

Anlage 2 zu DS 1998 Nr. P 17 (neu)

Bebauungsplan "Gemeindezentrum Steige - Änderung und Erweiterung"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Ausgangssituation, Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Gebietes und planungsrechtliche Situation

Das zu überplanende Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gebersheim zwischen der Straße Hohe Steige bzw. den Grundstücken Flst.-Nr. 936 und 936/1, der Heimerdinger Straße und der Greutstraße. Es umfaßt eine Fläche von ca. 2,3 ha. Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 14.06.1984 ist der größte Teil des Plangebietes als bestehende Gemeinbedarfsfläche dargestellt. In der Gemeinbedarfsfläche liegen die Kindergarten- und Schulgebäude, sowie die Sporthalle, das Schwimm- und Saunabad und das Bürgerhaus.

Der südlich angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen gibt es den qualifizierten Bebauungsplan "Gemeindezentrum Steige". In diesem Bebauungsplan von 1974 ist eine Gemeinbedarfsfläche, Schule, Kindergarten, Turn- und Festhalle, Bürgerhaus, Schwimmhalle ausgewiesen.

Der südlich angrenzende Bereich der Wohnbebauung an der Greutstraße liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Greuth" von 1955.

1.2 Gebäudebestand und städtebauliche Situation

Der Gebäudebestand im Plangebiet läßt sich in 2 Kategorien unterteilen:

- Die öffentlichen Gebäude im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (einschließlich Schwimm- und Saunabad, Bürgerhaus) sind überwiegend ein- und zweigeschossig mit flachen oder flach geneigten Dächern.
- Die Bebauung an der Greutstraße besteht aus ein- bis zweigeschossigen überwiegend traufständigen Einzelhäusern mit steilen Satteldächern, die in vielfältiger Art erweitert wurden.

Die städtebauliche Situation wird vor allem im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auch durch den umfangreichen schützenswerten Grünbestand geprägt, der inzwischen herangewachsen ist.

1.3 Struktur und Funktion des ökologischen Bestandes

In dem Gebiet sind mehrere, teilweise strukturreiche Siedlungsbiotope vorhanden. Es sind dies:

- Reste eines ehemaligen Streuobstbestandes nördlich des Schwimm- und Saunabades,
- eine mit Gehölzen bewachsene Böschung südlich des Kindergartens und des Schwimm- und Saunabades,
- eine gehölzreiche Böschung zwischen Kindergarten und Grundschule,
- straßenbegleitende Baumpflanzungen vor allem im nördlichen Teil der Heimerdinger Straße,
- aus Ziergehölzen und Koniferen zusammengesetzte Bepflanzung nördlich der Grundschule,
- relativ intensiv genutzte Rasenflächen innerhalb des gesamten Areals,
- Hausgärten mit Einzelbäumen in der einzeiligen Einzelhausbebauung (Greutstraße) und
- ein hohlwegartiger Heckenbestand entlang der Hohen Steige.

Die zu überplanende Fläche übernimmt durch ihre Lage am nördlichen Siedlungsrand von Gebersheim eine Vernetzungsfunktion, indem sie das Bindeglied zwischen der freien Landschaft und der Bebauung darstellt und so Artenaustausch und Klimaausgleich zwischen Siedlung und Umland fördert. Daneben haben die Grünflächen in Abhängigkeit von ihrer Ausdehnung, Lage, Struktur- und Gehölzvielfalt und Nutzung eine gewisse Bedeutung für den Naturhaushalt (Klima, Lufthygiene, Grundwasserneubildung, Filter- und Vergiftungsfunktion der Böden), für das Landschaftsbild und für die Erholung in der Siedlung. Die gehölzreichen Freiflächen bieten außerdem Nahrung und Lebensraum für zahlreiche Vögel (vor allem Heckenbrüter, aber auch Arten, die keine besonderen Standortansprüche haben), Kleinsäuger und Insekten.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gemeindezentrum Steige" ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- a) Das Schwimm- und Saunabad ist privatisiert worden und entspricht nicht mehr dem typischen Charakter einer Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Der Bereich des Schwimm- und Saunabades (einschließlich Bürgerhaus) ist deshalb aus der Gemeinbedarfsfläche herauszunehmen und soll in Anpassung an die umgebende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Im WA sind

gem. § 4 BauNVO Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, aber auch andere das Wohnen nicht störende Nutzungen und natürlich Wohngebäude. Es gibt also vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten als in der Gemeinbedarfsfläche. Der Gebietscharakter entspricht damit der umgebenden Bebauung.

- b) Im Bereich der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes in der Weise notwendig, daß sowohl der bauliche Bestand mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten als auch der schützenswerte Grünbestand planungsrechtlich gesichert werden, d. h. die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend zu differenzieren und zu präzisieren, und der städtebaulich bedeutsame Grünbestand ist durch Pflanzbindungen zu sichern.
- c) Die Hohe Steige soll endgültig hergestellt werden, jedoch nicht nach dem Bebauungsplan "Oben an der Steige", wonach der Gehweg gegenüber vom Kindergarten auf der westlichen Straßenseite liegt, sondern auf einer neuen planungsrechtlichen Grundlage. Vorrangiges Ziel ist dabei die Schaffung einer sicheren Gehwegführung vom und zum Kindergarten. Der Bebauungsplan ist also um diesen Bereich der Hohen Steige zu erweitern.
- d) Darüberhinaus ist es sinnvoll und notwendig den Bebauungsplan noch um den Bereich der Einzelhausbebauung nördlich der Greutstraße zu erweitern, um den Bebauungsplan der vorhandenen Entwicklung anzupassen.

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Knapp die Hälfte des zu überplanenden Gebietes ist nach wie vor als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, und zwar für die Nutzungen Kindergarten, Schule, Sporthalle, entsprechend dem Bestand.

Der von der Gemeinbedarfsfläche abgetrennte Bereich des Schwimm- und Saunabades (einschließlich Bürgerhaus) ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten entsprechend den Vorschriften in § 4 BauNVO, die auch für die anderen WA's im Plangebiet gelten, erweitert. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind jedoch nicht zugelassen, da sich diese Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes einfügen.

Um die Kubaturen der Gebäude in dieser Ortsrandlage zu begrenzen, sind in der Gemeinbedarfsfläche und im WA 2 max. Gebäudehöhen von 10 m festgesetzt.

Nördlich der Greutstraße, im Baugebietsteil WA 1 wird - ausgehend von der bestehenden Struktur - eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA) definiert, sodaß auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden kann. Dabei ist auch berücksichtigt, daß auf den Hanggrundstücken die zulässige Zahl der Vollgeschosse keine eindeutige Aussage über die sichtbaren Geschosse treffen kann. Durch die Festsetzung einer max. Traufhöhe von 6,5 m wird gewährleistet, daß die Gebäude im WA 1 zur Straße höchstens zweigeschossig (unterhalb des Daches) in Erscheinung treten können.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In der Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend dem Bestand abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Ebenfalls dem Bestand entsprechend wird im abgetrennten Bereich des Schwimm- und Saunabades (einschl. Bürgerhaus) im WA 2, offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Bei der gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan "Gemeindezentrum Steige" differenzierter festgesetzter überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist der bauliche Bestand mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten einerseits und der schützenswerte Grünbestand andererseits berücksichtigt.

Im WA 1 wird ausgehend vom Bestand offene Bauweise mit der Einschränkung "nur Einzel- und Doppelhäuser" festgesetzt.

Durch die Ausweisung einer 14 m tiefen Bauzeile nördlich der Greutstraße, im WA 1, bei gleichzeitiger Festsetzung einer max. Gebäudetiefe von 12,5 m wird einerseits der Spielraum für die zukünftigen Bebauungsmöglichkeiten erweitert und andererseits die Maßstäblichkeit gewährleistet.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen wird der Bestand folgender ökologisch und städtebaulich bedeutsamer Grünbestände gesichert:

- a) Der Böschungsbewuchs südlich des Kindergartens und des Schwimm- und Saunabades als städtebauliches Gliederungselement und als Sichtschutz,
- b) die straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Heimerdinger Straße als städtebauliches Gestaltungselement,
- c) der Streuobstbestand nördlich des Schwimm- und Saunabades als städtebauliches Element der Verzahnung mit der freien Landschaft und
- d) der hohlwegartige Heckenbestand entlang der Hohen Steige als ortsbildprägende Besonderheit.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Greutstraße, die Heimerdinger Straße und die Hohe Steige. Die Hohe Steige ist nicht endgültig hergestellt. Die Verkehrsfläche ist lediglich durch Holzpfeiler provisorisch aufgeteilt. Ziel der Neugestaltung dieser Straße ist, die Sicherheit der Kinder, die in den Kindergarten gehen bzw. herauskommen, zu verbessern.

Die Hohe Steige soll als Wohnweg mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m ausgebaut werden, und zwar für einen Einrichtungsverkehr entsprechend dem Bestand. Auf der östlichen Straßenseite ist ein mind. 1,75 m breiter Gehweg mit 10 cm Hochbord vorgesehen.

Im Bereich des Kindergartenausgangs wird die Fahrbahn um ca. 1 m nach Westen verschwenkt, so daß hier eine ca. 3 m breite Gehwegfläche für die Kinder entsteht, die dann groß genug ist, um zusätzlich eine Abschränkung zwischen Gehweg und Fahrbahn anzubringen.

Notwendige Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften generell zulässig und auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Vorhandene Stellplätze entlang der Heimerdinger Straße sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für das abgetrennte Schwimm- und Saunabad sind nach den Vorschriften der LBO 7 Stellplätze erforderlich. Zwei davon können auf dem Grundstück des Bades nachgewiesen werden.

Die restlichen 5 werden durch Baulast auf den nördlich angrenzenden bestehenden Stellplätzen als Mitnutzung gesichert.

4. Ökologische Bilanz und Eingriffsbewertung

Durch die Änderung bzw. Erweiterung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind im Bereich der bisher unversiegelten Flächen sehr geringe Eingriffe in die Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten, für die ein Ausgleich erreicht werden kann. Gleichzeitig wird das Maß der bisher überbaubaren Fläche deutlich zurückgefahren, so daß der Erhalt von siedlungsökologisch bedeutsameren Freiflächen gewährleistet ist.

Das Naturschutzrecht bestimmt als Grundsatzregelung, daß ein Eingriff ausgeglichen ist, wenn nach seiner Beendigung keine oder keine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Der vorgesehene Eingriff bedeutet hauptsächlich Bodenverbrauch, Flächenversiegelung und den Verlust einiger Bäume. Da mit dem geplanten Eingriff jedoch das bestehende Maß an überbaubarer Fläche deutlich reduziert wird, und Bauflächen in Anspruch genommen werden, die durch menschliche Nutzung bereits vorgeprägt sind, muß die Intensität des Eingriffs als sehr gering eingeschätzt werden. Bei der Abwägung sind die Belange des Naturschutzes zur Entwicklung und Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und das Planungsziel der Fortentwicklung des Stadtteiles sowie die Schaffung von Wohnraum zu berücksichtigen. Dabei ist in der Wertung eine intensivere Bebauung von Teilgebieten gerechtfertigt, da an anderer Stelle gleichzeitig das Maß an bisher überbaubarer Fläche zurückgenommen wird.

5. Durchführung des Bebauungsplans

5.1 Bodenordnung

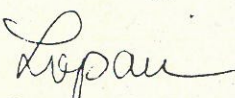
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

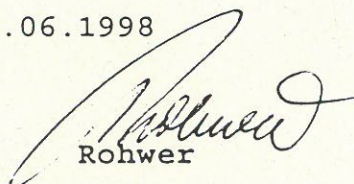
5.2 Erschließung

Für den bebauungsplanmäßigen Ausbau der Straße Hohe Steige als Erschließungsstraße werden 250.000,-- DM veranschlagt.

Die Mittel werden zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Leonberg, den 23.06.1998


Lopau


Rohwer