

Bebauungsplan "Legelbachweg"

Begründung

1. Ausgangssituation, Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Gebiets und übergeordnete Planung

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Gebersheim, südlich der Engelbergstraße und westlich des bestehenden Gewerbegebiets "Carl-Zeiss-Straße". Nördlich grenzt der Bebauungsplan "Zwischen Haupt- und Leonberger Straße" an und südlich das freie Feld. Durch die geplante bauliche Arrondierung wird im Süden ein neuer Ortsrand gebildet.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 ist die überplante Fläche überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Zwischen dieser gemischten Baufläche und der gewerblichen Baufläche weist der Flächennutzungsplan eine Grünzäsur aus.

1.2 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch

- den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und
- die Wohnbebauung entlang des Legelbachweges, die unmittelbar westlich des landwirtschaftlichen Betriebs entstanden ist.

Die vorhandenen Wohngebäude wurden im Einzelverfahren genehmigt, da es bisher keinen Bebauungsplan gab. Das zu überplanende Gebiet hat sich im Laufe der Zeit zum Wohngebiet entwickelt. Dadurch ist nun der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in seiner Entwicklung behindert.

Von der vorhandenen Bebauung ist vor allem die Scheune an der Engelbergstraße hervorzuheben, da sie in ihrer Kubatur und mit ihren Proportionen den südlichen Ortseingang von Gebersheim wesentlich mitprägt.

Die Erschließung der vorhandenen Wohngebäude erfolgt über den Legelbachweg, der 1994 ausgebaut wurde.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- a) Die städtebauliche Entwicklung ist - ausgehend von den Vorgaben des Flächennutzungsplans - in der Weise zu sichern, daß
 - Nutzungskonflikte mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb beseitigt werden (Aussiedlung)
 - die Wohnbebauung arrondiert und ein neuer Ortsrand städtebaulich definiert wird und
 - die Grünzäsur planungsrechtlich konkretisiert wird.
- b) Die bestehende Wohnbebauung ist planungsrechtlich abzusichern.
- c) Die Erschließung für das bestehende und das geplante Wohngebiet ist planungsrechtlich zu sichern.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

- Das zu überplanende Gebiet soll sich nach der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes als Wohngebiet weiterentwickeln. Dadurch werden Nutzungskonflikte zukünftig ausgeschlossen und dringender Wohnbedarf befriedigt.
- Die neue Bebauung anstelle der Scheune an der Engelbergstraße soll im wesentlichen an die Kubatur der alten Scheune anknüpfen, (d. h. steile Dachneigung und genau begrenzte Gebäudehöhen) damit das Gebäude, das ca. 3 m oberhalb der Engelbergstraße liegt und künftig den südlichen Ortseingang von Gebersheim wesentlich mitprägt, nicht zu mächtig in Erscheinung tritt.
- Das neu zu entwickelnde Allgemeine Wohngebiet (WA) wird ausgehend von der Darstellung im Flächennutzungsplan arrondiert. Der neue Ortsrand tritt zum freien

Feld eingeschossig und traufständig in Erscheinung und wird durch eine Obstbaumreihe mit Sträuchern eingegrünt.

- Die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Grünstreife zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Gewerbegebiet wird aufgegriffen. Grünflächen mit Pflanzgebot trennen das neu zu entwickelnde Wohngebiet von dem um einen Gewerbebauplatz erweiterten Gewerbegebiet "Carl-Zeiss-Straße".

3.2 Schaffung von Wohnraum

Durch den Bebauungsplan können ca. 30 - 40 neue Wohnungen geschaffen werden.

3.3 Erschließung und Parkierung

3.3.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Legelbachweg und davon abzweigend über einen 4,75 m breiten Wohnweg, der die neuen Wohnbauflächen erschließt. Die geplante gewerbliche Baufläche wird über die Carl-Zeiss-Straße erschlossen. Zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ist eine öffentliche Wegeverbindung als Geh-, Rad- und Feldweg vorgesehen.

Zur Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Teilbereichen Leitungsrechte ausgewiesen.

3.3.2 Parkierung

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die neue Wohnbebauung soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen, die vom Wohnweg A erschlossen werden. Die Erschließung von der Engelbergstraße ist durch Zufahrtsverbot ausgeschlossen.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das neu zu entwickelnde Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da es vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Die Ausweisung als WA entspricht auch dem Gebietscharakter der vorhandenen Wohnbebauung entlang des Legelbachwegs. Da Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 zugelassen sind, ist auch das Sängerkloster zulässig.

4.1.2 Gewerbegebiet

Im Osten des Bebauungsplangebiets wird das bestehende Gewerbegebiet "Carl-Zeiss-Straße" um einen Gewerbebauplatz erweitert. Dieser Bauplatz ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, das in Verbindung mit Grünflächen der Nutzungsgliederung zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet "Carl-Zeiss-Straße" und der geplanten Wohnnutzung am Legelbachweg dient.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl festgesetzt. Die Baukörper sind außerdem durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise, die Geschößzahl und die Gebäudehöhen bestimmt.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO können für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke eingehalten werden. Lediglich in den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ und WA₅ darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wegen der Unterbauung durch Tiefgaragen um mehr als die allgemein zulässigen 50 % überschritten werden, wenn als Ausgleich die Tiefgaragen begrünt werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem neu zu entwickelnden Allgemeinen Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Hofstelle wird abweichende Bauweise festgesetzt, im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit Beschränkungen der max. Gebäudelänge auf 16 bzw. 24 m. Ziel dieser Festsetzung ist es, Gebäudelängen bis zu 50 m zu verhindern und eine gewisse bauliche Auflockerung zu gewährleisten.

Im übrigen Bebauungsplangebiet wird die Gebäudelänge durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

4.4 Höhenfestsetzungen

Die Baukörper sind höhenmäßig vor allem durch die festgesetzten max. First- und Traufhöhen bestimmt.

Damit sich die Gebäude in die Topographie einfügen, sind die Gebäudehöhen auf das angrenzende Straßenniveau bzw. auf das festgelegte Gelände bezogen.

Die Traufhöhen sind aus städtebaulichen Gründen durch Planeintrag so festgelegt, daß

- die Kubatur der Bebauung an der Engelbergstraße etwa im Rahmen der jetzigen Scheune bleibt und
- die Bebauung, die den neuen südlichen Ortsrand bildet, zum freien Feld nur eingeschossig in Erscheinung tritt.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

4.5.1 Grünzäsur

Grünordnerische Festsetzungen sind notwendig, um die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünzäsur zwischen neuer Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet "Carl-Zeiss-Straße" planungsrechtlich zu sichern.

In diesem Bereich sind

- eine private Grünfläche und
- eine öffentliche Grünfläche Spielplatz

ausgewiesen, sowie ein 10 m breiter, dicht bewachsener Pflanzstreifen aus Obstbäumen, ergänzt durch Sträucher. Ausgehend von einem zu erwartenden neuen Bedarf an Spielflächen für Kinder wird auch in der privaten Grünfläche die Aufstellung von Spielgeräten zugelassen.

4.5.2

Ortsrandgestaltung

Zur Gestaltung des südlichen Ortsrandes sind

- eine private Grünfläche, die als Obstbaumwiese zu erhalten und zu entwickeln ist und
- ein 6 m breiter dicht bewachsener Pflanzstreifen aus Obstbäumen und Sträuchern

ausgewiesen. Sie dienen der Eingrünung und der Verzahnung mit der freien Landschaft.

4.5.3

Weitere grünordnerische Festsetzungen

- Festgesetzte Einzelbäume und ein flächenhaftes Pflanzgebot entlang Wohnweg A dienen der Verbesserung der Straßenraumgestaltung.
- Ein 3 m breites flächenhaftes Pflanzgebot am östlichen Rand des künftigen Bebauungsplangebietes trägt zur Eingrünung des neuen Gewerbegrundstücks bei.
- Eine flächenhafte Pflanzbindung entlang der Engelbergstraße dient der Erhaltung des vorhandenen Grünbestands an der Böschung.

5. Ökologische Bilanz und Minimierung des Eingriffs

Aus ökologischer Sicht sind nur die beiden Obstwiesen sowie die Einzelbäume von Bedeutung, da die restlichen Flächen weitgehend versiegelt sind.

Insbesondere die Obstwiesen bieten Nahrung und Wohnraum für zahlreiche Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Aufgrund ihrer Lage am Ortsrand stellen sie ein Bindeglied zwischen der freien Feldflur und der Wohnbebauung dar und tragen entscheidend zur Ortsrandeingrünung bei.

Die geplante Überbauung der Fläche im Osten mit Gewerbebauten führt zum Wegfall dieser gesamten Obstwiese und zum Verlust ihrer Funktion für den Biotopverbund. Außerdem kann ein großer Mostbirnenbaum als Folge der Erschließungsstraße nicht gehalten werden.

Als Ausgleich/Minimierung des Eingriffs sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt der anderen Obstwiesen in ihrer Gesamtheit (als private Grünfläche ausgewiesen)
- Ausweisung einer privaten Grünfläche sowie einer öffentlichen Grünfläche Spielplatz als Grünzäsur zwischen Wohnen und Gewerbe
- Pflanzung heimischer Bäume entlang der Erschließungsstraßen (siehe grünordnerische Festsetzungen)
- Dachbegrünung bei Flachdächern

Die Höhe und Stellung der geplanten Gebäude ist so konzipiert, daß aus klimaökologischer Sicht die Durchlässigkeit in West-Ost-Richtung und damit die Möglichkeit des bodennahen Luftaustauschs mit dem Legelbachtal gewährleistet ist.

6. Maßnahmen und Kosten

Für den bereits erfolgten Ausbau des Legelbachwegs als Erschließungsstraße für die vorhandene Wohnbebauung sind folgende Kosten entstanden:

Straße	ca. 230.000,-- DM
Kanal	ca. 125.000,-- DM
Wasser	ca. 55.000,-- DM
	<u>ca. 410.000,-- DM</u>
	=====

Die Kosten für die Herstellung der weiteren notwendigen Erschließungsanlagen werden wie folgt geschätzt:

Straße	ca. 350.000,-- DM
Kanal	ca. 130.000,-- DM
Wasser	ca. 100.000,-- DM
	<u>580.000,-- DM</u>
	=====

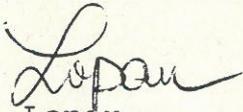
7. Durchführung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

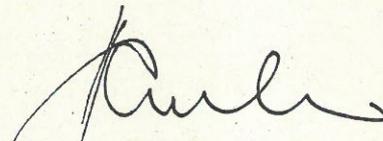
Die Durchführung der Baumaßnahmen und die Herstellung der Erschließung ist erst nach der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes möglich.

Es ist vorgesehen, die bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen eines freiwilligen Umlegungsvertrages zu regeln.

Leonberg, den 11.09.1995


Lopau


Rohwer


Dr. Hassler