut Boden	Versiegelung, Abgrabung, Überbauung, Stoffeinträge	Erosions- schutz, Bo- denbildung		Bodenbildung, Erosionswir- kung	Beitrag zur Bodenbildung	-----	-----
Schutzgut Wasser	Versiegelung, Reduzierung Grundwasser- neubildung, erhöhter Wasserabfluss	Reinigung / Speicherung durch Vegetation	Filter- und Speicher- funktion des Schutzguts Boden		Niederschläge als Beitrag zur Grundwasser- neubildung	-----	-----
Schutzgut Klima	Abstrahl- effekte durch Überbauung, Emissionen aus Nutzung	Erhöhung Kaltluftentste- hung, Verbesserung kleinklimati- sche Meliora- tion, Bindung von Schad- stoffen	Beeinflussung des Mikrokli- mas, Verduns- tungsfunktion	Verdunstungs- und Filterfunk- tion		-----	-----
Schutzgut Landschafts- bild	Veränderung Charakter durch Über- bauung und Nutzungs- änderung	Beitrag zur Strukturvielfalt und zur Einbindung in den Land- schaftsraum	Grundlage des Landschafts- bilds durch Reliefform	Beeinflussung der Gelände- form, Erhö- hung der Strukturvielfalt	Beeinflussung Vegetation – Beitrag zur Strukturvielfalt		-----
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	----	----	----	----	----	----	

7.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Artenschutz und vorgesehene grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut bezogen sind die folgenden Eingriffswirkungen zu konstatieren:

7.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Baumaßnahmen und der begleitenden Erschließungsmaßnahmen werden große Teile des Plangebietes überbaut bzw. mit voll-/ teilversiegelnden Oberflächenbelägen belegt. Dies führt in der Konsequenz zu nicht wiederherstellbaren Totalverlusten in Bezug auf die vorhandenen, Wert gebenden Bodenfunktionen.

Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung von privaten Freiflächen und zum Anpflanzen von Gehölzen können geringfügige Minimierungen in der Eingriffswirkung in das Schutzgut Boden erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der öffentlichen Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes wird unter Annahme einer Vollausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,25 (Baufenster 07), von 0,35 (Baufenster 08), von 0,4 (Baufenster 02 bis 06) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und von 0,6 (Baufenster 01, 09 bis 11) im Mischgebiet (MI) sowie einer als zulässig festgesetzten Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO eine Gesamtfläche bis zu ca. 11.100 qm voll- bzw. teilversiegelt werden. Dies entspricht einem Anteil von ca. 78% der Plangebietsgröße, wobei bereits ca. 7.500 qm (53%) im Bestand durch Bebauung und Verkehrs-/Erschließungsflächen voll- bzw. teilversiegelt sind.

7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Bauvorhaben, die zugeordneten versiegelten Flächen und die daraus resultierende erweiterte Abführung des Oberflächenwassers sind aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenstrukturen nur geringfügige Reduzierungen in der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Baumaßnahmen bei Einhaltung der geltenden Vorschriften und Richtlinien und aufgrund der Aufsiedlung eines durch vorwiegende Wohnnutzung geprägten Standortes nicht zu erwarten. Im Zuge der Bauphase wie auch des nachfolgenden Betriebs erhöht sich jedoch gegenüber dem heutigen Zustand grundsätzlich die Gefahr von Havarien, welche zu Grundwasserbelastungen führen können.

Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Dachbegrünung auf Flach-/ Pultdächern, Garagen und Carports, zur Gestaltung von privaten Freiflächen und zum Anpflanzen von Gehölzen können geringfügige Minimierungen in der Eingriffswirkung in das Schutzgut Wasser erreicht werden.

7.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Über die Bebauung des Plangebietes wird nur ein Teil des wertgebenden Klimatops in Anspruch genommen, das aus dem gesamträumlichen Kontext des Friedhofs und den umgebenden Gärten der Wohnbebauung in der Hangzone des Engelbergs besteht. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßgaben zur Freiflächengestaltung wird eine Durchgrünung der entstehenden Gartenzonen analog der hangaufwärts liegenden Bestandsbebauung gesichert. Gleichmaßen werden über den Friedhofstandort und die hangaufwärts liegenden Freiflächen wichtige größere zusammenhängende Freiraumstrukturen erhalten. Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nur als untergeordnet einzuschätzen.

Über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Dachbegrünung auf Flach-/ Pultdächern, Garagen und Carports, zur Gestaltung von privaten Freiflächen und zum Anpflanzen von Gehölzen können zudem Minimierungen in der Eingriffswirkung in das Schutzgut Klima erreicht werden, da der Versiegelungsgrad gedeckelt und Maßgaben zur Sicherung einer gebietsinternen Durchgrünung getroffen werden.

7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotope

Inanspruchnahme der vorhandenen Vegetationsbestände

Durch die Anlage der Erschließungsstraße und die Neubebauung wird der weitaus größte Teil der bestehenden Vegetationsbestände innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden. Lediglich in den Randbereichen zum Friedhof können einzelne, später in den Gartenzonen der Neubebauung liegende Bestandsgehölze erhalten werden, wobei auch hier davon auszugehen ist, dass es durch die Einbindung dieser Gehölze in die private Freiraumstruktur und die damit verbundenen randlichen Störeinkwirkungen zu einer Reduzierung der heutigen Wertigkeit kommen wird.

Ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe in die Vegetationsbestände kann im Plangebiet nur untergeordnet durch die Maßgabe von neu zu pflanzenden Bäumen und zur Anpflanzung einer linearen Heckenstruktur in den rückwärtigen Gartenzonen zum Friedhof hin geleistet werden.

Auswirkungen auf das artenschutzrechtliche Potenzial im Plangebiet (§ 42 BNatSchG - neu § 44 BNatSchG)

Um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu prüfen, wurde das im Jahr 2006 erarbeitete faunistische Gutachten um eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 (neu § 44) BNatSchG ergänzt (Gutachten Ökologie Ornithologie, Quetz, Stuttgart, Juni 2008), welches in Ergänzung zu der oben dargestellten faunistischen Bestandserhebung zu folgenden Einschätzungen kommt (im nachfolgenden Auszug aus genanntem Gutachten):

Vorhaben, zu berücksichtigende Arten hinsichtlich BNatSchG

Die Stadt Leonberg plant im Bereich nördlich des Friedhofs Leonberg, zwischen Grabenstraße, der Anliegerstraße „Am Sonnenrain“ und „Untere Burghalde“ die Neuausweisung eines Wohngebietes auf der innerstädtischen brachliegenden Fläche.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 wurde für das Gebiet im Frühjahr 2006 eine faunistische Untersuchung - Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien - durchgeführt. In der Untersuchung wurden insgesamt 27 Vogelarten ermittelt, davon 19 Brutvogelarten, sechs Nahrungsgäste aus der Umgebung und zwei durchziehende Vogelarten. Es wurde keine nach FFH-Anhang betroffene Vogelarten gefunden. Der Grünspecht (Nahrungsgast im Gebiet) ist nach dem BNatSchG streng geschützt, alle anderen Vogelarten sind besonders geschützt.

Bei den Fledermäusen sind die beiden festgestellten Arten (Zwergfledermaus und Großer Abendsegler) nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt und nach dem BNatSchG streng geschützt. Von der Zwergfledermaus wurden mehrere Quartiere gefunden, ein individuenreiches im östlichen Teil des Friedhofs im Bereich einer Birkengruppe (Nistkasten 91, DBV) sowie zwei Einzel- bzw. vorübergehend besetzte Quartiere, am Dach der Scheune (im Geltungsbereich) und an einer einzelnen Esche (an der Grenze zum Friedhof, aber außerhalb des Geltungsbereichs). Der Abendsegler wurde lediglich vereinzelt bei Jagdflügen registriert.

Reptilien, etwa die nach FFH-Anhang IV geschützte und nach dem BNatSchG streng geschützte Zauneidechse, wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt.

Prüfung § 42 (neu § 44) BNatSchG (Störung, Zerstörung von Brutplätzen, Tötung)

Die im Bereich des Untersuchungsgebiets (geplantes Neubaugebiet und Friedhof) dominierenden höhlenbrütenden Vogelarten kamen hauptsächlich in älteren Bäumen und in aufgehängten Nistkästen auf dem Friedhof vor - Grauschnäpper, Kleiber, Star, mehrere Meisenarten. Innerhalb des Geltungsbereichs kamen an Baumhöhlenbrütern in den Obstbäumen nur sehr vereinzelt Kohl- und Blaumeise vor, an den Gebäuden brüteten Haussperling (mehrfach), Garten- und Hausrotschwanz.

Die Niststätten der gebäudebrütenden Arten werden durch die Bebauung sämtlich zerstört, die der Baumhöhlenbrüter vereinzelt. Auch die freibrütenden Arten in den Baumkronen - Buchfink, Kernbeißer, Ringeltaube und Rabenvogelarten - sowie die gebüschbrütenden Vogelarten - Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp und Zaunkönig - kamen zum überwiegenden Teil im Bereich von Friedhof und Randzonen vor, zum geringeren Teil auch innerhalb des Geltungsbereichs (Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke, evtl. Rabenkrähe sowie Zaunkönig am Friedhofsrand zum Geltungsbereich).

Die Gehölze dieser Nistplätze sind zum Teil durch die Bebauung betroffen. Allerdings ist bei Arten dieser nistökologischen Gruppen keine mehrjährige Bindung an Niststätten vorhanden, wie dies bei Höhlenbrütern überwiegend der Fall ist.

Der nach BNatSchG streng geschützte Grünspecht nutzte die Rasen- und Wiesenflächen von Friedhof und Geltungsbereich zur Nahrungssuche/-aufnahme. Die Wiese wird überbaut. Alle anderen innerhalb des Geltungsbereichs festgestellten besonders geschützten Vogelarten kamen als Nahrungsgäste vor (Eichelhäher, Girlitz, Grauschnäpper, Mauersegler, Ringeltaube), werden und können hier zukünftig in ihrem Verhalten gestört werden.

Ein im Untersuchungsjahr 2006 zumindest zeitweise besetztes Quartier (Einzel- bzw. Übergangsquartier) der streng geschützten Zwergfledermaus in der Scheune ist durch das Bauvorhaben betroffen. Die Scheune soll abgerissen werden. Zwergfledermäuse wurden innerhalb des Geltungsbereichs auch bei Jagdfügen beobachtet, Großer Abendsegler nur im Bereich über dem Friedhof. Die Jagdgebiete der Zwergfledermaus können durch die Planung gestört werden.

Stellungnahme zur ökologischen Funktionalität

Besonders gebäudebrütende Vogelarten sind durch den Abriss der Gebäude betroffen (Garten- und Hausrotschwanz sowie mehrfach Haussperling). Bei dem 2006 festgestellten Vorkommen des Gartenrotschwanzes handelt es sich um ein Reliktvorkommen; es ist nicht davon auszugehen, dass diese Art hier noch eine Überlebenschance hätte bzw. aktuell noch vorkommt, zumal in ungewöhnlicher Weise als Gebäudebrüter. Andererseits hatte der Gartenrotschwanz in den vergangenen zwei Jahren einen zumindest im Raum Stuttgart günstigen Bestandsverlauf und hat nach eigenen Feststellungen in mehreren Untersuchungsgebieten zugenommen (steht landesweit allerdings auf der Vorwarnliste). Er kommt auch in Leonberg und Umgebung in bestehenden Obstbaumgebieten und Gartengebieten in stabilen Bestandszahlen vor (ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt), sollte hier allerdings gefördert werden.

Hausrotschwanz und Haussperling sind im Siedlungsbereich häufig und verbreitet, der Haussperling hat allerdings abgenommen und wurde als Art der Vorwarnliste eingestuft. Einer der Gründe ist der Abriss oder die Sanierung alter Gebäude, wobei auf Vorkommen geschützter Tiere oft keine Rücksicht genommen wurde. Dennoch werden die Bestände beider Vogelarten durch den Verlust der Brutplätze innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt nicht beeinträchtigt (ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt), sofern Ersatz geschaffen wird.

Die betroffenen Baumhöhlenbrüter (Blaumeise und Kohlmeise) sowie die Baumfreibrüter und Gebüschbrüter (Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Rabenkrähe) zählen zu den verbreiteten und häufigsten Brutvogelarten in und außerhalb von Siedlungsbereichen, ihre Bestände werden durch die Beseitigung ihrer Brutplätze im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt (ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt).

Durch mögliche zukünftige Störungen der innerhalb des Geltungsbereichs festgestellten Nahrungsgäste (Eichelhäher, Girlitz, Grauschnäpper, Grünspecht, Mauersegler, Ringeltaube) wird deren Erhaltungszustand nicht beeinträchtigt. Die lokalen Bestände dieser Vogelarten sind gut bis ausreichend.

Die Zwergfledermaus zählt vor allem auch im Raum Stuttgart zur häufigsten und bisher z.T. weit unterschätzten Fledermausart. Sie ist eine ausgesprochene Siedlungsart, Einzel- und Übergangsquartiere, die u.U. häufig gewechselt werden, sind überall anzutreffen. Ihr Bestand wird durch die Zerstörung eines Einzelquartiers nicht beeinträchtigt (ökologische Funktion wird weiterhin erfüllt), es sollten aber Ersatzquartiere angeboten werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (für einzelnen betroffene Tierarten) - weitere Maßnahmen

Als Ausgleich für den Verlust von innerstädtischen Freiflächen mit Wiesen, Obstbäumen und anderen Gehölzen, Hecken und Gehölzstreifen reichen Anpflanzungen auf dem Neubaugebiet nicht aus: Da einerseits den bisherigen Freiräumen vergleichbar große Flächen für Bepflanzungs- bzw. Begrünungsmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung stehen, zudem Neupflanzungen bzgl. des ökologischen Wertes gegenüber einem älterem Gehölzbestand mehr oder weniger geringer einzuschätzen sind, müssen zusätzliche externe Flächen möglichst in der Nähe des Eingriffsbereichs als Ausgleichsflächen bzw. für eine Umstellung auf extensive Nutzungen gefunden werden. So sollten zur Förderung des Gartenrotschwanzes Maßnahmen für den Erhalt und zur Entwicklung von Obstwiesen und extensiv genutzten Gartengebieten durchgeführt werden, etwa Neupflanzungen im Bereich überalterter Obstwiesen oder Extensivierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Ersatzweise können für den Gartenrotschwanz auch Nistkästen in geeigneten Vorkommensgebieten aufgehängt und Neupflanzungen einheimischer Gehölze an anderer Stelle durchgeführt werden.

Für den Verlust von über 40 z.T. alten Gehölzen, die im Geltungsbereich gerodet werden müssen, werden 13 einheimische Bäume auf dem Neubauareal gepflanzt. Zusätzlich sollte mindestens 67 Neupflanzungen an anderer Stelle vorgenommen werden (damit werden die Verluste durch die doppelte Anzahl an Neupflanzungen ausgeglichen).

Als Ersatz für verloren gegangene Höhlen oder Unterschlupfmöglichkeiten im Dachbereich der abgerissenen Gebäude, vor allem der Scheune, die von Fledermäusen als vorübergehendes Quartier und von gebäudebrütenden Vogelarten (Hausperling, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Meisenarten) als Nistplätze genutzt werden, ist der Einbau von Fledermausquartieren (z.B. Firma Schwegler) und von Niststeinen oder Nistkästen etwa für Hausrotschwanz und Hausperling an den Neubauten oder für Baumhöhlenbrüter an den Gehölzen anzubringen.

Es wird empfohlen, mindestens die doppelte Anzahl an verloren gehenden Nistplätzen durch eine Auswahl an Nistkästen für unterschiedliche Anspruchstypen zu ersetzen, also etwa 15 Kästen. Da die Belegraten von Fledermausquartieren z.T. sehr gering sein können (unter 30%), sollten diese in verhältnismäßig hoher Anzahl aufgehängt werden (insgesamt drei Stück an Gebäuden). Eingriffe in die Gehölzbestände sind zu einem naturverträglichen Zeitpunkt außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum zwischen Ende September und Februar durchzuführen, der Abbruch der Scheune sollte günstigstenfalls zwischen September und November oder auch im Winter erfolgen.

Feststellung der Erfüllung des Verbotstatbestand nach § 42 (neu § 44) BNatSchG

Die ökologische Funktion der lokalen Populationen betroffener Vogelarten und der Zwergfledermaus wird trotz der Zerstörung von Brutplätzen und einem Fledermausquartier weiterhin erfüllt, es sollten allerdings entsprechende o.g. Maßnahmen getroffen werden.

Auch eine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Vogelbestände durch erhebliche Störungen in Folge des geplanten Baugebiets „östlich der Grabenstraße“ ist nicht zu erkennen.

7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Neubebauung am Standort des Plangebietes zwar verändern. Aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebietes und der weiterhin vorhandenen grünordnerischen Wirkung des angrenzenden Friedhofstandortes wird dies jedoch nur untergeordnete visuelle Wirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild der unteren Hangzone des Engelbergs haben.

7.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch /Erholung

Aufgrund der heute fehlenden Zugänglichkeit und der nicht vorhandenen Bestandsangebote werden der siedlungsnahen Erholungsnutzung keine Flächen und Funktionen entzogen.

7.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf den angrenzenden Friedhofsstandort werden zum einen durch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zur nächstangrenzenden Wohnbebauung vermieden, zum anderen ist vorgesehen, über ein Pflanzgebot eine lineare Heckenstruktur entlang der Grenze zum Friedhof auszubilden und somit auch eine visuelle Abgrenzung zu den angrenzenden privaten Freiflächen der Wohnbebauung vorzunehmen.

8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.020qm	49,6 %
Mischgebiet	ca. 1.710qm	12,1 %
Verkehrsflächen	ca. 4.740qm	33,5 %
<i>davon Verkehrsflächen (Grabenstraße) (einschließlich der Verkehrsgrünflächen)</i>	<i>ca. 3.530 qm</i>	<i>(24,9 %)</i>
<i>davon Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>ca. 1.210qm</i>	<i>(8,6%)</i>
Öffentliche Parkanlage	ca. 680qm	4,8 %
<hr/>		
Summe Plangebiet gesamt	ca. 14.150qm	100%

9 Durchführung und Realisierung

Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen und die neuen Erschließungsanlagen herzustellen. Mit den Grundstückseigentümern im rückwärtigen Bereich wurden hierzu städtebauliche Vorverträge abgeschlossen, in denen sich die Eigentümer zur Übernahme der Verfahrenskosten (Bebauungsplan, Gutachten, Bodenordnung) sowie zur Mitwirkung im Umlegungsverfahren und beim Abschluss eines Erschließungsvertrages verpflichten. Die Weiterführung dieser Verfahren erfolgt nach öffentlicher Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Vor dem Satzungsbeschluss sind mit den Grundstückseigentümern Umlegungsvereinbarungen zur Neuordnung des Gebiets und Kostentragungsvereinbarungen bezüglich der Übernahme der anteiligen Erschließungskosten abzuschließen.

Teilflächen im Plangebiet sind im Besitz der Stadt Leonberg.

Realisierung

Aufgrund bestehender Interessen (siehe Absatz Bodenordnung) wird nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Östlich der Grabenstraße“, Planbereich Nr. 02.09-3 mit einer zeitnahen Entwicklung des Plangebietes gerechnet. Erste Maßnahmen zur Freimachung wurden bereits durchgeführt (Abriss abgängiger Bausubstanz südlich der Kreissparkasse). Im Vorfeld sind jedoch die nach § 42 (*neu § 44*) BNatSchG erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen zu ergreifen (siehe Kapitel 4).

10 Fachgutachten

Zur Ermittlung und Darstellung der umweltbezogenen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die unten aufgeführten Gutachten erstellt. Sie dienen gleichsam der Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten.

Aufgrund notwendiger Änderungen der Rahmenbedingungen im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurden teilweise ergänzende Stellungnahmen zu den einzelnen Gutachten durch die Gutachter erbracht. Für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 (*neu § 44*) BNatSchG wurde darüber hinaus für die erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen eine ergänzende Stellungnahme durch das Stadtplanungsamt, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung erarbeitet.

Die Wesentlichen Ergebnisse der Gutachten wurden zum einen in die textlichen Festsetzungen überführt sowie ergänzend unter B Hinweise dargestellt und zum anderen im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages behandelt und entsprechend in die Begründung (Kapitel 7) eingebunden. Ergänzend können die Gutachten im Einzelnen bei der Stadtverwaltung Leonberg eingesehen werden.

Faunistisches Gutachten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien)

Quetz, Peter-Christian
Gutachten Ökologie Ornithologie
Essigweg 1a, 70565 Stuttgart
September 2006

- siehe Begründung
Kapitel 7 Grünordnerischer Fachbeitrag,
Absatz 7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotope

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG (*neu § 44 BNatSchG*)

Quetz, Peter-Christian
Gutachten Ökologie Ornithologie
Essigweg 1a, 70565 Stuttgart
Juni 2008

- siehe Begründung
Kapitel 4 Bestandsnutzungen,
Absatz Umweltzustand und Artenschutz sowie Absatz
Vorgezogene Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 42 (*neu § 44*)
BNatSchG
- siehe Begründung
Kapitel 7 Grünordnerischer Fachbeitrag,
Absatz 7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotope

Ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten

Büro für angewandte Geowissenschaften
Dr. H. Gerweck, S. Potthoff
Nauklerstraße 37A, 72074 Tübingen
Mai 2008

- siehe Hinweise
Kapitel B 5 Bebauung
Absätze Gründung von Gebäuden, Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung,
Baugrubengestaltung und Befahrbarkeit

Luftschadstoffgutachten

Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG
Immissionsschutz, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware
An der Roßweid, 76229 Karlsruhe
April 2006 / Juni 2008 (ergänzende Stellungnahme)

- siehe planungsrechtliche Festsetzungen
Kapitel A 12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
Absatz 12.1 Flächen (Gebäudeseiten), auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich
werden
- siehe Hinweise
Kapitel B 8 Immissionsschutz (Luftschadstoffe)
- siehe Begründung
Kapitel 6.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Absatz Flächen, auf denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
erforderlich werden

Schalltechnische Untersuchung

ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Manfred Spinner
Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen
Mai 2008 / Juni 2008 (ergänzende Stellungnahme)

- siehe planungsrechtliche Festsetzungen
Kapitel A 12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
Absatz 12.2 Flächen, auf denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwir-
kungen erforderlich werden
- siehe Hinweise
Kapitel B 7 Lärmschutz - Grundrissgestaltung
- siehe Begründung
Kapitel 6.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Absatz Flächen (Gebäudeseiten), auf denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich
werden

Stuttgart,
erstmalig aufgestellt am 20.06.2008
zuletzt geändert am 28.05.2010

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Thomas Sippel



Stadt Leonberg

Bebauungsplan „Östlich der Grabenstraße“ Planbereich 02.09-3

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Stand 17.06.2010

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff
Freier Stadtplaner BDA SRL

in Bürogemeinschaft mit

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 -38/-39

fax (0711) 487 469

e-mail: info@buff-netzwerk.de | info@sippel-netzwerk.de

Inhaltsverzeichnis

11	Örtliche Bauvorschriften	Seite 38
11.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite 38
11.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen	Seite 39
11.3	Einfriedigungen	Seite 39

11 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffen werden, sichern den stadtgestalterischen Rahmen, der sich an der umliegenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur orientiert, lassen aber einen genügend großen Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung verfolgen die getroffenen Festsetzungen zur Dachform/-neigung und Dacheindeckung das Ziel, ein harmonisches, der siedlungsstrukturellen Situation östlich der Altstadt angepasstes Erscheinungsbild zu sichern. Gleichmaßen soll aber auch die Möglichkeit gegeben werden, eine zeitgemäße Architektursprache zu entwickeln (Flach-/Pulldächer).

Entsprechend werden für den westlichen Teilbereich (Baufenster 01 bis 04), der geprägt ist durch dichtere Wohnformen (Stadthäuser/Mehrfamilienhäuser) auch im Übergang zur Bebauung auf dem Stadtparkassenareal (Flachdach) Flach- und Pulldächer vorgeschrieben. So wird eine effiziente Ausnutzung der Wohngebäude insbesondere für das Dachgeschoss ermöglicht und gleichzeitig die Option eröffnet, durch Dachterrassen attraktive Wohnlagen zu entwickeln. Im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang des Weges „Am Sonnenrain“ (Baufenster 06 bis 08) werden bezogen auf den Bestand Satteldächer festgesetzt, zumal in diesem Bereich ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Sinne von freistehenden Einfamilienhäusern geplant sind. Gleichmaßen wird für die Baufenster 05 im unmittelbaren räumlichen Bezug zu den bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern der Grabenstraße ein Satteldach festgesetzt. Für die Bestandgebäude entlang der Grabenstraße wird die bestehende Dachform (Satteldach) planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund des prägnanten Erscheinungsbildes des historischen Gebäudes Grabenstr. Nr. 4 wird das dort bestehende Schopf-/Krüppelwalmdach ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Zur Wahrung einer ruhigen und gestalterisch weitgehend unauffälligen Dachlandschaft wird zum einen die Farbe und das Material anhand der Umgebung bestimmt und zum anderen die Festsetzung getroffen, dass Anlagen auf dem Dach, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, Mindestabstände zum Randabschluss einzuhalten haben.

Zum anderen werden vor dem Hintergrund der Topographie (Hanglage) und der damit verbundenen Fernwirkung zur Wahrung eines angemessenen Siedlungsbildes/Stadtbildes Festsetzungen insbesondere zur Größe und Gestaltung der Gauben (u.a. zur Länge der Gauben, Höhe, Abstände untereinander und zum Anschnitt Dachhaut) getroffen. Entsprechend werden Zwerchgiebel ausgeschlossen, um in der Hanglage eine optische Ausbildung einer III-Geschosigkeit zu vermeiden.

Aus den genannten Gründen wird ergänzend bestimmt, dass bei Doppelhäusern eine einheitliche Dachform/-neigung, Dacheindeckung sowie Gestaltung der Dachaufbauten zu erfolgen hat.

Vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebotes (Schutzgut Klima, Wasser) und zur gestalterischen Einbindung sind Flach- und Pulldächer sowie die Dachflächen von Garagen und Carports extensiv zu begrünen.

Fasadengestaltung

In Ergänzung zu den Festsetzungen zur Dachgestaltung werden insbesondere mit Blick auf die Fernwirkung aufgrund der ansteigenden Topographie im Plangebiet zur Wahrung eines ruhigen, der siedlungsstrukturellen Lage angemessenen Erscheinungsbilds polierte, Licht reflektierende bzw. spiegelnde Außenwandmaterialien, sofern sie nicht aus Glas sind, im Plangebiet ausgeschlossen.

11.2 Werbeanlagen, Beschränkung der Verwendung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Entsprechend sind Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches unzulässig, gerade auch vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet unmittelbar an die Altstadt grenzt.

Aufgrund der angestrebten Nutzungsstruktur (überwiegend Wohnen) sind die Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie sich in die städtebauliche, landschaftsplanerische und architektonische Konzeption bzw. in die Fassade integrieren lassen. Ergänzend wird bestimmt, dass je Gebäudeseite an der Stätte der Leistung ausnahmsweise eine Werbeanlage angebracht werden darf. Zur Vermeidung überdimensionierter Anlagen wird die maximale Höhe der Werbeanlage mit 0,5m bestimmt. Zur Wahrung des angestrebten Quartierscharakters wird darüber hinaus für das Allgemeine Wohngebiet WA maximal eine Werbeanlage je Wohngebäude festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird bestimmt, dass Werbeanlagen nur an den Fassaden zulässig sind, die sich zur Grabenstraße orientieren. Zur Vermeidung überdimensionierter Werbeanlage gegenüber der Leonberg Altstadt werden entsprechend der sich heute darstellenden Situation ergänzende Festsetzungen getroffen, die zum einen die maximale Höhe (0,5m) und die Lage/Positionierung am Gebäude regelt (unterhalb der Oberkante Brüstung 1.OG, bei eingeschossigen Gebäuden unterhalb der Oberkante Attika/Traufe).

Darüber hinaus wird aus den oben angeführten Gründen ebenfalls die Anzahl für Außen- oder Parabolantennen auf eine je Gebäudeeinheit beschränkt und Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

11.3 Einfriedigungen

Um die privaten Gartenbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen und selbständigen Fuß- und Radwegen räumlich sowie gestalterisch zu trennen, den Straßenraum zu gliedern und dennoch einen offenen Gebietscharakter zu wahren, sind tote oder lebende Einfriedigungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

Gerade auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 42 (neu § 44) BNatSchG und der Zielsetzung, die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, sind zum Sichtschutz und zur räumlichen Abtrennung benachbarter Grundstücke nur lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,8m zulässig.

Zur Gewährleistung eines eingegrünten Quartiersrands im Übergang zum Friedhof und vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 42 (*neu § 44*) BNatSchG sind im Übergang zum Friedhof nur lebende Einfriedigungen als freiwachsende Hecken zulässig. Aufgrund der Zielsetzung, mit den Heckenstrukturen im Bereich des Friedhofes gleichermaßen einen Sichtschutz zu gewährleisten, wird keine Höhenbegrenzung für die Einfriedigungen festgesetzt.

Zur harmonischen Einbindung der lebenden Einfriedigungen in das überwiegend durch heimisch-standortgerechte Gehölze geprägte Siedlungsumfeld werden für die lebenden Umfriedigung der Baugrundstücke ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen festgesetzt.

Stuttgart,
erstmalig aufgestellt am 20.06.2008
zuletzt geändert am 28.05.2010

Netzwerk für Planung und Kommunikation
Dipl.-Ing. Timo Buff

in Bürogemeinschaft mit
Dipl.-Ing. Thomas Sippel