



Stadt Leonberg

Bebauungsplan 03.01-2/1 „Wilhelmstraße - 1. Änderung im westlichen Bereich“

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Stand 06.11.2008

Bürogemeinschaft Sippel | Buff
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 und Informelle Planungsvorgaben <i>Regionalplanung, Flächennutzungsplanung, Bauungsplanung, Landschaftsplanung, Rahmenplanung Eltingen-Mitte</i>	Seite 03
4	Bestandssituation/-nutzungen	Seite 04
5	Planungskonzept/Nachverdichtungspotenzial <i>Städtebauliche Zielsetzungen, Städtebauliche Struktur/Gebäudetypologie, Verkehrliche Anbindung/Erschließung und Stellplätze</i>	Seite 05
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 06
6.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 06
6.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 06
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Seite 07
6.4	Stellung der baulichen Anlagen	Seite 08
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	Seite 08
6.6	Verkehrsflächen	Seite 08
6.7	Umweltschützende Belange - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 08
6.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	Seite 09
6.9	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Seite 09
7	Flächenbilanz	Seite 10
8	Durchführung	Seite 10
9	Fachgutachten	Seite 10

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Wilhelmstraße wird planungsrechtlich das Ziel verfolgt, die Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum in Eltingen zwischen der Wilhelmstraße im Norden und der Bergstraße im Süden zu befördern. Dabei sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1967 getroffenen Festsetzungen vor dem Hintergrund weiterentwickelt werden, dass die neu hinzukommenden Flächen im westlichen Teilbereich in den aufzustellenden Bebauungsplan inhaltlich eingebunden werden.

Neben einer planerischen Weiterentwicklung der südlichen Baufenster zur baulichen Einbindung des bestehenden Bankgebäudes der Volksbank an der Bergstraße sollen aufgrund der Plangebietsvergrößerung die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten baulichen Entwicklungsoptionen im Gebietsinneren insbesondere nach Westen fortgesetzt werden. Als Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen dient ein diesbezüglich erarbeiteter städtebaulicher Entwurf. In diesem Zusammenhang soll auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan geradlinig von Norden nach Süden über ein Bestandgebäude (Bergstraße Nr. 16) geführte Wegeverbindung in Form eines Geh-/Leitungsrechtes verlegt und auf die städtebauliche Konzeption bzw. die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan 03.01-2/1 „Wilhelmstraße - 1. Änderung im westlichen Bereich“ um eine klassische Innenentwicklung im bereits bebauten Bestand handelt, wird das Bebauungsplanverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Eltingen südlich der Leonberger Kernstadt zwischen der Wilhelmstraße im Norden und der Bergstraße im Süden, sowie der Hindenburgstraße im Westen und der Friedensstraße im Osten. Südwestlich grenzt unmittelbar der historische Ortskern von Eltingen mit der Carl-Schmincke-Straße und den dort ansässigen Einzelhandels-/ Versorgungseinrichtungen an.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die hinteren Grundstücksgrenzen der zur Wilhelmstraße orientierten Gebäude, bis auf einen schmalen Streifen, der bis zur Wilhelmstraße reicht. Im Süden grenzt er unmittelbar an die Bergstraße. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Bergstraße liegen aber nicht im Geltungsbereich.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich ebenfalls an die hinteren Grundstücksgrenzen der zur Hindenburgstraße orientierten Gebäude. Im Osten verläuft die Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Teilbereich mit einer Breite von 6,0m parallel zur Flurstücksgrenze Nr. 2648 in Richtung Süden (Hochhaus mit Lebensmittelmarkt) und folgt der Parzellengrenze weiter in Richtung Osten bis auf Höhe der Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Bergstraße Nr. 16. Weiter in Richtung Süden verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der Grundstücksgrenze Bergstraße 16 bis zur Bergstraße. Der genaue Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet „Wilhelmstraße – 1. Änderung westlicher Bereich“ umfasst die Flurstücke 102/2 2640, 2640/5, 2660/2, 2661, 2661/2, 2661/3, 2664 und Teile des Flurstücks 2648 im westlichen Abschnitt (s.o). Alle Flurstücke sind im privaten Eigentum.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 0,47 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 als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan zwei Altlastenflächen dargestellt. Eine Beschreibung der Altlasten im Flächennutzungsplan erfolgt nicht.

Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan 03.01-2 „Wilhelmstraße“ setzt für den westlichen Teilbereich innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet fest. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Im Inneren werden südlich angrenzend an den vorhandenen Lebensmittelmarkt Läden im Erdgeschoss festgesetzt, ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Bereich der heutigen Volksbank.

Darüber hinaus werden für den westlichen Teilbereich Festsetzungen getroffen, die je nach Baufenster eine GRZ zwischen 0,3 und 0,4 zulassen. Hinsichtlich der Höhenfestsetzung wird an der Bergstraße eine zwingende III-Geschossigkeit und sonst eine zwingende II-Geschossigkeit (Vollgeschosse) festgesetzt. Für das Hochhaus (außerhalb des Geltungsbereichs) wird im rechtskräftigen Bebauungsplan eine VIII bis IX-geschossige Bebauung festgesetzt. Nebenanlagen werden in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Gleichermaßen wird mit der Änderung des Bebauungsplanes 03.01-2 „Wilhelmstraße“ die Bau- linie von 1899 des Ortsbauplanes Eltingen-West (1927) entlang der Parzellengrenzen an der Bergstraße künftig bis zum heutigen Gebäude Bergstraße Nr. 20 aufgehoben und durch die neu getroffenen Festsetzungen ersetzt. Damit wird die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommene Entwicklung in Richtung Westen fortgesetzt.

Landschaftsplanung

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

Rahmenplanung

Das Plangebiet liegt im Teilbereich 34 des Rahmenplans Eltingen-Mitte (2005). Der Teilbereich wird wie folgt charakterisiert: „Ein Teilbereich mit großen städtebaulichen Defiziten und teilweise sehr schlechter Bausubstanz. Insbesondere der Bereich Bergstraße und das Areal Volksbank besitzt Handlungspriorität. In diesem Bereich wird großflächiger Abriss der nicht erhaltenswerten Bebauung empfohlen. Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ (Pl.-Ber. 03.01-2) aus dem Jahr 1967 ist im östlichen Bereich maßgeblich. Dieser entspricht jedoch nicht mehr heutigen städtebaulichen Anforderungen und sollte entsprechend geändert werden.“

Als Zielvorstellung wird formuliert: „Eine nord-südlich verlaufende fußläufige Verbindung (als Verlängerung der Kreuzstraße) ist empfehlenswert um kurze Wege zu gewährleisten. Im Zuge dieser neuen Wegeverbindung und in Anbetracht der Größe dieses Blockinnenbereiches bietet sich die Anlage eines Quartierplatzes an als Treffpunkt für die Bewohner Eltingens. (...)“

4 Bestandssituation/-nutzungen

Bestandsnutzung

Die Bestandssituation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch das zweigeschossige Wohngebäude Bergstraße Nr. 20 / 20/1 mit Satteldach und dem eingeschossigen Gebäude der Volksbank (Bergstraße Nr. 20/2 und 18) mit den jeweils dazugehörigen Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich und den Stellplätzen geprägt. Darüber hinaus befindet sich im Norden ein weiteres zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach (Wilhelmstraße Nr. 17/1). Ein großer Teil der Fläche liegt brach bzw. ist untergenutzt und weitgehend versiegelt. Eine öffentliche Durchwegung des Plangebietes wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht planungsrechtlich beabsichtigt, ist aufgrund der im Bebauungsplan bestimmten Wegeführung über ein Bestandsgebäude (Bergstraße Nr. 16) und der vorhandenen Einfriedigung derzeit nicht möglich.

Die umliegende Nutzung wird im Besonderen durch das unmittelbar im Nordwesten an das Plangebiet angrenzende Hochhaus, dem im Erdgeschoss vorhandenen Lebensmittelladen und den dazugehörigen Stellplätzen bestimmt. Der überwiegende Teil des Umfeldes wird aber durch eine weitgehend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Bergstraße im Süden erschlossen. Darüber hinaus besteht nach Norden eine Anbindung an die Wilhelmstraße, die durch privatrechtliche Regelungen (Baulast) einen dauerhaften Zugang und Zufahrt zu den Flurstücken 2640, 2640/5 und 2660/2 sichert. Diese Regelung gilt auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Die Topographie des Plangebietes steigt leicht von der Bergstraße in Richtung Norden zur Wilhelmstraße an. Lediglich der Zufahrtsbereich zum Grundstück Bergstraße 18 weist ein etwas höheres Gefälle auf, da die Bergstraße auf Höhe der Volksbank in Richtung Westen abfällt. Zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Wilhelmstraße 13 (Hochhaus mit Lebensmittelmarkt) besteht ein Höhenversatz, der über eine Mauer abgefangen bzw. ausgeglichen wird.

Umweltzustand

Die sich darstellende Bestandssituation ist im Wesentlichen durch die weitgehende Inanspruchnahme und Versiegelung der Flächen durch bauliche Eingriffe geprägt, mit Ausnahme kleinerer Flächenanteile, die Reste von landwirtschaftlich, gärtnerischer Nutzung (Hausgärten mit Kleintierhaltung) sowie von Obstgehölzen aufweisen. Neben den vorhandenen Gebäuden gibt es einen erheblichen Anteil an befestigten/versiegelten Erschließungs-, Parkierungs- und Hofflächen.

Entsprechend weist der Boden eine geringe Bedeutung/Sensibilität für das Schutzgut Boden auf. Dies gilt gleichermaßen für die Schutzgüter Arten und Biotope, Klima und Wasser, die alleamt ein untergeordnetes Wirkungspotenzial je Schutzgut aufweisen.

Da derzeit eine Durchquerung des Geländes für Fußgänger und Radfahrer nicht möglich ist und keine Freiflächennutzung erfolgt, weist das Plangebiet für das Schutzgut Mensch und Erholung derzeit keine Bedeutung/Sensibilität auf.

Im Rahmenplan Eltingen-Mitte wird das Gebiet als Teilbereich charakterisiert, der große städtebauliche Defizite und teilweise sehr schlechte Bausubstanz aufweist. Vor diesem Hintergrund wird bezogen auf das Siedlungs-/Landschaftsbild und die Kultur-/Sachgüter gleichermaßen eine sehr geringe Bedeutung/Sensibilität für die genannten Schutzgüter erkannt.

In einer Gesamtbetrachtung ist aufgrund der stark siedlungsstrukturell vorgeprägten Situation des Plangebietes nicht davon auszugehen, dass mit einer Entwicklung des Plangebietes nachhaltige bzw. erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen.

5 Planungskonzept

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der städtebaulichen Erschließung und Weiterentwicklung des Plangebietes wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt. Im Vordergrund steht die Entwicklung von Wohnraum in zentraler Lage zu den bestehenden Nahversorgungseinrichtungen sowie den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen im Ortskern von Eltingen.

Städtebauliche Struktur und Gebäudetypologie

Das städtebaulich zugrunde gelegte Konzept sieht entlang der Bergstraße eine Überbauung des eingeschossigen Gebäudes der Volksbank mit zwei Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) mit jeweils zwei Geschossen und Satteldach (giebelständig) vor. Das weiterhin bestehende Gebäude der Volksbank (1-geschossig mit Flachdach) bindet im Erdgeschoss die beiden Baukörper zusammen. Entsprechend dieser Konzeption sollen zur Erschließung der Wohngebäude im Plangebietsinneren das Wohngebäude Bergstraße 20 / 20/1 sowie sämtliche Nebengebäude im rückwärtigen Bereich abgerissen werden. Ebenfalls sieht die städtebauliche Konzeption einen Abriss des Wohngebäudes Wilhelmstraße 17/1 zugunsten einer neuen Hausgruppe (3 Reihenhäuser) vor.

Im Inneren des Plangebietes sieht das städtebauliche Konzept eine Fortsetzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Bebauung (Baufenster) vor. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Westen bietet sich die Möglichkeit, drei zweigeschossige Baukörper (Mehrfamilienhäuser) mit Nord-Südausrichtung und Satteldach im rückwärtigen Bereich anzuordnen.

In der Summe entsteht durch die zugrunde gelegte städtebauliche Konzeption ein Entwicklungspotenzial von ca. 34 Wohneinheiten.

Verkehrliche Anbindung/Erschließung und Stellplätze

Verkehrlich wird das Plangebiet im Norden an die Wilhelmstraße angeschlossen. Über die Zufahrt des nördlichen Grundstücks (Baulast dauerhafte Zufahrt) werden zum einen die neu geplanten Reihenhäuser (Hausgruppe) und die östlichen Wohngebäude im Inneren des Plangebietes erschlossen. Die Stellplätze im Vorfeld der Reihenhäuser (Garagen geplant) werden unmittelbar von dieser Zufahrt angefahren (6,0m tief). Die beiden Mehrfamilienhäuser sind durch eine Tiefgarage unterbaut, die ebenfalls durch die rechtlich gesicherte Zufahrt erschlossen wird.

Das westliche Mehrfamilienhaus im rückwärtigen Bereich sowie die Volksbank mit den beiden Wohngebäuden sind verkehrlich an die Bergstraße angeschlossen.

Mit Ausnahme von fünf oberirdischen Stellplätzen im östlichen Bereich zwischen der Volksbank und dem geplanten Fußweg sind die erforderlichen Stellplätze für die genannten Gebäude in einer Tiefgarage untergebracht. Über eine gemeinsame Zufahrt im westlichen Bereich parallel zur Plangebietsgrenze wird zum einen die Tiefgarage unter dem rückwärtigen Mehrfamilienhaus erschlossen, zum anderen aber auch die Tiefgarage unter den beiden giebelständigen Wohngebäuden, die die Volksbank überbauen.

Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ebenfalls parallel zur westlichen Plangebietsgrenze. Im Osten verläuft ein Fuß-/Radweg über die privaten Grundstücksflächen, der in Form einer öffentlichen Durchwegung (Gehrecht) die Bergstraße mit der Wilhelmstraße in Verlängerung der im Norden gesicherten Zufahrt verbindet.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße – 1. Änderung im westlichen Bereich“ ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wilhelmstraße“, der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet bestimmt. Entsprechend der planerischen Zielsetzung, durch Innenentwicklung Flächenpotenziale für den Wohnungsbau zu mobilisieren, und in Fortführung der bestehenden Nutzungsfestsetzung im östlichen Teilbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit wird der rechtskräftige Bebauungsplan sinnvoll erweitert bzw. ergänzt.

Um der städtebaulichen wie siedlungsstrukturellen Situation entlang der Wilhelmstraße und der Bergstraße Rechnung zu tragen, werden gemäß § 4 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes wird somit gewahrt.

Nebenanlagen

Aufgrund der angestrebten Innenentwicklung erfolgt gleichsam eine bauliche Verdichtung im Geltungsbereich gegenüber der heutigen Bestandssituation. Ergänzend zur Bebauung wird das Gebiet durch den Bau von Tiefgaragen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Anspruch genommen. Zur Vermeidung von weiteren baulichen Eingriffen und der Sicherung von privaten Freiflächen sind Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn diese innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet oder in die Tiefgaragen integriert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl - GRZ

Unter Berücksichtigung der Plangebietsgröße bzw. der Parzellenstruktur, aber auch um der angestrebten Innenentwicklung Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 als Höchstmaß für ein Allgemeines Wohngebiet bestimmt. Zur Sicherung einer verträglichen Gebäudekubatur sind die Baufenster entsprechend eng gefasst.

Im östlichen Teilbereich dient ein großer Anteil der Wegeflächen der öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer und nicht vordergründig der Erschließung und Anbindung der baulichen Anlagen. Entsprechend sind die im Plan gekennzeichneten Flächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl den Flächen zuzuordnen, die nach § 19 (4) BauNVO mit anzurechnen sind. Somit wird eine Inanspruchnahme der festgesetzten GRZ von 0,4 durch die benannten Flächenanteile vermieden, aber eine grundsätzlich Anrechnung der Flächen gesichert.

Aufgrund der erforderlichen Anbindung und Erschließung der baulichen Anlagen in zweiter Reihe (Baufenster 04 bis 06) sowie dem erforderlichen Flächenbedarf für Stellplätze (überwiegend in Tiefgaragen) wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die abweichende Bestimmung getroffen, dass die zulässige Grundfläche generell bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. 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 bedeuten, insbesondere für die baulichen Anlagen im rückwärtigen Bereich.

Höhe der baulichen Anlagen - Höhenbegrenzung - Höhenlage

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe (WH) und der maximalen Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe in Meter ü.NN festgesetzt. Gleichzeitig wird mit der planungsrechtlichen Fixierung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezogen auf die Höhenlage des Geländes sichergestellt, dass die wirksame Wandhöhe und Gebäudehöhe sich in die siedlungsstrukturelle Situation der Umgebung einpasst. Um der jeweiligen örtlichen bzw. gebäudebezogenen Situation Rechnung zu tragen, sind Abweichungen von der festgesetzten EFH bis zu 0,2m unterhalb der bestimmten EFH zulässig.

Die festgesetzten Höhenbegrenzungen in Verbindung mit der bestimmten EFH lassen grundsätzlich im Geltungsbereich zwei Vollgeschosse zu. Um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum in der Ausformulierung der Gebäude innerhalb der klar definierten Höhenbegrenzung zu ermöglichen, wird auf eine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Rahmenplan Eltingen-Mitte genannten Richtwerte zur Wandhöhe eingehalten, genauso wie die Richtwerte zur Dachform und Dachneigung (Satteldach mit einer Neigung von $\geq 40^\circ$), jedoch ermöglichen die oben bezeichneten Parameter eine Gebäudehöhe/Firsthöhe, die den im Rahmenplan angeführten Richtwert von 11,0m überschreitet.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und dem siedlungsstrukturellen Charakter wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, mit Ausnahme der beabsichtigten Reihenhausbebauung im rückwärtigen Bereich der Wilhelmstraße. Dort sind in offener Bauweise entsprechend der städtebaulichen Konzeption nur Hausgruppen zulässig. Aufgrund der heutigen Parzellenstruktur und der geplanten Überbauung des Volksbankgebäudes wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Das westliche Gebäude (Baufenster 01) steht mit der östlichen Gebäudeseite zum Teil auf der heutigen Grundstücksgrenze, so dass mit der abweichenden Bauweise planungsrechtlich ein Anbauen an die östliche Grundstücksgrenze ermöglicht wird. Somit kann auch bei einer Beibehaltung der bestehenden Parzellenstruktur die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption gesichert werden. Um auch bei einem möglichen Neubau der Volksbankfiliale eine durchgängige Erdgeschosszone ausbilden zu können, wird gleichermaßen für das Baufenster 03 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ein Anbauen an die westliche Grundstücksgrenze zulässt.

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über die Darstellung einzelner Baufenster anhand von Baugrenzen.

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

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur Vermeidung von weiteren baulichen Eingriffen und der Sicherung privater Freiflächen werden analog der Festsetzung zu Nebenanlagen bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen, sofern diese nicht in die Tiefgaragen eingebunden sind.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Ausrichtung der Hauptgebäudekörper (Firstlinie)

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption sowie zur weiteren Ausformung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird die Stellung/Ausrichtung des Hauptgebäudekörpers festgesetzt. Dabei wird die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebene Ausrichtung der Hauptgebäudekörper übernommen und eine im Bestand sowie der Umgebung vorkommende giebelständige Bauweise festgesetzt.

Für die drei im rückwärtigen Bereich befindlichen Gebäude (Baufenster 04 -06) wird entsprechend der beabsichtigten räumlichen Orientierung in Nordsüd-Richtung die Firstlinie der Satteldächer bestimmt. Somit wird gleichzeitig eine ideale Ausrichtung der Dachflächen zur Nutzung von Sonnenenergie gesichert.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Unterbringung der Stellplätze unter Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität sind Tiefgaragen im Geltungsbereich allgemein zulässig. In der Konsequenz sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig, ausgenommen im Bereich der Reihenhausbauung (Baufenster 07 und 08). Dort sind im Vorfeld des Baufensters im unmittelbaren Anschluss an die Erschließungsfläche zusätzliche Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ausgewiesen.

6.6 Verkehrsflächen

Anschluss an die Verkehrsflächen - Ein-/Ausfahrtbereiche und Zufahrt Tiefgarage

Zur Sicherung einer geordneten verkehrlichen Anbindung der Stellplätze und der Tiefgaragen werden in der Planzeichnung die Zufahrtbereiche festgesetzt. Insbesondere die Anbindung an die Wilhelmstraße nach Norden ist aufgrund der erforderlichen und gesicherten Grunddienbarkeit im Sinne eines Geh- und Fahrrechtes räumlich vorgegeben und wird durch die getroffenen Festsetzungen nachvollzogen.

Zur Bündelung der Erschließungsverkehre von der Bergstraße wird ein gemeinsamer Zufahrtbereich am westlichen Rand des Geltungsbereichs ausgewiesen, der die Zufahrt zu den jeweils geplanten Tiefgaragen für die Baufenster 01 - 03 und 04 planungsrechtlich fixiert. Gleichermaßen wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Zufahrtbereich zu den oberirdischen Stellplätzen festgesetzt.

6.7 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:

Oberflächenbefestigung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads durch bauliche Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen und zur Unterstützung eines gedrosselten Wasserablaufs werden für die Oberflächengestaltung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen für Fußgänger und Radfahrer, für

Stellplätze und deren Zufahrten sowie für die Zufahrten zu den Garagen und Carports wasser-durchlässige Belagsmaterialien festgesetzt.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer inneren Durchgrünung des Plangebietes wird eine gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über den Tiefgaragen festgesetzt.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Insbesondere zur Sicherung der Erschließung der im rückwärtigen Bereich geplanten Gebäude werden im Plangebiet Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Die Gehrechte dienen der Erschließung der Gebäude für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus soll im östlichen Teilbereich, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgesehen und im Rahmenplan Eltingen-Mitte weiterhin gefordert, eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer planungsrechtlich gesichert werden. Die erforderlichen Flächen für eine öffentliche Durchwegung sind in der Planzeichnung entsprechend eingetragen. Zur Sicherung einer attraktiven und ausreichend bemessenen Breite der öffentlichen Durchwegung, auch bei Begegnungsverkehren mit dem Fahrrad, wird eine Mindestbreite für den Weg mit 2,5m festgesetzt.

Die Fahrrechte dienen der Anbindung der Tiefgaragen. Dies wird zum einen erforderlich, um die Erschließung und Anbindung der Baufenster 05 – 06 grundsätzlich über die Wilhelmstraße im Bereich des nach Norden führenden 6,0m breiten Streifens zu ermöglichen (bereits vertraglich geregelte dauerhafte Grunddienstbarkeit). Zum anderen wird eine ausreichend bemessene Fläche für die Zufahrt zu den Tiefgaragen für die Baufenster 01 - 03 und 04 festgesetzt, so dass unabhängig der Eigentumsverhältnisse und der räumlichen Organisation der Tiefgaragen die Erschließung sichergestellt wird.

Die Leitungsrechte werden allgemein für Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen bestimmt. Insofern die Stadt Leonberg selbst nicht Leitungsträger ist, können die Leitungsrechte an externe Ver- und Entsorgungsträger (Dritte) übertragen werden.

6.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Einzelpflanzgebot (Bäume)

Aufgrund der erforderlichen Tiefgaragen im Plangebiet wurden die Pflanzstandorte entsprechend dem städtebaulichen Konzept so fixiert, dass ein Erdanschluss für die geplanten Bäume sichergestellt ist. Die festgesetzten Einzelbäume dienen der städtebaulichen Gliederung des Plangebietes und sichern ergänzend zur Festsetzung der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes.

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.

7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet ca. 4.770 m² 100,0%

8 Durchführung und Realisierung

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch die Stadt nicht verfolgt. Jedoch wird im Rahmen der Realisierung und Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzung von den betroffenen Grundstückseigentümern im Sinne einer freiwilligen Umlegung eine Neuordnung der Grundstücks- bzw. Parzellenstruktur angestrebt.

Realisierung

Aufgrund der bestehenden privaten Interessen, die mit der städtebaulichen Konzeption dokumentiert sind, wird nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes 03.01-2/1 „Wilhelmstraße - 1. Änderung im westlichen Bereich“ mit einer zeitnahen Entwicklung des Plangebietes gerechnet.

9 Fachgutachten

Mit Ausnahme des dargestellten Rahmenplans Eltingen-Mitte wurden aufgrund der räumlichen Bestandssituation für eine fach- und sachgerechte Aufstellung des Bebauungsplanes 03.01-2/1 „Wilhelmstraße - 1. Änderung im westlichen Bereich“ keine Fachgutachten für das Plangebiet erstellt. Auf die möglichen Altlasten wurde hingewiesen.

erstmals aufgestellt am 07.04.2008
zuletzt geändert am 06.11.2008

Stuttgart,
Bürogemeinschaft Sippel | Buff
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff



Stadt Leonberg

Bebauungsplan 03.01-2/1 „Wilhelmstraße - 1. Änderung im westlichen Bereich“

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Stand 06.11.2008

Bürogemeinschaft Sippel | Buff
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

10	Örtliche Bauvorschriften	Seite 13
10.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	Seite 13
10.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen	Seite 13
10.3	Einfriedigungen	Seite 14

10 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. Sie berücksichtigen gleichsam die im Rahmenplan Eltingen-Mitte aufgeführten Richtwerte und lassen einen genügend großen Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

10.1 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 in Eltingen angepasstes Erscheinungsbild zu sichern. Entsprechend wird für die Hauptgebäude als Dachform generell Satteldach mit einer Neigung zwischen 40° und 46° festgesetzt, mit Ausnahme des eingeschossigen Gebäudes der Volksbank (Flachdach). Bei untergeordneten Anbauten sind auch Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30°-35° zulässig, sowie Flach- und Pultdächer.

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

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.

Fassadengestaltung

In Ergänzung zu den Festsetzungen zur Dachgestaltung werden zur Wahrung eines ruhigen, der siedlungsstrukturellen Lage angemessenen Erscheinungsbilds polierte, Licht reflektierende bzw. spiegelnde Außenwandmaterialien, sofern sie nicht aus Glas sind, im Plangebiet ausgeschlossen.

10.2 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 ausnahmsweise an der Stätte der Leistung zugelassen, sofern sie sich in die architektonische Gestaltung der Fassade integrieren. Ergänzend wird bestimmt, dass je Gebäudeseite an der Stätte der Leistung ausnahmsweise eine Werbeanlage angebracht werden darf. Aus den oben angeführten Gründen wird die Anzahl für Außen- oder Parabolantennen auf eine je Gebäudeeinheit beschränkt und Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

10.3 Einfriedigungen

Um die privaten Gartenbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen wie privaten Fuß- und Radwegen räumlich sowie gestalterisch zu trennen, den Straßenraum zu gliedern und dennoch einen offenen Gebietscharakter zu wahren, sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

erstmalig aufgestellt am 07.04.2008
zuletzt geändert am 06.11.2008

Stuttgart,
Bürogemeinschaft Sippel | Buff
Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Timo Buff