

Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Bebauungsplan 02.02-6/1
„Samariterstift Seestraße – 1. Änderung und Ergänzung“



Stand: 30.10.2008/20.10.2009

Stadtplanungsamt Leonberg, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Ziel der Planung	2
2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
3	Bestand	4
3.1	Städtebauliche Situation	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Umweltzustand.....	5
4	Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
5	Städtebauliches Konzept	7
5.1	Einladungswettbewerb „Wohnen an der Seestraße“	7
5.2	Städtebauliche Konzeption	8
6	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans	10
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
6.5	Fläche für den Gemeinbedarf	13
6.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
6.7	Verkehrsflächen	14
6.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	15
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
6.11	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
6.12	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	17
6.13	Hinweise.....	17
7	Flächenbilanz	20
8	Durchführung der Planung und Kosten	20
8.1	Bodenordnung.....	20
8.2	Städtebaulicher Vertrag	21
8.3	Kosten	21
9	Flächennutzungsplan	21
10	Fachgutachten	22

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Samariterstiftung beabsichtigt in naher Zukunft die vorhandenen Pflegeeinrichtungen auf dem Gelände an der Seestraße umzustrukturieren und Teile des Pflegestandorts aufzugeben. Anstelle des bisher bestehenden Pflegeheims ‚Seestraße 80‘ soll südlich des Hauses ‚Seestraße 74‘ ein Ersatzneubau entstehen. Dieser Ersatzneubau umfasst - entsprechend den Vorgaben des Kreispflegeplans - lediglich einen Teil der bislang am Standort vorhandenen Pflegeplätze.

Auf Grund der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wurde ein Einladungswettbewerb zur Ausarbeitung der planerischen Grundlagen für die künftige Entwicklung dieses Standorts durchgeführt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll das städtebauliche Konzept des Wettbewerbsiegers planungsrechtlich umgesetzt werden. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung eines attraktiven, innerstädtischen Wohnstandorts mit einer sich in die umliegenden Strukturen einfügenden, maßstäblichen Bebauung. Darüber hinaus ist die Integration der Pflegeheime (Bestand und Ersatzneubau) hinsichtlich der umgebenden Bebauung und des weiterhin bestehenden Gebäudes ‚Seestraße 74‘ wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption.

Das dem seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept entspricht nicht den Planungen zur künftigen Entwicklung des Standorts und den städtebaulichen Zielvorstellungen einer sich in die umliegenden Strukturen einfügenden, maßstäblichen Bebauung, so dass eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

1.2 Ziel der Planung

Im Mittelpunkt der Bebauungsplanänderung steht die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulichen Neuordnung des bisherigen Pflegestandorts an der Seestraße. Die nicht mehr für diese Nutzungen benötigten Flächen sollen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. Dieses steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Leonberg, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnungsbedarf in der Kernstadt Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 BauGB nachkommt. Mit der Änderung des Bebauungsplans kann in diesem Zusammenhang ein Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet und somit die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers ermöglicht werden. Durch die Ausweisung verschiedener Gebäudetypologien soll ein adäquates Angebot für unterschiedliche Zielgruppen realisiert werden. Die Fläche an der Seestraße ist auf Grund der Erschließungssituation, der umgebenden Nutzungsstruktur und ihrer Nähe zu den örtlichen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen besonders für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Darüber hinaus ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, das Fußwegenetz innerhalb des Bebauungsareals Seestraße/Schleiermacherstraße zu ergänzen und über die Anlage von Quartiersplätzen Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsflächen zu schaffen. Hierdurch soll im Sinne einer attraktiven fußläufigen Durchwegung des Plangebiets ein weitgehend straßenunabhängiges Wegesystem in Verbindung mit den bestehenden Fuß- und Radwegen in der näheren Umgebung realisiert werden. In dieses Netz können die bereits heute über das Grundstück der Samariterstiftung

verlaufenden Wege integriert werden, die einen wesentlichen Beitrag zur Integration des Pflegeheimkomplexes in den Siedlungskörper leisten.

Durch die Änderung des Bebauungsplans kann eine Fläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang im Sinne der Umnutzung bzw. Innenentwicklung zur Errichtung von Wohn- und Pflegegebäuden zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch entspricht die Planung dem Gebot des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Samariterstift Seestraße - 1. Änderung und Ergänzung“

- um eine Innenentwicklung im bereits bebauten Bestand handelt (§ 13a (1) Satz 1 BauGB),
- die festzusetzende Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

wird der Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter anderem kann gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung des Umweltberichts und der zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Leonberger Altstadt und nordöstlich der Stadtmitte. Über die Seestraße ist das Plangebiet mit der Altstadt verbunden und daher insbesondere durch seine innenstadtnahe Lage mit der Nähe zu Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen gekennzeichnet.

Die Seestraße bildet gleichzeitig die nördliche Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der sich im Osten bis zur Schleiermacherstraße erstreckt. Die Verkehrsflächen der See- und Schleiermacherstraße sind jedoch nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs. Im Süden begrenzt die Bebauung entlang der Schleiermacherstraße das Plangebiet. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die hinteren Grundstücksgrenzen der zur Fichte- bzw. Arndtstraße zugewandten Gebäude. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet „Samariterstift Seestraße - 1. Änderung und Ergänzung“ umfasst die Flurstücke 2949/1, 2949/2, 2949/5 bis /8, 2950/1, 2950/2, 2954/5, 2954/9, 2954/12 und 2954/13. Alle Flurstücke sind in privatem Eigentum.

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Samariterstift Seestraße“ von 1998 geringfügig im Bereich der Verlängerung der Arndtstraße erweitert. Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 2,8 ha.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Die Bestandssituation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die beiden vorhandenen Pflegeheimgebäude ‚Seestraße 74‘ und ‚Seestraße 80‘ geprägt, sowie die westlich davon befindlichen eingeschossigen Baukörper. Die Pflegeheime selber weisen Geschossigkeiten zwischen drei und vier Stockwerken auf.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich momentan die Heimleiterwohnung (Seestraße 56), die Fachschule für Altenpflege, das stationäre Hospiz sowie die bisherige Küche (Seestraße 58/60). Darüber hinaus liegen an der Seestraße oberirdische Parkplätze. Der westliche Grundstücksteil soll kurzfristig neugeordnet werden. Im östlichen Grundstücksteil steht das Pflegeheimgebäude ‚Seestraße 80‘. Dieser Grundstücksteil soll mittelfristig einer Neuordnung zugeführt werden. Im Rahmen des Vorhabens wird lediglich das Pflegeheim ‚Seestraße 74‘ mit seinem unmittelbaren Umfeld erhalten und durch einen Ersatzneubau im Süden ergänzt. Alle weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück werden einer Neuordnung unterzogen und zurückgebaut. Für die Gebäude liegen keine denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften trotz der früheren Nutzung als Außenlager des ‚KZ Natzweiler‘ vor.

Die Topografie des Plangebietes ist im nördlichen Teil entlang der Seestraße weitgehend eben, während das Grundstück in Richtung Süden um ca. 2,5-4,0 m von der Seestraße ausgehend ansteigt.

Das Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs prägt mit seiner Bebauung in Form von überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhaustypen (freistehende Gebäude, Doppel- und Reihenhäuser) sowie bis zu viergeschossigem Geschosswohnungsbau den Planbereich wesentlich.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich durch die Seestraße im Norden und die hiervon östlich des Plangebiets abzweigende Schleiermacherstraße erschlossen. Über die Seestraße ist der Anschluss an das örtliche Verkehrsnetz gegeben. Darüber hinaus besteht im Westen eine Anbindung an die Arndtstraße über eine ca. 4,0 m breite Zufahrt zum Pflegekomplex (Anlieferung), die durch privatrechtliche Regelungen (Baulast) zudem einen dauerhaft befahrbaren Zugang zu dem westlich des Plangebiets gelegenen Flurstück 2952/1 (Arndtstraße 27/1) sichert.

Die privaten Zugangswege zu den Pflegeheimgebäuden zwischen See- und Schleiermacherstraße dienen der fußläufigen Erschließung. Durchgängige, straßenunabhängige und dauerhaft für die Öffentlichkeit gesicherte Nord-Süd- sowie Ost-West-Wegeverbindungen bestehen derzeit jedoch nicht.

Das Plangebiet ist durch die Haltepunkte „Samariterstift“ und „Blosenberglirche“, über den die Buslinie 94 verkehrt, an das öffentliche Personennahverkehrssystem angebunden.

Das Plangebiet ist über die angrenzende See- und Schleiermacherstraße an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Für die Entsorgung sind in den umliegenden Straßen Mischwasserkanäle vorhanden.

3.3 Umweltzustand

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgte eine landschaftspflegerische Beurteilung der gegenwärtigen Situation mittels einer schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme und Bewertung (Grünordnerischer Fachbeitrag, August 2008). Hinsichtlich dieser Bewertung der Bestandsflächen ergibt sich eine geringe bis mittlere Bedeutung für alle Schutzgüter. Darauf aufbauend sind die Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der Planung ermittelt und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs entwickelt. Diese Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Vorhaben liegt im gültigen Regionalplan innerhalb des Siedlungsbereichs und entspricht somit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ vom 13.07.2006 als Wohnbaufläche (westlicher Teilbereich) bzw. Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung ‚Alteneinrichtungen‘ (östlicher Teilbereich) dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplans (mit eingetragener Plangebietsabgrenzung)

Demzufolge kann diese Bebauungsplanänderung gegenwärtig nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die beabsichtigten Festsetzungen im östlichen Abschnitt des räumlichen Geltungsbereichs nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entsprechen. Der Gesetzgeber räumt jedoch im Rahmen von § 13 (2) Nr. 2 BauGB den Kommunen die Möglichkeit ein, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der rechtswirksame

Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg wird daher im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung angepasst, ohne dass ein gesondertes Verfahren hierzu erforderlich ist. Diese durch den Gesetzgeber eingeräumte Verfahrensvereinfachung wird für den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des seit dem 16.04.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans 02.02-6 „Samariterstift Seestraße“. Dieser setzt für den westlichen Teil des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der übrige Teil ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ festgesetzt. In diesem sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.



Rechtskräftiger Bebauungsplan 02.02-6 „Samariterstift Seestraße“ vom 16.04.1998

Die Fläche in Verlängerung der abknickenden Arndtstraße liegt im Geltungsbereich des seit dem 11.05.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans 02.02-4 „Schleiermacher-/Fichtestraße“. Sie ist als Gemeinbedarfsfläche mit eingetragenem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt.



Entwurf des Wettbewerbssiegers

Im städtebaulichen Wettbewerb wird zwischen einem Realisierungsteil (westlicher Teilbereich) sowie einem Ideenteil (östlicher Teilbereich) unterschieden, da verschiedene zeitliche Horizonte für die Umsetzung des Plankonzepts vorliegen. Im Bebauungsplan werden jedoch bereits für beide Teilbereiche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung geschaffen. Somit kann dem ganzheitlichen Lösungsansatz des städtebaulichen Entwurfs entsprochen und die langfristige Umsetzung des Gesamtkonzepts gesichert werden.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Auf Grund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde die aus dem Wettbewerb hervorgegangene verkehrliche Konzeption überprüft und weiterentwickelt. Dabei ergaben sich geringfügige Änderungen für das Areal westlich des Pflegeheimkomplexes hinsichtlich der Erschließungsplanung sowie der Gebäude:



Weiterentwickeltes städtebauliches Konzept für den westlichen Teilbereich

Die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs sind weiterhin gewahrt.

Bebauungsstruktur

Die Gebäude werden im Konzept als Eigenheime (Reihenhäuser) in offenen Zeilen und als Punkthäuser (Mehrfamilienhäuser) ausgebildet. Hierdurch kann ein maßstäblicher Übergang sowohl zur umgebenden Wohnbebauung als auch zur Samariterstiftung realisiert werden. Durch die zurückgesetzte Platzierung des ersten Punkthauses an der Seestraße wird, in Verbindung mit der angelegten Platzstruktur, der Haupteingang des Pflegeheims betont.

Alle Gebäude sind mit einem Flachdach und Dachgeschoss versehen. Die Mehrfamilienhäuser sind in der Höhe dreigeschossig plus zum Teil zurückgesetztem Dach. Lediglich unmittelbar angrenzend an das Bestandsgebäude ‚Seestraße 74‘ ist eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Die unterschiedlichen Reihenhaustypen sind modular entwickelt, allerdings ist die Höhe der Baukörper auf maximal zwei Geschosse plus zurückgesetztem Dachgeschoss begrenzt. Je nach Bedarf kann der Dachaufbau vergrößert, verkleinert oder weggelassen werden. Durch die „untergeschobene“ Parkierung im Typ 1 (nordwestlichste Zeile an der Seestraße sowie südöstlichste Zeile an der Schleiermacherstraße) ist die Höhe der Straßenfassade - je nach Dachaufbau - drei- oder viergeschossig. Die gesamte Gebäudeanordnung mit Nord-Süd-Orientierung sowie die Positionierung der Mehrfamilienhäuser gewährleisten eine gute Wohnqualität mit optimaler Belichtung

und Besonnung.

Insgesamt besteht innerhalb des Plangebiets ein Entwicklungspotenzial von ca. 92 Wohneinheiten zuzüglich der Plätze in den Pflegeeinrichtungen.

Ein weiterer Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Integration des Kindergartens in das Gebiet. Der Kindergarten wird östlich des Pflegeheims ‚Seestraße 74‘ in einem Mehrfamilienhaus (Punkthaus) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss untergebracht.

Grünkonzept und Freiraumgestaltung

Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Integration der Bestandsgebäude durch neue Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebiets in Kombination mit ausgebildeten Plätzen. Die Außenanlagen der Mehrfamilienhäuser werden mit den Außenanlagen der Bestandsgebäude zu einer großen, gemeinschaftlichen Parkanlage zusammengefasst.

Innere Erschließung

Die Erschließung der neuen Quartiere erfolgt weitgehend über die Seestraße. Zum Auftakt der neuen Quartiere werden an der Seestraße kleine Vorplätze angeboten, die gleichzeitig als Stellplätze fungieren.

Ausgehend von der Seestraße werden die „innenliegenden“ Gebäude über Schleifen-Stichstraßen erschlossen, wobei die südwestliche Hauszeile durch die Anbindung an die Arndtstraße erschlossen wird. In den Umlenkpunkten der Erschließungsschleifen werden Quartiersplätze ausgebildet, die als Aufenthaltsbereiche durch die Bevölkerung genutzt werden können.

Durch die Anlage der Stichstraßen wird es ermöglicht, den ruhenden Verkehr für die Reihenhausbebauung auf dem Grundstück unterzubringen. Lediglich für die mittlere Hauszeile im westlichen Teil des Plangebiets ist die Unterbringung der Stellplätze in einer der Tiefgaragen der Punkthäuser bzw. Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Stellplätze für das Pflegeheim der Samariterstiftung sind entlang der Erschließungsstraße auf privatem Grund geplant.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den östlichen und westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest.

Um den allgemeinen Zielen der Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Wohngebiets zu entsprechen, sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Störungen, die sich insbesondere aus dem Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen ergeben, werden somit ausgeschlossen. Darüber hinaus wird der hohe Flächenverbrauch durch diese Nutzungen vermieden. Die Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt jedoch auch in Verbindung mit dem Ausschluss dieser Nutzungen gewahrt.

Die entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Einrichtung einer Kindertagesstätte ist im Rahmen dieser Festsetzungen als Anlage für soziale Zwecke planungsrechtlich gesichert. Zur Erzielung einer Nutzungsmischung kann ein gemischt genutztes Gebäude entwickelt werden, in dem in den oberen Geschossen Wohnungen erstellt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß sowie Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen definiert. Hierüber und in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise können die Rahmenbedingungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs geschaffen werden, in dem die wesentlichen Strukturen aus diesem Konzept planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden einerseits von dem Ziel bestimmt, die geplanten Gebäude als integrierte Bestandteile der bestehenden Siedlungsstruktur auszubilden; andererseits soll die festgesetzte Baustruktur ein vielfältiges Wohnungsangebot ermöglichen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.

Für die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten östlichen und westlichen Teilbereiche des Plangebiets ist eine GRZ von maximal 0,4 zugelassen. Diese Festsetzung leitet sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ab. Die gleiche Festsetzung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 ist auch für die Gemeinbedarfsfläche analog des rechtskräftigen Bebauungsplans getroffen. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eingehalten.

Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, einen attraktiven, innerstädtischen Wohnstandort zu schaffen. Um den durch bauordnungsrechtliche Festsetzung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöhten Stellplatzbedarf verträglich in das Gebiet zu integrieren, wird für die mit Punkthäusern vorgesehene Bebauung unmittelbar östlich und westlich des Pflegeheimkomplexes sowie für die Gebäudezeile, bei der die Stellplätze nicht unmittelbar auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine abweichende Bestimmung getroffen. Diese lässt eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zu; dabei sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Einhaltung der Grenzen nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO bei der festgesetzten GRZ von 0,4 würde eine wesentliche Erschwerung der Innenentwicklung auf Basis der angestrebten städtebaulichen Konzeption bedeuten. Für die übrigen Baugebiete (WA 1, WA 5, WA 6, WA 9 und WA 10) gelten § 19 (4) Satz 1-2 BauNVO unmittelbar.

Da Teile der Tiefgaragen in den Baugebieten WA 2 und WA 3 als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen sind, wird zusätzlich durch textliche Festsetzung bestimmt, dass der maßgebenden Grundstücksfläche Flächenanteile an außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind. Hiervon betroffen sind die Baugebiete WA 7 und WA 11.

Die Bestimmung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzungen zur Traufhöhe sowie zur Oberkante der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaß im Normalnullsystem (über NN). Die Bezugspunkte sind durch Text hinreichend bestimmt. Die festgesetzten Gebäudehöhen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ermöglichen eine zwei- bis viergeschossige Bebauung zuzüglich Dachaufbauten entsprechend des städtebaulichen Entwurfs, welcher konzeptionell einen maßstäblichen Übergang sowohl zur umgebenden Wohnbebauung als auch zu den Pflegeheimen schafft. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden für das Gebäude ‚Seestraße 74‘ die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaße übernommen; für den südlich angrenzenden Ersatzneubau leiten sich die Festsetzungen anhand der Plankonzeptionen ab. Mit-

tels der Höhenfestsetzungen wird ebenso der Bezug zu den umliegenden Siedlungsstrukturen aufgenommen. Technisch bedingte Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte oder Antennen) dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschreiten. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ebenfalls überschreiten, jedoch nur um bis zu 1,0 m und wenn diese um mindestens 2,0 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind. Hierdurch wird die Einsehbarkeit der Anlagen vom öffentlichen Straßenraum aus begrenzt und die städtebauliche Konzeption gewahrt.

Um ergänzend zu den Höhenfestsetzungen die Geschossigkeiten der Wohngebäude im Hinblick auf eine maßstäbliche, das heißt an die Umgebungsstruktur angepasste Bebauung zu lenken, wird zusätzlich in den Allgemeinen Wohngebieten die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Insbesondere im Übergang der Zeilenbebauung zu der umgebenden Wohnbebauung wird hierdurch sichergestellt, dass trotz einer definierten maximalen Gebäudeoberkante, für die im Falle der Zeilenbebauung drei Vollgeschosse möglich wären, nur zwei Vollgeschosse und entsprechende, unter dem landesrechtlichen Vollgeschossbegriff zurückbleibende Aufbauten im dritten Geschoss erstellt werden können. Gleiches gilt analog für die ein- bis zwei Geschosse höhere Punkthausbebauung im Übergang zum Pflegeheimkomplex. Somit wird die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Gebäudetypologie durch planungsrechtliche Festsetzungen nachvollzogen und eine der Umgebung angemessene Gebäudekubatur/-ausnutzung gesichert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können mittels den Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksfläche die Rahmenbedingungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs geschaffen werden, indem die wesentlichen gestalterischen Grundzüge planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenso wie die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung einerseits von dem Ziel bestimmt, die geplanten Gebäude als integrierte Bestandteile der bestehenden Siedlungsstruktur auszubilden; andererseits soll die festgesetzte Baustruktur ein vielfältiges Wohnungsangebot ermöglichen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.

Als Bauweise ist entsprechend des städtebaulichen Konzepts festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 6 und WA 9 bis WA 11 die Errichtung von Hausgruppen zulässig ist. Um gleichzeitig einen Spielraum in Bezug auf eine gewisse Flexibilität und sich ggf. ändernde Nachfragestrukturen zu gewähren, werden ergänzend auch in diesen Baugebieten Doppelhäuser für zulässig erklärt. Die städtebauliche Konzeption aus dem Wettbewerb wird hiervon in ihren Grundzügen nicht berührt. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Einzelhäusern bzw. im WA5 zusätzlich die Errichtung von Doppelhäusern zulässig. Somit trägt die offene Bauweise innerhalb der Wohngebiete zur angestrebten Durchlässigkeit der Wohnquartiere bei.

Entsprechend der Bestandssituation und der Gebäudeplanung für den Ersatzneubau innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind die Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, jedoch ohne Längenbeschränkung. Somit kann den Bedürfnissen der Altenpflegeeinrichtung mit den entsprechenden Betriebsabläufen Rechnung getragen und gleichzeitig - zusammen mit der Festsetzung zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen - Bezüge zum offenen Charakter der umliegenden Bebauungsstrukturen aufgenommen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption durch Baugrenzen bestimmt. Zur Sicherung einer maßstäblichen bzw. verträglichen Gebäudekubatur und von Freiflächen werden die Baufenster entsprechend eng gefasst und bieten nur geringe Entwicklungsoptionen. Vor diesem Hintergrund wird bestimmt, dass Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen zugelassen werden, so dass individuellen Vorstellungen zukünftiger Eigentümer flexibel Rechnung getragen werden kann. Aus dem gleichen Grund sind Terrassen als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen für die Fläche für den Gemeinbedarf entsprechen den Bestimmungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, wurden jedoch hinsichtlich der Baufenster an die geplante städtebauliche Neuordnung angepasst.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zu errichten. Hierzu werden, mit Ausnahme des Baugebiets WA 11, für die Zeilenbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten Flächen für Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken ausgewiesen. Stellplätze und Garagen sind demzufolge innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die städtebaulich geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Freihaltung von Grundstücks-/Gartenbereichen ist somit gesichert. Bei den Baugebieten WA 1 und WA 5 sollen auf den speziell festgesetzten Flächen auf Grund der unmittelbar anschließenden Seestraße jedoch nur Stellplätze eingerichtet werden. Eine Garagenbebauung bewirkt an dieser Stelle eine Einengung des Straßenraums, was aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen soll. Zur Vermeidung von unnötigen Rangiermanövern und Störungen des Verkehrs im Zuge der Zu- und Abfahrten auf die Verkehrsflächen sind die Stellplätze und Garagen entsprechend so anzuordnen und anzulegen, dass ein problemloses Ein- und Ausfahren möglich ist. Für die übrigen Allgemeinen Wohngebiete sind Tiefgaragen allgemein zugelassen, zum Teil als zugeordnete Gemeinschaftsanlagen. Hierdurch können die aus dem erhöhten Stellplatzschlüssel erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr flexibel hergestellt werden.

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da sie weiterhin ihre Gültigkeit behalten sollen.

6.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche des Pflegeheims sowie des geplanten Ersatzneubaus wird entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflege“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie beispielsweise

- Gebäude für die Betreuung und Pflege ihrer Bewohner,

- Altenwohnungen sowie
- Dienstleistungs- und Betreuungseinrichtungen.

Der langfristigen Sicherung des Standorts des Samariterstifts sowie der Integration in das bestehende Siedlungsgefüge wird somit Rechnung getragen.

6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine bezogen auf die siedlungsstrukturelle Lage unverhältnismäßige Dichte/Ausnutzung der Wohngebäude im Übergang zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu vermeiden, wird ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Gebäudeeinheit/Wohngebäude in den für Zeilenbebauung vorgesehenen Baugebieten WA 1, WA 6, WA 9, WA 10 und WA 11 beschränkt. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Konzeption mit Größe, Zuschnitt und Erschließung der Baugrundstücke.

6.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die See- und Schleiermacherstraße erschlossen. Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt über Schleifenstraßen sowie ergänzende Stichstraßen und Fußwege. Das Straßensystem spiegelt sich in den Festsetzungen zu den Verkehrsflächen wider. Zielsetzung ist, das Plangebiet weitestgehend verkehrsberuhigt zu gestalten, wodurch die Verkehrsflächen auch als Aufenthaltsflächen dienen können. Um diese Funktionen sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Mit dem Ziel einer höhengleichen Gestaltung des Straßenraums werden die als Haupteerschließung fungierenden Schleifenstraßen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Mischverkehrsfläche‘ festgesetzt. Durch ergänzende Textfestsetzung wird die Mischverkehrsfläche, die im höhengleichen Ausbau dem Anlieger- und Fußgängerverkehr dienen soll, näher definiert.

Die im Bestand vorhandene, von der Arndtstraße abzweigende Zufahrt zu dem heutigen Pflegeheimstandort sowie dem Gebäude Arndtstraße 27/1 dient zukünftig zur Erschließung des Baugebiets WA 9 sowie weiterhin des Gebäudes Arndtstraße 27/1 westlich des Plangebiets. Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ (automatisch gekoppelt an die StVO, 7 km/h) wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen. Zur fußläufigen und weitgehend straßenunabhängigen sowie attraktiven öffentlichen Durchwegung des Plangebiets wird das Fußwegenetz innerhalb des Bebauungsareals Seestraße/Schleiermacherstraße/Fichtestraße - auch im Zusammenhang mit den Bestimmungen der umliegenden Bebauungspläne - ergänzt. Somit kann in Verbindung mit den bestehenden Fuß- und Radwegen in der näheren Umgebung ein durchgängiges Wegesystem realisiert werden, das auch zur Belebung des neuen Quartiers beiträgt. Gleichzeitig werden an zentralen Stellen innerhalb der geplanten Wohngebiete Quartiersplätze als Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsflächen vorgesehen. Die Quartiersplätze sollen sowohl für die Bewohner des Plangebiets als auch die der näheren Umgebung Aufenthaltsqualität bieten. Diese Überlegungen zur Durchwegung des Gebiets und Ausbildung von platzartigen Aufweitungen beruhen auf dem städtebaulichen Wettbewerbsentwurf und dienen der Erhöhung der Attraktivität des innerstädtischen Wohngebiets sowie gleichzeitig der Ergänzung der stadteilinternen Wegebeziehungen/-verknüpfungen. Entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sowie zwischen den Baugebieten WA 3 und WA 4 als Verbindung zwischen der östlichen Schleifenstraße und der Seestraße sowie für die Bereiche der vorge-

sehenen Quartiersplätze werden daher Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ im Bebauungsplan festgesetzt. Da im westlichen Wohnquartier für die zur Arndtstraße führende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) eine Wendemöglichkeit nur bedingt besteht, soll eine Überfahrbarkeit des nördlich angrenzenden Quartiersplatzes für Einsatz- und Müllfahrzeuge durch ein Pförtnersystem ermöglicht werden. Somit kann den verkehrsrechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Erschließung Rechnung getragen werden.

Um im Hinblick auf die neu entstehende Wohnbebauung sowie die im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandenen Pflegeeinrichtungen ausreichend Stellplätze für die Öffentlichkeit (Besucher) zur Verfügung zu stellen, werden an drei Bereichen entlang der See- bzw. Schleiermacherstraße im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Öffentliche Parkfläche‘ ausgewiesen. Die Bündelung der Stellplatzflächen erfolgt aus dem Grund, als dass die übrigen Straßen innerhalb des Plangebiets zu Gunsten von Bauland und im Sinne des flächensparenden Bauens in ihren Querschnitten optimiert sind und die inneren Erschließungsflächen von ruhendem Verkehr freigehalten sowie den Bewohnern als Aufenthaltsfläche zur Verfügung gestellt werden sollen. Der Stellplatznachweis für die erforderlichen privaten Stellplätze ist dagegen auf den privaten Grundstücksflächen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Die mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ festgesetzte Verkehrsfläche im Anschluss der Arndtstraße soll nur der Erschließung des Baugebiets WA 9 sowie des Gebäudes Arndtstraße 27/1 dienen. Die Erschließung der übrigen Grundstücke im Plangebiet soll über die Seestraße bzw. die Schleiermacherstraße erfolgen. Aus diesem Grund wurden im Süden des Baugebiets WA 10 und im Westen des Baugrundstücks WA 8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt von der Verkehrsfläche auf die privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Somit ist über diese Festsetzung und in Verbindung mit der Bestimmung des Einfahrtsbereichs für die Tiefgarage im Baugebiet WA 8 sichergestellt, dass keine zusätzlichen Baugrundstücke über die an die Arndtstraße angebundene Stichstraße erschlossen werden.

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3, in denen die Tiefgaragen als Gemeinschaftseinrichtungen weiteren Baugebieten (WA 7 und WA 11) zugeordnet sind sowie im Baugebiet WA 8 sind Einfahrtsbereiche in die Tiefgaragen durch Planeintrag bestimmt. Die Festlegung des Einfahrtsbereichs wird damit begründet, dass für die Tiefgaragen in den Baugebieten WA 2 und WA 3 durch die Nutzung als zugeordnete Gemeinschaftsanlagen ein erhöhtes Stellplatzvolumen erforderlich ist. Damit bedingt ist ein gesteigertes Verkehrsaufkommen auf deren Zu- und Abfahrt. Die Ein- und Ausfahrten dieser Tiefgaragen sollen aus städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten möglichst gebündelt werden ohne gleichzeitig die angrenzenden gebietsinternen Erschließungsstraßen, die hinsichtlich ihrer Straßenquerschnitte optimiert wurden, zusätzlich zu belasten. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage im Baugebiet WA 8 soll nicht über die westlich anschließende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ erfolgen, sondern über die Schleifenstraße im Norden. Hierdurch wird die Anbindung an die Arndtstraße verkehrlich entlastet, zumal diese auf Grund der sie begrenzenden Privatgrundstücke einen geringeren Straßenquerschnitt aufweist als die nördlich angrenzende Erschließungsstraße.

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

Im westlichen Quartier werden die Gebäudezeilen in den Baugebieten WA 10 und WA 11 über einen geplanten privaten Weg, abgehend von der schleifenförmigen Straße erschlossen. Für die

Zuwegungen, die eine Breite von 3,5 m bzw. 4,0 m aufweisen, wird ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger und zusätzlich für die südliche Erschließung ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger festgesetzt. Ziel ist, die innere Erschließung der Bauflächen durch die Grundstückseigentümer zu ermöglichen, ohne die Anlage weiterer öffentlicher Verkehrsflächen notwendig zu machen. Darüber hinaus erfolgt hierdurch ein Beitrag zum flächensparenden Bauen. Eine regelmäßige Befahrbarkeit des nördlichen Geh- und Leitungsrechts im WA 11 für Pkws ist nicht vorgesehen; die Parkierung für diese Gebäude erfolgt in der als Gemeinschaftsanlage ausgewiesenen Tiefgarage im WA 2. Die den Baukörpern im WA 10 vorgelagerten Stellplätze und Garagen sind über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in ausreichender Breite anfahrbar.

Östlich der Gemeinbedarfsfläche wird innerhalb des Baugebiets WA 3 eine Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Diese Fläche dient der Sicherung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Raumaufweitung in unmittelbarer Nähe zum möglichen Kindergarten.

6.9 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:

Wasserdurchlässigkeit

Zur Minimierung der Folgen der Versiegelung innerhalb des Plangebiets für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere wird festgesetzt, dass Belagsflächen als wasserdurchlässige Beläge auszuführen sind. Ebenso sind offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Überschüssige Oberflächenwässer sind in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Die Bestimmung, dass Belagsflächen als wasserdurchlässige Beläge auszuführen sind, steht den Anforderungen von Pflegeeinrichtungen, o.ä. hinsichtlich einer behindertengerechten Gestaltung der Anlagen nicht entgegen, da auch barrierefrei angelegte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässigen Pflastersteinen) ausgestattet werden können. Ausnahmen müssen somit im Bebauungsplan nicht vorgesehen werden.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung der inneren Durchgrünung des Plangebiets wird eine Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen festgesetzt. Gleiches gilt für die nicht als Stellplätze und deren Zufahrten genutzten Flächen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Rückhaltung von Regenwasser wird festgesetzt, dass Dächer von Tiefgaragen sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 6° zu begrünen sind; die Begrünung ist dabei dauerhaft zu unterhalten. Hierdurch wird die Eingriffsintensität auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Pflanzen/Tiere sowie Boden reduziert.

6.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch Pflanzgebote auf den stadtbildprägenden Bereichen im öffentlichen Raum sowie auf den privaten Grundstücken werden zur Entwicklung bzw. Sicherung von ökologischen und stadtgestalterischen Qualitäten die in der landschaftspflegerischen Beurteilung dargestellten grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Pflanzgeboten in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Süden der Gemeinbedarfsfläche wird die Anpflanzfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und an die bauliche Konzeption angepasst. Entsprechende Artenlisten sind den textlichen Festsetzungen beigefügt. Zur Wahrung einer gewissen Flexibilität in der späteren Ausführungsplanung können die Standorte der Baumpflanzungen unter Erhalt der Gesamtkonzeption geringfügig von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen.

Mittels der Festsetzungen zur Anpflanzung sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann trotz der städtebaulichen Neuordnung ein durchgrüntes Quartiers erzielt werden.

6.11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung von Vegetationsbeständen und -strukturen sowie zur Durchgrünung des Plangebiets werden die bestehenden Einzelbäume, die als erhaltenswert im Rahmen der landschaftspflegerischen Beurteilung eingestuft und nicht durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Basis des städtebaulichen Konzepts tangiert werden, planungsrechtlich gesichert. Dieses betrifft sowohl Einzelbäume als auch Gehölzstrukturen. Im Zuge der erforderlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zur Sicherung der Pflanzbindungen ausreichende Schutzvorkehrungen zu treffen; entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur dauerhaften Sicherung der Vegetationsstrukturen wird für den Fall des Abgangs eine Nachpflanzfestsetzung getroffen, so dass das landschaftliche Erscheinungsbild entsprechend den Zielsetzungen des Grünordnungsplans langfristig gewahrt bleibt.

6.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auf Grund der topografischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebiets können durch die Anlage bzw. Erstellung der festgesetzten Verkehrsflächen Aufschüttungen und Abgrabungen zwischen den Grundstücken und den Verkehrsflächen (Straßen, Wege) erforderlich werden. Entsprechend wird zum Ausgleich auftretender Höhenunterschiede generell ein die Verkehrsflächen begleitender 1,5 m breiter Streifen für notwendige Maßnahmen planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung wird dabei aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die Festsetzung bezüglich der Stützfundamente, die in einem Streifen von 0,5 m auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden sind.

6.13 Hinweise

Denkmalpflege

Hinweise auf Denkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gemäß § 20 DSchG dies dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Altlasten/Bodenverunreinigungen

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen. Darüber hinaus wurden entsprechend den Ergebnissen der ingenieurgeologischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen im Bereich des gerontopsychiatrischen Pflegeheims keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt (Henke und Partner GmbH – Ingenieurbüro für Geotechnik, Juli 2008).

Dennoch wird ein Hinweis zum Verfahren bei Auffinden von Kontaminationen in den Bebauungsplan aufgenommen, da Bodenverunreinigungen grundsätzlich nie gänzlich ausgeschlossen werden können: „Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich und optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde (Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt) zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.“

Bodenschutz

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Insofern wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sollten auf ein absolut notwendiges Mindestmaß reduziert werden. Auf ausreichend große Fugenabstände der Befestigungen ist zu achten.

Die Wiederverwendung brauchbaren Erdaushubs auf den Baugrundstücken ist anzustreben (Erdmassenausgleich). Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeschnitten und einer Straßenabwicklung mit Darstellung der geplanten Aufschüttungen bzw. Abgrabungen einzureichen.

Grundsätzlich sind die technischen Regeln des Bodenschutzes einzuhalten, wie sie in den Leitfäden Heft 10 und Heft 28 der Reihe „Luft-Boden-Abfall“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr formuliert sind. Spätere Freiflächen (z. B. Hausgarten, öffentliches Grün) sollten vom Baubetrieb freigehalten werden. Notwendige Bodenarbeiten sind mit bodenschonenden Geräten (z. B. Kettenfahrzeuge) auszuführen.“

Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart – Bad-Cannstatt – Berg“

Da das Plangebiet in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg liegt, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45b (3) des Wassergesetzes für Baden-Württemberg, geändert durch das Wasserrechtsvereinfachungs- und -beschleunigungsgesetz vom 15.07.1998, Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Die ingenieurgeologische Stellungnahme (Henke und Partner GmbH – Ingenieurbüro für Geotechnik, Juli 2008) kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund nur eine mäßige bis geringe Wasserdurchlässigkeit im Bereich von $k_f = 5 \cdot 10^{-7}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-5}$ m/s aufweist. Die Sickerfähigkeit wird für eine vollständige Regenwasserversickerung als grenzwertig eingeschätzt, eine Teilversickerung

erscheint insbesondere bei nur teilgesättigten Bodenverhältnissen jedoch durchaus möglich zu sein. Für Versickerungsmulden, -rigolen u.a. sind kontrollierte Überläufe vorzusehen.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen auf den Einzelgrundstücken sind Dachbegrünung und Zisternen. Dabei dient die Anlage von Zisternen auf den Grundstücken der Speicherung und Weiterverwendung von Regenwasser. Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein eigenes Leitungssystem in eine Zisterne eingeleitet und dort nach Bedarf entnommen. Es wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser sowie § 13 Trinkwasserverordnung hingewiesen.

Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen – Wasserwirtschaftsamt rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.“

Pflichten des Eigentümers

Gemäß § 126 (1) BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper, Kennzeichen und Hinweisschilder der Straßenbeleuchtung sowie für sonstige Erschließungsmaßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden. Auf die entsprechende rechtliche Bestimmung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Bauvorhaben/Baustelleneinrichtung/Baumschutzmaßnahmen

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung erhalten:

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken. Spätere Freiflächen sollten möglichst vom Baubetrieb freigehalten werden, um die Böden vor Verdichtung zu schützen.

Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölze ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden. Darüber hinaus ist bei der Umsetzung der Baumstandorte das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Bebauung

Entsprechend der für das Plangebiet im Juli 2008 erstellten ingenieurgeologischen Stellungnahme werden im Bebauungsplan folgende allgemeine Hinweise zur Bebauung gegeben. Dabei ist zu beachten, dass diese Hinweise Einzelgutachten für die Bebauung (bauwerksbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten) jedoch keinesfalls ersetzen können:

Baugrundverhältnisse, Gründung von Gebäuden

Der Baugrund wird durch eine mächtige Schicht aus Hanglehm, Fließerde und Wanderschutt, bestehend im Wesentlichen aus Keupermergeln, in die auch Sandsteinbröckchen eingelagert sind, gebildet. Für die Mächtigkeit dieser Schicht können 8 m bis 10 m veranschlagt werden, wobei eine Mächtigkeitszunahme zur Seestraße zu beobachten ist. Für die oberen 1 m bis 4 m dieser Schicht ist eine steife bis halbfeste Konsistenz anzunehmen. Auch hier nimmt die Mächtigkeit dieser Teilschicht zur Seestraße hin zu. Der untere Teil der Hanglehm-, Fließerde- und Wanderschuttschicht weist tendenziell halbfeste bis feste Konsistenz auf. Lokal begrenzt können auch einzelne weiche oder aufgeweichte Linsen eingeschaltet sein. Das Liegende wird von verwitterten festen Mergeln des Gipskeupers gebildet.

Die Gründungsverhältnisse sind als durchschnittlich anzusprechen. Von möglichen lokalen Störungen des Baugrunds abgesehen, ist eine konventionelle Flachgründung mit Streifen- und Einzel-fundamenten möglich. Für Vorbemessungen können folgende Werte angesetzt werden: Streifenfundament Mindestbreite 0,8 m ($\sigma_{zul} = 250 \text{ kN/m}^2$), Einzelfundament Mindestabmessung 1x1 m ($\sigma_{zul} = 300 \text{ kN/m}^2$)

Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung

Bei einer üblichen eingeschossigen Unterkellerung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Einbindung der Bauwerke in das Grundwasser auszugehen. Das Auftreten einzelner gering ergiebiger lokaler Schichtwasserzutritte, insbesondere in niederschlagsreichen Jahreszeiten, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Für Bauwerke sind daher, sofern nicht eine Abdichtung der eingerdeten Bauteile gegen drückendes Wasser, z.B. in Form einer weißen Wanne, vorgesehen wird, Bauwerksdränagen nach DIN 4094 sowie eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Grundwasser nach DIN 18195 vorzusehen. Diese Bauwerksdränage darf nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden, sondern es ist eine Versickerung vorzusehen.

7 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Allgemeine Wohngebiete	12.981 m ²	46,2 %
Fläche für den Gemeinbedarf	10.923 m ²	38,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4.186 m ²	14,9 %
davon Verkehrsberuhigte Bereiche	354 m ²	
Fußgängerbereiche	1.169 m ²	
Öffentliche Parkflächen	945 m ²	
Mischverkehrsflächen	1.718 m ²	

8 Durchführung der Planung und Kosten

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Umsetzung der Baumaßnahmen soll über einen entsprechenden Verkauf der Grundstücke an einen Investor erfolgen.

8.2 Städtebaulicher Vertrag

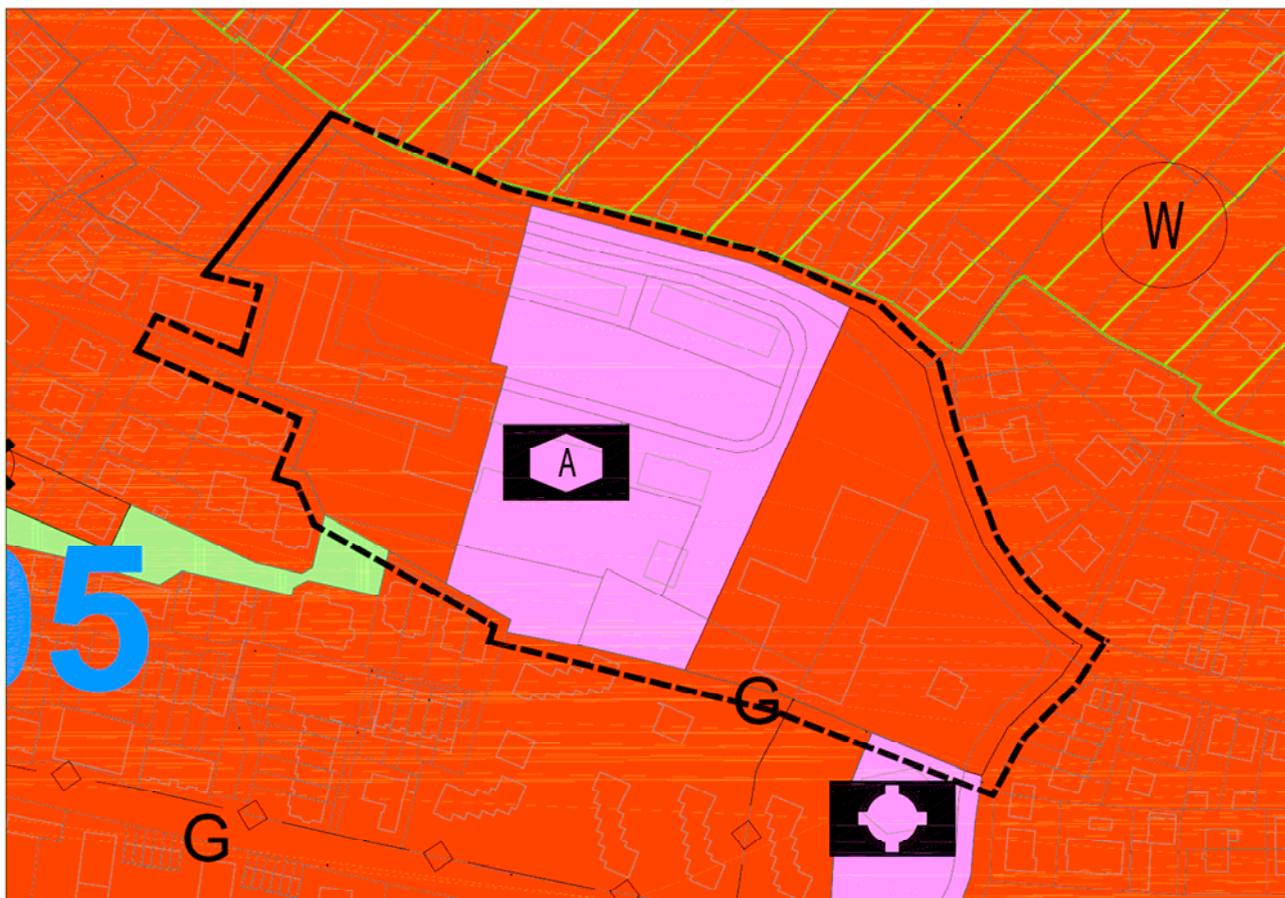
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der ergänzend zu den Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sowie die damit verbundenen Qualitäten regelt. Darüber hinaus werden unter anderem Regelungen zur Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen getroffen.

8.3 Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von dem Grundstückseigentümer übernommen.

9 Flächennutzungsplan

Da es sich bei dem Bebauungsplan 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. In diesem Zusammenhang werden die entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans der Innenentwicklung angepasst, ohne dass ein gesondertes Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Diese durch den Gesetzgeber eingeführte Verfahrensvereinfachung wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angewendet.



Geplante Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird ausschließlich im östlichen Teil des Plangebiets im Wege der Berichtigung angepasst. Hier wird die bisherige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweck-

bestimmung ‚Alteneinrichtungen‘ in eine Wohnbaufläche geändert. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets der Stadt Leonberg wird dadurch nicht beeinträchtigt.

10 Fachgutachten

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden insbesondere zur Darstellung der umweltbezogenen Belange folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (PE, Dipl.-Biol. Peter Endl, Filderstadt, August 2008)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (Freiraumplanung Sigmund, Dipl.-Ing. Jörg Sigmund, Grafenberg, August 2008)
- Ingenieurgeologische Stellungnahme (Henke und Partner GmbH – Ingenieurbüro für Geotechnik, Prof. Dipl.-Geol. Matthias Hiller, Stuttgart, Juli 2008)

Helga Rosol

Stadtplanungsamt

Leonberg, 30.10.2008/20.10.2009

Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Bebauungsplan 02.02-6/1
„Samariterstift Seestraße – 1. Änderung und Ergänzung“



Stand: 30.10.2008

Stadtplanungsamt Leonberg, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis

10	Örtliche Bauvorschriften und Baugestaltung	1
10.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	1
10.2	Gestaltung der Einfriedigungen.....	2
10.3	Beschränkung der Verwendung von Außenantennen	2
10.4	Freileitungen.....	2
10.5	Werbeanlagen	2
10.6	Notwendige Stellplätze.....	3

10 Örtliche Bauvorschriften und Baugestaltung

Die Festsetzungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung getroffen werden, sichern den stadtgestalterischen Rahmen, der sich einerseits an der umliegenden Bebauungs- und Siedlungsstruktur orientiert, andererseits auch die „Architektursprache“ des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts sichert. Somit können die Zielsetzungen des Plankonzepts umgesetzt werden. Die Festsetzungen lassen jedoch auch einen ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung zu.

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Regelungen hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Dachgestaltung erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen zur Sicherung eines ansprechenden und homogenen Erscheinungsbilds des auf Basis des ganzheitlichen städtebaulichen Konzepts beruhenden Quartiers. Dieses soll auch in der Wahrnehmung nach außen erkennbar sein.

Dachgestaltung

Für die Wohngebäude sind zur Sicherung einer zeitgemäßen und modernen Gestaltungssprache ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 6° zugelassen. Mit dieser Festsetzung ist eine ruhige, homogene Dachlandschaft und ein einheitliches Gesamterscheinungsbild gesichert. Die Flachdächer sind im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz, Pflege und Erhalt von Boden, Natur und Landschaft zu begrünen.

Auf Grund der vorhandenen Dachformen und Dachneigungen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind neben Flachdächern auch zukünftig weiterhin – entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans – Sattel- und Pulldächer bis zu einer Neigung von 35° zulässig. Die Festsetzungen hinsichtlich der Materialität und Farbe der Eindeckung und der Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden einerseits aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, andererseits der angestrebten Gestaltungssprache angepasst. Somit werden die Ziele, die mit den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan verbunden sind, weiterverfolgt und gesichert.

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

Außenwandmaterialien

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäudefassaden dienen ebenso der Sicherung eines ansprechenden und homogenen Erscheinungsbilds. Die Festsetzung, dass Außenwände der

Gebäude nicht mit spiegelnden Materialien verkleidet werden dürfen, entstammt dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Somit werden die gestalterischen Ziele, die mit der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan verbunden sind, weiterverfolgt und gesichert. Darüber hinaus wird zur Durchsetzung der vorgesehenen Gestaltungssprache bestimmt, dass für die Außenwände der Gebäude nur weiße Farbtöne zulässig sind. Dieses trägt zur homogenen Gestaltung des Gebiets bei und unterstreicht in der Außenwirkung das in der Gesamtheit geplante Quartier.

10.2 Gestaltung der Einfriedigungen

Die Festsetzungen zur Art und Höhe von Einfriedigungen erfolgen aus stadtgestalterischen Gründen und dienen gleichzeitig hinsichtlich der Art von den Einfriedigungen der Minimierung der Eingriffswirkungen durch den Bebauungsplan. Aus diesen Gründen sind Einfriedigungen nur als geschnittene oder freiwachsende Hecken oder eingewachsene Zäune zulässig. Um das Quartier offen zu gestalten, ist die Höhe der Einfriedigungen - unabhängig von deren Art (d.h. Hecken oder Zäune) - auf maximal 1,0 m begrenzt, wobei Ausnahmen von der Höhenfestsetzung auf Grund von speziellen Erfordernissen der Grundstücksnutzung (z. B. Außenbereiche für Demenzkranke) zulässig sind. Um Terrassenbereiche abzuschirmen sind ebenso entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen Sichtschutzeinrichtungen möglich. Damit diese sich maßstäblich in den offenen Raumcharakter einfügen können, ist deren Größe und Materialität definiert.

10.3 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen

Aus stadtgestalterischen Gründen ist pro Gebäudeeinheit/Wohngebäude (z.B. Reihenhaus, Punkthaus oder Doppelhaushälfte) nur eine Außen-/Parabolantenne zulässig.

10.4 Freileitungen

Die Erstellung von Niederspannungsfreileitungen ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht zulässig.

10.5 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Minimierung von Störfwirkungen 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 von überwiegend Wohnnutzung umgeben ist.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird hinsichtlich der Werbeanlagen ergänzend bestimmt, dass diese nur an der der Seestraße zugewandten Fassade und unterhalb der Traufe, bei eingeschossigen Gebäuden unterhalb der Oberkante Attika des Daches anzubringen sind. Zur Vermeidung überdimensionierter Anlagen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung wird bestimmt, dass die Anlagen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten dürfen.

Auf Grund der angestrebten Nutzungsstruktur (überwiegend Wohnen) sind die Werbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie sich in die städtebauliche und architektonische Konzeption des jeweiligen Gebäudes einfügen. Ergänzend wird zur Wahrung des angestrebten Quartierscharakters bestimmt, dass je Gebäude/Gebäudeeinheit maximal eine

Werbeanlage angebracht werden darf. Zur Vermeidung überdimensionierter Anlagen wird die maximale Ansichtsfläche der Werbeanlagen auf 0,5 m² bestimmt.

10.6 Notwendige Stellplätze

Auf Grund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, bedingt durch die weitgehend minimierten Straßenquerschnitte im Plangebiet, wird zur Entlastung des öffentlichen Raums durch die Parkierung privater PKW die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß der Landesbauordnung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Dabei ist die ermittelte Zahl auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Auch vor dem Hintergrund eines für Leonberg und die Region Stuttgart nachweisbaren überdurchschnittlichen Pkw-Besatzes, der Lagequalität und der angestrebten Wohnformen/-typologien wird für das Plangebiet ein erhöhter Stellplatzschüssel zu Grunde gelegt.

Mit dieser Regelung können die im öffentlichen Raum vorgesehenen Parkierungsangebote gezielt für Besucher vorgehalten und gleichermaßen die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsflächen gesichert werden.

Helga Rosol
Stadtplanungsamt
Leonberg, 30.10.2008