



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

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand **03.08.2021**

ENTWURF

Bebauungsplan

„Pfad I, 2. Änderung“ mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich 08.02-19, Leonberg-Höfingen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS	4
2	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
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	6
3.3	Verkehrsanbindung	6
3.4	Bestehende Grünstrukturen	6
3.5	Ver- und Entsorgung	7
3.5.1	Gas-, Wasser- und Stromversorgung	7
3.5.2	Abwasserentsorgung	7
3.6	Baugrund, Altlasten, Kampfmittel	7
3.7	Artenschutzrechtliche Situation	7
3.8	Eigentumsverhältnisse	7
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	8
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Bestehende Bebauungspläne	9
4.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen	9
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	9
6	PLANERISCHE KONZEPTION	9
6.1	Beschreibung städtebaulicher Entwurf und Umsetzung in Bauleitplanung	9
6.2	Erschließungskonzept incl. ruhendem Verkehr	11
6.3	Entwässerung	11
6.4	Lärmkonzeption	11
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
7.1	Nutzung der Grundstücke	12
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12

Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
7.2	Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze	13
7.3	Nebenanlagen	13
7.4	Grünfestsetzungen	13
7.4.1	Grünflächen	13
7.4.2	Pflanz- und Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen	13
7.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8	UMWELTBERICHT / UMWELTBELANGE	14
8.1	Umweltbericht / Umweltbelange	14
8.2	Zusammenfassung der Umweltprüfung / Umweltbelange	14
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
9.1.1	Dachgestaltung	14
9.1.2	Fasadengestaltung	14
9.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	14
9.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen	14
9.3.1	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	14
9.3.2	Einfriedungen	14
9.4	Stellplatzverpflichtung	14
10	KENNZEICHNUNGEN	15
11	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
12	HINWEISE	15
13	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	15
14	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	15
14.1	Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung	15
14.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	15
14.3	Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft	16
14.4	Verkehr	16
14.5	Ver- und Entsorgung	16
14.6	Natur, Landschaft und Umwelt	16
14.7	Bodenordnung	16
14.8	Kosten und Finanzierung	16
15	VERFAHRENSSTAND/-SCHRITTE	16
16	RECHTSGRUNDLAGEN	16
ANLAGEN		17

1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² 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. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Kontext der Erweiterungsplanungen für das Kinderhaus Kunterbunt wurde der Neubau eines Wohnobjektes im südöstlichen Bereich der städtischen Fläche im Gemeinderat am 15.12.2020 beschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, dem hohen Nachfragedruck auf dem Leonberger Wohnungsmarkt nachzukommen.

Auf Basis eines Vergabeverordnungs-Verfahrens (VgV-Verfahren) wurde ein städtebauliches Konzept erstellt. Zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Wohnbebauung bedarf es einer Bebauungsplanänderung. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des nichtqualifizierten Bebauungsplans nach Aufbaugesetz Württemberg-Baden (1948): Pfad I (07.01.1960) und ist als „Öffentliche Freifläche“ gem. § 8 Abs. 2 Aufbauges. festgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans „Pfad I, 2. Änderung“ ist es, für den südöstlichen Bereich der städtischen Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung zu schaffen.

2.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele des zukünftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Planungsrecht für Wohnbauflächen schaffen (Allgemeines Wohngebiet)
- Geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sicherstellen
- Neuen Wohnraum in integrierter Lage schaffen

Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral in Höfingen, unmittelbar nördlich des Ortskerns. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und befindet sich im Eigentum der Stadt Leonberg. Das Plangebiet liegt westlich der Hirschlander Straße, sowie östlich der Ulmenstraße und wird von Süden her durch die als Stich abknickende, südlich verlaufende Ulmenstraße erschlossen.

Die Umgebungsnutzung ist durch Wohnbebauung, darunter überwiegend Mehrfamilienhäuser, sowie die Schul- und Kindergartennutzung geprägt. In unmittelbarer Nähe liegt das Evangelische Gemeindehaus. Innerhalb des Plangebietes, im südlichen Bereich, befindet sich die Umspannstation.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,6 ha als Teilfläche des Flurstücks Nr. 2005 und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Außenanlagen der Grundschule
- Im Osten durch die Wohnanlage Hirschlander Straße (Flst Nr. 2005/1)
- Im Süden durch die Ulmenstraße
- Im Westen durch den Fußweg, der die Kindertagesstätte sowie die Schule von der Ulmenstraße aus erschließt, bzw. die zukünftige Wohnbebauung und das Kindergarten Grundstück trennt

Die folgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

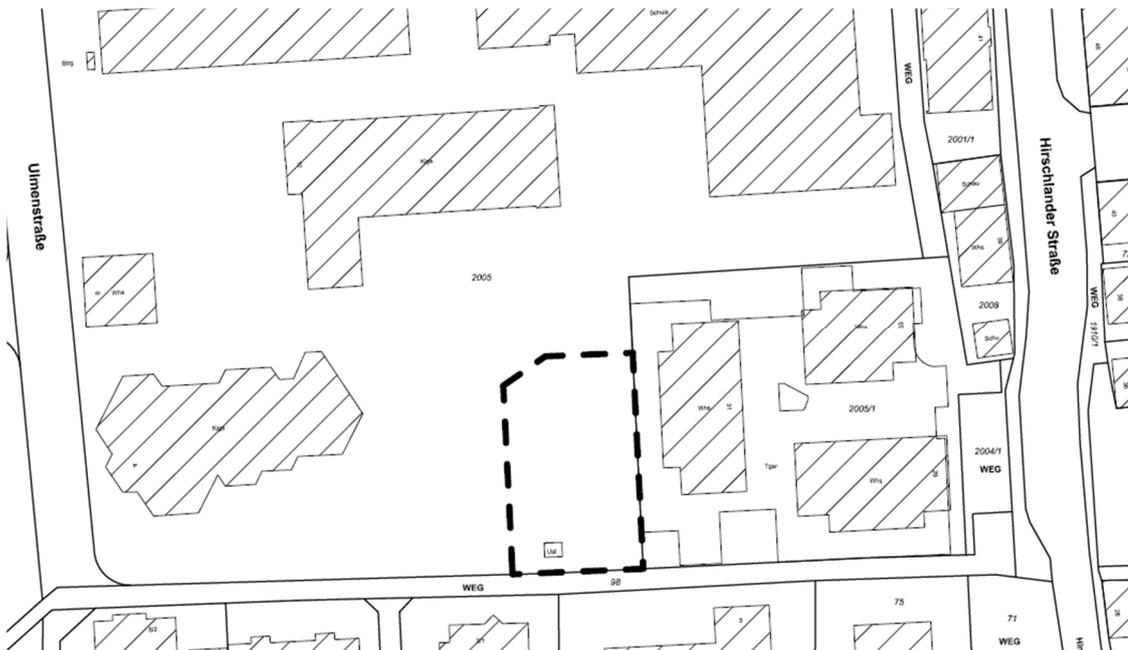


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

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 Plangebiet ist Teil des Flurstücks Nr. 2005, das die Schule und die Kindergärten umfasst und ist damit Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Derzeit kommt dem Plangebiet keine Nutzungsfunktion zu. Auf dem naturüberlassenen Areal befinden sich mehrere Bäume sowie Sträucher und die

Umspannstation.

Der Fußweg, der am Rand des Plangebietes verläuft, erschließt die Kindergärten sowie die Schule aus süd-östlicher Richtung.



Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet (03.2021)

3.2.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Einrichtungen des Gemeinbedarfes: die Grundschule Höfingen sowie die Kindergärten Regenbogen und Kunterbunt. Das Plangebiet wird durch einen Fußweg, der die Einrichtungen erschließt, von der Kindergarten-nutzung abgetrennt. Der Fußweg liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Östlich grenzt an das Plangebiet die Wohnanlage Hirschlander Str. 29-33 an (Flst. Nr. 2005/1). Die Wohnanlage, welche von der Hirschlander Str. erschlossen ist und über eine Tiefgarage verfügt, umfasst 3 Baukörper mit jeweils 3 Geschossen.

Südlich des Plangebiets liegt, durch den Erschließungsweg Ulmenstraße abgetrennt, das Evangelische Gemeindehaus mit Stellplätzen. Die weitere Umfeldnutzung ist durch mehrgeschossige Wohnbebauung (2-4 Geschosse), vorwiegend Mehrfamilienhäuser, geprägt.

3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird durch die südlich als Stichstraße verlaufenden Ulmenstraße erschlossen. Der etwa 3 m breite Anwohnerweg ist als Mischverkehrsfläche gestaltet. Fahrgassen im Mischverkehr weisen i.d.R. Straßenquerschnitte ab 3,0 m auf.¹ Im Bereich des evangelischen Gemeindehauses geht die Mischverkehrsfläche in einen schmaleren Fußweg über, der im Osten über eine Treppe an die Hirschlander Straße anschließt.

An der Hirschlander Straße befindet sich unmittelbar unterhalb des Treppenzugangs eine Haltebucht für den Bus und damit die Anbindung an den ÖPNV.

Die Ulmenstraße, als Kindergarten- und Schulstandort, nimmt eine zentrale Bedeutung im Fußwegenetz Höfingens ein. Von Osten führt der Fußweg von der Hirschlander Straße auf die Ulmenstraße. Von Süden und Südwesten werden der Sankt-Lorenz-Weg sowie die Pforzheimer Straße durch Fußwege mit der Ulmenstraße verbunden.

3.4 Bestehende Grünstrukturen

Die auf dem Plangebiet bestehende Grünstruktur ist geprägt durch Bäume und Gewächsstrukturen. Die Kartierung der Bäume weist drei Bäume auf, die als unbedingt er-

¹ Siehe Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt 06).

haltenswert zu sichern sind. Entsprechende Maßnahmen zum Baumschutz auf Baustellen sind zu treffen. Im Zuge der Wohnbebauung werden weitere Fällungsmaßnahmen nicht zu vermeiden sein. In der Planung wurde jedoch der Schutz der Bäume außerhalb der Baufenster berücksichtigt.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Eine Gasversorgungsleitung befindet sich in der Ulmenstraße bis ca. Einmündung Sankt-Michael-Straße sowie in der Hirschlander Straße.

Die Wasserversorgungsleitung liegt in der Ulmenstraße nahe der Hs.Nr. 5/2 mit einem von dort verlaufenden Hausanschluss zu Hs.Nr. 5/1. Ein Anschluss des Plangebietes kann an dieser Stelle erfolgen. Alternativ besteht eine Wasserversorgungsleitung in der Hirschlander Straße.

Die Stromversorgung ist mit einem Leitungsnetz entlang der Ulmenstraßen mit Anbindung an die Trafostation auf dem Plangebiet gegeben. Eine Dienstbarkeit zugunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG liegt vor.

3.5.2 Abwasserentsorgung

Für die Abwasserentsorgung besteht ein Mischwassernetz in der Ulmenstraße. Die bestehende Leitung endet nahe Hs.Nr. 5/2, so dass ein Anschluss hieran vorgenommen werden muss. Alternativ verläuft eine Mischwasserleitung in der Hirschlander Straße.

3.6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel

Das ingenieurgeologische Gutachten des Institut Dr. Haag GmbH (07.2021) liefert Hinweise auf eine nur unzureichende Versickerungsfähigkeit des Bodens. Entsprechend sind Maßnahmen zur Entwässerung zu treffen bzw. die Versickerung über Sickerversuche näher zu untersuchen. Darüber hinaus werden Hinweise zur Gründung des Wohngebäudes sowie bautechnische Empfehlungen gegeben, auf welche unter Kapitel 12: Hinweise verwiesen wird.

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

Das Kampfmittelgutachten (Luftbildauswertung, 06.2021) liefert keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebietes durch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg.

3.7 Artenschutzrechtliche Situation

Für das Plangebiet wurde vom Büro Quetz (05.2020) eine artenschutzrechtliche Habitatpotentialanalyse für das Kindergartenareal sowie das Plangebiet durchgeführt. Demnach sind im gesamten Untersuchungsraum artenschutzrechtliche Konflikte nicht ganz auszuschließen. Dies betrifft geringfügige Auswirkungen durch Rodungen von Bäumen und Büschen sowie Eingriffe in Vegetationsbestände. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen (Erhalt bestimmter Vegetationsstrukturen, Berücksichtigung von Rodungszeiträumen, Neuanpflanzungen etc.) kompensiert werden. Die bestehende Baumstruktur soll soweit es die baulichen Maßnahmen zulassen erhalten bleiben.

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

3.8 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Gemeinbedarfsfläche (Flurstück Nr. 2005) befindet sich im Eigentum der Stadt Leonberg. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ist angedacht, das Plangebiet mit der Wohnbebauung durch die Stadt Leonberg zu entwickeln.

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).

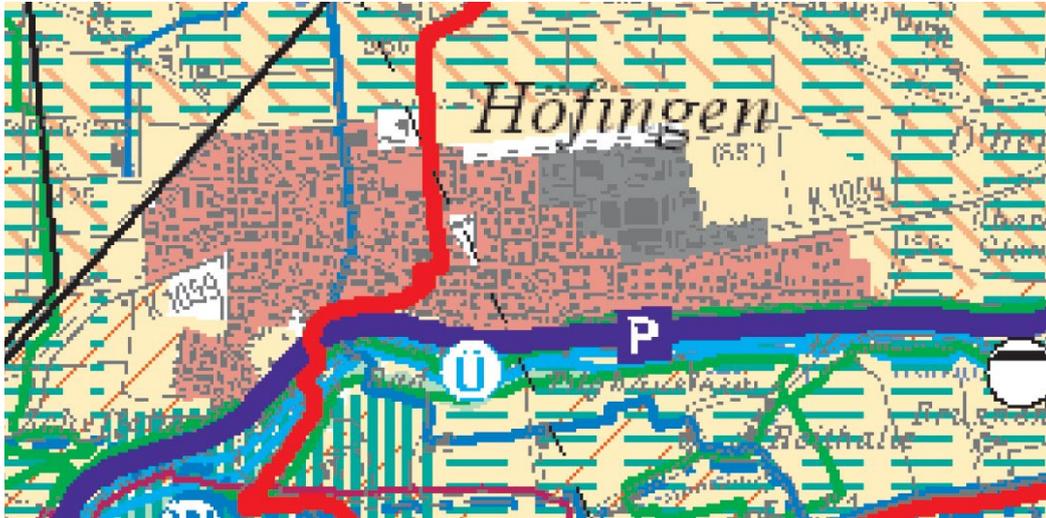


Abbildung 3: Regionalplan des Verband Region Stuttgart vom 12.11.2020 – Ausschnitt: Höfingen

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 als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung Kindereinrichtung und Schule dargestellt.

Im künftigen Bebauungsplan sind keine Flächen für den Gemeinbedarf 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 Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

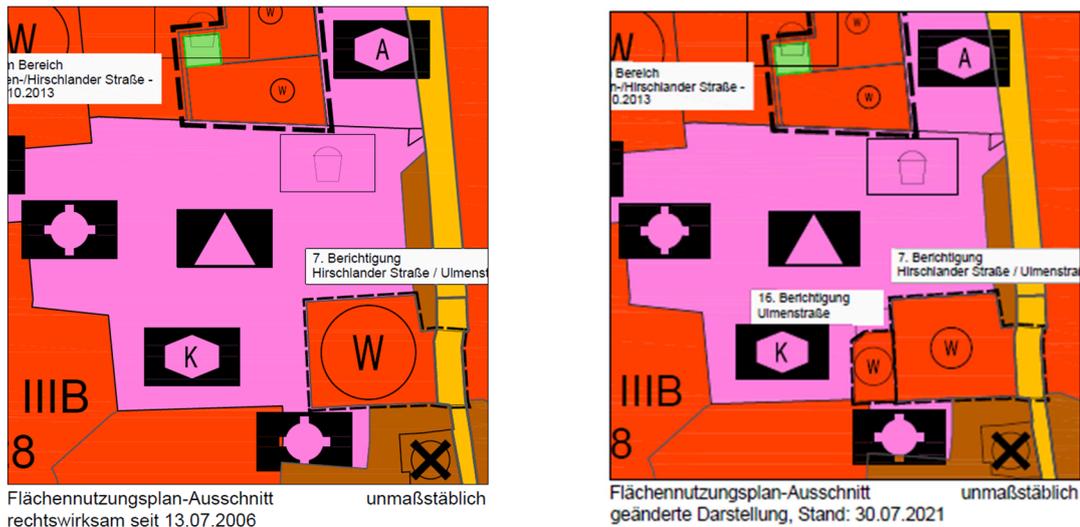


Abbildung 4: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

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 eine öffentliche Freifläche aus. Bevor eine Wohnbebauung auf dem Grundstück realisiert werden kann, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die östlich angrenzende Wohnbebauung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hirschlander Straße/ Ulmenstraße“ (Planbereich 08.02-17). Dieser wurde im Zuge der Entwicklung der Wohnanlage neu aufgestellt und am 05.11.2015 rechtskräftig.

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse/Fachplanungen/Rahmenplanungen

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

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Mit dem Abbruch des ehem. Kindergartens Regenbogen und der Bebauung der Gemeinbedarfsfläche mit Wohnbebauung ist das Plangebiet frei geworden. Ein Bedarf für die Erweiterung des Kinderhauses Kunterbunt an dieser Fläche besteht nicht, so dass insgesamt kein Bedarf mehr an der Gemeinbedarfsfläche des Plangebietes besteht.

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.

Zur Verwirklichung der aufgezeigten Ziele des Bebauungsplans wurde die Obergeschossnutzung der Kita-Erweiterung für Wohnen überlegt. Hohe Anforderungen an Lärm- und Brandschutz zeigten zu erwartende hohe Kosten auf, so dass der Ansatz nicht weiterverfolgt wurde.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Beschreibung städtebaulicher Entwurf und Umsetzung in Bauleitplanung

Der Entwurf des Architekturbüros Schlude Ströhle Richter Architekten BDA sieht einen zweigeschossigen Baukörper mit 3 Wohneinheiten vor. Damit kann ein guter Übergang zwischen der dreigeschossigen Nachbarbebauung im Osten sowie den ein- und perspektivisch zweigeschossigen Kindergartengebäuden im Norden und Westen geschaffen werden.

Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Der Baukörper wird mit einem begrünten Flachdach gestaltet und fügt sich damit in die Dachstruktur der benachbarten Gebäude ein.

Der Entwurf sieht im Erdgeschoss eine 3-Zimmer-Wohnung sowie von Süden zugängliche Kellerersatzräume sowie die Haustechnik vor. Über eine Außentreppe an der westlichen Fassade wird das Obergeschoss mit den beiden 2-Zimmer-Wohnungen erschlossen.



Abbildung 5: Schlude Ströhle Richter, Lageplan 08.03.2021

Zur Umsetzung des architektonischen Entwurfs wird der Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ aufgestellt. Der Bebauungsplan weist demnach ein allgemeines Wohngebiet aus, mit dem die Wohnbebauung grundsätzlich zulässig ist. Die Stellung und Ausrichtung des Baukörpers wird durch ein Baufenster definiert.

Die Anordnung der Stellplätze sowie Nebenanlagen werden für den südlichen Bereich ermöglicht. Die Stellplätze werden zur Erschließungsstraße hin orientiert. Damit wird das Grundstück von weiteren baulichen Anlagen freigehalten.

Zur Sicherung der Grünstruktur und zum Ausgleich wegfallender Grünstrukturen wird im nördlichen sowie im östlichen Bereich das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Nähere Ausführungen dazu sind den örtlichen Bauvorschriften, den textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

6.2 Erschließungskonzept incl. ruhendem Verkehr

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Ulmenstraße. Der etwa 3 m breite Anwohnerweg ist als Mischverkehrsfläche gestaltet und geht im weiteren Verlauf nach Osten in den Fußweg über.

Die vier Stellplätze für die Wohnbebauung werden im Süden des Plangebietes nachgewiesen. Aufgrund der geringen Breite der Ulmenstraße im Planbereich werden die Stellplätze leicht von der Straße zurückversetzt realisiert, um ein geordnetes Ein- und Ausparken sicher zu stellen.

6.3 Entwässerung

Das Baugrundgutachten weist auf eine schlechte Versickerungsfähigkeit des Erdreichs hin. Eine dauerhafte Versickerung ist nicht oder nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

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

Die privaten Wege im Plangebiet 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 Lärmkonzeption

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.

Das angrenzende Gemeindehaus wird zum einen für die Kinder- und Jugend-, und Familienarbeit sowie Angebote für Senioren genutzt, die Tags stattfinden. Hinzu kommen Angebote für Erwachsene (Chor, Vorträge) und Jugendangebote in den Abendstunden. 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.

Der Verkehrslärm der Hirschlander Straße wird durch die bestehende, östlich angrenzende Wohnbebauung abgeschirmt und wirkt nicht störend auf das Plangebiet ein.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Nutzung der Grundstücke

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entsprechend der vorgesehenen Nutzung 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.

Zur Sicherung der Trafo-Station sowie deren Erreichbarkeit durch den Versorger im südwestlichen Plangebiet wird eine Versorgungsfläche festgesetzt.

Der bestehende Fußweg wird zur Sicherung der Erreichbarkeit der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zur langfristigen Sicherung der Erreichbarkeit der Wohnbebauung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA max.). Mit diesen Festsetzungen kann die Bebauung ausreichend gesteuert werden. In Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen kann hieraus eine Art Hüllkurve für die geplanten Bauvorhaben abgeleitet werden. Eine Geschossflächenzahl soll nicht mit festgesetzt werden, die vorgegebene Gebäudekubatur wird ausreichen, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Im städtebaulichen Umfeld sind unterschiedliche Baustrukturen zu finden. Die unmittelbar angrenzenden Gebäude weisen unterschiedliche Geschossigkeiten und Dachformen auf. Die Gebäude der Schule und Kindergärten sind großkubaturig mit Flachdach bzw. einer pavillionartigen Dachstruktur. Der östlich angrenzende Wohnkomplex verfügt über drei Geschosse und begrünte Flachdächer. Das evangelische Gemeindehaus ist mit einem flachen Tonnendach gestaltet. Die Wohnnutzung in der weiteren Umgebung weist bis zu 4 Geschosse mit Sattel- oder Pultdach auf.

Das Plangebiet befindet sich demnach in einem Areal unterschiedlicher Baukörper und Dachformen, die jedoch aufgrund ihrer harmonischen Höhenentwicklung dennoch ein insgesamt stimmiges Gesamtbild abgeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Baufenster wird dabei so gewählt, dass eine verträgliche städtebauliche Dichte gesichert ist.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 bei maximal 3-geschossiger Bebauung festgesetzt.

7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

zu erhalten.

7.2 Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Anwohnerstraße Ulmenstraße, die südlich des Plangebietes als Stichstraße endet. Als separat geführter Fußweg schließt die Ulmenstraße nach Osten an die Hischlander Straße an und stellt damit eine wichtige Fußwegeverbindung zu der Schule und den Kindergärten dar.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Diese ist im südlichen Plangebiet angedacht und leicht von der Straße zurückversetzt, um ein reibungsloses Ein- und Ausparken zu sichern. Garagen und Carports sind unzulässig.

Da mit der neuen Wohnbebauung nur drei Wohneinheiten realisiert werden, kann eine Erschließung über die Ulmenstraße als vertretbar gesehen werden.

7.3 Nebenanlagen

Um die Grünstruktur des Plangebietes zu erhalten und zu sichern, sowie durch die Bebauung wegfallende Bäume und Sträucher zu kompensieren, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur folgende Nebenanlagen zugelassen:

- Gemeinschaftliche Müllsammelstelle
- Gemeinschaftlicher Fahrradunterstand
- Ein Gerätegartenhaus

Darüber hinaus sind keine weiteren Nebenanlagen zugelassen.

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.4 Grünfestsetzungen

7.4.1 Grünflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.4.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote und Pflanzbindungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und zum Schutz der vorhandenen Vegetation sollen Einzelbäume laut Planeintrag angepflanzt werden.

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

7.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung 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 bleigedekte 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.

Die Festsetzungen zu den Rodungszeiten sowie zu den CEF Maßnahmen dienen dem Artenschutz.

8 UMWELTBELANGE

- Zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht verfügbar -

8.1 Umweltbelange

8.2 Zusammenfassung der Umweltbelange

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Dachgestaltung

Die Dachform wird zum harmonischen Anlehnen an die östliche Nachbarbebauung als Flachdach mit einer Neigung von 0°-5° festgesetzt. Um klimatische Eingriffe zu minimieren und eine harmonische Siedlungsstruktur zu gewährleisten, sind die Dächer dauerhaft und mindestens extensiv zu begrünen.

9.1.2 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.

9.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

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.

9.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedungen

9.3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

9.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen in offener Form sind im zu den Verkehrsflächen angrenzenden Bereich in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 1,00 m und einem Abstand von 0,30 m von den öffentlichen Flächen wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert. Einfriedungen als Hecken sind mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste auszubilden.

9.4 Stellplatzverpflichtung

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Stellplätzen im südlichen Bereich des Plangebietes. In § 37 LBauO heißt es dazu: *Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen.*

Das städtebauliche Konzept sieht im südlichen Bereich des Grundstückes 4 Stellplätze vor. Von der Möglichkeit, den Stellplatzschlüssel auf 1,5 je Wohneinheit zu erhöhen wird nicht Gebrauch gemacht.

9.5 Anlagen für Niederschlagswasser oder Brauchwasser

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird im ingenieurgeologischen Gutachten als schlecht beschrieben. Um möglichst wenig Wasser aus dem Gebiet abzuleiten, ist eine Zisterne zur Nutzung und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers herzustellen.

10 KENNZEICHNUNGEN

Für den östlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Gefahrenrisiko für Niederschlagsereignisse ab 120 mm (seltenes Niederschlagsereignis).

11 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Ditzingen“ (Rechtsverordnung vom 20.10.2000).

12 HINWEISE

Auf die Erkenntnisse aus dem ingenieurgeologischen Gutachten des Instituts Dr. Haag GmbH wird verwiesen. Entsprechend sind die Hinweise zur Gründung sowie die bautechnischen Empfehlungen zu berücksichtigen.

13 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der aktuelle Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 570 m². Davon entfallen ca. 50 m² auf den bestehenden Fußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sowie ca. 16 m² auf die Fläche für Versorgungsanlagen mit der bestehenden Trafostation. Die verbleibende Grundstücksgröße für die Wohnbebauung umfasst 504 m² ha.

Der aktuelle Entwurf geht von einer Bruttogeschossfläche von ca. 280 m² aus.

Flächenbilanz:

Allgemeines Wohngebiet	504 m ²	88,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	50 m ²	8,8 %
Flächen für Versorgungsanlagen	16 m	2,8 %
Geltungsbereich des B-Planes	570 m²	100,0%

14 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**14.1 Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung/Umsetzung**

Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird in innerörtlicher Lage in Höfingen neuer Wohnraum geschaffen. Die Wohnbebauung entsteht im Umfeld von Wohnnutzung sowie Gemeinbedarfsnutzungen wie Schule, Kindergarten und Gemeindehaus und fügt sich damit in die Umgebungsnutzung ein.

Mit dem Angebot an neuem Wohnraum wird dem hohen Nachfragedruck nach Wohnraum in Leonberg nachgekommen. Die Entwicklung im Innenbereich bzw. als Nachverdichtung auf dem städtischen Grundstück ist im Sinne der nachhaltigen Entwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen durch die Realisierung der Wohnbebauung kann nicht abgeleitet werden.

14.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Wohnbebauung entsteht in unmittelbarer Nähe zu den örtlichen Schul- und Betreu-

ungseinrichtungen. Damit sind kurze Wege gewährleistet und es entsteht gegenüber einer Wohnbebauung „auf der grünen Wiese“ kein zusätzlicher Hol- und Bringverkehr.

Eine negative Auswirkung auf die bestehende Gemeinbedarfsinfrastruktur ist nicht zu erwarten.

14.3 Verbrauchernahe Versorgung/Einzelhandel/Wirtschaft

Die zentrale Lage in Höfingen ermöglicht es, Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erledigen. So sind Bäcker, Metzger, Bücherei, Ortschaftsverwaltung, Schreibwaren u.a.m. fußläufig zu erreichen. Die Versorgung mit Lebensmitteln ist durch die ansässigen leistungsstarken Einzelhandelsbetriebe Edeka und Lidl in östlicher Ortsrandlage gewährleistet.

14.4 Verkehr

Aufgrund der Größe der Wohnbebauung mit nach Entwurfsplanung nur 3 Wohneinheiten wird sich der zusätzliche Verkehr in Höfingen nicht merklich verändern. Bezogen auf die kleinräumige Erschließung des Objektes mit Zufahrt über die schmale Ulmenstraße bedarf es einer erhöhten Rücksichtnahme der v.a. Bewohner der neuen Wohnbebauung gegenüber den Fußgängern, Schul- und Kindergartenkindern. Mit der sehr guten Einbindung der Ulmenstraße in das Fußwegenetz Höfingens ist morgens und mittags mit einem hohen Aufkommen an Schüler*innen zu rechnen. Mit einem rücksichtsvollen Fahrverhalten besteht dabei jedoch keine zusätzliche Gefährdung der Kinder.

14.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sicherzustellen. In der Ulmenstraße und der Hirschlander Straße bestehen Leitungsnetze in ausreichender Dimension zur Aufnahme der Leitungen der geplanten Wohnbebauung.

14.6 Natur, Landschaft und Umwelt

- Zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht verfügbar -

14.7 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Eigentum. Daher sind keine Umlegungsmaßnahmen erforderlich. Mit der Entwicklung der Fläche durch die Stadt Leonberg werden keine städtebaulichen Verträge zur Regelung von Rahmenbedingungen etc. notwendig.

14.8 Kosten und Finanzierung

Da sich das Plangebiet bereits im Eigentum der Stadt Leonberg fallen keine Kosten für bodenordnende Maßnahmen an.

Der Bebauungsplan löst keine unmittelbaren Kosten aus. Die als Voraussetzung zur Bebauung erforderliche technische und verkehrliche Infrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes bereits vorhanden.

Eine Schätzung zu den Kosten für den Neubau des Wohnhauses steht zum aktuellen Zeitpunkt noch aus.

15 VERFAHRENSSTAND/-SCHRITTE

16 RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Bebauungsplan „Pfad I, 2. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- PlanzV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- LBO: Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010.

ANLAGEN

Fachgutachten:

- Institut Dr. Haag GmbH: Ingenieurgeologisches Gutachten - Anbau Kinderhaus Kunterbunt und Neubau Wohnhaus in der Ulmenstraße in Leonberg-Höfingen, 01.07.2021
- Luftbildauswertung GmbH: Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung - Ulmenstraße 4 Erweiterung Kinderhaus Kunterbunt Leonberg-Höfingen, 02.06.2021
- Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. Gutachten Ökologie Ornithologie: Artenschutzrechtliches Gutachten Leonberg-Höfingen, Ulmenstr. 4, Kita Kunterbunt, Erweiterungsbau, 05.2020

Begründung/xxx

Umweltbelange/xxx

Leonberg, den 04.08.2021