

Bebauungsplan "Hinter den Gärten"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG

1. Lage des Plangebietes
2. Allgemeine Ziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Vorgesehene Nutzung und Gestaltung
4. Erschließung / Ruhender Verkehr
5. Ver- und Entsorgung
6. Grünflächen
7. Durchführung der Maßnahmen

1. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Stadtteil Warmbronn, südöstlich des Maisgrabens, nordöstlich der Hauptstraße und nordwestlich des alten Ortskerns.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan der Stadtplanungsabteilung vom 24.04.87.

2. Allgemeine Ziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Gebiet als Wohnbaufläche bzw. als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan legt auch die Absicht zugrunde, in diesem Bereich ein Kath. Gemeindezentrum zu realisieren. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Ordnung hergestellt und einer nicht beabsichtigten Entwicklung besonders in dieser exponierten Ortsrandlage entgegengewirkt werden.

Die südlich angrenzenden Grundstücke sind bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan planerisch geordnet.

3. Vorgesehene Nutzung und Gestaltung

Seit langem besteht in Warmbronn der Bedarf nach einem Kath. Gemeindezentrum. Zur Sicherung der Planung wird das betreffende Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die angrenzenden Grundstücke bis zur Hauptstraße werden entsprechend ihrem Bestand als besonderes Wohngebiet dargestellt. Damit wird sowohl dem Wohnen als auch dem vorhandenen Gewerbebetrieb an der Hauptstraße Rechnung getragen. Das Maß der Nutzung soll nicht über den Bestand hinaus festgesetzt werden. Die unmittelbar angrenzende Landschaft (Maisgraben, Landschaftsschutzgebiet) erfordert eine besonders behutsame Planung in Art und Maß. Deshalb wird im Bebauungsplan auch in Anpassung an das südöstlich gelegene Sanierungsgebiet 2- bzw. 1-geschossige Bebauung mit einer max. GRZ 0,3 und einer max. GFZ 0,6 ausgewiesen.

Für das Gemeindezentrum und die übrigen Gebäude wird eine Höhenbegrenzung festgelegt.

Die alte Friedhofsmauer an der Hauptstraße/Hinter den Gärten hat historischen Wert und unterliegt den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

4. Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Gebiet ist über die Hauptstraße und über die Straße "Hinter den Gärten" erschlossen. Letztgenannte Straße ist verkehrsberuhigt ausgebaut und kann den zu erwartenden Verkehr aufnehmen.

Ein öffentlicher Fußweg von 3,0 m Breite führt vom Ortskern in die Wohngebiete nach Nordwesten über den Maisgraben hinweg. Er stellt ein Teilstück einer Fußgängerverbindung von den Wohngebieten zum Ortskern (Rathaus, Kirche, Läden) dar und muß in der Planung gesichert sein.

Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist ausreichend mit Wasser ver- und entsorgt. Mittelfristig wird am Maisgraben ein Regenüberlaufbecken mit dazugehöriger Leitungszuführung erforderlich. Z. Zt. dient, mit Entlastung in den Wassergraben 1195/2, der Kanal in der Straße "Hinter den Gärten" als RÜB, der jedoch auf Dauer diese Funktion nicht übernehmen kann.

Für das geplante RÜB werden die Fläche in der erforderlichen Größe und das dazugehörige Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Grünflächen

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen in einem Abstand von ca. 25 m südlich des Maisgrabens als Grünfläche ausgewiesen. In der uferbegleitenden Grünzone soll die Vegetation geschützt und gepflegt werden. Innerhalb dieser Grünzone ist ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen erforderlich, damit der Bach und seine Böschung gepflegt und gewartet werden können. Diese Breite ist notwendig, um eine spätere Renaturierung des Grabens in seiner gesamten Länge durchführen zu können.

7. Durchführung der Maßnahmen

Die Baugrundstücke sind voll erschlossen. Es entstehen Kosten für die Anlegung eines Regenüberlaufbeckens und für die Zuleitung. Desweiteren muß der öffentliche Fußweg ausgebaut werden.

Regenüberlaufbecken	ca.	300 000.-- DM
Kanalzuleitung	ca.	200 000.-- DM
Ausbau des Weges incl. Beleuchtung	ca.	40 000.-- DM
<hr/>		
<u>Gesamt:</u>	ca.	340 000.-- DM
=====		

Mittel sind zur gegebenen Zeit im Finanzplan auszuweisen.
Bodenordnende Maßnahmen sind für die Durchführung nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Leonberg, den 24. April 1987


Abidin


Rohwer