

## BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 20.08.2013

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße – 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 08.02-16/1, in Leonberg-Höfingen

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	3	
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3	
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	3	
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4	
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4	
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4	
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4	
3.3	Verkehrsanbindung	4	
3.4	Ver- und Entsorgung	5	
3.5	Baugrund, Altlasten	5	
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5	
4.1	Landes- und Regionalplanung	5	
4.2	Flächennutzungsplan	5	
4.3	Bestehende Bebauungspläne	6	
4.4 -	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	_	
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	7	
6	PLANERISCHE KONZEPTION	7	
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9	
7.1	Art der baulichen Nutzung	ξ	
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	10	
7.4	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
7.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur un Landschaft	na 11	
7.6	Verkehrsflächen	11	
7.7	Grünflächen	11	
7.8	Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Dachbegrüngung	11	
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11	
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11	
8.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	12	
8.3	Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen	12	
8.4	Stellplatzverpflichtung	12	
8.5	Gestaltung der privaten Stellplätze, Zugänge und Zufahrten	12	
8.6	Erhalt oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke	12	
9	UMWELTBELANGE	13	
10	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	13	
11	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	14	
12	FACHGUTACHTEN	14	

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

### 1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße – 1. Änderung" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (einschließlich der mitzurechnenden Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen).

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

### 2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan "Goldäcker-/Ulmen-/Hirschlander Straße" ist seit 28.02.2008 rechtskräftig. Die Konzeption des Bebauungsplanes sieht im Süden eine "Gemeinbedarfsfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Erweiterungsfläche für die angrenzende Schule vor. Durch die Entwicklungen bei den Schülerzahlen ist man zu der Erkenntnis gelangt, dass die ausgewiesene Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt wird. Aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum, insbesondere für Familien, soll diese Fläche zu Wohnbaufläche umgewidmet werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nördlich der bisherigen Schulerweiterungsfläche befindet sich eine Parzelle mit großzügigem Baufenster, das als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO gekennzeichnet ist. Ziel dieser Ausweisung war die Förderung alternativer Wohnformen wie das Mehrgenerationen-Wohnen. Leider konnte auf dem betreffenden Grundstück trotz intensiver Bemühungen diese Nutzung nicht realisiert werden. Aus diesem Grund wurde dieses neu aufgeteilt und entsprechend der Nachfrage und dem umliegenden Bestand bereits teilweise mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Zuge der o.g. erforderlichen Bebauungsplanänderung soll auch dieser Bereich mit einbezogen werden und eine Anpassung des Baufensters erfolgen.

Die betreffenden Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Durch deren zielgerichtete Vermarktung kann ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Erstellung von sieben Gartenhofhäusern in Anlehnung an die bestehende Planung vor.

Im Nordosten des Plangebiets, im Bereich des bisher vorgesehenen Mehrgenerationen-Wohnens, wurden bereits abweichend vom bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Gebäude genehmigt. Deren Lage und Form basiert auf der städtebaulichen Konzeption, welche die Grundlage für die nun vorgesehene Bebauungsplanänderung bildet.

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

• der Erkenntnis, dass die ausgewiesene Schulerweiterungsfläche nicht mehr benötigt wird,

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- dem auf der betroffenen Teilfläche nicht realisierbaren, ursprünglich vorgesehenen Mehrgenerationen-Wohnen,
- dem bestehenden Bedarf an Wohnraum, insbesondere für Familien.

## 2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- die Innenentwicklung in zentraler Lage in Höfingen,
- die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung

## 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

## 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet "Goldäcker-/Ulmen-/Hirschlander Str. - 1. Änderung" umfasst ca. 0,34 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch Flst. 1985 (Goldäckerstraße).

im Osten: durch Flst. 1910/7. im Süden: durch Flst. 2003/1.

im Westen: durch Flst. 1910/17 + Flst. 1910/10 (Fußweg) + Flst. 1910/13 +

Flst. 1910/12 + Flst. 1910/11.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

## 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

## 3.2.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Der Norden des Plangebiets ist bisher als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Ziel dieser Ausweisung war die Förderung alternativer Wohnformen, wie das Mehrgenerationen-Wohnen. Leider konnte auf dem betreffenden Grundstück trotz intensiver Bemühungen diese Nutzung nicht realisiert werden, sodass an dieser Stelle bereits abweichend von der Abgrenzung des ursprünglich im Bebauungsplan dargestellten Baufensters einzelne Wohngebäude genehmigt wurde. Diese Entwicklung erfolgte auf Grundlage der im Mai 2010 beschlossenen städtebaulichen Konzeption (siehe DS 2010 Nr. P 17). Die städtebauliche Konzeption respektive die inzwischen aus ihr hervorgegangene tatsächliche bauliche Situation dient nun als Grundlage für die geplante Bebauungsplanänderung in diesem Teilbereich des Plangebiets.

Der Süden des Plangebiets stellt bisher eine Schulerweiterungsfläche (Fläche für Gemeinbedarf) dar. Aufgrund der Entwicklungen bei den Schülerzahlen ist man zu der Erkenntnis gelangt, dass die ausgewiesene Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt wird und diese somit in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden kann.

Das Gebiet fällt leicht nach Nordosten ab.

Derzeit wird die noch unbebaute Fläche als Wiese extensiv genutzt. Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung ist die Fläche in einer geringen Wertigkeit einzustufen.

### 3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Im Norden und Westen grenzen bestehende Wohngebiete an, im Osten das Altenpflegeheim der Samariterstiftung Höfingen und im Süden die Grundschule.

## 3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist im Norden durch die Goldäckerstraße erschlossen. Die Erschließung des innen liegenden Teilbereichs erfolgt unverändert über den Erschließungsstich. Dieser dehnt sich nach Süden weiter aus, um die neuen Grundstücke anzubinden.

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

In Verlängerung des Erschließungsstichs ist eine fußläufige Wegeverbindung zur Schule im Süden vorgesehen.

## 3.4 Ver- und Entsorgung

## 3.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet kann zur Ver- und Entsorgung grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Ein Gasanschluss ist jedoch für das Plangebiet aller Voraussicht nach nicht vorgesehen.

## 3.4.2 Abwasserentsorgung

Das schadlose Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (z.B. Dächer und Stellplätze) auf den privaten Grundstücken, soll sofern dies unter verhältnismäßigem Aufwand möglich ist, auf den Privatgrundstücken ordnungsgemäß durch Zisternen, Rigolen oder sonstige Speicher versickert werden.

Die einschlägigen Vorschriften und Regeln sind zu beachten. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

Die Einleitung des (gesammelten) Oberflächenwassers in ein oberirdisches Gewässer ist entsprechend § 45 b Abs.3 Wassergesetz nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

### 3.5 Baugrund, Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen laut Altlastenkataster keine Altlasten vor.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

## 4.1 Landes- und Regionalplanung

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte Westteil als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Regionalplanerische Aussagen sind für das Plangebiet nicht vermerkt. Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

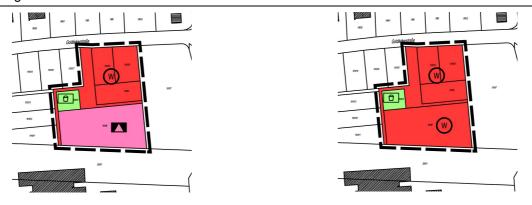
## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan "Leonberg 2020" der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 im Norden als "Wohnbaufläche" und im Süden als "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur in Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan "Leonberg 2020

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften



Darstellung gemäß des rechtswirksamen FNP

Geplante FNP-Berichtigung

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll die bisherigen Gemeinbedarfsfläche, deren ursprüngliche Nutzung als Schulerweiterungsfläche funktionslos geworden ist, als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Diese Veränderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu begründen. Da sich im umgebenden Gebiet die Entwicklung zur Wohnbebauung vollzogen hat und diese Nutzung auch dem für dieses Gebiet vorgesehenen planerischen Willen entspricht, kann eine Arrondierung der Nutzungsarten erfolgen.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellung mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet wird, wird anschließend im Wege der Berichtigung angepasst.

### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan "Goldäcker-/Ulmen-/Hirschlander Straße" ist seit 28.02.2008 rechtskräftig. Die Flächen, die nicht von der Änderung betroffen sind, weisen Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche/Altenpflege sowie Verkehrsfläche aus.



Lageplan zum bisherigen Bebauungsplan "Goldäcker-/Ulmen-/Hirschlander Straße" rechtskräftig seit 28.02.2008.

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## 4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Die folgenden bestehenden Rechtsverhältnisse werden im Textteil des Bebauungsplans unter Punkt C "Hinweise" thematisiert:

## Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen "Blauäcker" und "Rauns" der Stadt Ditzingen. Die Rechtsverordnung des Landratsamts Ludwigsburg vom 20.10.2000 ist zu beachten.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem zuständigen Landratsamt - Wasserwirtschaft - rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich einer neolithische Siedlungsstelle (um 5500 v. Chr. bis um 2200 v. Chr.) und ist Bestandteil der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2 (Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Obiekte).

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

## 5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Bereits das Stadtentwicklungskonzept STEP 2020 (vom Gemeinderat im Dezember 2003 beschlossen) sieht den Bereich des Plangebiets als Entwicklungsbereich für Wohnen vor und beschreibt ihn als Fläche zur baulichen Mobilisierung von innerörtlichen Freiflächen. Angesichts eines Bedarfs an weiteren Wohnbauflächen im Teilort Höfingen und unter der Maßgabe einer nachhaltigen Stadtentwicklung bestehen daher keine Alternativen zur Wohnbebauung anstelle einer weiteren Bevorratung der Fläche für eine nachweislich nicht mehr erforderliche Schulerweiterung.

### 6 PLANERISCHE KONZEPTION

### Baustruktur

Planungsziel für den zu ändernden Bereich ist das Aufgreifen und Fortführen der städtebaulichen Struktur. Dabei soll die räumlich prägende Gebäudeflucht und Rhythmik mit Baum-Gebäude-Baum an der Goldäckerstraße fortgesetzt werden, um dem Straßenraum auf ansprechende Weise zu fassen. Die Gebäudetypologie mit Einfamilienhaus in flächensparender Bauweise kombiniert mit vor Einblicken geschützten Freibereichen soll konsequent fortgesetzt werden um dadurch eine Stärkung der städtebaulichen Konzeption zu erzielen. Durch Umsetzen dieser städtebaulichen Ziele wird das Quartier mit besonderem architektonischen Charakter und hoher städtebaulicher Qualität gestärkt und räumlich ablesbar. Für den betreffenden Änderungsbereich wurde vom Stadtplanungsamt ein städtebauliches Konzept erstellt, dass dem Bebauungsplan zugrunde liegt und vom Planungsausschuss am 12.05.2010 gebilligt wurde. Geplant ist die Errichtung von sieben Gartenhofhäusern mit der zugehörigen Erschließungsanlage und öffentlichem Spielplatz. Den Grundsatz des flächensparenden Bauens aufnehmend, sollen die Gebäude in räumlich eng verbundenen Kontext stehen und eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen.

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften



Städtebauliches Konzept - Stadtplanungsamt - Mai 2010

### **Nutzungs-, Dichte- und Gestaltungskonzept**

In Anlehnung an das bestehende Gestaltungskonzept zum Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlanderstraße" sind die Baukörper im Plangebiet zwingend zweigeschossig (ausgenommen Anbauten) auszuführen. Die einheitlichen Dachlandschaften sollen – trotz der divergierenden Kubaturen und Maßstäbe- die gewünschte Homogenität gewährleisten. Durch die einseitige Grenzbebauung der Gartenhofhäuser, die Anordnung der Gebäude und (teilweise) separaten Garagen ergeben sich kleine Hofsituationen bzw. nach Süden/ Westen ausgerichtete Freibereiche.

### Erschließung

Der innere Bereich des Plangebietes soll analog zur bisherigen Planung (Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße"; Pl.Ber 08.02-16) mit einem 5,0 m breiten Erschließungsstich als Mischverkehrsfläche von der Goldäckerstraße aus erschlossen werden. Hierin wird eine Wendemöglichkeit für PKW integriert sowie ein Angebot für öffentliche Stellplätze geschaffen. Außerdem ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Von diesem "Platzbereich" gehen mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen zur inneren Erschließung sowie zur Vernetzung mit den bestehenden Siedlungsbereichen aus. Ergänzend zum städtebaulichen Konzept von 2010 wurde im Bebauungsplanentwurf eine weitere fußläufige Wegeverbindung in Richtung Süden zum Schulaußenbereich hin vorgesehen. Dieses Angebot wird durch das Anlegen eines Gehweges südlich der Goldäckerstraße ergänzt.

## Lärmeinwirkung

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen durch die im Süden angrenzende Schule wurde im Schalltechnischen Gutachten des ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (Mai 2007, Februar 2013) exemplarisch die Nutzung durch spielende Kinder im Freibereich der Grundschule betrachtet.

Als dominante und pegelbestimmende Lärmquellen zeichnen sich neben den Freisitzflächen die Flächen mit Vorrichtungen zum Ballspiel ab, was ggf. zur Beeinträchtigung der südlichen Wohngebäude führen kann.

Die Bildung von Beurteilungspegeln setzt die Kenntnis der Nutzungszeiten und –intensität voraus. Diese dürfte auch bei dem Spielbereich an der Grundschule großen täglichen

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Schwankungen unterliegen, so dass die Annahme einer kontinuierlichen Lärmeinwirkung im Zeitbereich tags einer realistischen Beurteilung nicht gerecht wird. Während der Schulzeit ist davon auszugehen, dass nur eine geringe Nutzung der Außenanlagen der Schule stattfindet.

Im Zuge der Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens konnte festgestellt werden, dass die Nutzung der Außenbereiche während der üblichen Schulzeiten grundsätzlich unkritisch erscheint, während die Nutzung der Ballspielfläche, zum Beispiel durch Prellen eines Basketballs, und der Spielgeräte aufgrund der geringen Abstände und die Nutzung außerhalb der Schulzeit als störend empfunden werden kann.

Hinzuweisen ist dabei auf das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 17.11.2011, welches festlegt, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regenfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen.

Sowohl Kinderspielplätze als auch Kindergärten sind sozialadäquate Einrichtungen innerhalb der Wohnbebauung. Der Lärm, den spielende Kinder in diesen Einrichtungen verursachen, ist als Lebensäußerung unvermeidbar und den Nachbarn regelmäßig zuzumuten. Dies gilt insbesondere für Spielplätze für kleinere Kinder.

Zur Minimierung des Konfliktpotentials bezüglich der bestehenden und geplanten Bebauung soll auf die Einhaltung der Benutzungsregeln auch im Außenbereich der Schule geachtet werden.

### 7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

## **Allgemeines Wohngebiet WA**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Dies schafft die Möglichkeit, den Störgehalt einer solchen Einrichtung im Einzelfall auf das ohnehin dichte Wohngebiet abzustimmen.

Das gilt gleichermaßen bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Es besteht, auch aufgrund der benachbarten Nutzungen, prinzipiell zwar kein Nutzungswiderspruch zur Planungskonzeption, jedoch ist eine etwaige Verträglichkeit vom Einzellfall abhängig. Durch die ausnahmsweise Regelung hat die Baurechtsbehörde die notwendige Abwägungskompetenz im Einzelfall.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie sich nicht in die vorhandene und geplante Gebietscharakteristik sowie die umgebende Nutzung einfügen würden.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH) definiert. Die Festsetzungen werden getroffen, um die im städtebaulichen Konzept definierten Planungsziele (z.B. Gartenhofhäuser) zu erreichen.

### Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. von 0,4 festgelegt.

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Baugrundstücke

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu erhalten und unter Berücksichtigung der örtlichen Maßstäblichkeit, wird die Gebäudehöhe maximal bestimmt. Innerhalb der Kubaturen sind in der allgemeinen Wohnbauflächen 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Neben der gestalterischen Homogenität wird dadurch die gewünschte städtebauliche Dichte erreicht.

Zur Sicherung der Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude sind die Bezugspunkte über das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße definiert; geringfügige Abweichungen von der Bezugshöhe über Straßenniveau sind zulässig.

## 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen Bauweise

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungskonzeption ist eine abweichende Bauweise in Form einseitiger Grenzbebauungen vorgesehen. Dadurch kann, trotz individuell zuordenbarer Freiräume, eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden.

Abweichend hiervon ist für das nordöstliche Grundstück eine offene Bauweise vorgesehen, um die baurechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände zum bereits erstellten Gebäude der Samariterstiftung Höfingen einzuhalten.

## Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baufenster sind so ausgeformt, dass die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption mit den einzelnen Baukörpern in Form von Gartenhofhäusern lagemäßig realisiert werden kann.

Vorgesehen sind gestalterisch hochwertige und einheitlich wirkende Wohngebäude. Neben einer homogenen Kubatur sollen auch vergleichbare individuelle Hauseingangssituationen interpretiert werden. Vor diesem Hintergrund sind einheitliche Festsetzungen in Form von Baulinien getroffen, die die Überkragung des Erdgeschosses mit dem Obergeschoss zur Straßenseite hin definieren. Es gilt:

BL 1 : Baulinie ErdgeschossBL 2 : Baulinie Obergeschoss

# 7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

### Stellplätze und Garagen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Stellplätze und Garagen ausschließlich auf den dafür vorgesehenen gekennzeichneten Flächen sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Gestaltungskonzept sieht an der Goldäckerstraße als auch im Südwesten des Plangebietes "eingeschobene" Garage sowie ergänzende Stellplätze zwischen Straße und Baukörper vor.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die innere Erschließung des Plangebietes sowie der öffentlichen Stellplätze wird durch eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche sichergestellt. Entlang dieses Erschließungsstichs sind weitere öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Die Geh- und Radwege dienen der ergänzenden Erschließung und Durchquerung des Gebietes sowie der Anbindung an die umgebenden Siedlungsbereiche.

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## 7.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **Entwässerung/ Retention**

Das schadlose Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (z.B. Dächer und Stellplätze) auf den privaten Grundstücken, soll sofern dies unter verhältnismäßigem Aufwand möglich ist, auf den Privatgrundstücken ordnungsgemäß durch Zisternen, Rigolen oder sonstige Speicher versickert werden.

Die einschlägigen Vorschriften und Regeln sind zu beachten. Der Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung bzw. des Entwässerungsgesuchs zu führen.

Die Einleitung des (gesammelten) Oberflächenwassers in ein oberirdisches Gewässer ist entsprechend § 45 b Abs. 3 Wassergesetz nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

### 7.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über einen 5,0 m breiten Erschließungsstich als Mischverkehrsfläche von der Goldäckerstraße. Ergänzend ist das Gebiet durch verschiedenen fußläufige Wege mit dem umgebenden Gebiet, wie auch der Schulfläche im Süden, vernetzt. Die gewählte Erschließung wird bereits durch den bestehenden Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße" vorgegeben. Es wurde lediglich der Erschließungsstich um einige Meter verlängert, sowie die geplante Fußwegeverbindung in Richtung Schulfläche in ihrer Lage verändert. Statt im Westen des Plangebiets (wie bisher vorgesehen) verläuft die Fußwegeverbindung nun in direkter Verlängerung der geplanten Mischverkehrsfläche.

### 7.7 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit ihrer Zweckbestimmung als Spielplatz im Zentrum des Plangebiets war bereits in rechtskräftigen Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße" in dieser Form so vorgesehen. Sie soll, nach ihrer bisher noch nicht erfolgten Herstellung, mit den hier vorgesehenen Spielgeräten und offen gestalteten Wegen als Spielplatz für Kleinkinder aus dem Quartier dienen.

## 7.8 Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Dachbegrüngung

Durch Baumpflanzgebote an den Grundstücksgrenzen soll der Straßenseite ein einheitliches Erscheinungsbild gegeben werden. Die gewählte Baumart ist standortverträglich und eignet sich im Besonderen für die gewünschten Hofräume.

Ergänzend sind zur Gliederung der einzelnen Nutzungsbereiche innerhalb des Plangebietes Grünelemente in Form von Heckenstrukturen vorgeschrieben. Die zur Auswahl stehenden Sträucher sichern die Freiraumqualität, sind standortverträglich und vervollständigen im landschaftsplanerischen Sinne die städtebauliche Konzeption.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Kompensation des durch die Versiegelung entstehenden Verlusts an versickerungsfähigem Boden und senkt maßgebend den Abflussbeiwert. Gleichzeitig dient die Dachbegrünung der Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers. Ebenso wird durch die festgesetzte Dachbegrünung der gewünschten einheitlichen Erscheinung des Quartiers auch im Hinblick auf die Dachgestaltung Rechnung getragen.

## 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ein wesentliches Planungsziel liegt in der Schaffung eines harmonischen, einheitlichen Erscheinungsbildes als "Siedlungseinheit". Damit sollen auch die durch die unterschiedlichen Nutzungsansprüche entstehenden Maßstabssprünge bewältigt werden. Die getroffenen Festsetzungen unterstützen diese Planungsziele. Um ein angemessenes Erscheinungsbild des Baugebietes zu schaffen ("Außenwirkung"), werden bauordnungsrechtli-

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

che Aussagen zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung der Außenwandmaterialien getroffen. Neben gestalterisch einheitlichen Dachlandschaften dient die Definition der Außenwandmaterialien und die Farbgestaltung der Harmonisierung im städtebaulichen und architektonischen Sinne.

## 8.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden Reglementierungen für Außenantennen vorgenommen, Freileitungen ausgeschlossen und Werbeanlagen innerhalb der Wohnbauflächen generell ausgeschlossen. Es wird auf den § 68 Abs. 3, Satz 3 des Telekommunikationsgesetzes TKG verwiesen, nachdem unter den genannten Voraussetzungen die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen soll. Aufgrund der noch notwendigen Erschließungsarbeiten liegt dieser "Regelfall" vor.

## 8.3 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen

Dieselben Planungsziele liegen der Gestaltung der Einfriedigungen ("Mauern und Hecken") sowie der privaten Stellplätze, Zugänge und Zufahrten zugrunde. Ergänzend ist anzumerken, dass hier im Speziellen der Gebäudetypus des "Gartenhofhauses" realisiert werden soll. Ausgehend von einer flächensparenden Bauweise ist hier besonderer Wert auf eine qualitätvolle Freiflächengestaltung in Verbindung mit geeigneten Einfriedungen zu legen. Die gewählten Festsetzungen haben zum Ziel, homogene Straßenzüge und individuelle bzw. zurückgezogene Freibereiche in den Hof- und Gartenbereichen zu schaffen.

## 8.4 Stellplatzverpflichtung

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bewohner kann auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst in ausreichendem Maße sichergestellt werden, indem von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht wird und die erforderliche Stellplatzzahl je Wohnung auf 1,5 erhöht wird. Der Wert der nachzuweisenden Stellplätze muss entsprechend auf ganze Zahlen aufgerundet werden.

Der erhöhte Stellplatznachweis wird festgesetzt, um die Parksituation in der Goldäcker-, Ulmen- und Hirschlander Straße nicht zusätzlich zu belasten. Diese Festsetzung ist auch vor dem Hintergrund der benachbarten öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Friedhof/ Kirche, Sporthalle) zu sehen; gerade bei Veranstaltungen kann ein gewisser Parkdruck auf das Gebiet treffen. Vor diesem Hintergrund ist im Plangebiet selbst ein der Wirklichkeit angepasster Stellplatznachweis zu führen. Insbesondere an Wochenenden, an denen verstärkt Besucherverkehr erwartet wird, sollen somit etwaige Engpässe und Verlagerungstendenzen vermieden werden. Auch vor dem Hintergrund des statistisch nachweisbaren überdurchschnittlichen PKW-Besitzes in Leonberg und der Region ist ein erhöhter Stellplatzschlüssel in diesem Plangebiet gerechtfertigt. Aufgrund der Distanz zur S-Bahn-Haltestelle kann dies leider nur bedingt aufgefangen werden.

### 8.5 Gestaltung der privaten Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

Für private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Kies, Dränpflaster, Rasenpflaster etc.) oder wassergebundene Decken zulässig.

## 8.6 Erhalt oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs darf die Höhenlage der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von max. 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet bzw. abgegraben werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen.

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

### 9 UMWELTBELANGE

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Höfingen, es ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend eine artenarme Wirtschaftswiese mittlerer Standorte die im Sommerhalbjahr auch als Bolzplatz und Spielwiese genutzt wird. Die zwei Gebäude entlang der Goldäckerstraße werden gerade errichtet. Die Stichstraße ist bereits bis auf Höhe des nach Osten abzweigenden Fußwegs als geschotterte Baustraße hergerichtet. Die Durchführung einer UVP ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht notwendig. Außer dem bereits genannten Wasserschutzgebiet sind andere Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet, Geschützte Biotope, Naturdenkmale) von der Planung nicht betroffen.

#### **Boden**

Der Planbereich wurde bis vor wenigen Jahren noch als Acker bewirtschaftet. Die Böden im Norden von Höfingen sind meist erodierte Parabraunerden aus Löss. Wegen der Lössauflage handelt es sich um fruchtbare Böden mit einem hohen Bodenwert. Nachdem das Plangebiet im Innenbereich liegt und von Bebauung umgeben ist dürfte der Boden im Gebiet deutlich anthropogen überformt sein.

### Klima/Klimaschutz/Lärm

Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Höfingen, es hat keine besondere Bedeutung für das Lokalklima.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen getroffen, die über die allgemeinen Vorschriften zur Energieeinsparung, Hausisolierung oder zulässigen Emissionen hinausgehen. Zum Lärm wurden vom Büro ISIS (Mai 2007, Februar 2013) zwei Gutachten erstellt.

#### Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser. Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes zum "Blauäcker" und "Rauns" der Stadt Ditzingen (siehe Ziffer B3 des Bebauungsplans)

### Biotope/Biotopvernetzung

Neben den bereits bebauten und befestigten Flächen befindet sich im Gebiet eine durch Spiel und Sport beeinträchtigte Wirtschaftswiese mittlerer Standorte mit relativ geringem Biotopwert. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung.

### **Artenschutz**

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen und Tiere kommen auf der Fläche nicht vor.

## Landschaftsbild und Erholung

Das Ortsbild verändert sich durch die Bebauung der Wiese kaum, das entlang der bestehenden Straßen bereits durchgehend Gebäude errichtet wurden. Die innerörtliche Spiel- und Bolzwiese fällt durch die Bebauung weg. Im Baugebiet soll ein kleiner Spielplatz für Kleinkinder erstellt werden. Im südlich benachbarten Schulbereich bestehen weiter Spielmöglichkeiten auf dem Schulhof.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, muss auch keine ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und keine Umweltprüfung erstellt werden.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten für Einzelbäume und Hecken dienen der Durchgrünung und der städtebaulichen Gliederung des Gebietes.

Bebauungsplan "Goldäcker-/ Ulmen-/ Hirschlander Straße - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## 10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

## Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Allgemeine Wohngebiete	0,26 ha	76,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06 ha	17,6 %
Öffentliche Grünflächen	0,02 ha	5,9 %
Geltungsbereich des Planes	0,34 ha	100,0 %

### Einwohnerdichte

Die prognostizierte Einwohnerdichte im Plangebiet beläuft sich unter Annahme von 1 - 2 Wohneinheit (WE) pro Wohngebäude (sieben Wohngebäude vorgesehen; folglich realistisch = 7-14 WE) und einer Haushaltsgröße von ca. 2,1 Personen pro Wohneinheit auf letztlich 43 - 87 EW/ha. (Durchschnittlich ca. 65 EW/ha).

Das Plangebiet erfüllt somit voraussichtlich den Orientierungswert von 60 EW/ha für Höfingen (siehe Flächennutzungsplans "Leonberg 2020" und übergeordnete Planung).

## 11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befanden sich, abgesehen von einem Bereich in Nordosten des Plangebeites, alle wesentlichen Teile des Plangebietes im Eigentum der Stadt Leonberg. Im Bereich des nicht-städtischen Eigentums stimmen die Grundstücke mit den im Bebauungsplan vorgesehene Grundstücksabgrenzungen überein. Entsprechend ist eine Umlegung nicht erforderlich. Zur Planrealisierung sind nach Rechtskraft des Bebauungsplans noch die notwendigen Ver- und Entsorgungsvoraussetzungen zu schaffen. Dies schließt den Bau der definierten Erschließungsanlagen ein.

### 12 FACHGUTACHTEN

### Schalltechnisches Gutachten:

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner Riedlingen, Mai 2007, Februar 2013

Stadtplanungsamt, SPF Leonberg, 20.08.2013