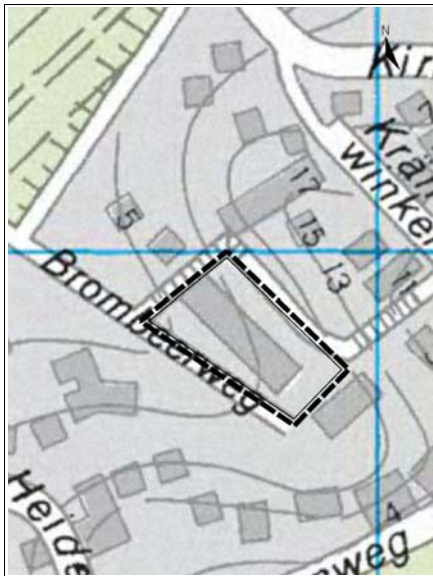




Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 26.08.2016

**Bebauungsplan „Leonberger Heide, Teil 1 -
3. Änderung im Bereich Brombeerweg“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 05.01-6/3, in Leonberg-Ramtel**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	3
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	3
3.1	Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bestehende Bebauungspläne	4
3.4	Bebauungsplan „Leonberger Heide, Teil 1“	4
4	ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
5	UMWELTBELANGE	4
6	GEPLANTE ÄNDERUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES	5
7	BEBAUUNGSPLAN IN „SCHICHTEN“	5
8	HINWEISE	5
9	ALLGEMEINES	6

1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „Leonberger Heide, Teil 1 – 3. Änderung im Bereich Brombeerweg“ 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.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in einem bestehenden Wohngebiet, und damit auch der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festsetzt.

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 der Planaufstellung

Der Planbereich umfasst die Grundstücke Krähwinkelweg 9/1 bis 9/5. Die Grundstücke befinden sich östlich des Autobahntunnels und grenzen im Norden an den Krähwinkelweg und im Süden an den Brombeerweg. Das Plangebiet hat eine Größe von etwas mehr als 2.500 m² und jedes Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Die Änderung des Bebauungsplans „Leonberger Heide, Teil 1“ ist erforderlich, weil die Grundstücke bislang nur fußläufig zu erreichen waren und nun die Möglichkeit einer Fahrerschließung über den Brombeerweg realisiert werden kann. Garagen, Carport oder Stellplätze sind, nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den ausgewiesenen Garagenflächen zulässig.

3 Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan, der seit dem 12.11.2010 rechtswirksam ist, ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung den Zielsetzungen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Bebauungsplangebietes



3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das aktuelle Bebauungsplangebiet ist Teil des seit dem 03.05.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Leonberger Heide, Teil 1“. Im Süden und Westen grenzt an das Plangebiet, der seit dem 02.10.2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Krähwinkel-Nord“ an.

3.4 Bebauungsplan „Leonberger Heide, Teil 1“

Das aktuelle Bebauungsplangebiet ist Teil des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplans „Leonberger Heide, Teil 1“. Dieser weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus.

Die Grundstücke sind vom Krähwinkelweg nur fußläufig über Treppenanlagen erschlossen. Im Südwesten grenzen sie an den Brombeerweg, der in diesem Bereich bebauungsplanmäßig (Bebauungsplan „Krähwinkel - Nord“) als Privatweg festgesetzt ist. Eine Fahrerschließung ist bislang nicht zulässig.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

4 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke Krähwinkelweg 9/1 bis 9/5 sind bisher öffentlich-rechtlich gesichert ausschließlich fußläufig über den Krähwinkelweg zu erreichen. Um ihre Grundstücke anfahren zu können, beabsichtigen die vorgenannten Eigentümer der Grundstücke Krähwinkelweg 9/1 bis 9/5, den an den öffentlichen Brombeerweg (Flst. 4726) anschließenden Privatweg, Flst. 2880/3, Gemarkung Leonberg gemeinsam zu erwerben, auf eigene Kosten herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Mit Abschluss dieses Vertrages erhalten die Grundstücke Krähwinkelweg 9/1 bis 9/5 eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung über den Brombeerweg, der derzeit erstmalig hergestellt wird. Die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke beteiligen sich an den Kosten der erstmaligen Herstellung des Brombeerwegs nach Maßgabe der städtischen Erschließungsbeitragssatzung.

Damit auf den Grundstücken Garagen und/oder Carports nach Abschluss des Kaufvertrages errichtet werden können, ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Festsetzung zu Garagen zu ändern.

5 Umweltbelange

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.500 Quadratmeter ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Leonberger Heide, Teil 1" (in Kraft getreten: 03.05.1974) und ist im Flächennutzungsplan "Leonberg 2020" (rechtskräftig: 13.07.2006) als "Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung" dargestellt. Der Planbereich ist entsprechend den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut. Vorkommen (besonders oder streng) geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Die einschlägigen Grenzwerte der Umweltgesetzgebung (z.B. Lärm, Luftschadstoffe, etc.) werden sicher eingehalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll erstmalig die Möglichkeit geschaffen werden, die Grundstücke des Planbereichs in zulässiger Weise mit Fahrzeugen anzufahren und zu erreichen sowie Garagen, Carports oder Stellplätze zu errichten.

Nachdem bislang in unzulässiger Weise, der nur unzureichend ausgebaute Brombeerweg zur Zufahrt der Grundstücke bereits genutzt wurde und auch Stellplätze auf den Grundstücken angelegt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauungsplanänderung keine erhebliche Beeinträchtigung des Natur- und Landschaftshaushalts darstellt.

Als Minimierungsmaßnahme wird dennoch empfohlen, die Flachdächer der Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung (Höhe der durchwurzelbaren Substratschicht: 10 cm) zu versehen. Damit wird sowohl den kleinklimatischen Belangen als auch den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen.

6 Geplante Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der nachfolgende Text zu Garagen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Leonberger Heide, Teil 1“ wird wie folgt geändert:

Der bisherige Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

Zif. 1.3 des Textteils:

„1.3 Garagen (§ 9 (1) e BBauG)

sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Flächen zulässig.“

wird wie folgt geändert:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Der Mindestabstand zur Verkehrsfläche muss 1,0 m betragen. Garagen bzw. Carports dürfen pro Grundstück in der Summe max. 7,0 m breit sein.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.10 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten und PKW-Parkflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen o. ä.).

Garagen oder Carports sind mit Flachdächern herzustellen. Die Flachdächer der Garagen sind extensiv zu begrünen. Sie sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht anzulegen.

7 Bebauungsplan in „Schichten“

Grundlage des damaligen Bebauungsplans „Leonberger Heide, Teil 1“ war das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung aus dem Jahr 1960 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Das Baugesetzbuch (BauGB) von 2004 (letzte Änderung 2015) und die BauNVO 1990 (letzte Änderung 2013) gelten nur für die Änderung im Textteils des Bebauungsplanes in Bezug auf Garagen etc.. Alle übrigen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung bleiben davon unberührt. Insofern sind weiterhin die seither geltenden Vorschriften maßgebend. Nachdem sich das Gebiet in diesem Rechtsrahmen entwickelt hat und inzwischen vollständig bebaut ist, besteht für eine weitergehende Umstellung zum jetzigen Zeitpunkt kein Erfordernis.

8 Hinweise

Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens „Leonberger Heide, Teil 1“ im Jahr 1973/74 existierte das Heilquellenschutzgebiet noch nicht. Der Hinweis auf das seit dem 2002 rechtsverbindliche Heilquellenschutzgebiet sowie der allgemeine Hinweis zum Denkmalschutz werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart - Bad Cannstatt und Stuttgart - Berg. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.“

Denkmalschutz

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)

9 Allgemeines

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Das Gebiet ist bereits erschlossen und bebaut.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Joachim Köppe
Stadtplanungsamt
Leonberg, 26.08.2016