



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

## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 10.10.2014

**Bebauungsplan „Östlich Strohgäuhalle“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 08.02-10/1, in Leonberg-Höfingen**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>3</b>
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	3
3.3	Verkehrsanbindung	4
3.4	Ver- und Entsorgung	4
3.5	Baugrund, Altlasten	4
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>4</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bestehende Bebauungspläne	4
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und bestehende Planungen	5
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
7.1	Maß der baulichen Nutzung	6
7.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	6
7.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	6
7.4	Verkehrsflächen	6
7.5	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	6
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
<b>9</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>7</b>
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>7</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG</b>	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>7</b>

## 1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Östlich Strohgäuhalle“ wurde 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 Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche festgesetzt wird. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden.

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

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- Der Sicherstellung der gesetzlichen Verpflichtung zur Aufnahme von Flüchtlingen im Wege der Anschlussunterbringung und zur Unterbringung nach dem Polizeigesetz von Personen, die in Leonberg ihre Wohnung verlieren.
- Dem städtebaulichen Lückenschluss zwischen Strohgäuhalle und Friedhof Höfingen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans decken sich mit dem o.g. Erfordernis der Planaufstellung.

## 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Östlich Strohgäuhalle“ umfasst ca. 0,44 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch den Feldweg, bzw. Verlängerung der Rosenstraße, Flst. Nr. 2036
im Osten:	durch den Friedhof Höfingen, Flst. 1965
im Süden:	durch die Wohnbebauung der Goldäckerstr., Flst. Nrn. 1980, 1980/1, 1982, und 1983
im Westen:	durch die Strohgäuhalle, Flst. 2033

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 Der Bestand innerhalb des Plangebiets ist im westlichen Teil durch ein Gartengrundstück mit zahlreichen Obstbäumen geprägt. Im östlichen Teil befindet sich Grünland.

#### 3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

In östlicher Richtung schließt sich der Zugangsbereich zum Friedhof sowie die Hirschlander Straße an. Südlich grenzen die Gartengrundstücke und Garagen der Wohnbe-

bauung an der Goldäcker Straße an. Westlich befinden sich die Strohgäuhalle sowie eine Trafostation im Norden und dem Sportplatz im Süden. Im Norden befindet sich der Feldweg, der westlich in die Rosenstraße mündet.

### 3.3 **Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung ist von Süden über die Hirschlander Straße vorhanden. Die im bisherigen Bebauungsplan dargestellte Verbindung zum nördlichen Feldweg bzw. der verlängerten Rosenstraße wurde bisher nicht realisiert. Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird diese Verbindung als beleuchteter Fuß- und Radweg realisiert. Über die ca. 350 m entfernte Bushaltestelle Hirschlander Straße ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

### 3.4 **Ver- und Entsorgung**

#### 3.4.1 Wasser- Abwasserentsorgung und Stromversorgung

Die Wasserversorgung verläuft nördlich und östlich des Plangebiets, der Mischwasserkanal ist östlich vorhanden, beide folgen im Weiteren dem Straßenverlauf Hirschlander Straße. Die Stromversorgung ist westlich des Plangebiets gegeben.

### 3.5 **Baugrund, Altlasten**

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen. Darüber hinaus wurden entsprechend den Ergebnissen des Bodengutachtens keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt (Dipl.-Geol. U. Behnke/Klinger und Partner, Stuttgart, 12.06.2013)

## 4 **ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

### 4.1 **Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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 als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt.

### 4.3 **Bestehende Bebauungspläne**

Im Bereich der Plangebietsabgrenzung wird der Bebauungsplan „Neuer Friedhof Höfingen“ ersetzt. Dieser wurde am 27.09.1985 rechtskräftig und weist den Bereich östlich der Strohgäuhalle als Gemeinbedarfsfläche für „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Hintergrund dieser Planung war, es eine Fläche vorzuhalten, die eine Erweiterung der Strohgäuhalle ermöglichen sollte. Die Notwendigkeit einer Erweiterung war in den vergangenen dreißig Jahren nicht gegeben und ist auch auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Damit kann auf diese Flächenbevorratung zukünftig verzichtet werden und innerhalb des Plangebietes im nördlichen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden, um hier eine Einrichtung für die Unterbringung von wohnungslosen Menschen zu ermöglichen. Im südlichen Teilbereich ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche vorgesehen. Diese ergänzt als städtebauliche Pufferfläche die vorhandenen Grünstrukturen zwischen Strohgäuhalle bzw. den baulichen Anlagen des Friedhofes und der jeweils südlich angrenzenden Wohnbebauung.

#### 4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse und bestehende Planungen

Die stark ansteigende die Zahl von obdachlosen Menschen und Flüchtlingen stellt die Kommunen im gesamten Bundesgebiet vor große Herausforderungen. Diese sind zur Bereitstellung von Wohnraum gesetzlich verpflichtet.

Für Leonberg bedeutet dies, dass durch den prognostizierten zusätzlichen Bedarf auch für die kommenden Jahre neue Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Abgeleitet aus der „Standortanalyse zur Schaffung von Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen in Leonberg“ (Stadt Leonberg, Dezember 2013) soll der Bereich östlich der Strohgäuhalle als einer von mehreren neuen Standorten im Stadtgebiet entwickelt werden. Somit wird an der Strategie eines dezentralen Ansatzes mit kleinen bis mittelgroßen Einrichtungen für die Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen festgehalten und dadurch sozialen und ethnischen Segregationserscheinungen entgegengewirkt.

### 5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Im Rahmen der „Standortanalyse zur Schaffung von Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen in Leonberg“ (Stadt Leonberg, Dezember 2013) wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet auf Ihre Eignung hin überprüft. Kriterien bei der Bewertung der Standorte waren das zur Verfügung stehende Flächenpotential, die bestehende städtebauliche Situation, die Ein- oder Anbindung an den Siedlungskörper, die bestehende Anbindung an öffentliche und private Infrastruktur sowie die grundsätzliche Eignung zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse für die zukünftigen Bewohner.

Die Voraussetzungen sind am Standort in Höfingen gegeben und seine Entwicklung wurde empfohlen.

Alternativen zur Entwicklung des Standorts in Höfingen bestehen in Anbetracht der vorhandenen Unterbringungsmöglichkeiten und der bestehenden und prognostizierten Bedarfssituation nicht.

### 6 PLANERISCHE KONZEPTION

Städtebaulich wird durch Entwicklung des Standorts der Siedlungskörper komplettiert und die Lücke zwischen Strohgäuhalle und den Friedhofsgebäuden geschlossen. Die Verlängerung der Rosenstraße stellt somit den nördlichen Abschluss zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereich dar. Die neue Bebauung vermittelt zwischen der großvolumigen Strohgäuhalle im Westen, der Aussegnungshalle im Osten und den südlich angrenzenden Einfamilienhäusern.

Auf der nördlichen Teilfläche ist beabsichtigt, zwei Baukörper zu errichten, die von Osten bzw. Norden erschlossen werden. Durch die nord-süd- bzw. ost-west-gerichtete Gebäudestellung entsteht ein baulich gefasster und nach Nordwesten geöffneter Freibereich. Hier können Freisitze und gärtnerisch gestaltete Anlagen hergestellt werden, welche den Wohnbereichen zugewandt und zugeordnet sind.

Die südliche Teilfläche soll als private Grün- und Gartenfläche entwickelt werden, die die vorhandenen Grünstrukturen südlich der Strohgäuhalle bzw. südlich der Friedhofsgebäude verbindet. Diese Fläche wird von Osten erschlossen. Die für die Obdachlosenunterkunft planungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden im Südosten des Plangebiets nachgewiesen. Hier endet auch die an die Hirschlander Straße angebundene Erschließungsstraße. In der Verlängerung stellt dann ein Fuß- und Radweg die Verbindung zur Rosenstraße her. So wird die Vernetzung des Fuß- und Radverkehrs sichergestellt, Durchgangs- und Abkürzungswege durch den motorisierten Verkehr werden aber unterbunden.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die für bauliche Anlagen im Plangebiet definierte Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,3 festgelegt. Auf eine Geschossflächenzahl wird insgesamt verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die maximale die Gebäudehöhe (GbH), Dachform und Dachneigung ausreichend definiert ist.

### **7.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubare Fläche (Baugrenze) liegt zentral innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erscheint innerhalb der Gemeinbedarfsfläche aufgrund der besonderen Nutzung angemessen.

### **7.3 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung zur Lage der Stellplätze wurde insgesamt zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz vor übermäßiger Bodenversiegelung, sowie aus verkehrlichen Gründen getroffen.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche für „Soziale Zwecke“ erfolgt über die Hirschlander Straße, daher ist im südöstlichen Planbereich eine Fläche für Stellplätze (St) ausgewiesen.

Die Verbindung nach Norden zur verlängerten Rosenstraße wird als beleuchteter Fuß- und Radweg realisiert (siehe Ziff. 6).

### **7.5 Grünflächen**

Die Festsetzung der Grünflächen dient in erster Linie der freiraumplanerischen Gestaltung des Übergangs von der Gemeinbedarfsfläche zur Wohnbebauung im Süden. Dabei wurden analog zum bisherigen Planungsrecht entsprechende Pflanzgebote festgesetzt.

### **7.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Eingrünung des Plangebietes und zum Schutz der vorhandenen Vegetation sind zwischen der geplanten Gemeinbedarfsfläche und der privaten Grünfläche und entlang der südlichen Plangebietsgrenze flächenhaften Gehölzstrukturen heimischer Obst- und Laubgehölzen anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die bestehenden Bäume auf dem Grundstück sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Arbeitsverhältnissen bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **8.1.1 Dachgestaltung/Dachbegrünung**

Mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand von Höfingen werden als Dachformen Flachdächer (FD), sowie Pultdächer (PD) und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 10° bis 20° festgesetzt.

Um negative gestalterische Auswirkungen auf das Ortsbild an dieser Randlage zu verhindern, klimatische Eingriffe zu minimieren und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Dächer dauerhaft und extensiv zu begrünen.

### 8.1.2 Fassadengestaltung

Aufgrund Lage am Ortsrand vom Höfingen, zwischen Strohgäuhalle und dem Friedhof, sowie dem Übergang zur freien Landschaft sind reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grellgefärbte Oberflächen zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien von dieser Regelung ausgenommen.

## 8.2 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen und Einfriedungen

### 8.2.1 Gestaltung / Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht bebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen sollen im Sinne der Minimierung einer Versiegelung als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden. Hiervon ausgenommen sind die Stellplatzflächen, die als befestigte Flächen ausgeführt werden.

### 8.2.2 Einfriedungen

Zur harmonischen, äußeren Gestaltung des Grundstücks wurden Festsetzungen zur Höhe, Materialien und zu Abständen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Einfriedungen getroffen.

## 9 UMWELTBELANGE

Durch die Bebauung mit zwei Gebäuden und der dazugehörigen Freibereiche werden Wiesenflächen beansprucht. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine Schutzgüter mit besonderer Bedeutung beeinträchtigt. Da die Bäume und Sträucher des Gebiets erhalten bleiben, bestehen auch von Seiten des Artenschutzes keine Bedenken.

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Dachbegrünung und die Verwendung heimischer Arten bei der Gestaltung des Außenbereichs empfehlenswert.

## 10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

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

Gemeinbedarfsfläche	0,26 ha	59,1 %
Private Grünfläche	0,13 ha	29,5 %
Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung	0,03 ha	6,8 %
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>0,02 ha</u>	<u>4,6 %</u>
Geltungsbereich des Planes	0,44 ha	100,0 %

## 11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 12 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- Bodengutachten „Geplante Friedhofserweiterung Höfingen Bereich West, Flurstück 1981 und westlicher Teil der Flurstücke 1965 und 1986“

*Dipl.-Geol. U. Behnke/Klinger und Partner, Stuttgart, 12.06.2013*