

15

Begründung zum Bebauungsplan "Leonberger Heide - Bock"

Der Bebauungsplan liegt im östlichen Bereich des Bockberges und rundet das Baugebiet Ramtel im Westen ab. Wegen der besonderen landschaftlichen Bedeutung des Bockberges erfolgte die Planung in enger Zusammenarbeit mit der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege.

Der gesamte Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Der Flächennutzungsplan-Entwurf aus dem Jahre 1967 weist für diesen Bereich im nordöstlichen Teil Wohnbauflächen und im westlichen Teil Grünflächen aus. Er konnte wegen der unklaren überörtlichen Verkehrsplanungen nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Zur Zeit wird an der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung der durch die Gemeindereform am 1. 1. 1975 hinzugekommenen Ortsteile gearbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine fußgängergerechte Verbindung der östlich und nördlich anschließenden Wohngebiete Ramtel und Leonberger Heide mit der August-Lämmle-Schule (Grund- und Hauptschule) sowie dem Kindergarten erreicht werden. Ohne Bebauungsplan kann diesem dringenden Bedürfnis nicht entsprochen werden.

Die im westlichen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Gehweg- und Grünflächen dienen darüberhinaus der Verbindung des Naherholungsgebietes Leonberger Heide im Norden über die Bockbergkuppe mit dem Ramteltal. Durch die Ausweisung eines großen Teils der Bockbergkuppe als öffentliche Grünfläche wird die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und die Erhaltung und Gestaltung dieses landschaftlich herausragenden Bereiches gesichert. Die südlich des Bockberges vorgesehene Bebauung liegt so tief, daß eine Behinderung der Aussicht, insbesondere ins Ramteltal, nicht eintreten kann. Dies wird noch unterstützt durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen für die Gebäude und durch die Festsetzung von Flachdächern in diesem Bereich.

Mit der Bebauung wird die im östlich anschließenden Wohngebiet "Ramtel II, Teil 3" bestehende und geplante Bebauung fortgesetzt und abgerundet. Es ist eine offene bis zu 2-geschossige dem Hanggelände angepaßte Wohnbebauung für den gehobenen Wohnbedarf vorgesehen. Die Nachfrage nach solchen Bauflächen ist in Leonberg sehr groß. Es stehen außer im Ramtelgebiet keine derartigen Bauflächen zur Verfügung. Die im Ramtelgebiet ausgewiesenen Flächen sind bereits weitgehend verplant und vergeben. Die Begrenzung der Bauzeilen auf festgelegte Längen und die Festsetzung auf 2 Geschosse ermöglicht eine wünschenswerte Durchgrünung des Gebietes.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Anschluß an das Erschließungssystem des Gebietes "Ramtel II, Teil 3" über die Albert-Magnus-Straße, Paracelsusstraße und eine kurze, vom Heckenweg abzweigende Stichstraße. Alle drei Straßen enden in einem Wendehammer. Die ursprünglich im Rahmenplan für das Gebiet "Leonberger Heide" vorgesehene Weiterführung der Paracelsusstraße um den Bockberg herum wurde aufgrund der eindringlichen Forderung der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege und dem Reiferat VI des Regierungspräsidiums aufgegeben. Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche westlich der Wende ist eine Weiterführung für alle Zeiten ausgeschlossen.

Bei der Festlegung des Straßenquerschnitts wurde - wie im anschließenden rechtskräftigem Bebauungsplan "Ramtel II, Teil 3" - auf die Ausweisung einer Parkspur aus Wirtschaftlichkeitsgründen verzichtet. Stattdessen wurde ein öffentlicher Parkplatz an geeigneter Stelle ausgewiesen.

Die Erschließung der nördlich der überbaubaren Fläche entlang der Paracelsusstraße ausgewiesenen mit A und B bezeichneten überbaubaren Flächen erfolgt von der Paracelsusstraße aus. Die notwendigen Garagenplätze für diese Bebauung sind im Bereich nördlich der Paracelsusstraße in einer dort geplanten Tiefgarage mit vorgesehen. Da sich das dortige Gelände im Eigentum eines Bauträgers befindet, sind Schwierigkeiten nicht zu erwarten.

Unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes sind entsprechend § 111, Abs. 2, Ziff. 3 LBO umweltschädigende Heizstoffe verboten. Die Heizenergieversorgung durch Gas oder Elektrizität ist gewährleistet. Die gleiche Festsetzung wurde auch in den angrenzende Ramtelgebieten getroffen.

Durch die Lärmeinwirkung der Autobahn und der Neuen Ramtelstraße werden im gesamten Plangebiet die nach der Vornorm DIN 18005 zulässigen Planungsrichtpegel überschritten. Mit Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete und die topographische Situation kommt eine andere als die vorgesehen Nutzung nicht infrage. Bei Inanspruchnahme der Ausnahmemöglichkeit der Vornorm DIN 18005, Punkt 5, wird der dann mögliche Richtpegel von 50 db (A) lediglich im nordwestlichen Teil des Planbereiches überschritten. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen ist es auch hier möglich, innerhalb der 50 db(A) - Grenze zu bleiben. Auf das Lärmgutachten des Büros Müller BEN, München, und den Hinweis im Textteil wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

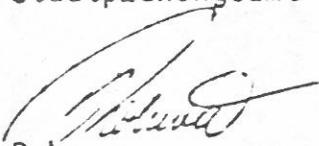
Der Anschluß des Gebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung ist möglich. Zur Sicherung der Anschlußmöglichkeiten wurden die erforderlichen Leitungsrechte ausgewiesen. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gewährleistet.

Durch die Einplanung neuer Erschließungsstraßen sind eine Anzahl Grundstücke in Mitleidenschaft gezogen. Um eine gerechte Ver-

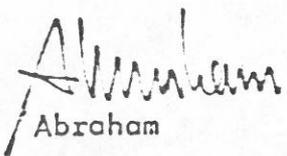
teilung der Lasten auf alle Grundstücke zu erreichen und um viele ungünstig zugeschnittene Grundstücke überhaupt bebaubar zu machen, sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen einer freiwilligen Umlegung eingeleitet.

Die Kosten der Erschließung (ohne Grunderwerb) werden auf ca. 550.000,-- DM geschätzt.

Leonberg, den 8. März 1976
Stadtplanungsamt



Rohwer



Abraham