

Begründung zum Bebauungsplan

Glemseck-/ Ganghoferstraße, Teil 1

Planbereich 03.04 - 5

Die Betriebseinstellung der Firma Brauerei Kirchner AG in Leonberg-Eltingen und Überlegungen zur weiteren wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke geben Gelegenheit zur längst erforderlichen Sanierung dieses Gebietes.

Hieran besteht ein öffentliches Interesse, da unmittelbar östlich des Brauereigeländes ein Wohngebiet anschließt.

Um die Gesamtsituation hinsichtlich einer Neuordnung besser beurteilen zu können, wurde auf der Grundlage des nicht rechtskräftigen Entwurfs zum Flächennutzungsplan von 1967 ein Rahmenplan zwischen Glemseck-, Leonberger- und Ganghoferstraße erstellt. Daraus wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

Durch diesen Bebauungsplan wird ein bestehender, rechtskräftiger Plan vom 12. 8. 1949 im Bereich zwischen Parz. 194/6 und der Ostgrenze des Bebauungsplanes überschritten und dort somit die Möglichkeit einer heutigen Erfordernissen angemessenen Bebauung geboten. Eine in diesem Plan auf der Parz. 194/6 ausgewiesene Erschließungsstraße ist infolge der nunmehr vorgesehenen Erschließung nicht mehr erforderlich.

Das Gebiet wird im westlichen Teil entlang der B 295 als Mischgebiet mit max. 5-geschossiger Bebauung, im übrigen Teil als allgemeines Wohngebiet mit 3 - 4-geschossiger Bebauung ausgewiesen.

Die erforderlichen Einstellplätze sind zum weitaus größten Teil als unterirdische Garagen vorgesehen.

Im Anschluß an die nördliche Stichstraße ist ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant.

Die Erschließung erfolgt für den nördlichen Teil über eine Stichstraße, die von der Ganghoferstraße aus nach Süden verläuft und für den südlichen Teil über eine Stichstraße, die in westlicher Richtung in Verlängerung der Glorstraße fortgeführt wird. Dadurch wird erreicht, daß der durch die Bebauung auftretende Verkehr etwa zu gleichen Teilen im Norden und im Osten an das bestehende Straßennetz angebunden wird. Der auf lange Sicht vorgesehene Ausbau der B 295 wird durch die Bebauungsplanung nicht behindert. Die Einmündung der oberen Torstraße in die B 295 kann bei Durchführung des Bebauungsplanes im Interesse der Verkehrssicherheit aufgehoben werden.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde vom Ing. Büro Dr. Bender und Stahl, Ludwigsburg, ein Gutachten erstellt.

Der Lärm kommt von der westlich verlaufenden B 295.

Bei den geplanten baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet können mit Ausnahme der Westfronten die nach DIN 18005 zulässigen Planungsrichtpegel eingehalten werden, wenn die in der Nähe von Verkehrswegen um 10 dB(A) erhöhten Werte in Ansatz gebracht werden. An den Westfronten der geplanten Gebäude ist die Anordnung von Fenstern für Aufenthaltsräume nicht zugelassen. Im Mischgebiet können die Planungsrichtpegel nur an der Ostseite eingehalten werden. An den übrigen Gebäudefronten müssen Schallschutzfenster vorgesehen werden. Durch die Anordnung von vorgezogenen Wandscheiben am nördlichen Baukörper können die Nord- bzw. Südseite abgeschirmt werden. Im einzelnen wird auf das o.a. Gutachten verwiesen.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist gewährleistet. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung möglich. Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 350.000,--DM.

Bodenordnende Maßnahmen sind vorgesehen.

Leonberg, den 11. 12. 1974

WeiB

