

Bebauungsplan "Pfad II"

Begründung

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

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten des Stadtteiles Höfingen und wird im Süden von der Ditzinger Straße, im Westen von der Varnbüler Straße und Röntgenstraße und im Norden vom Feldweg Flst. 1304 begrenzt.

Der Bereich nördlich der Ditzinger Straße und östlich der Varnbüler Straße bis zum Feldweg Flst.-Nr. 996 wurde bereits auf der Grundlage des Ortsbauplanes von 1940 und der Ortsbauplanerweiterung "Bochtel" v. 1956, bebaut.

Ebenso wurde das Grundstück Varnbüler Straße 18 nördlich des Baugebietes "Bochtel" nach dem Bebauungsplan "Pfad II" vom 19.10.1962 mit einem Gewerbebetrieb bebaut.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt in östlicher Richtung. Die Abgrenzung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart von 1984 und berücksichtigt die Änderung Nr. 012 vom 12.12.1985. Auf die Einbeziehung des im Flächennutzungsplan nördlich des Feldweges Flst.-Nr. 1304 als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Geländestreifens wurde verzichtet, da mit den ausgewiesenen Bauflächen dem derzeitigen Bedarf Rechnung getragen werden kann. Im Osten des Gebietes wurde die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Ditzinger Straße 99 in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen, um insbesondere den Bedarf aus dem Stadtteil Höfingen Rechnung zu tragen.
- Nutzungsmäßige Gliederung durch Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten als Übergangszonen zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet bzw. Wohngebiet.
- Landschaftliche Gestaltung und Einbindung des zukünftigen Ortsrandes.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzeption

Das Plangebiet umfaßt im südwestlichen Teil ein Mischgebiet, nördlich der Ditzinger Straße und östlich der Varnbüler Straße eingeschränkte Gewerbegebiete und im übrigen Bereich Gewerbegebiete.

Die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind überwiegend bebaut. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan sind noch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Als Übergangszonen zwischen dem Mischgebiet sowie der Wohnbebauung südlich der Ditzinger Straße und westlich der Varnbüler Straße und dem Gewerbegebiet wurden eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. In diesen Gebieten sind nur Gewerbebetriebe und gewerbliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sollen gegenseitige Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten vermieden bzw. gemindert werden.

Im dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sollen vorrangig Höfinger und Leonberger Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die an ihrem jetzigen Standort durch die städtebaulichen Gegebenheiten keine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, wurden im Gewerbegebiet und in den eingeschränkten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes und Fachmärkte (SB-Märkte) nicht zugelassen. Damit soll erreicht werden, daß die Funktionsfähigkeit des Ortskerns als Versorgungszentrum des Ortsteils Höfingen gesichert wird und dessen Entwicklung u. a. im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird. Gegen die Ansiedlung von Märkten in diesem Bereich spricht darüberhinaus die Ortsrandlage und damit ungünstige Erreichbarkeit und der Mangel an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet.

Außerdem wurden in den Gewerbegebieten Abfallbeseitigungsanlagen und Sonderabfallzwischenlager ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, daß die mit der Ansiedlung von örtlichen Gewerbe angestrebte Charakteristik des Gewerbegebietes nicht durch solche großflächigen Anlagen mit übergebietslichen Funktionen gestört und verändert wird und die städtebauliche Entwicklung und Wohnqualität des Ortsteils nicht durch Emissionen beeinträchtigt und gefährdet wird.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Im gesamten Gebiet sind überwiegend 2 - 3-geschossige Gebäude zugelassen. Anstelle von Vollgeschossen wurden max. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, wobei sich die Höhen staffeln von TH 5,50/FH 10,00 m im Osten im Übergangsbereich zur freien Landschaft über TH 7,50/FH 12,00 m im Mittelbereich bis zu TH/FH 15,00 m im Bereich der bestehenden Bebauung. Als Dachform sind Satteldächer mit 15° - 30° Dachneigung, Flachdächer sowie Sheddächer zugelassen.

Flachdächer sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen vollflächig zu begrünen.

Aus Gründen der Ortsrandgestaltung sind die Gebäudeaußenfassaden gegen die freie Feldlage zu 30 % mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Grünkonzeption

Das grünplanerische Konzept geht von folgenden Zielvorstellungen aus:

- Landschaftsgerechte Einbindung aufgrund der exponierten Ortsrandlage
- Durchgrünung des Gebietes
- Erhaltung bestehender Bäume

Besondere Bedeutung kommt der Gestaltung des Ortsrandes zu. Um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten, wurden am östlichen Rand des Gewerbegebietes öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen sollen mit heimischen Feldhecken und Laubgehölzen bepflanzt werden.

Am nördlichen Ortsrand ist ein 1,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen auf dem großkronige Laubbäume gepflanzt werden sollen. Der Standort der Bäume ist jeweils an den Grenzen der Kopfgrundstücke vorgesehen, sodaß die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke möglichst wenig behindert wird.

Zur Durchgrünung des Gebietes ist entlang den Erschließungsstraßen in einem 3 m breiten Geländestreifen mit Pflanzzwang mind. alle 15 m ein hochkroniger standortgemäßer Laubbaum zu pflanzen.

Für die Erhaltung bestehender Bäume gilt die Baumschutzverordnung.

Im übrigen wird auf den Begrünungsplan mit Textteil des Landschaftsarchitekten Reich vom 20.03.1986 hingewiesen.

3. Erschließung

3.1 Verkehrerserschließung

Das Gewerbegebiet wird östlich der Firma Sümak an die Ditzinger Straße angeschlossen. Die Breite der Ditzinger Straße reicht aus, um die erforderlichen Abbiegespuren anzuordnen. Die Erschließung erfolgt in nördlicher Richtung und endet in einer Ringstraße.

Durch eine Stichstraße in östlicher Richtung wird die geplante Bebauung entlang der Ditzinger Straße und das Gelände des ehemaligen Aussiedlerhofes erschlossen.

Über die nördliche Randstraße wird im Westen das eingeschränkte Gewerbegebiet "Pfad III" (Röntgenstraße) angeschlossen.

Dadurch ist eine Anbindung über die Varnbüler Straße nicht mehr erforderlich. Die Straßenverbindung zwischen der Varnbüler Straße und der Röntgenstraße wird aufgehoben und lediglich eine Geh- und Radwegverbindung ausgewiesen. Durch diese Maßnahme werden die Verkehrsverhältnisse in der Varnbüler Straße wesentlich verbessert.

Zum Zwecke der Entlastung der Pfadstraße von gewerblichem Verkehr wird der Anschluß des vorhandenen Parkplatzes der Firma Sümak an die Ditzinger Straße gelegt. Die Pfadstraße wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann im Anschluß an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein neues Kanalnetz, daß an den bestehenden Hauptsammler im Feldweg Flst.-Nr. 946 östlich der Fa. Sümak anschließt.

Zur Sicherung der Abwasserableitung ist ein Entlastungskanal im Bereich der Weinbergstraße und des DB-Durchlasses zum RÜB 24 beim Hauptsammler im Glemstal erforderlich.

4. Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist ab 1988 vorgesehen.

Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

a) Straßenbau	2.300.000,-- DM
b) Begrünungsmaßnahmen	140.000,-- DM
c) Kanalisation	400.000,-- DM
d) Entlastungskanal	1.300.000,-- DM
e) Wasserversorgung	250.000,-- DM
	<hr/>
	4.390.000,-- DM
	=====

Die erforderlichen Finanzmittel werden im Haushaltsplan 1988 und im Finanzplan bereitgestellt.
Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich und wurden eingeleitet.

Aufgestellt: Leonberg den, 14.10.87/ 25.11.87

Stadtplanungsabteilung

Rohwer

Dezernat III

Dr. Hassler