



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

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

Stand 10.08.2015

### **Bebauungsplan**

**„Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“**

**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Planbereich 08.02-17, in Leonberg-Höfingen**

## **Begründung**

Bebauungsplan „Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

### **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
3.2.1	Bestand innerhalb des Plangebiets	5
3.2.2	Bestand außerhalb des Plangebiets	5
3.3	Verkehrsanbindung	5
3.4	Bestehende Grünstruktur	6
3.5	Ver- und Entsorgung	6
3.5.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung	6
3.5.2	Abwasserentsorgung	6
3.6	Eigentumsverhältnisse	6
3.7	Baugrund, Altlasten	6
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>6</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehende Bebauungspläne	7
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	7
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>7</b>
6.1	Bebauungskonzept	7
6.2	Verkehrs- und Erschließungskonzept	8
6.3	Entwässerung	8
6.4	Lärmschutzmaßnahmen	8

<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4	Kfz-Stellplätze und Garagen	10
7.5	Nebenanlagen	10
7.6	Verkehrsflächen	10
7.7	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	11
7.8	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	11
7.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
7.11	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	12
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
8.1	Dachgestaltung	12
8.2	Fasadengestaltung	12
8.3	Einfriedungen	12
8.4	Außenantennen und Werbeanlagen	12
8.5	Stellplatzverpflichtung	12
8.6	Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke	13
8.7	Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser	13
<b>9</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>13</b>
9.1	Darstellung der Umweltbelange	13
9.2	Abgrenzung	13
9.3	Arten- und Biotopschutz	13
9.4	Boden (und Altlasten)	14
9.5	Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)	14
9.6	Lärm und Luft	14
9.7	Klima	15
9.8	Ortsbild	15
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>16</b>

## **1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS**

Der Bebauungsplan „Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“ 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 kann das Verfahren gestrafft und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Diese Option soll wahrgenommen werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung und somit der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

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**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Durch den erforderlichen Abbruch des Kindergartens Regenbogen und Neubau an anderer Stelle in Leonberg–Höfingen wird eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche der bestehenden Gemeinbedarfsfläche frei. Da auf der Fläche kein weiterer Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen besteht, soll sie einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierzu hat die Stadt Leonberg ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

Zur Sicherung des hieraus hervorgegangenen Entwurfes soll der bestehende, nichtqualifizierte Bebauungsplan „Pfad I“ (Pl.Ber 08.02-H) von 1960 in diesem Teilbereich geändert werden. Weiterhin muss der Flächennutzungsplan entsprechend von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche berichtigt werden.

### **2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

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

Das im Vorfeld im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens ermittelte Ergebnis soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen und das Grundstück entsprechend an den ausgewählten Bauträger vergeben werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Planungsgebietes in Höfingen ist es ein wichtiges Planungsziel der Stadt Leonberg, eine qualitätvolle städtebauliche und architektonische Entwicklung der Fläche mit nachhaltigem und hochwertigem Wohnungsbau anzustreben.

### **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

#### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“ liegt in zentraler Lage des Teilorts Höfingen zwischen der Hirschlander Straße (L 1136) und der Ulmenstraße. Es besteht aus Teilen der Flurstücke 98, 2004, 2005, 2010, 1910/1, 1910/3 und 1910/6 und umfasst ca. 0,27 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Grundstücks der Grundschule Höfingen, Flst. Nr. 2005

im Osten: durch die östliche Grenze der Hirschlander Straße, Flst. Nr. 1910/1

im Süden: durch die südliche Grenze der Ulmenstraße, Flst. Nr. 98

im Westen: durch die östliche Grenze des Grundstücks der Grundschule Höfingen, Flst. Nr. 2005

Die genaue Lage und Abgrenzung 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**

Die Bestandssituation im Plangebiet ist durch das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Kindergartens Regenbogen (Ulmenstraße 2) geprägt, welches derzeit als Hort genutzt wird und abgebrochen werden soll, sobald der Neubau des Kindergartens fertiggestellt und der Umzug in den Neubau durchgeführt ist.

##### **3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets**

Das Gebiet weist mit einer definierten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche die Grundschule sowie die beiden Kindergärten Kunterbunt (städtisch) und Regenbogen (evangelisch) auf. Die Umgebung ist geprägt von einer überwiegenden Wohnnutzung, beherbergt jedoch auch das katholische Gemeindezentrum westlich der Ulmenstraße und das evangelische Gemeindezentrum südlich des Plangebietes.

Die umgebende Wohnbebauung weist Höhen von zwei bis drei Geschossen auf. Die Schul- und Kindergartengebäude auf der Gemeinbedarfsfläche sind ein- bis zweigeschossig.

#### **3.3 Verkehrsanbindung**

##### **Bestehende Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die im Osten gelegene Hirschlander Straße erschlossen. Diese gehört mit einer Belastung von 5.000 Kfz/24 h zum Vorrangstraßennetz in Höfingen und wird im betreffenden Abschnitt zu beiden Seiten von einem Gehweg begleitet. Nördlich der Fußgängerbedarfsampel schließen sich zu beiden Seiten Busbuchten an.

Im Süden verläuft der Anwohnerweg Ulmenstraße mit einer ausgebauten Breite von ca. 3,50 m. Diese Mischverkehrsfläche geht im Bereich des evangelischen Gemeindehauses in einen separat geführten Gehweg über, der über eine Treppenanlage an die Ulmenstraße anbindet.

### **3.4 Bestehende Grünstruktur**

Die bestehende Grünstruktur ist geprägt von zahlreichen Bäumen hoher bis mittlerer Qualität. Dies spiegelt sich in dem Vorhandensein mehrerer geschützter und schützenswerter Bäume wider. Der vorhandene hochwertige Baumbestand wurde bei der Planung berücksichtigt und wird im Bebauungsplan entsprechend gesichert.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

#### **3.5.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Ein Wasseranschluss an den Kanal in der Hirschlander Straße ist noch herzustellen. Ansonsten ist das Plangebiet bereits über die angrenzende Hirschlander Straße an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

#### **3.5.2 Abwasserentsorgung**

Für die Entsorgung sind in den umliegenden Straßen Mischwasserkanäle in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Leonberg; der Bereich mit der geplanten Wohnbebauung wird jedoch in Kürze an einen privaten Investor veräußert.

### **3.7 Baugrund, Altlasten**

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen.

Im Rahmen der Schadstoffuntersuchung des Evangelischen Kindergartens Regenbogen des Ingenieurbüros zieglowski environment team consult im Jahr 2000 wurden bei der vorliegenden Gebäudesubstanz Hinweise auf Schadstoffe - insbesondere Asbest – festgestellt, die bei einem Abbruch des Gebäudes besonderer Behandlung bedürfen.

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

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

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Leonberg ist Mittelzentrum des Mittelbereichs Leonberg/Rutesheim/Renningen/Weil der Stadt im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Es liegt auf der Entwicklungsachse Stuttgart-Leonberg-Calw (Landesentwicklungsplan vom 23.07.2002).

In dem seit 12. November 2010 rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart sind in der Raumnutzungskarte für das Plangebiet keine regionalplanerischen Aussagen 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 größtenteils als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung Kindereinrichtung dargestellt. Im Osten sind zudem Gemischte Bauflächen sowie eine Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Im künftigen Bebauungsplan sind keine Flächen für den Gemeinbedarf und Gemischte Bauflächen mehr vorgesehen, stattdessen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

## **4.3 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Gebiet gilt bisher der nichtqualifizierte Bebauungsplan „Pfad I“ (Planbereich 08.02-H), rechtskräftig seit dem 07.01.1960. Dieser weist für den Bereich lediglich eine öffentliche Freifläche aus. Bevor eine Wohnbebauung auf dem Grundstück realisiert werden kann, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## **4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Areal liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Ditzingen“ (Rechtsverordnung vom 20.10.2000). Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

# **5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN**

Durch den erforderlichen Abbruch des Kindergartens Regenbogen und Neubau an anderer Stelle wird ein Teil der bestehenden Gemeinbedarfsfläche frei. Ein weiterer Bedarf an einer Gemeinbedarfsnutzung besteht nicht mehr. Da in Leonberg dringend Wohnraum benötigt wird, soll der Fläche eine neue Nutzung in Form von Wohnen zukommen. Die Bebauung soll dem attraktiven Standort in zentraler Lage im Leonberger Teilort Höfingen Rechnung tragen.

# **6 PLANERISCHE KONZEPTION**

## **6.1 Bauungskonzept**

Die Entwicklung des Plangebiets soll das Wohnungsangebot in Höfingen für unterschiedliche Nutzergruppen (z.B. durch barrierefreies Wohnen) erweitern und eine heterogene Bewohnerstruktur fördern.

Das städtebauliche Umfeld weist unterschiedliche Baustrukturen auf. Die Bebauung entlang der Hirschlander Straße entspricht der typischen Charakteristik einer Württembergischen Dorfstraße. Auch im südlichen Bereich setzt sich der dörfliche Charakter der Bebauung fort. Die Bebauung des als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Bereichs, der westlich und nördlich an das Plangebiet anschließt, besteht hingegen aus großvolumigen Baukörpern, die vorwiegend Flachdächer aufweisen. Das Plangebiet befindet sich somit an der Schnittstelle dieser Strukturen. Im Sinne einer dem Standort entsprechenden, bestmöglichen Verhältnismäßigkeit zwischen Höhenentwicklung und Wirtschaftlichkeit erscheint eine dreigeschossige Flachdachbebauung angemessen.

Der Entwurf sieht drei kompakte Baukörper vor. Die zwei östlichen Gebäude sind senkrecht zur Hirschlander Straße angeordnet, der westliche Baukörper bildet den Abschluss rechtwinklig zur Ulmenstraße.

## **6.2 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

Aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede und der Verkehrssituation in der Ulmenstraße erfolgt die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über die Hirschlander Straße in Form einer Tiefgarage.

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die T-förmige, innere Erschließung mit Anbindung an die Ulmenstraße im Süden. Die Fußwege treffen sich in einem zentralen Platzbereich, der den Mittelpunkt der Anlage durch einem markanten in der Tiefgarage erdschlüssigen Baum betont.

Der Bereich der bestehenden Treppe von der Ulmenstraße in die Hirschlander Straße soll neu geordnet werden. Dabei sind der Abbruch der bestehenden zweiläufigen Treppenanlage und die Herstellung einer neuen kombinierten Treppen- und Rampenanlage sowie die Neugestaltung des Buswartebereichs vorgesehen. Um diese fußläufige Verbindung sicherer und attraktiver zu gestalten, soll der Fahrverkehr im Anwohnerweg Ulmenstraße minimiert werden. Deshalb darf vom Süden des Plangebietes keine Zufahrt in das Plangebiet erfolgen.

## **6.3 Entwässerung**

Gemäß des Baugrundgutachtens weist das Erdreich eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf.

Zur Verminderung des Regenwasseranfalls werden die Dachflächen extensiv begrünt. Das unverschmutzte Restwasser von den Dachflächen wird in mindestens einer Zisterne gespeichert und das Grauwasser zur beispielsweise zur Gartenbewässerung verwendet.

Die privaten Wege und Plätze im Quartier werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Überschüssiges Oberflächenwasser wird in die angrenzenden grundstückseigenen Freiflächen entwässert.

Das häusliche Schmutzwasser und das Straßenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden in das Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

## **6.4 Lärmschutzmaßnahmen**

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms der Hirschlander Straße (L 1136) die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Im innerstädtischen Bereich sprechen städtebauliche Gesichtspunkte gegen die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Städtebau – sind erforderlich und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Der Randbebauung der Hirschlander Straße ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Ab Lärmpegelbereich III besteht die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden bei Wohnnutzungen in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Dieser Empfehlung sollte bei Wohnnutzungen im Planungsgebiet unabhängig von den ausgewiesenen Lärmpegeln gefolgt werden, da auch punktuelle Störungen durch Kinderlärm, Passanten und Besucher des Gemeindehauses bei geöffneten Fenstern zu Belästigungen führen können, selbst wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Zudem wird der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Das angrenzende Gemeindehaus wird überwiegend für Gruppenarbeiten im Zeitbereich Tags genutzt. Erfahrungsgemäß sind diese Gruppenarbeiten, die vorwiegend im Gebäude stattfinden und an denen nur eine geringe Anzahl an Personen teilnimmt aus schalltechnischer Sicht unkritisch. Ebenso ist keine relevante Lärmentwicklung bei Sitzungen oder Gesprächskreise am Abend und beim Bestattungskaffee zu erwarten.

Etwaige Lärmeinwirkungen bei Chorproben und Veranstaltungen können gegebenenfalls durch das Schließen der Fenster des Proberaumes minimiert werden. Bei der Fortführung der bisherigen Nutzung sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Gebäude zu erwarten.

Abschließend wurde der Lärm durch spielende Kinder im Kindergarten und auf dem Schulhof beurteilt. Das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms - (verabschiedet am 17. Juni 2011) regelt die Zulässigkeit von Kinderlärm. Dementsprechend ist, da nach der allgemeinen Auslegung auch der Lärm von Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulhöfen unter diese Privilegierung fällt, der durch die spielenden Kinder verursachte Lärm an der benachbarten Wohnbebauung grundsätzlich als unschädlich anzusehen.

Auf das Lärmgutachten zum Bebauungsplan für das Planungsgebiet Hirschlander Straße / Ulmenstraße in Leonberg-Höfingen (Gutachten Nr. A 1474) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Dezember 2014 wird verwiesen.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Um den allgemeinen Zielen der Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Wohngebiets zu entsprechen, sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Störungen, die sich insbesondere aus dem Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen ergeben, werden somit ausgeschlossen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das städtebauliche Umfeld weist unterschiedliche Baustrukturen auf. Die Hirschlanderstraße ist in großen Teilen durch die Giebelständigkeit und Kleinteiligkeit ihrer Gebäude geprägt, was der typischen Charakteristik einer Württembergischen Dorfstraße entspricht. Die Geschossigkeit prägt hier weniger das Erscheinungsbild als die steilen Dächer.

Auch im südlichen Bereich setzt sich der dörfliche Charakter der Bebauung fort. Die Bebauung des als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Bereichs, der westlich und nördlich an das Plangebiet anschließt, besteht hingegen aus großvolumigen Baukörpern, die vorwiegend Flachdächer aufweisen.

Das Plangebiet befindet sich somit an der Schnittstelle dieser Strukturen. Im Sinne einer dem Standort entsprechenden, bestmöglichen Verhältnismäßigkeit zwischen Höhenentwicklung und Wirtschaftlichkeit erscheint eine dreigeschossige Flachdachbebauung angemessen. Somit besteht die Möglichkeit durch die Neuplanung die beschriebene Schnittstelle architektonisch zu thematisieren.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,4 bei 3-geschossiger Bebauung festgelegt. Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Gebäudevolumen durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH max.), die Dachform und Dachneigung ausreichend definiert ist. Um die Errichtung von Anlagen zur Energieversorgung zu fördern, wird geregelt, dass diese die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen, sofern sie mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückzusetzen sind.

Da Gemeinschaftsanlagen (TGA) ausdrücklich gewünscht sind, darf die Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 überschritten werden, wenn dies durch notwendige Garagen bedingt ist, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts wird im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, um innerhalb des Quartiers die angestrebte Durchlässigkeit zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baufenster wird dabei so gewählt, dass eine verträgliche städtebauliche Dichte gesichert ist. Die Baufenster sind so ausgeformt, dass die städtebaulich beabsichtigte Gruppierung von einzelnen Baukörpern um einen gemeinsamen Erschließungsbereich und die angestrebte Durchlässigkeit des Quartiers erzielt wird.

### **7.4 Kfz-Stellplätze und Garagen**

Oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Diese Festsetzung wurde insgesamt zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz vor übermäßiger Bodenversiegelung sowie aus verkehrlichen Gründen getroffen.

### **7.5 Nebenanlagen**

Um ein Ausufern und eine übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu verhindern, ist außerhalb der überbaubaren Flächen je überbaubarer Fläche nur eine Nebenanlage bis zu 25 m<sup>3</sup> zulässig.

### **7.6 Verkehrsflächen**

Da oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen im gesamten Plangebiet unzulässig sind und die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über die Hirschlander Straße in Form einer Tiefgarage erfolgt, ist eine Ein- und Ausfahrt nur in diesem Bereich zulässig.

Der Bereich der bestehenden Treppe von der Ulmenstraße in die Hirschlander Straße soll neu geordnet werden. Dabei sind der Abbruch der bestehenden zweiläufigen Treppenanlage und die Herstellung einer neuen kombinierten Treppen- und Rampeanlage sowie die Neugestaltung des Buswartebereichs vorgesehen. Um diese fußläufige Verbindung sicherer und attraktiver zu gestalten, soll der Fahrverkehr im Anwohnerweg Ulmenstraße minimiert werden. Deshalb ist in diesem Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

### **7.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nicht zugelassen, um das Wohnumfeld des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen und ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Deshalb sind alle der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen unterirdisch zu verlegen.

### **7.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Die wasserdurchlässige Herstellung privater Erschließungsflächen soll der Flächenversiegelung entgegenwirken und trägt zur Rückführung von anfallendem Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf bei.

Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer sind aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht zulässig.

Insbesondere vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen - wie insektenfreundliche Beleuchtung – getroffen.

### **7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es ist ein großes Interesse der Stadt, die privaten Wege für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Um die Durchwegung des Quartiers zu gewährleisten, wird in der Planzeichnung ein 2,0 m breiter Streifen festgesetzt, der mit Gehrechten (Gr) zu belegen ist.

### **7.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### Lärmschutz

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Im Bebauungsplan sind die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Deshalb werden - entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens - passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 festgesetzt.

Der Randbebauung der Hirschlander Straße ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Ab Lärmpegelbereich III besteht die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109.

Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden bei Wohnnutzungen in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

### **7.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz der vorhandenen Vegetation sind Einzelbäume laut Planeintrag anzupflanzen.

Auf den Pflanzgebotsflächen (Pfg-Fläche) sind darüber hinaus Anpflanzungen von standortgeeigneten Bäumen vorzunehmen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Wohnverhältnissen bei und berücksichtigt die grünordnerischen Belange.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1 Dachgestaltung**

Zur harmonischen äußeren Gestaltung der Bebauung wird als Dachform das Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-5° festgesetzt. Um klimatische Eingriffe zu minimieren und eine harmonisches Siedlungsstruktur zu gewährleisten, sind die Dächer dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen.

### **8.2 Fassadengestaltung**

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), 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.

### **8.3 Einfriedungen**

Zur harmonischen, äußeren Gestaltung der Grundstücke wurden Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen getroffen.

### **8.4 Außenantennen und Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Minimierung von Störwirkungen, werden Reglementierungen für Außenantennen und Werbeanlagen vorgenommen. So sind Werbeanlagen nur im öffentlichen Bereich, in die Bushaltestelle integriert, zulässig. Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Laufschriften, Videowände und ähnliches sind unzulässig. Aus denselben Gründen ist pro Gebäude nur eine Außen-/Parabolantenne zulässig.

### **8.5 Stellplatzverpflichtung**

Zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraums in der innerstädtischen Lage und zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bewohner kann in einer Gemeinschaftsanlage (TGA) in ausreichendem Maße sichergestellt werden. Daher wird von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht und die erforderliche Stellplatzzahl pro Wohnung auf 1,5 erhöht wird. Der Wert der nachzuweisenden Stellplätze muss entsprechend auf ganze Zahlen aufgerundet werden.

## **8.6 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke**

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden darf unter Verwendung des Aushubmaterials die Höhenlage der Grundstücke nur bis zu 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet und abgegraben werden. Dadurch soll eine harmonische Gestaltung und Modellierung der Geländeoberfläche erreicht werden. Aus dem gleichen Grund sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu angrenzenden Grundstücken stufenlos und mit einer nur leichten Neigung herzustellen.

## **8.7 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser**

Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, ist mindestens eine Zisterne zur Nutzung und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen.

# **9 UMWELTBELANGE**

## **9.1 Darstellung der Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan „Hirschlander Straße / Ulmenstraße“ 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des nicht qualifizierten Bebauungsplans „Pfad I“ (in Kraft getreten am 07.01.1960) im Ortsteil Höfingen und weist eine Größe von ca. 0,27 ha auf. Es umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Standort des Kindergartens „Regenbogen“, der abgebrochen und an anderer Stelle neu gebaut werden soll. Da auf der Fläche kein weiterer Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen besteht, soll sie einer Wohnnutzung zugeführt werden.

## **9.2 Abgrenzung**

Wie bereits oben dargestellt weist der Planbereich eine Fläche von ca. 0,27 ha auf und umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Standort des Kindergartens „Regenbogen“, der im Norden durch das Gelände der Grundschule Höfingen und im Süden durch die Ulmenstraße abgegrenzt wird. Im Osten wird er durch die Hirschlander Straße begrenzt, während nach Westen der Fußweg im Bereich des Kinderhauses „Kunterbunt“ den Abschluss bildet. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

## **9.3 Arten- und Biotopschutz**

Der Planbereich ist bereits entsprechend dem bisherigen Bau- und Planungsrecht bebaut. Die Bestandssituation ist durch das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Kindergartens „Regenbogen“ geprägt, der derzeit als Hort genutzt wird und in Kürze abgebrochen werden soll. Die intensiv genutzten Freiflächen des Kindergartens werden durch einen umfangreichen, teilweise sehr alten und wertvollen Laubbaumbestand dominiert. Besonders hervorzuheben ist dabei eine Rotbuche an der (nördlichen) Rückseite des Gebäudes.

Aufgrund der bisherigen Bebauung und Nutzung des Plangebiets ist die ökologische Funktionalität des Gebiets stark eingeschränkt und die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in der Folge gering. Ausnahmen davon bildet der umfangreiche, teilweise sehr alte und wertvolle Laubbaumbestand. Der weitgehende Schutz und Erhalt dieses Baumbestands war Teil des von der Stadt durchgeführten Investorenauswahlverfahrens. In der Folge können fast alle erhaltenswerten und ortsbildprägenden Bäume, insbesondere die oben erwähnte Rotbuche, erhalten werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind keine Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Aufgrund des weitgehenden Erhalts des vorhandenen Baumbestands können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) ausgeschlossen werden, sofern die unvermeidbaren Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände und der Abbruch des Bestandsgebäudes außerhalb der Vegetationsperiode (in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) erfolgt.

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

#### **9.4 Boden (und Altlasten)**

Im Planbereich ist im Hinblick auf den Bodenschutz von einem Standort geringer Bedeutung auszugehen, da die Böden durch die unterschiedliche Nutzung in der Vergangenheit und die vorhandene Bebauung „degradiert“ (natürlicher Aufbau gestört) sind. Durch die geplante Bebauung wird der Boden nahezu vollständig versiegelt, so dass er seine - schon eingeschränkten - Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt nicht mehr wahrnehmen kann. Dem ist die Ausnutzung des innerstädtischen Entwicklungspotentials und damit die Schonung des unverplanten Außenbereichs entgegenzustellen. Darüber hinaus werden wieder entsprechende Grünbereiche und unversiegelte Freiflächen angelegt und gestaltet.

Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Altlasten (Altstandorte oder Altablagerungen) eingetragen. Im Rahmen einer Schadstoffuntersuchung im Jahr 2000 wurden im Bestandsgebäude des Kindergartens „Regenbogen“ Hinweise auf Schadstoffe - insbesondere Asbest - festgestellt, die bei einem Abbruch des Gebäudes besonderer Behandlung bedürfen.

#### **9.5 Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser)**

Im Planbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Ditzingen“ (Rechtsverordnung vom 20.10.2000). Die gültige Rechtsverordnung ist bei baulichen oder anderen Eingriffen zu beachten.

#### **9.6 Lärm und Luft**

Im Plangebiet werden aufgrund des Verkehrslärms der Hirschlander Straße (L 1136) die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten. Nachdem im innerstädtischen Bereich städtebauliche Gesichtspunkte gegen die Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen sprechen, sind passive Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 – Schallschutz im Städtebau – erforderlich.

In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche (LPB) gekennzeichnet. Der Randbebauung der Hirschlander Straße ist der Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Ab Lärmpegelbereich III besteht die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden bei Wohnnutzungen in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt.

Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Dieser Empfehlung sollte bei Wohnnutzungen im Planungsgebiet unabhängig von den ausgewiesenen Lärmpegeln gefolgt werden, da auch punktuelle Störungen durch Kinderlärm, Passanten und Besucher des Gemeindehauses bei geöffneten Fenstern zu Belästigungen führen können, selbst wenn die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind. Zudem wird der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Das angrenzende Gemeindehaus wird überwiegend für Gruppenarbeiten im Zeitbereich Tags genutzt. Erfahrungsgemäß sind diese Gruppenarbeiten, die vorwiegend im Gebäude stattfinden und an denen nur eine geringe Anzahl an Personen teilnimmt aus schalltechnischer Sicht unkritisch. Ebenso ist keine relevante Lärmentwicklung bei Sitzungen oder Gesprächskreise am Abend und beim Bestattungskaffee zu erwarten. Etwaige Lärmeinwirkungen bei Chorproben und Veranstaltungen können gegebenenfalls durch das Schließen der Fenster des Proberaumes minimiert werden. Bei der Fortführung der bisherigen Nutzung sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Gebäude zu erwarten.

Abschließend wurde der Lärm durch spielende Kinder im Kindergarten und auf dem Schulhof beurteilt. Das Zehnte Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms - (verabschiedet am 17. Juni 2011) regelt die Zulässigkeit von Kinderlärm. Dementsprechend ist, da nach der allgemeinen Auslegung auch der Lärm von Kindergärten, Kindertagesstätten und Schulhöfen unter diese Privilegierung fällt, der durch die spielenden Kinder verursachte Lärm an der benachbarten Wohnbebauung grundsätzlich als unschädlich anzusehen.

Auf das Lärmgutachten zum Bebauungsplan für das Planungsgebiet Hirschlander Straße / Ulmenstraße in Leonberg-Höfingen (Gutachten Nr. A 1474) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom Dezember 2014 wird verwiesen.

Die Grenzwerte für Luftschadstoffe - insbesondere für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) - nach der 39. BImSchV werden im Planbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand eingehalten.

## **9.7 Klima**

Die großzügigen parkähnlichen Freiflächen des Kindergartens „Regenbogen“ mit dem teilweise sehr alten und wertvollen Laubbaumbestand haben am unmittelbaren Rand des Ortskerns von Höfingen eine klimabegünstigende Wirkung. Durch die geplante Wohnbebauung wird in große Teile dieser Freiflächen eingegriffen, auch wenn der Baumbestand dabei weitestgehend erhalten bleibt.

Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen wie zum Beispiel Dachbegrünung, intensive Begrünung der Tiefgarage, Pflanzung von Bäumen, wasserdurchlässige Gestaltung der Wegeflächen und gärtnerische Gestaltung der neu entstehenden Freiflächen soll versucht werden, den klimaökologischen Eingriff weitestgehend zu kompensieren.

## **9.8 Ortsbild**

Der Planbereich hat mit seinem teilweise ortsbildprägenden Baumbestand im Hinblick auf das Ortsbild eine gewisse Bedeutung. Aufgrund des weitgehenden Erhalts des Baumbestands ist davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt. Darüber hinaus soll durch grünordnerische Festsetzungen und gärtnerische Gestaltung der entstehenden Freiflächen versucht werden, der Bedeutung des Planbereichs für das Ortsbild Rechnung zu tragen.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion kann dem Planbereich keine besondere Bedeutung zugeordnet werden.

## 10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

### Städtebauliche Kennwerte

In dem Geltungsbereich mit ca. 2.693 m<sup>2</sup> sind künftig ca. 693 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen vorgesehen, so dass eine maßgebende Grundstücksfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> verbleibt.

Der aktuelle Entwurf geht von einer Bruttogeschossfläche von etwa 778 m<sup>2</sup> in ca. 23 Wohneinheiten aus.

Die vorgenannten Dichtewerte ergeben eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,39 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,17. Unter Berücksichtigung der mitzurechnenden Anlagen (insbesondere Tiefgaragen) wird die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten.

### Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,20 ha	74 %
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>0,07 ha</u>	<u>26 %</u>
Geltungsbereich des Planes	0,27 ha	100%

## 11 FACHGUTACHTEN

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

- **Schadstoffuntersuchung Evangelischer Kindergarten Höfingen**  
*zieglowski environment team consult, Renningen, Oktober 2000*
- **Lärmgutachten Hirschlander Straße I Ulmenstraße Leonberg-Höfingen**  
*Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS Riedlingen, Dezember 2014*
- **Baugrund- und Gründungsgutachten**  
*Prof. Dr.-Ing. E. Vees und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, März 2015*

Daniel Molzberger, Abt. Stadt- und Bauleitplanung  
Lisa Haas, Abt. Stadt- und Bauleitplanung  
Michael Kübler, Abt. Stadtentwicklung und Umweltplanung

Stadtplanungsamt  
Leonberg, 10.08.2015