

Bebauungsplan "Ezach, Teil 1"  
Begründung

1. Der Bebauungsplan mit Bezug zur übergeordneten und angrenzenden Planung:

1.1 Regionalplan:

Entsprechend der Entwicklungsziele des Regionalverbandes MN ist das Gebiet Ezach innerhalb der Siedlungsbereiche mit verstärkter Entwicklung in den Entwicklungsachsen aufgenommen. Es ist demnach regionalplanerische Absicht, diesen Raum zu stärken, bzw. seine Lagegunst zu nutzen.

1.2 Flächennutzungsplan:

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1967 war das Gebiet Ezach überwiegend als geplantes Wohngebiet aufgenommen. Dieser Flächennutzungsplan konnte wegen unklarer Überörtlicher Straßenplanungen auf der Markung nicht zur Rechtskraft geführt werden.

Die Stadt Leonberg erarbeitet z. Zt. einen Flächennutzungsplanentwurf unter Einbezug der nach der Gemeindereform vom 01.01.1975 hinzugekommenen Ortsteile. Die derzeitige Flächenbilanz zu diesem Plan geht von einem Bruttowohnflächenbedarf von ca. 80 ha aus. Ezach, Teil 1 umfaßt ca. 21,35 ha, was einem Anteil von 26,7 % entspricht.

Der Bebauungsplan und Flächennutzungsplanentwurf sind aufeinander abgestimmt und entsprechen den Zielen der Regionalplanung.

1.3 Bebauungsplan:

Die Stadt Leonberg verfügt nur in geringem Maße an rechtskräftigen Bebauungsflächen, die Wohnformen mit privaten Freiräumen -wie in Ezach überwiegend vorgesehen- gestatten.

Die im Gebiet Ramtel ausgewiesenen neuen Bauflächen sind bereits weitgehend vergeben und werden z.Zt. bebaut.

Es bestehen zwingende Gründe (§ 8 Abs. 2 BBauG), den Bebauungsplan im Vorgriff auf den Abschluß der Flächennutzungsplanung zu realisieren, um einem weiteren Abwanderungsdruck in die äußeren Stadtteile und weiterhin durch ein entsprechendes Angebot in der Kernstadt im öffentlichen Interesse entgegenzuwirken.

Darüberhinaus besteht ein dringender Eigenbedarf insbesondere im Stadtteil Eltingen. Dies wurde durch eine Befragung in Verbindung mit der Ermittlung der Zuteilungswünsche der Grundstückseigentümer bestätigt, wonach die Überwiegende Absicht besteht 236 WE = 59 % der gesamten Wohneinheiten in nächster Zeit zu erstellen. 22 % der Eigentümer bekundeten ihre Verkaufsbereitschaft, der Rest war derzeit unentschieden. Da ein reges Kaufinteresse im Gebiet Ezach besteht, ist damit zu rechnen, daß ca. 70 % der Bauflächen kurzfristig bebaut würden.

#### 1.4 Angrenzende Bereiche:

Das Teilgebiet Ezach I ist ein erster in sich geschlossener Abschnitt einer Konzeption für die Überbauung des Gebietes Ezach. Hierfür wurde ein Rahmenplan entwickelt, der in Stufen in südwestlicher Richtung verwirklicht werden kann.

Für das im Süden angrenzende Gebiet wird parallel ein Bebauungsplan (Ezach, Vorfläche) aufgestellt, da dieser Bereich in direkter städtebaulich funktioneller Beziehung zum Bebauungsplan steht. Es wird auf die Frei- und Sportstättenplanung sowie auf Lärmschutzmaßnahmen zur BAB München-Karlsruhe (Lärmgutachten s.3.3) verwiesen.

Für den östlich angrenzenden Bereich bis zur Gebersheimer Straße, der Überwiegend bebaut ist, wird ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Bebauungsplan "Ezach-Gebersheimer Straße"), um insbesondere durch teilweise Neuordnung des bestehenden unzulänglichen Erschließungssystems eine nahtlose Verknüpfung der Straßennetze zu erreichen.

## 2. Städtebaulische Planung

### 2.1 Räumliche Begrenzung des Bebauungsplanes:

Das Bebauungsgebiet ist nicht als in sich geschlossener Stadtteil konzipiert sondern in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht mit Eltingen integriert, um eine wirtschaftliche wechselseitige Nutzung infrastruktureller- und Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde von der topographischen Lage der Straße 1 bestimmt, deren Ausbau als Ortsverbindungsstraße zwischen Silberberg und Eltingen die derzeit völlig ungenügende Verbindung, mit landwirtschaftlichem Verkehr überlagert, ablöst. Im südlichen Bereich dient die Ezachstraße als Grünflächenzäsur mit südlich angegliederter Schule und Kindergarten.

### 2.2 Städtebauliche Gestaltungsabsicht und bauliche Nutzung:

Die Anbindung an die bestehende Ortslage Eltingen erfolgt durch eine Fußwege- und Grünverbindung von Eltingen bis zum Schopflochberg als Gliederungselement des Gesamtgebietes und funktionelle Mitte. Aus ihr heraus führen begrünte Verbindungswege in die Wohnquartiere.

An diesem zentralen Bereich liegt die verdichtete Wohnbebauung

mit Geschößbauten bis maximal 4 Geschossen, GRZ = 0,4, GEZ = 1,0 sowie Reihen- und Gartenhofhäusern. Daran schließt sich eine aufgelockerte Bebauung mit in Gruppen von freistehenden Einzelgebäuden (1 - 2 geschossig), gegliedert durch Reihen- und Kettenhäuser, an.

Das Gebiet Ezach I ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Norden ist das Gebiet um die Straße Nr. 9 als Übergang zum Gewerbegebiet Römerstraße/Brennerstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet (GGe) ausgewiesen mit einer GRZ = 0,4 und GFZ = 1,1 bis maximal V Geschossen. Aus Emmissionsgründen können hier nur Anlagen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Sondernutzungsvorschriften, Ausnahmeregelungen und bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften stellen Grundlagen zur Verbesserung der städtebaulich-gestalterischen Absicht dar. Hierbei ist insbesondere die Bepflanzung im öffentlichen Bereich festgelegt.

### 2.3 Erschließung:

Die Gebietserschließung erfolgt im nördlichen Teil über die Verlängerung der Brennerstraße (Straße Nr.1) und eine Wohnsammelstraße (Straße Nr.2), im südlichen Bereich über die Renninger Straße und Klingenstrasse. Die einzelnen Quartiere werden über Ringstraßen erschlossen, von denen je nach Bedarf Wohnstichstraßen mit Wendepfatten oder befahrbare Fußwege zu den einzelnen Hausgruppen führen.

Entsprechend ihrer Bedeutung erhalten die Wege Grünstreifen mit Bäumen, öffentliche Parkplätze -aus Gründen der Zweckmäßigkeit punktförmig über das gesamte Plangebiet verteilt- und unterschiedliche Beläge.

Das stark verästelte Erschließungssystem dient der Verkehrsberuhigung im Wohnquartier. Die Straßenquerschnitte sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und entsprechend ihrer Funktionen unterschiedlich bemessen.

### 2.4 Gemeinbedarf:

Die schulische Versorgung für das Gebiet Ezach, Teil 1, sowie der westlichen Gebiete von Eltingen wird im Kindergarten- und Grundschulbereich durch Ausweisung einer entsprechenden Fläche gedeckt. Westliche Ausdehnungsmöglichkeiten für einen darüberhinausgehenden Bedarf bestehen in weiteren Teilabschnitten. Auf der Fläche des ersten Teilabschnitts ist auch ein im Schulbereich integrierter Kindergarten ausgewiesen.

Die Schulfläche ist südlich an der zentralen Fußgänger- und Grünzone ausgewiesen, um Nutzungsüberlagerungen der Freibereiche zu schaffen. Die Erschließung erfolgt getrennt vom Hauptfußgängerzugang von Osten über die Straße Nr. 6.

Spielplätze für Kleinkinder, Verweilplätze usw. liegen punktuell

in den einzelnen Wohngruppen sowie entlang des Grünmittelbereiches, während der Bedarf an Flächen für Bewegungsspiele (Bolzplätze usw.) im Bereich des Bebauungsplans Ezach-Vorfläche an der Glemsaue ausgewiesen ist.

### 3. Stadttechnik und Lärmschutz

#### 3.1 Versorgung:

Zur Sicherstellung der Wasserbereitstellung ist der Bau eines weiteren Wasserbehälters als Gegenbehälter zum Behälter Blosenberg erforderlich. Die Finanzierung der Anlage ist im mittelfristigen Finanzplan vorgesehen. Durch diese Maßnahme kann die Wasserversorgung sichergestellt werden. Die Stromversorgung ist gewährleistet.

Unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes sind entsprechend § 111 LBO, Abs.2, Ziff.3 umweltschädigende Heizstoffe verboten. Die Heizenergieversorgung ist durch Gas, Elektrizität und Heizöl gewährleistet.

#### 3.2 Entsorgung:

Die Abwasserbeseitigung ist über den bestehenden Hauptsammler möglich. Zur Entlastung sind Regenüberlaufbecken vorgesehen. Die bestehende Kläranlage an der Felsensägmühle ist überlastet. Es ist vorgesehen und in der Finanzplanung berücksichtigt, daß bis 1978 eine weitere Kläranlage im Mittleren Glemstal fertiggestellt ist.

#### 3.3 Lärmschutz:

Die Lärmimmissionen der Autobahn und B 295 überschreiten die nach DIN 18005 zulässigen Planungsrichtpegel. Bei Berücksichtigung der Lage des Gebietes innerhalb der Stadt und S-Bahnhof und innerhalb der regionalen Entwicklungsachse kommt eine andere als die vorgesehene Nutzung nicht in Frage. Um die Lärmbelastung wirksam herabzumindern, sind entlang der Autobahn und Bundesstraße Lärmschutzwälle vorgesehen. Es ist aber auch dann noch erforderlich, die Ausnahmemöglichkeit der Vornorm DIN 18005 Punkt 5, für eine Bebauung nahe Verkehrswegen, in Anspruch zu nehmen.

Auf das zur Untersuchung der Lärmsituation erstellte Gutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBN, München und auf den Hinweis im Textteil des Bebauungsplans sowie auf den Bebauungsplan Ezach-Vorfläche wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### 4. Planungsdaten

- Gesamtfläche	24,8526 ha
- Gemeinbedarfsfläche (Schule, Kindergarten, Kinderspielplätze)	1,6205 ha
- Überörtliche Grün-Mittelzone	0,6445 ha
- Bruttobauland	22,5876 ha
- Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,24 ha
- Bruttowohnbauland	21,3476 ha
- Verkehrsflächen	7,4666 ha

- Nettobauland	15,121	ha
- Anzahl der Wohneinheiten	400	WE
- Bruttowohnungsdichte	17,7	WE/ha
- Bruttowohndichte	56	E/ha

5. Durchführungsstand

Durch die Umwidmung von landwirtschaftlicher in bauliche Nutzung einmal und Einbezug weiterer, vorwiegend dem Lärmschutz dienender Flächen andererseits, sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich und im Rahmen einer freiwilligen Umlegung eingeleitet.

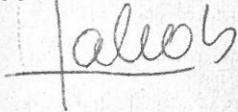
6. Kosten

Die Erschließungskosten wurden wie folgt geschätzt:

- Straßenbau (einschließlich Beleuchtung und Grünflächengestaltung)	DM 4,10 Mill.
- Entwässerung (einschließlich Regenrückhaltebecken)	DM 2,10 Mill.
- Wasserversorgung	DM 0,85 Mill.
Gesamte Erschließungskosten (ohne Grunderwerb)	DM 7,05 Mill.

Leonberg, den 24. August 1976  
Stadtplanungsabteilung

Jakob



Rohwer



Kenntnis genommen:  
Dezernat III

