

Bebauungsplan

„Wohnbebauung Ramtel II, Teil 3 - 1. Änderung“

Begründung

der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Stand: 31.03.2009/22.06.2009

Stadtplanungsamt Leonberg, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Ziel der Planung..... | 3 |
| 1.1 | Anlass der Planung..... | 3 |
| 1.2 | Ziel der Planung..... | 3 |
| 2 | Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| 3 | Bestand..... | 4 |
| 3.1 | Städtebauliche Situation..... | 4 |
| 3.2 | Erschließung..... | 4 |
| 3.3 | Umweltzustand..... | 4 |
| 4 | Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben..... | 5 |
| 4.1 | Regionalplan..... | 5 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan..... | 5 |
| 4.3 | Rechtskräftiger Bebauungsplan..... | 5 |
| 4.4 | Weitere Planungen..... | 6 |
| 5 | Konzept..... | 7 |
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans..... | 7 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 6.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen..... | 9 |
| 6.4 | Flächen für Garagen..... | 9 |
| 6.5 | Flächen für den Gemeinbedarf..... | 9 |
| 6.6 | Verkehrsflächen..... | 9 |
| 6.7 | Hauptversorgungsleitungen..... | 10 |
| 6.8 | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 10 |
| 6.9 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 10 |
| 6.10 | Verbrennungsverbot..... | 11 |
| 6.11 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 11 |
| 6.12 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 11 |
| 6.13 | Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 12 |
| 6.14 | Kennzeichnungen..... | 12 |
| 6.15 | Hinweise..... | 12 |
| 7 | Flächenbilanz..... | 14 |
| 8 | Durchführung der Planung und Kosten..... | 14 |
| 8.1 | Bodenordnung..... | 14 |
| 8.2 | Kosten..... | 14 |
| 9 | Fachgutachten..... | 14 |

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Leonberg beabsichtigt, das Ludwig-Wolker-Kinderhaus durch einen Neubau zu erweitern. Hierdurch kann auf den bestehenden und zukünftigen Bedarf an Betreuungsplätzen reagiert werden, da in dem Ergänzungsneubau insgesamt drei zusätzliche Kindergruppen untergebracht werden können. Die hierfür zu Grunde liegende Gebäudeplanung wurde am 03.03.2009 durch den Gemeinderat auf Empfehlung des Sozial- und Kultusausschusses beschlossen.

Die Neubaumaßnahme zur Erweiterung des Kinderhauses ist im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnbebauung Ramtel II, Teil 3“ von 1975 nicht möglich. Befreiungen gemäß § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen können zur Realisierung des Kinderhauses nicht erteilt werden, da diese die Grundzüge der Planung berühren würden und somit nicht zulässig sind. Zur Realisierung des konzeptionierten Ergänzungsneubaus muss demzufolge der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Durch diese Änderung wird den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und somit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne von § 1 BauGB nachgekommen.

1.2 Ziel der Planung

Im Mittelpunkt der Bebauungsplanänderung steht die Anpassung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an die Konzeption zur Erweiterung des Ludwig-Wolker-Kindergartens. Somit wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, Möglichkeiten zur Erweiterung für das Ludwig-Wolker-Kinderhaus zu schaffen, die nicht dem derzeitigen Rechtsplan entsprechen. Für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist daher als Reaktion auf den bestehenden und zukünftigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise geändert werden. Darüber hinaus werden die festgesetzten Leitungsrechte an den Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen angepasst. Mittels dieser Änderungen werden die im Geltungsbereich befindlichen und bereits bebauten Grundstücke einer optimierten baulichen Ausnutzung zugeführt. Hierdurch leistet die Planung einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie ihn der Gesetzgeber in § 1a BauGB fordert.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Leonberger Stadtteil Ramtel westlich der als Landesstraße klassifizierten Neuen Ramtelstraße (L 1141). Die parallel zur Neuen Ramtelstraße verlaufende Gerlinger Straße bildet die südliche Grenze des Plangebiets und ist in Teilen Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ludwig-Wolker-Weg sowie der von der Ludwig-Wolker-Straße weiterführende Fußweg stellen die westliche und nördliche Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans dar. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Grundstücke Gerlinger Straße 73 und Ludwig-Wolker-Straße 25. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2696/3 und 2696/4, die bereits bebaut sind. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Abgren-

zungsplan des Stadtplanungsamts vom 31.03.2009 zu entnehmen.
Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,6 ha.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Die Bestandssituation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die beiden vorhandenen Gebäude geprägt. Hierbei handelt es sich um das Ludwig-Wolker-Kinderhaus sowie das Katholische Gemeindezentrum (Edith-Stein-Haus). Bedingt durch die topografische Situation treten sowohl das Ludwig-Wolker-Kinderhaus als auch das Edith-Stein-Haus zur Gerlinger Straße als zweigeschossige Baukörper in Erscheinung während von Norden die Gebäude eingeschossig wirken. Der Baukörper des Ludwig-Wolker-Kinderhauses weist flach geneigte Pult- bzw. Flachdächer auf.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (August-Lämmle-Schule) mit vereinzelt eingestreuten Büronutzungen geprägt. An der Einmündung des Ludwig-Wolker-Weges (Fuß- und Radweg) in die Gerlinger Straße befindet sich eine Umformstation. Südlich der Neuen Ramtelstraße schließen weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (Jugend-/Kinderhaus Pinocchio sowie Werkstatt für Behinderte) sowie die gewerblichen Betriebe in den Gewerbegebieten „Ramtel I“ und „Ramtel II“ an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Gerlinger Straße im Süden erschlossen. Darüber hinaus bestehen Wege im Westen und Norden des Plangebiets (Ludwig-Wolker-Weg sowie der von der Ludwig-Wolker-Straße weiterführende Fußweg), die der fußläufigen Erschließung dienen.

Das Plangebiet ist über die angrenzende Gerlinger Straße sowie die Fußwege an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Für die Entsorgung sind in den umliegenden Straßen Mischwasserkanäle vorhanden.

3.3 Umweltzustand

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung erfolgte eine landschaftspflegerische Beurteilung der gegenwärtigen Situation mittels einer schutzgutbezogenen Bestandsaufnahme und Bewertung (Grünordnerischer Fachbeitrag, März 2009). Hinsichtlich dieser Bewertung ergibt sich überwiegend eine geringe bis allgemeine/mittlere Bedeutung, wobei eine besondere Empfindlichkeit bei den meisten Schutzgütern nicht vorliegt. Aufbauend auf der Bewertung sind die Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der Planung ermittelt und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs entwickelt. Diese Maßnahmen fließen in den Bebauungsplan ein. Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Durchführung der Planung ein Verbotstatbestand nicht eintritt. Ebenso kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population von potenziell vorkommenden Vogelarten ausgeschlossen werden; als Zusatzmaßnahme erfolgt dabei die Anbringung von entsprechenden Nistkästen.

Darüber hinaus wurde eine Immissionsabschätzung erstellt (Stellungnahme zur Schadstoffsituation, März 2009). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der Grenzwerte hinsichtlich der Verkehrs- und Hintergrundbelastung zwar wahrscheinlich ist; allerdings liegen un-

ter konservativen Annahmen die NO₂-Immissionen am Grenzwert, wohingegen unter optimistischen Annahmen die Immissionsbelastungen deutlich die Grenzwerte unterschreiten.

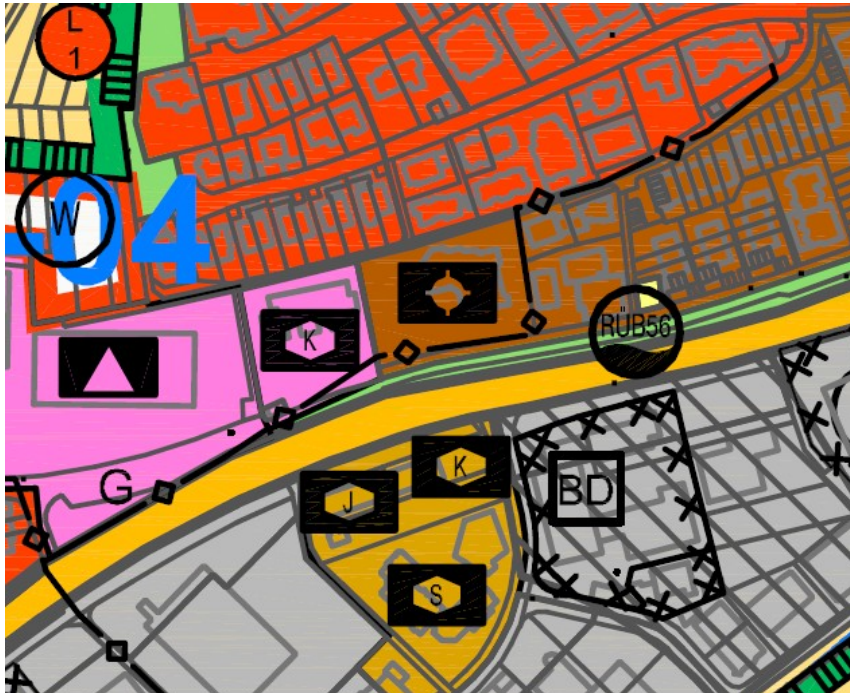
4 Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben

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 Gemischte Baufläche (östlicher Teilbereich) bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Kindereinrichtungen' (westlicher Teilbereich) dargestellt. Innerhalb des Plangebiets ist der Verlauf einer Hauptgasleitung eingetragen.

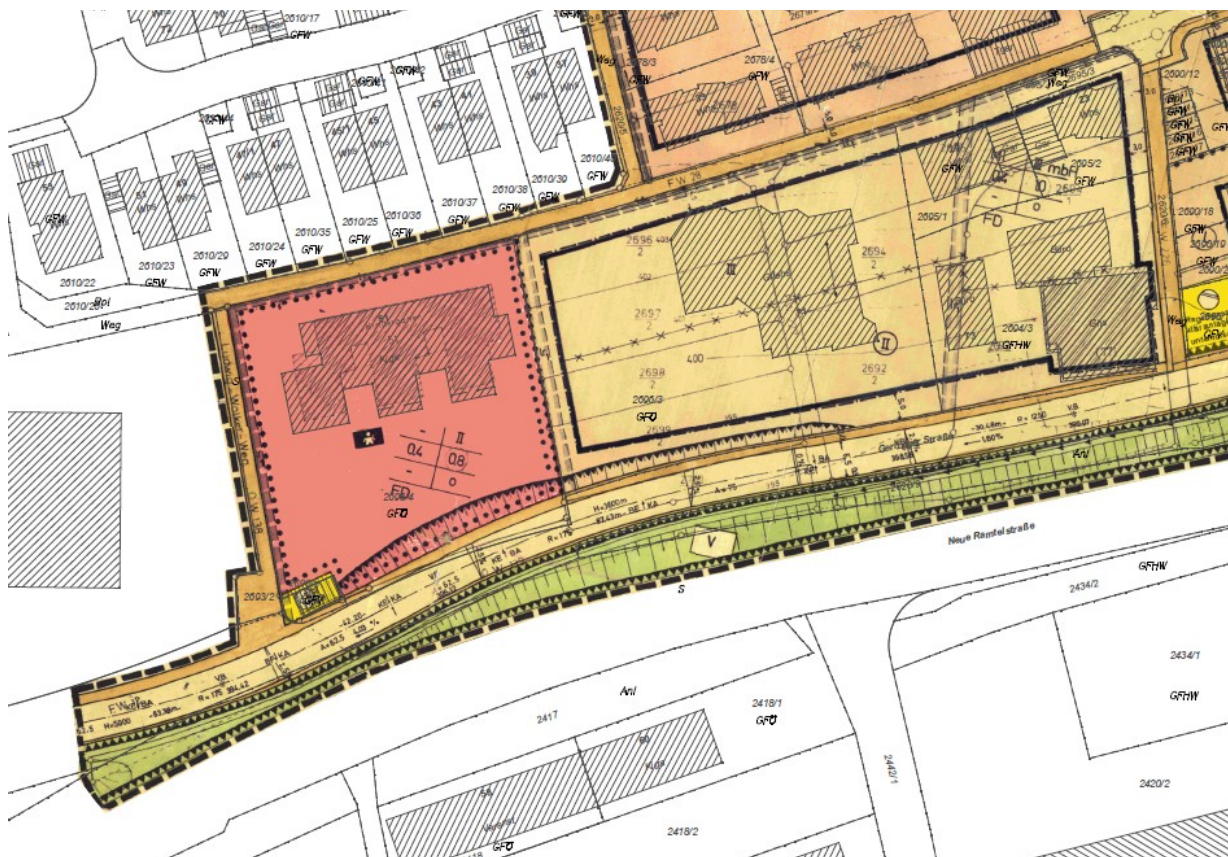


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Da mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und sind folglich aus ihm entwickelt.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit dem 12.09.1975 rechtskräftigen Bebauungsplans 05.01-3 „Wohnbebauung Ramtel II, Teil 3“. Dieser setzt für den östlichen Teil des Plangebiets Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO 1968 fest. Das Grundstück des Kindergartens ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Kindergarten' festgesetzt. Innerhalb des Grundstücke 2696/4 ist ein Teil als Verkehrsfläche ausgewiesen. Durch das Plangebiet verlaufen mehrere mit Leitungsrechten belastete Flächen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnbebauung Ramtel II, Teil 3“ vom 12.09.1975

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Ramtel II, Teil 3“

- 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,

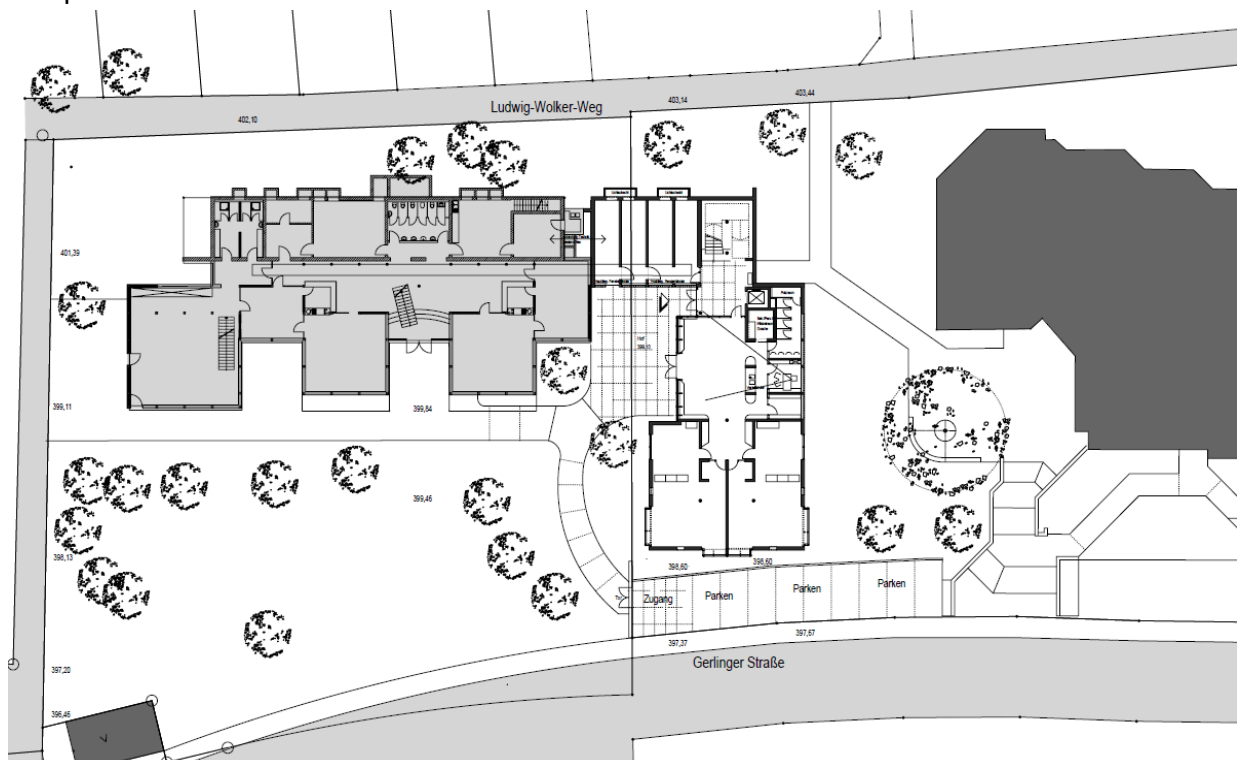
wird der Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter anderem kann gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung des Umweltberichts und der zusammenfassenden Erklärung 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).

4.4 Weitere Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad-Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung vom 11.06.2002). In der Außenzone bestehen keine Beschränkungen für bauliche und andere Eingriffe.

5 Konzept

Die Gebäudeplanung der Architekten Haisch und Gibis sieht einen zweigeschossigen Neubau vor, der östlich an das Gebäude des bestehenden Ludwig-Wolker-Kinderhauses anschließt und es zu einem L-förmigen Baukörper ergänzt. In dem Neubau können drei zusätzliche Kindergruppen untergebracht werden. Zur Gerlinger Straße tritt der Flachdachbau mit zwei Geschossen in Erscheinung. Die künftige Hauptzuwegung zum Ludwig-Wolker-Kinderhaus wird von der Gerlinger Straße in einen Eingangshof im Schnittpunkt der Gebäude geführt; gegenwärtig erfolgt der Zugang über den westlich des Grundstücks verlaufenden Ludwig-Wolker-Weg. Der Freibereich des Kinderhauses liegt weiterhin im Süden des bestehenden Gebäudekomplexes.



Gebäudekonzeption zur Erweiterung des Ludwig-Wolker-Kinderhauses

Die Gebäudekonzeption wurde am 03.03.2009 durch den Gemeinderat auf Empfehlung des Sozial- und Kultusausschusses beschlossen (Drucksache 2009 Nr. S 6 ö).

6 Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs (Flurstück 2696/3) setzt der Bebauungsplan weiterhin entsprechend der bisherigen Gebietsausweisung und -nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest.

Um der gegenwärtigen und auch für zukünftig vorgesehenen Gebietsnutzung zu entsprechen, sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO zulässigen sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Störungen, die sich insbesondere aus dem Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen ergeben, werden somit ausgeschlossen. Darüber hinaus wird

der hohe Flächenverbrauch, der sich insbesondere durch Nutzung mit Gartenbaubetrieben ergibt, vermieden. Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt jedoch auch in Verbindung mit dem Ausschluss dieser Nutzungen gewahrt.

Die entsprechend dem Konzept vorgesehene Erweiterung des Ludwig-Wolker-Kinderhauses - in das Mischgebiet hinein - ist im Rahmen dieser Festsetzungen als Anlage für soziale Zwecke planungsrechtlich als allgemein zulässige Nutzung gesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) sowie Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen definiert. Hierüber und in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise können die Rahmenbedingungen zur Erhaltung und Fortentwicklung der Bebauungsstrukturen geschaffen und gleichzeitig ein verträgliches Einfügen in die Umgebung sichergestellt werden. Hierbei werden Bezüge zu den umliegenden Strukturen aufgenommen und gleichzeitig die geplante Gebäudekonzeption zur Erweiterung des Ludwig-Wolker-Kinderhauses planungsrechtlich ermöglicht.

Für die als Mischgebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Grundstücke ist eine GRZ von maximal 0,4 zugelassen. Die GFZ wird für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,8 und für das Mischgebiet mit 1,0 bestimmt. Diese Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden im Mischgebiet die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung unterschritten. Diese Unterschreitung trägt jedoch maßgeblich zur verträglichen Einbindung des Mischgebiets in die umliegende aufgelockerte Wohnbebauung bei und ist Teil des städtebaulichen Konzepts, das dem ursprünglichen Bebauungsplan zur Entwicklung des Gebiets zu Grunde liegt.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche enthaltene Geschossbegriff lässt in Verbindung mit den festgelegten talseitigen Gebäudehöhen eine eindeutige Aussage zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht zu. Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Hinblick auf eine maßstäbliche Bebauung zu lenken, sollen zukünftig die Obergrenzen für die Höhen baulicher Anlagen definiert werden. Im gleichen Zuge entfallen die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Vollgeschoss-Definitionen und die festgesetzten talseitigen Gebäudehöhen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind neben der Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 6,0 m talseitig innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zwei Vollgeschosse als Höchstmaß definiert. Im Mischgebiet ist für einen ca. 22-25 m breiten Streifen entlang der Gerlinger Straße die Zahl der zu realisierenden Vollgeschosse auf zwingend zwei vorgegeben, wohingegen für den nördlich angrenzenden Bereich drei Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt sind. Analog der im Gebiet vorhandenen Baukörper wird die Höhe baulicher Anlagen definiert. Somit kann die vorhandene städtebauliche Struktur gewahrt bleiben. Die zukünftige Bestimmung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung zur maximalen Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß im Normalnullsystem (über NN); dabei sind die Bezugspunkte durch Text hinreichend bestimmt. Insbesondere durch die Hanglage wird hierdurch sichergestellt, dass gegenüber der Talseite keine zu massiven Baukörper volumina in Erscheinung treten und somit die maßstäbliche Einbindung in die Umgebung und Bestandsbebauung gewahrt ist. Mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen werden die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aufgegriffen und entsprechend der Anforderungen aus den einschlägigen Richtlinien

und Verordnungen hinsichtlich der im Gebiet vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen weiterentwickelt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können mittels der Festsetzung zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen die Rahmenbedingungen zur Erhaltung und Fortentwicklung der Bebauungsstrukturen geschaffen und gleichzeitig ein verträgliches Einfügen in die Umgebung sichergestellt werden. Hierbei werden Bezüge zu den umliegenden Strukturen aufgenommen und gleichzeitig die geplante Gebäudekonzeption zur Erweiterung des Ludwig-Wolker-Kinderhauses planungsrechtlich ermöglicht.

Als Bauweise ist für den östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs, auf dem das Edith-Stein-Haus errichtet ist, eine offene Bauweise zulässig. Dieses entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und wurde aus diesem übernommen. Demgegenüber wird die abweichende Bauweise für die restlichen Bereiche festgesetzt, um eine Bebauung entsprechend der Gebäudekonzeption für die Erweiterung des Kinderhauses zu realisieren. Dabei wird durch textliche Festsetzung die abweichende Bauweise dahingehend bestimmt, als dass geschlossene Bauweise zulässig ist, bei der an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden darf, aber nicht muss. Dieses gilt jedoch nur für die seitlichen Grundstücksgrenze, welche nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Im vorliegenden Fall ist somit eine Bebauung an die Grenze zwischen den Flurstücken 2696/3 und 2696/4 möglich. Des Weiteren sind für diesen Teil des Plangebiets nicht die Vorgaben der offenen Bauweise anzuwenden, die Gebäudekörper ausschließlich bis maximal 50 m Länge zulässt. Dieses ist durch entsprechende textliche Festsetzung definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, welche in die Gemeinbedarfsfläche fortgeführt werden. Damit werden die Festsetzungen und die damit zusammenhängende städtebauliche Konzeption aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

6.4 Flächen für Garagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bestimmt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den festgesetzten Stellen zulässig sind. Für das Plangebiet sind in dem derzeit gültigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Bereiche festgesetzt, in denen Garagen auch außerhalb der Baufenster zulässig wären. Die Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird demzufolge übernommen, um die bestehende Konzeption zu wahren.

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück des Ludwig-Wolker-Kinderhauses ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen. Diese Festsetzung soll auch zukünftig Gültigkeit haben und wird somit übernommen (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Der Sicherung des Standorts des Kinderhauses wird somit Rechnung getragen.

6.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Gerlinger Straße erschlossen. Ein Teil der im rechtskräftigen Be-

bauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche liegt auf dem Flurstück 2696/4 und somit innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung. Diese Verkehrsfläche wird beibehalten und somit aus dem Bebauungsplan übernommen. Dabei wird jedoch dahingehend eine Vereinfachung vorgenommen, als dass keine Trennung zwischen Fahrbahn- und Gehwegflächen erfolgt. Bauliche Maßnahmen sind durch diese Anpassung nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

6.7 Hauptversorgungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft am östlichen Rand eine Erdgashochdruckleitung der EnBW. Diese wird entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und den Unterlagen des Versorgungsträgers als unterirdische Hauptversorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt. Nach den Angaben des Leitungsbetreibers ist die Gashochdruckleitung HGD 150 PN 10 zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung in einem Schutzstreifen verlegt. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitung keine baulichen Anlagen errichtet und keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Ein entsprechender Hinweis auf den Umgang bei Baumpflanzungen wird aufgenommen.

6.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Fußwege zur Einlegung und Haltung der Ver- und Entsorgungsleitungen Leitungsrechte festgesetzt. Diese Leitungsrechte werden insbesondere durch Stromleitungen zur Versorgung der Wohnbebauung im Ramtel genutzt und somit in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit dem Verlauf der Gas-Hauptversorgungsleitung zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Trasse ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan eingetragen. Da dieses - wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verläuft, wird für eine mögliche Überbauung eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m über dem vorhandenen Gelände bestimmt; ebenso ist eine Unterbauung nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte werden zu Gunsten der Stadt Leonberg bzw. der Versorgungsträger durch textliche Festsetzung näher bestimmt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Leitungsrecht, welches entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 2696/3 von der Gerlinger Straße zum Fußweg verlaufend eingetragen ist, nicht in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen des Planverfahrens hat eine Überprüfung dieses bislang festgesetzten Leitungsrechts ergeben, dass es zukünftig nicht mehr erforderlich ist, da die Ver- und Entsorgung über die öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung mit den anderen festgesetzten Leitungsrechten gesichert ist. Leitungen sind, mit Ausnahme eines Mischwasserkanals, der ausschließlich der Grundstücksentwässerung dient und im Zuge des Bauvorhabens zu verlegen ist, nicht eingelegt. Durch den Entfall dieses Leitungsrechts wird darüber hinaus die vorgesehene Gebäudekonzeption für die Erweiterung des Ludwig-Wolker-Kinderhauses ermöglicht.

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:

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Verlangsamung und Verminderung des Abflusses von Regenwasser wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 6° extensiv zu begrünen sind; die Begrünung, welche mit einer Sedum-Gras-Kraut-Mischung zu erfolgen hat, ist dabei dauerhaft zu unterhalten. Die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrats muss mindestens 10 cm betragen. Hierdurch wird die Eingriffsintensität auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Biotope/Nutzungstypen/Pflanzen/Tiere sowie Boden/Geologie reduziert.

Wasserdurchlässigkeit

Zur Minimierung der Folgen von Versiegelung innerhalb des Plangebiets für die Schutzgüter Wasser und Boden/Geologie wird festgesetzt, dass Flächen von Terrassen und Wegen mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen sind. Hierfür kann beispielsweise Porenpflaster oder Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen verwendet werden. Über diese Minimierungsmaßnahme ist es möglich, die Versickerungsfähigkeit in Teilen zu erhalten.

6.10 Verbrennungsverbot

Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1975 wurde zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen festgelegt, dass bestimmte Stoffe (Papier, Holz, Kohle, Koks und Heizöl) als Heizmaterial nicht verwendet werden dürfen. Auf Grund der Lage dieses Gebiets am Hangfuß des Bockbergs ist es sinnvoll, an dieser Festsetzung weiterhin festzuhalten und diese zu übernehmen. Dazu wird zur Rechtssicherheit diese Festsetzung von der landes- auf die bundesrechtliche Ermächtigungsgrundlage umgestellt.

6.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahre 1975 wurde das Gebiet als Bereich gekennzeichnet, in dem die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 überschritten werden. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen werden zur Sicherung des erforderlichen Lärmschutzes in den zu ändernden Bebauungsplan übernommen. Demzufolge sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich, die so beschaffen sein müssen, dass in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine mindestens 10 dB(A) betragende Lärminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 dauernd gewährleistet ist. Im Zusammenhang mit der vorliegende Änderung des Bebauungsplans wurde für den Erweiterungsbau des Ludwig-Wolker-Kinderhauses eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem Erweiterungsbau des Kinderhauses der Anforderung nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) durch Einfachfenster mit Isolierverglasung, denen nach VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) am Bau ein R'w von 32 dB zugeordnet werden kann, genügt wird. Somit wird den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm entsprochen.

6.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch Pflanzgebote werden zur Sicherung von ökologischen Funktionen und einer Durchgrünung des Quartiers die in der landschaftspflegerischen Beurteilung dargestellten grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Pflanzgeboten in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Bereich des Kinderhauses (Bestand und Erweiterung) ist die Anpflanzung von insgesamt

fünf Bäumen vorgesehen. Darüber hinaus sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Teile der nicht überbauten Flächen mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen; eine entsprechende Pflanzenliste ist den textlichen Festsetzungen beigelegt. Zur Wahrung der Flexibilität für die Ausführungsplanung wird dabei auf die Verortung der Standorte für die Baum- und Strauchpflanzungen verzichtet.

6.13 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung von Vegetationsbeständen und -strukturen sowie zur Durchgrünung des Plangebiets werden die bestehenden acht Einzelbäume, die als erhaltenswert eingestuft und nicht durch Baumaßnahmen auf Basis des städtebaulichen Konzepts tangiert werden, planungsrechtlich gesichert. Dieses betrifft sowohl Einzelbäume als auch Gehölzstrukturen im Bereich der Böschungen. Im Zuge der erforderlichen Baumaßnahmen 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 Erscheinungsbild entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen gewahrt bleibt.

6.14 Kennzeichnungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 überschritten werden und deshalb bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Diese Kennzeichnung wird in Verbindung mit den Festsetzungen über Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen übernommen.

6.15 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. 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.“

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.

Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet die Planungsrichtpegel nach DIN 18005 überschritten werden. Hierzu wurde folgender Hinweis aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen: „Entlang der L 1141 (Neue Ramtelstraße) wird ein Lärmschutzwall mit Schutzwand in der Höhe angelegt, dass von den Wohn- und Schlafräumen der angrenzenden baulichen Anlagen keine Sichtverbindung zur L 1141 besteht. Durch diese Maßnahme ist gewährleistet, dass im gesamten Gebiet die Richtpegelwerte in keinem Falle um mehr als 10 dB(A) gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel nach der Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 überschritten werden. Diese erhöhten Planungsrichtpegel sind nach DIN 18005, Punkt 5, in der Nähe von Verkehrswegen ausnahmsweise zulässig.“

Die darüber hinaus im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Hinweise auf bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm wurden zur Konkretisierung und Anpassung an die gesetzlichen Grundlagen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und nehmen somit am materiellen Regelungsinhalt des Bebauungsplans teil.

Abwasser

In den Bebauungsplan ist der Hinweis übernommen, dass aus den einzelnen Baugrundstücken kein Abwasser der L 1141 (Neue Ramtelstraße) zugeleitet werden darf, sondern dieses vielmehr zu sammeln und anderweitig abzuleiten ist. Dieser Hinweis wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um trotz der zwischenzeitlich entstandenen Bebauung die Belange der als Landesstraße klassifizierten Neuen Ramtelstraße zu wahren.

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, Baumschutzmaßnahmen

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.

Bei Baumpflanzungen im Bereich der unterirdischen Hauptversorgungsleitung ist die „GW 125 des DVGW Regelwerk“ zu berücksichtigen.

Bei der Planung neuer Baumstandorte ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Schutz des Grundwassers

Wird während der Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 WG unverzüglich ein Baustopp vorzunehmen, und das Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

7 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

| | | |
|-----------------------------|----------------------|--------|
| Mischgebiet | 3.357 m ² | 54,7 % |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 2.661 m ² | 43,4 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 117 m ² | 1,9 % |

8 Durchführung der Planung und Kosten

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich in privatem bzw. städtischem Eigentum. Die Umsetzung der geplanten Baumaßnahme zur Erweiterung des Ludwig-Wolker-Kinderhauses soll über einen Erbbaurechtsvertrag mit dem Grundstückseigentümer erfolgen.

8.2 Kosten

Die Kosten des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Gutachterkosten trägt die Stadt Leonberg. Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen durch die Umsetzung des Erweiterungsbaus Kosten für die Stadt Leonberg.

9 Fachgutachten

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

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Büro für Ökologie und Planung, Dipl.-Agrarbiol. Stefan Rosenbauer, Backnang, März 2009)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (Büro für Ökologie und Planung, Dipl.-Agrarbiol. Stefan Rosenbauer, Backnang, März 2009)
- Schalltechnische Stellungnahme (Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz - ISIS, Dipl.-Ing. Manfred Spinner, Riedlingen, März 2009)
- Stellungnahme zur Schadstoffsituation (Büro für Technische Messungen, Dr.-Ing. Harald Gross, Filderstadt, März 2009)

Helga Schoppe
Stadtplanungsamt
Leonberg, 31.03.2009/22.06.2009

Bebauungsplan

„Wohnbebauung Ramtel II, Teil 3 - 1. Änderung“

Begründung

der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Stand: 31.03.2009

Stadtplanungsamt Leonberg, Abteilung Stadt- und Bauleitplanung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----------|
| 10 | Örtliche Bauvorschriften und Baugestaltung..... | 2 |
| 10.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen..... | 2 |
| 10.2 | Gestaltung der Böschungen, Stützmauern und Einfriedigungen..... | 2 |
| 10.3 | Freileitungen..... | 2 |
| 10.4 | Werbeanlagen..... | 2 |

10 Örtliche Bauvorschriften und Baugestaltung

Die Festsetzungen, die im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur Baugestaltung getroffen werden, sichern den stadtgestalterischen Rahmen, der sich aus der „Architektursprache“ des dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept ergibt.

10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Baukörper innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 6° zulässig. Mit dieser Festsetzung, die sich an der Bestimmung des rechtskräftigen Bebauungsplans orientiert, wird weiterhin eine ruhige Dachlandschaft und ein homogenes Gesamterscheinungsbild gesichert. Die festgesetzte Dachform und -neigung gilt auch für Garagen und andere Nebengebäude/-anlagen.

10.2 Gestaltung der Böschungen, Stützmauern und Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu Böschungen, Stützmauern und Einfriedigungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Somit wird die mit diesen Bestimmungen verfolgte stadtgestalterische Sprache in den vorliegenden Änderungsbebauungsplan übernommen und weitergeführt.

10.3 Freileitungen

Die Erstellung von Niederspannungsfreileitungen ist aus stadtgestalterischen Gründen nicht zulässig.

10.4 Werbeanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Entsprechend sind Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und ähnliches unzulässig, gerade auch vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet von überwiegend Wohnnutzung umgeben ist und südlich des Geltungsbereichs die als Landesstraße klassifizierte Neue Ramtelstraße (L 1141) verläuft.

Helga Schoppe
Stadtplanungsamt
Leonberg, 31.03.2009