



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 10.05.2016

Bebauungsplan „See- / Tunnelstraße / Dornbuschweg“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 02.09-4 in Leonberg

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	3
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	4
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	4
3.3	Verkehrsanbindung	4
3.4	Altlasten	4
3.5	Bodenfunde	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
4.1	Landes- und Regionalplanung	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bestehende Bebauungspläne	5
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	5
5	PLANERISCHE KONZEPTION	5
5.1	Raumordnung	5
5.2	Städtebauliche Ausgangssituation	6
5.3	Städtebauliche Konzeption	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4	Erschließung	8
6.5	Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	9
6.6	Grünordnung	9
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
7.2	Versorgungsleitungen	10
7.3	Höhenlage der Grundstücke	10
7.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	10
7.5	Anzahl der notwendigen Stellplätze	10
8	UMWELTBELANGE	11
8.1	Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	11
8.2	Abgrenzung	11
8.3	Arten- und Biotopschutz	11
8.4	Boden (und Altlasten)	12
8.5	Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)	12
8.6	Lärm und Luft	13
8.7	Klima	13
8.8	Ortsbild	13
9	FLÄCHENBILANZ	13
10	BODENORDNUNG, KOSTEN	13

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „See- / Tunnelstraße / Dornbuschweg“ 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 erstmaligen städtebaulichen Neuordnung und der behutsamen Nachverdichtung 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

Das Plangebiet befindet sich westlich der ehemaligen Autobahntrasse der BAB A 81 sowie nördlich der Seestraße und reicht im Norden bis an das Bebauungsplangebiet „Untere Burghalde“. Es hat eine Größe von rund 3,3 ha.

Das Plangebiet weist folgende städtebauliche Missstände auf:

- Die bauliche Dichte variiert innerhalb des Plangebietes stark, so reicht die durch die Bebauung erreichte Grundflächenzahl von 0,1 bis 0,4. Diese Varianz deckt sich jedoch nicht mit der grundsätzlichen städtebaulichen Intension, die höchste bauliche Dichte am Hangfuß, im Süden des Plangebietes, und in Bereichen mit guter Verkehrserschließung zu realisieren. Vielmehr wurde in der Vergangenheit die höchste bauliche Dichte auf der Südseite der Tunnelstraße – also quasi in 2. und 3. Reihe – realisiert.
- Die Tunnelstraße weist mit ca. 4,0 m einen geringen Straßenquerschnitt mit entsprechend eingeschränkter Leistungsfähigkeit auf und endet nach ca. 150 m ohne eine den Vorschriften entsprechende Wendeanlage. Dies führt dazu, dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (u.a. Müllfahrzeug) in diesen Straßenabschnitt teilweise nur rückwärts einfahren.

Wesentliches Planungsziel ist die Sicherung einer ausreichenden Erschließung der Grundstücke in der Tunnelstraße. Damit verbunden ist auch die Verbesserung der Ver- und Entsorgungsstrukturen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch sichergestellt werden, dass bauliche Ergänzungen unter Beachtung der bisher vorhandenen Strukturen möglich sind. Die Planung ist davon geprägt, den bestehenden Gebietscharakter überwiegend zu erhalten. Ziel ist damit u. a. innerstädtische Potentiale für eine Wohnbebauung zugänglich zu machen.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „See- / Tunnelstraße / Dornbuschweg“ umfasst ca. 3,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Süden und Osten: durch die Seestraße bzw. die Flächen der ehem. Bundesautobahn
im Westen: recht er bis zu den Gebäuden Seestraße 79 und Untere Burghalde 84
im Norden: verläuft die Plangrenze südlich der Grundstück Untere Burghalde 84 bis 114.

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

Das Gelände steigt innerhalb des Plangebiets von ca. 392 m ü. NN im Südwesten bis auf ca. 430 m ü. NN im Norden an.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einiger weniger Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut. Das Spektrum der Bebauung reicht von Einzelhäusern über Doppelhäuser bis hin zu Reihenhäusern, die in der Regel mit Satteldächern versehen sind.

Die Gebäude an der Seestraße weisen größere Vorgartenbereiche auf, die für den ruhenden Verkehr (Garagen, Stellplätze) genutzt werden. Dahingegen stehen die Wohngebäude auf der Südseite der Tunnelstraße aufgrund der geringen Grundstückstiefen dichter an der öffentlichen Straße. Der Bereich nördlich der Tunnelstraße einschl. der Fußwegeverlängerung in westlicher Richtung ist durch eine großzügige Wohnbebauung mit entsprechend großem Abstand zur Erschließungsstraße / -weg geprägt.

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Südwesten grenzt südlich der Seestraße das Grundstück des Samariterstifts an. Diese Flächen werden in absehbarer Zeit einer Wohnnutzung zugeführt. Im Osten schließt das Grundstück der ehem. BAB A 81 an, welches heute als Grün- und Naherholungsfläche genutzt wird.

3.3 Verkehrsanbindung

Die Haupteinschließung des gesamten Bebauungsplangebietes erfolgt über die südlich angrenzende, außerhalb des Plangebietes verlaufende Seestraße. Von ihr zweigen die Tunnelstraße, der Dornbuschweg und ein Fußweg, der die Verbindung zur Tunnelstraße schafft, ab. Die Tunnelstraße weist mit ca. 4,0 m Breite einen geringen Straßenquerschnitt mit entsprechend eingeschränkter Leistungsfähigkeit auf und endet nach ca. 150 m ohne eine den Vorschriften entsprechende Wendeanlage

Der Dornbuschweg verbindet die Seestraße mit der Tunnelstraße. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen See- und Tunnelstraße ist ein Teil des Dornbuschweges mit einer Treppenanlage versehen, so dass keine direkte Fahrverbindung vorhanden ist. Teile des westlichen Plangebietes sind nur über einen städtischen Fußweg erschlossen.

Im Innenbereich, zwischen Seestraße und Tunnelstraße sind drei Wohngebäude über eine private Erschließungsstraße an den öffentlichen Dornbuschweg angebunden.

3.4 Altlasten

Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich Flächen mit Altablagerungen. Werden im Zuge von Bauarbeiten wider Erwarten geruchlich oder optisch auffällige Materialien angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu beteiligen

3.5 Bodenfunde

Bodenfunde sind nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im genehmigten Regionalplan von 2010 ist das gesamte Gebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der südliche Teil des Plangebietes, zwischen See- und Tunnelstraße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „Wohnbaufläche“ und der daran anschließende nördliche Teil als „Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.3 Bestehende Bebauungspläne

Nur für den südlichen Teil gibt es den rechtskräftigen Baulinienplan „Seestraße“ aus dem Jahr 1952. Dieser weist entlang der Seestraße überbaubare Flächen aus. Zum Teil sind weitere überbaubare Flächen in 2. Reihe am Dornbuschweg und im Bereich des westlichen Fußweges ausgewiesen.



Für den Bereich entlang der Tunnelstraße und nördlich des verlängerten Fußweges besteht kein Bebauungsplan, die Bauvorhaben wurde alle nach § 34 BauGB genehmigt.

Im Norden und Westen schließen an das Plangebiet qualifizierte Bebauungspläne an. Die Wohnbebauung südlich der Seestraße und östlich der Schleiermacher Straße wurden auch nach § 34 BauGB genehmigt.

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart – Bad Cannstatt und Stuttgart – Berg. Die dazugehörige Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

5.1 Raumordnung

Leonberg nimmt die zugewiesene Funktion als Mittelzentrum in vollem Umfang auf. Hierzu gehört u.a. auch die Bereitstellung von Bauflächen. Je nach Lage innerhalb der Kernstadt bzw. in den Teilorten schwanken die Bruttowohndichten in den jeweiligen

Baugebieten. In Bereichen mit sehr hoher zentraler Funktion (z.B. im Bereich Neue Stadtmitte) werden mit den dort realisierten Wohngebäuden mit teilweise mehr als 20 Wohngeschossen auch außerordentliche Dichten erreicht, während deutlich landschaftlich geprägte Wohnlagen (z.B. Engelberg/ Burghalde) die im Mittel vorgegebenen Bruttowohndichtewerte unterschreiten. Festzustellen ist auch, dass die raumordnerischen Vorgaben der Siedlungsentwicklung sich lt. Ziff. 2.4.0.8 des Regionalplans ausschließlich auf "... neu zu erschließende Wohnsiedlungen bezieht." Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass bezogen auf die Gesamtmarkung die raumordnerisch geforderte Bruttowohndichte von 80 EW/ ha erreicht wird.

5.2 Städtebauliche Ausgangssituation

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Gebietes, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen, befinden sich in privatem Eigentum. Der überwiegende Teil der Grundstücke wird bereits baulich genutzt. Bei der baulichen Nutzung handelt es sich vorwiegend um Einzel- und Doppelhausbebauungen, häufig in zweigeschossiger Bauweise.

Die Grundstücke sind über öffentliche Straßen, Fußwege, z. T. mit Treppenanlagen erschlossen. Die Erschließung einiger weniger Grundstücke in der Mitte des Plangebiets erfolgt über eine Privatstraße. Die „Tunnelstraße“ ist als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit mit einer Breite von rund 4,0 m ausgeführt.

5.3 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption umfasst folgende Inhalte:

a) Sicherung einer ausreichenden Erschließung

Am Ende der Tunnelstraße wird eine bislang fehlende, zur Ver- und Entsorgung des Quartiers dringend erforderliche und ausreichend dimensionierte Wendeanlage (Bemessungsfahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug) geschaffen. Für die Ausführung des Wendehammers werden private Flächen nördlich und südlich der Tunnelstraße benötigt (Flst.-Nr. 1702 – Tunnelstraße 16 – und Flst.-Nr. 1692/3 – Tunnelstraße 11).

Darüber hinaus wird im Mittelteil der Tunnelstraße auf Grund der gering bemessenen Straßenbreite von ca. 4,0 m eine Ausweichstelle geplant.

b) Ausweisung als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 1 Abs. 2 und § 4 BauNVO und differenzierte Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der Flächennutzungsplanung sowie unter Berücksichtigung des Bestandes in Form eines allgemeinen Wohngebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls am baulichen Bestand, so dass, in Abhängigkeit von den individuellen topographischen Verhältnissen und den bestehenden Erschließungssituationen, eine angemessene Bebauung mit Höhenbeschränkung festgesetzt werden kann.

Ziel der Planung ist es, dass die bauliche Dichte (Grundflächenzahl - GRZ) von der Seestraße in Richtung Untere Burghalde abnimmt. Die Grundstücke zwischen Seestraße und Tunnelstraße weisen eine höhere bauliche Ausnutzung als der Bereich nördlich der Tunnelstraße und dem verlängerten Fußweg auf. Die nördlichen Grundstücke sind gegenüber den südlichen Grundstücken deutlich größer und sind durch freistehende Einzelhäuser mit einer starken Durchgrünung geprägt, vor allem zur nördlichen Bebauung an der unteren Burghalde hin. Zwischen dieser Bebauung und der Bebauung entlang der Unteren Burghalde sind Teile des Plangebietes als „private Grünflächen“ festgesetzt. Diese Flächen zwischen Tunnelstraße und Untere Burghalde, im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung“ dargestellten Flächen, gilt es im Bebauungsplan zu sichern, um den besonderen Charakter dieses Gebietes zu bewahren.

Entsprechend sollen die zwei Bereiche - Seestraße/ Tunnelstraße und Tunnelstraße/Untere Burghalde - mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abgegrenzt werden. Die Grundflächenzahl variiert hier im Plangebiet zwischen 0,3 entlang der Seestraße bis 0,25 nördlich der Tunnelstraße. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Festsetzung von „privaten Grünflächen“, die mit Ausnahme von Geräteschuppen keine weitere Bebauung zulässt.

c) Sicherung von homogenen Dachlandschaften

Die topografischen Verhältnisse bedingen eine differenzierte Betrachtung, um vorhandene Nachverdichtungspotentiale im Sinne der Innenentwicklung zu erschließen und gleichwohl die städtebauliche Ordnung und den Gebietscharakter zu wahren. Aufgrund der Hanglage, am Fuß des Engelbergs, entwickelt das Plangebiet nördlich der Tunnelstraße gegenüber der Bebauung entlang der Seestraße eine städtebauliche Fernwirkung.

Entlang der Seestraße werden unterschiedliche Dachformen ermöglicht, von geeigneten Dächern bis hin zu Flachdachgebäuden. Damit werden die in der Umgebung vorhandenen Dachlandschaften in das Plangebiet übertragen.

Für die an die Tunnelstraße angrenzenden Wohngebäude werden hingegen nur Satteldächer zulässig sein. Dies entspricht der vorhandenen Dachlandschaft in der Hanglage, bis hinauf zur Unteren und Oberen Burghalde.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist bereits überwiegend bebaut und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen sind. Anlagen für sportliche Zwecke benötigen große Flächen und führen zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen, das diesem Gebiet nicht entspricht.

Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können zu Konflikten und Störungen führen.

In den Baugebietsteilen WA2 werden einerseits nur 2 Wohnungen pro Wohngebäude, andererseits nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbegrenzung, bzw. Längen- und Gebäudetiefenbegrenzung zugelassen.

Diese Beschränkungen sind notwendig, um den Charakter des Wohngebietes mit seiner zum Teil lockeren Bebauung zu erhalten. Zusätzlich wird dadurch eine wesentliche Zunahme des Verkehrs auf der relativ schmalen Tunnelstraße unterbunden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen vorwiegend Gebäude entstehen, die zweigeschossig wirken, wobei in den Hanglagen nördlich der Tunnelstraße diese bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig in Erscheinung treten.

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes

der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den Baugebietsteilen nicht überschritten werden.

Von der Seestraße den Hang hinauf in Richtung Untere Burghalde erfolgt eine Reduzierung der Grundflächenzahl um rund 20%, von 0,3 auf 0,25. Diese Differenzierung wurde gewählt, um den Übergang von den bebauten Flächen entlang der Haupteerschließungsstraße „Seestraße“ zum markanten Hang der Burghalde hin städtebaulich zu gliedern und einen behutsamen Übergang von den „Tallage“ an der Seestraße zur Hangbebauung nördlich der Tunnelstraße zu gewährleisten.

Die durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 möglichen Wohngebäudegrößen entsprechen den planungsrechtlich zulässigen Wohngebäuden an der unteren Burghalde. Die Grundstücke entlang der Unteren Burghalde weisen zwar teilweise eine größere Grundflächenzahl auf, sind dafür aber in der Regel kleiner.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist entlang der Seestraße die offene Bauweise und im übrigen Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die offene Bauweise ist an der Seestraße schon heute gegeben, da entlang der Haupteerschließungsstraße bereits heute neben freistehenden Wohngebäuden auch Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet wurden. Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m zulässig.

Für den größten Teil des Plangebietes sind aber abweichende Bauweisen (a1 und a2) vorgeschrieben. Im mittleren Teil des Plangebietes sind im Rahmen der abweichenden Bauweise (a1) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei diese eine Gesamtlänge von 16 m pro bauliche Anlage nicht überschreiten dürfen. Für den „sensiblen“ Bereich nördlich der Tunnelstraße schreibt die abweichende Bauweise (a2) ebenfalls nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Neben der vorgeschriebenen maximalen Gebäudelänge von 16 m wird auch die Gebäudetiefe mit maximal 15 m festgesetzt.

Diese Maße in Verbindung mit den ausgewiesenen überbaubaren Flächen lassen eine ausreichende Wohnraumvergrößerung zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen und lassen Erweiterungen zu.

Auch aus städtebaulichen Gründen ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

6.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Seestraße und von dort weiter über die Tunnelstraße und dem Dornbuschweg. Von dort erfolgt die Erschließung einiger Grundstücke über eine Privatstraße. Die Verbindung vom Dornbuschweg zur Seestraße ist nur über eine Treppenanlage für Fußgänger gegeben. Im westlichen Plangebiet sind mehrere Wohnbaugrundstücke nur über Fußwege und Treppen erreichbar. Eine Zufahrt zu diesen Grundstücken besteht nicht.

Am Ende der Tunnelstraße wird eine Wendemöglichkeit geschaffen, die es einem 3-achsigen Müllfahrzeug ermöglicht, zu wenden. Da die Tunnelstraße mit einer Breite von ca. 4,0 m keinen Begegnungsverkehr LKW / PKW zulässt, wird im mittleren Teil der Tunnelstraße eine Ausweichstelle für Begegnungsverkehr vorgesehen. Diese Maßnahmen führen zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Die Wendeanlage konnte gegenüber dem ersten Entwurf kleiner ausgeführt werden. Dadurch werden weniger private Grundstücksflächen für die Anlage des Wendehamers benötigt. Sie ist auch weiterhin so dimensioniert, dass ein 3-achsiger Müllfahrzeug wenden kann.

Die Höhenlage der Straße im Bereich des Wendehammers kann unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse und Garagenzufahrten nur geringfügig verändert werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen (Dornbuschweg und Privatstraße) sowie die Fußwege im westlichen Teil bedürfen keiner Änderung.

6.5 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Die Entwässerung erfolgt derzeit im Mischsystem.

Sämtliche Grundstücke innerhalb der dargestellten Bebauungsplanabgrenzung sind bereits oder können direkt bzw. über private Leitungen an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bis auf verschiedene sich im äußersten Norden des Plangebiets befindlichen Grundstücke. Diese Grundstückseigentümer bzw. Bauherren müssten ihre jeweiligen Grundstücksentwässerungsleitungen über benachbarte Grundstücke bis zum städtischen Kanal in den öffentlichen Straßen und Wegen führen.

Das Schmutzwasser wird in öffentlichen Kanälen in der Tunnelstraße und Dornbuschweg gesammelt und von dort in den Kanal in der Seestraße geleitet, wobei im östlichen Teil des Plangebietes die Schmutzwasserkanäle durch private Grundstücke geführt werden. Diese Bereiche werden durch festgesetzte Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

Die bestehenden Anschlüsse an die Schmutzwasserkanäle genießen Bestandsschutz.

Ebenfalls durch Leitungsrechte gesichert werden eine städtische Wasserleitung und eine Leitung der EnBW (Strom), die die Verbindungen zwischen Tunnelstraße / Seestraße und Unterer Burghalde herstellen.

6.6 Grünordnung

Private Grünflächen

Zum Erhalt der zusammenhängenden großräumigen Grünstruktur zwischen der Bebauung entlang der Tunnelstraße einschl. der Fußwegfortsetzung in westlicher Richtung und der Unteren Burghalde werden Flächen als „private“ Grünflächen ausgewiesen, sie sind zu erhalten und von der Bebauung mit Wohngebäuden freizuhalten. Neben Wege und Treppen sind auch bauliche Nebenanlagen in Form von Geräteschuppen / Geschirrhütten mit einer maximal festgesetzten Größe innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

Damit werden die vorhandenen öffentlichen Grünstrukturen des ehemaligen mit BAB-Geländes mit den privat genutzten Gartenbereichen nördlich der Tunnelstraße verknüpft.

Pflanzbindungen

Die vorhandenen wertvollen Einzelgehölze (Pflanzbindung für Einzelbäume) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.

Pflanzgebote

Vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebots (Schutzgut Klima, Wasser) wird für die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt, dass Flach- und Pultdächer zu begrünen sind, um das anfallende Regenwasser möglichst im Plangebiet zu puffern und zu verdunsten. Dies gilt gleichermaßen für die Dächer von Garagen und Carports. Aus Gründen der Förderung von regenerativen Energien sind diesbezügliche Anlagen in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

Außerdem sind für, durch Bauvorhaben entfallende Bäume als Ausgleich Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO regelt zum einen die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, den Ausschluss von Außenantennen und Niederspannungsleitungen; zum anderen werden Regelungen zur Höhenlage der Grundstücke getroffen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Gestaltungsbildes werden mit Ausnahme der Grundstücke entlang der Seestraße Satteldächer zugelassen, wobei auch versetzte Satteldächer möglich sind. Die Dachneigung ist nicht festgesetzt, ergibt sich aber aus den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen. Mit diesen Festlegungen wird erreicht, dass das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes gewahrt bleibt und sich Neubauten in die bestehende Bebauung einfügen.

Entlang der Seestraße wird den Bauherren ein größerer gestalterischer Spielraum gegeben. Hier sind unterschiedliche Dachformen möglich. Dieser Bereich orientiert sich zur Seestraße hin und grenzt sich klar von dem dahinter liegenden Wohngebiet ab.

Für diesen Bereich wird mit dem Bebauungsplan auch eine Bebauung ermöglicht, die in einer „modernen“ Architektursprache realisiert werden, z. B. sind Gebäude mit Pult- und Flachdach möglich.

Um die Dachlandschaft nicht allzu unruhig erscheinen zu lassen, sind Aufbauten bzw. Einschnitte in bestimmten Maßen möglich, wobei allerdings die jeweiligen Aufbauten bzw. Einschnitte nur auf einer Dachseite errichtet werden dürfen. Ein Nebeneinander von Einschnitten und Aufbauten auf einer Dachseite ist nicht zulässig und würden das Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes stören.

7.2 Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Anzahl von Außenantennen auf 1 Außenantenne reglementiert, um das äußere Erscheinungsbild der Gebäude nicht zu beeinträchtigen. Außerdem sind Freileitungen (Niederspannungsfreileitungen) im gesamten Plangebiet nicht zulässig, wobei bestehende Freileitungen Bestandsschutz genießen. Auch diese Festlegung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, um eine Beeinträchtigung des Wohngebietes und der Freiflächen zu verhindern.

7.3 Höhenlage der Grundstücke

Zur Vermeidung überschüssigen Bodenmaterials wird festgelegt, dass die tatsächlich vorhandene Geländeoberfläche mit Bodenaushubmaterial bis zu einer Höhe von 1 m aufgefüllt werden darf. Diese Maßnahme führt zur Entlastung der Erddeponien und führt zu keiner Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Wohngebietes. Geringe Abgrabungen werden toleriert.

7.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Private offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Durch diese Maßnahme wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und damit der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert sowie die Entwässerungsanlage der Gemeinde entlastet. Die Festsetzung ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen aufgenommen und dient auch zur Erhaltung der natürlichen Funktion des Bodens und der Verbesserung des Klimas.

7.5 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Ein Großteil der Baugrundstücke liegt abseits der Haupteinfahrtsstraße „Seestraße“ und wird von der Tunnelstraße, Dornbuschweg, Fußwege und einer Privatstraße erschlossen.

Aufgrund der beengten Erschließungsverhältnisse (Stichstraßen) mit der vorhandenen Verkehrsbelastung ist durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwarten, dass über die Zahl von einem Stellplatz pro Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf in den Baugebietsteilen **WA2** nicht abgedeckt werden kann.

Ein weiterer Grund für die Erhöhung der Stellplatzzahl ist, dass durch die beengten Erschließungsverhältnisse (Tunnelstraße als Stichstraße ca. 4,0 m breit) übergeordnete verkehrsregelnde Maßnahmen in dem Gebiet in Form von Halteverbote bereits angeordnet sind und waren. Damit besteht keine Möglichkeit, einen ständigen oder zeitweiligen (z. B. durch Besucher) Mehrbedarf aufzunehmen.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Darstellung der (derzeit bekannten) Umweltbelange im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Vorbemerkung

Da der Bebauungsplan „See- / Tunnelstraße / Dornbuschweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, 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 ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

8.2 Abgrenzung

Das Plangebiet „See- / Tunnelstraße / Dornbuschweg“ liegt im nordöstlichen Bereich Leonbergs, unmittelbar an die Trasse der ehemaligen Bundesautobahn A 81 angrenzend, die heute als Grünfläche genutzt wird. Mit Ausnahme einiger weniger Grundstücke ist das Plangebiet, das eine Größe von ca. 3,3 ha aufweist, bereits bebaut.

Dabei wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Grundstücke Untere Burghalde 84 bis 114
im Süden:	durch die Seestraße
im Osten:	durch die Trasse der ehemaligen Bundesautobahn A 81
im Westen:	durch die Gebäude Seestraße 79 und Untere Burghalde 84

8.3 Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut, das Spektrum reicht von Einzelhäusern über Doppelhäuser bis hin zu Reihenhäusern. Auffallend ist die starke Durchgrünung des Wohngebiets mit seinen teilweise zusammenhängenden großräumigen Grünstrukturen und dem teilweise alten und wertvollen Baumbestand. Nachdem es sich aber in der Hauptsache um gärtnerisch intensiv genutzte Grundstücke handelt, ist die ökologische Funktionalität des Planbereichs im Verhältnis zu Biotopflächen im Außenbereich eingeschränkt. Die Bedeutung des Plangebiets für den Arten- und Biotopschutz und den Naturhaushalt ist in der Folge als gering- bis mittelwertig einzustufen.

Höherwertige Bereiche stellen einige wenige Einzelbäume dar, die teilweise auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Leonberg (i. d. F. vom 01.10.1999) geschützt sind. Es wird empfohlen, für diese Bäume eine Pflanzbindung im Bebauungsplan festzusetzen, um einen dauerhaften Erhalt sicherzustellen. Für andere Einzelbäume, die im Zuge der geplanten Bebauung entfallen müssen, sind adäquate Ersatzpflanzungen (Pflanzgebot) mit entsprechender Pflanzqualität festzulegen.

Die Ausweisung der zusammenhängenden großräumigen Grünstruktur oberhalb der Tunnelstraße als "private Grünfläche" sichert die vorhandenen Freiräume und den Charakter dieses Gebietes als "Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung". Durch die Verbindung zu den Freiflächen der ehemaligen BAB-Trasse dient sie auch der Verzahnung von Siedlung und freier Landschaft (Stichwort: Biotopverbund).

Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach den einschlägigen Artenschutzrichtlinien sind derzeit nicht bekannt. Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) können ausgeschlossen werden, sofern notwendige Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände und ein notwendiger Abbruch von Bestandsgebäuden außerhalb der Vegetationszeit (in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) erfolgen und ein möglicher Verlust von Niststätten oder Quartieren geschützter Arten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abgearbeitet und ausgeglichen wird (Stichwort: Ersatzhöhlen und -quartiere). Es wird empfohlen, in den Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Sonstige Schutzgebiete im Sinne einschlägiger Gesetze (z.B. FFH- Richtlinie, BNatSchG, LNatSchG, etc.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.4 Boden (und Altlasten)

Das Plangebiet, dessen Ausgangsgestein in großen Bereichen der Gipskeuper ist, liegt am Hangfuß des nach Norden steil ansteigenden Höhenrückens des Engelbergs (Burghalde). Es dominieren holozäne Talauablagerungen (Hanglehm, Fließerde, Wanderschutt) mit einer Mächtigkeit von 8 m bis 10 m.

Im Allgemeinen besitzen diese Ablagerungen eine mittlere bis sehr hohe Austauschkapazität, ein geringes bis mittleres Porenvolumen und neigen kaum zur Erodierbarkeit. Die Böden dieses Bodentyps haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation, eine mittlere bis hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen und eine mittlere bis hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. In ihrer Funktion als Filter und Puffer für organische- und anorganische Stoffe sowie Säuren haben sie eine sehr hohe Bedeutung. Allerdings sind die Böden im Planungsbereich durch die nahezu vollständige Bebauung in ihrem natürlichen Aufbau gestört und können ihre Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nur bedingt erfüllen. Insgesamt gesehen hat der Planbereich für das Schutzgut Boden daher eine geringe Bedeutung.

Am äußerst nordöstlichen Rand des Plangebiets sind Flächen mit Altablagerungen dokumentiert. Unmittelbarer Handlungsbedarf ist daraus nicht abzuleiten. Im Falle von baulichen Eingriffen in diesem Bereich ist eine Beteiligung des Landratsamts Böblingen - Wasserwirtschaft - notwendig.

8.5 Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bezüglich des Grundwasserstandes mit keinen Erschwernissen für die geplante Bebauung zu rechnen ist.

Grundsätzlich ist das städtische Kanalnetz und die Kläranlage so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten. Daher soll, sofern es mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden. Weitere mögliche Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser sind Zisternen und die Begrünung von Flachdächern (z.B. Garagen). Es wird empfohlen, entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Welche Art der Niederschlagswasser-beseitigung letzten Endes bei den noch wenigen unbebauten Grundstücken im Plangebiet zum Tragen kommt, ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquel-

lenschutzgebiets 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. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Böblingen - Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedarf gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Es ist zu beachten, dass gemäß der vorgenannten Rechtsverordnung bei Bohrungen in den Unterkeuper bzw. den darunter liegenden Muschelkalk im Sonden oder Kollektorkreislauf keine wassergefährdenden oder organischen Bestandteile (max. 3 % Glykol, kein Frostschutzmittel!) verwendet werden dürfen.

8.6 Lärm und Luft

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die in den Gemeinschaftsvorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen im Plangebiet sicher eingehalten werden.

8.7 Klima

Dem Plangebiet kann keine besondere siedlungsklimatologische Bedeutung zugeordnet werden. Aufgrund der starken Durchgrünung des Wohngebiets ist aber von einer klimabegünstigenden Situation vor Ort auszugehen. Nachdem bereits der größte Teil des Plangebiets bebaut ist, kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplante Bebauung die klimaökologische Situation im Planbereich nicht verschlechtern wird.

8.8 Ortsbild

Der Planbereich hat im Hinblick auf das Stadt- bzw. Ortsbild eine eher untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine Entwertung bzw. Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt.

9 FLÄCHENBILANZ

Flächen- und Nutzwerte

Allgemeine Wohngebiete	2,57 ha	78 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,13 ha	4 %
Private Straßenverkehrsflächen	0,03 ha	1 %
Geh- und Fußwege	0,03 ha	1 %
Private Grünflächen	0,53 ha	16 %
Geltungsbereich des Planes	3,29 ha	100 %

10 BODENORDNUNG, KOSTEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Kosten für die bebauungsplanmäßige Herstellung des Wendehammers und der Aufweichstelle im Mittelteil der Tunnelstraße werden auf ca. 50.000,- € geschätzt.

Die Haushaltsmittel sind zu gegebener Zeit bereitzustellen.