

L2

Anlage 1 zu DS 1989 Nr. P 30

Bebauungsplan "Gebersheimer Straße/Lohlenbachtäle"

Begründung

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans und Bezug zu anderen Planungen

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Gartenstadt, zwischen der Gebersheimer Straße und dem Lohlenbachtäle und wird

- im Westen, Norden und Osten durch die Gebersheimer Straße (bestehender Fahrrad)
- im Süden durch die Grundstücke südlich des Lohlenbachs begrenzt.

Der Bereich nördlich des Lohlenbachs ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart von 1984 als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan existiert nicht. Dieses Gebiet wurde durch Einzelgenehmigungen nach § 34 BauGB überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Das im nordöstlichen Teil gelegene Grundstück Flst.-Nr. 4443/1 wurde bisher als Betriebsgrundstück eines Bauunternehmens genutzt.

Da das Baugeschäft aufgegeben wurde, soll dieser Teil nun umgenutzt und neubebaut werden.

Der Bereich südlich des Lohlenbachs ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart als Grünfläche dargestellt.

Dieser Bereich wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

- um den Schutz des vorhandenen bzw. sich entwickelnden Bachgehölzbegleitgrüns planungsrechtlich zu sichern und
- um Ausgleichsmaßnahmen zur Verbesserung der landschaftlichen Situation (Baumersatzpflanzungen, Bachöffnungen an anderer Stelle) verbindlich vorzuschreiben.

Der südlich angrenzende Bereich (außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans) ist nach der Verordnung des Landratsamtes Böblingen vom 23.04.87 Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Leonberg".

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die unbefriedigende Erschließung über den bestehenden Feldweg ins Lohlenbachtal und die Anbindung an die Gebersheimer Straße.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, hier insbesondere Regelung der baulichen Nutzung des Grundstücks Flst.-Nr. 4443/1
- klare Abgrenzung des Ortsrandes (entlang des Lohlenbachs) zum Außenbereich
- Verbesserung der landschaftlichen Situation und Renaturierung im Bereich des Lohlenbachs.
- Neuordnung der Erschließung mit verbesserter Anbindung an die Gebersheimer Straße und verbesserten Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzeption

Das Bebauungsplangebiet umfaßt

- ein Mischgebiet im nördlichen Bereich auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Bauunternehmens
- ein allgemeines Wohngebiet im Bereich der bestehenden Wohnbebauung
- öffentliche und private Grünflächen im Bereich des Lohlenbaches

Die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche, die bisher gewerblich genutzt wurde, soll nun dem Wohnen und/oder der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die südlich und westlich des Mischgebiets ausgewiesene Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" entspricht dem Bestand. Durch die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert. Wo es die Grundstücksgrößen erlauben, sind überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die Vergrößerungen der bestehenden Bebauung ermöglichen.

Durch das einheitlich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 soll der Charakter einer lockeren Bebauung entsprechend der umgebenden Bebauung der Gartenstadt gewährleistet werden.

Die Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen entlang des Lohlenbachs dient der Erhaltung und Entwicklung des bachbegleitenden Gehölzes und der Verbesserung der landschaftlichen Gestaltung in diesem Bereich.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Im gesamten Bereich des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes sind 2 - 3geschossige Gebäude mit Satteldächern zulässig. Anstelle von Vollgeschossen sind maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Aufgrund der großen Höhenunterschiede im Gelände sind die maximalen Gebäudehöhen als absolute Höhen über NN festgesetzt.

2.3 Grünkonzeption

Die grünplanerische Konzeption basiert auf den Aussagen des Landschaftsplanes des Landschaftsarchitekten Geiger vom 21.04.89 und den darin formulierten grünordnerischen Zielsetzungen.

Daraus werden folgende Zielvorstellungen für den Bebauungsplan abgeleitet:

- Erhaltung der relativ starken Durchgrünung der bebauten Grundstücke durch Hausgärten ("Gartenstadt"-Charakter)
- Erhaltung und Entwicklung des straßenbegleitenden Grüns entlang der Gebersheimer Straße
- Erhaltung und Entwicklung des bachbegleitenden Gehölzes entlang des Lohlenbachs (Renaturierung)
- Umgestaltung des Lohlenbachs im Bereich der Querung der Erschließungsstraße und der Gebersheimer Straße (Bachöffnung, Vergrößerung der Wasserfläche, Baumpflanzungen zur Aufwertung und Betonung)

3. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Gebersheimer Straße über eine 5 m breite Stichstraße, wobei die Einmündung in die Gebersheimer Straße als Kreuzung mit der äußeren Bahnhofstraße ausgebildet wird. Im Bereich der Einmündung des Lohlenbachweges besteht eine Wendemöglichkeit. Daran schließen 4,50 m bzw. 3,50 m breite Wohnwege an.

Entlang der Gebersheimer Straße ist eine Verbreiterung des bestehenden Gehweges auf eine Breite von 3,0 m ausgewiesen, um längerfristig eine Nutzung als kombinierter Geh- und Radweg zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist im Bereich der Einmündung der Silcherstraße eine Fußgängerunterführung dargestellt und im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 4443/1 die notwendigen Verkehrsflächen dafür ausgewiesen. Da die Realisierung der Unterführung längerfristig zu sehen ist, wurde als kurzfristige Verbesserung der Fußgängerquerung über die Gebersheimer Straße eine Verkehrsinsel vorgesehen.

4. Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsstraßen einschließlich der Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Gebersheimer Straße sowie der damit verbundene teilweise Verlegung des Lohlenbaches und dessen landschaftsgerechten Ausbau werden auf ca. 250.000,-- geschätzt. Die Durchführung der Maßnahmen wird mit der Neubebauung im Bereich des Grundstückes Flst. 4443/1 erforderlich. Die Anlegung eines Geh- und Radweges entlang der Gebersheimer Straße und der Bau einer Fußgängerunterführung an der Gebersheimer Straße sind mittel- bis langfristig vorgesehen. Im Zuge der Umgestaltung des Einmündungsbereiches Gebersheimer Straße/Lohlenbachtäle ist die Anlegung eines Fahrbahnteilers als Überquerungshilfe für die Gebersheimer Straße vorgesehen.

Grenzregelnde Maßnahmen sind erforderlich.

Aufgestellt
Leonberg, den 21.04.1989
Stadtplanungsabteilung

Dezernat III


Lopau


Rohwer


Dr. Hassler