

Bebauungsplan "Brühl-Anwand"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden der Kernstadt Leonbergs.

Hier sind dem historischen Ortskern des Stadtteils Leonberg-Eltingen Wohnbauflächen und zentrale Sportstätten sowie landwirtschaftlich genutzte Randflächen vorgelagert, die durch die Bundesautobahnen Richtung Karlsruhe und Heilbronn gegen die freie Landschaft des Mahdental und Längenbühls abgegrenzt werden.

Der Bebauungsplan koordiniert die städtebauliche Entwicklung dieser Bereiche, die zum einen durch gegenseitige Beeinflussungen und Abhängigkeiten, zum anderen durch die Immissionsbelastungen von den angrenzenden Autobahnen zu einer städtebaulichen "Schicksalsgemeinschaft" verbunden sind.

2. Vorgeschaltete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Stuttgart vom 14.06.84 weist für den Geltungsbereich aus:

Gemischte Bauflächen im Norden; Grünflächen für Sportplätze und Freibad im Süden; dazwischen Wohnbauflächen.

Dies entspricht in den Nutzungsschwerpunkten sowohl dem derzeitigen Nutzungsbestand, als auch den im Bebauungsplan weiterentwickelten städtebaulichen Zielen.

2.2 Sportstättenleitplanung

Die Sportstättenleitplanung als integrierter Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung Leonberg aus dem Jahre 1977 sieht einen Neubau des Freibads sowie einen Ausbau der bestehenden Sportanlagen des TSV-Eltingen mit einer Erweiterung auf dem Gelände südlich der Glems vor.

2.3 Grünordnungsplan

Der Entwurf des Grünordnungsplans für den Bereich Brühl-Anwand wird hinsichtlich seiner Entwicklungsziele und landschaftsgestalterischen Einzelmaßnahmen vollinhaltlich in die zulässigen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung überführt.

2.4 Planfeststellungsverfahren

- a) Zum Um- und Ausbau des angrenzenden Autobahndreiecks Leonberg wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.
Dem Bebauungsplan zugrundegelegte Immissionsschutzberechnungen und daraus resultierende Maßnahmen berücksichtigen den Zustand nach Fertigstellung der planfestgestellten Baumaßnahme.

- b) Im südlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft unterirdisch eine im Rahmen des BAB-Ausbaus zu verlegende Erdgashochdruckleitung der Gasversorgung Süddeutschland.
- c) Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für die Wasserwirtschaft im Bereich der Glems unterliegen besonderen wasserrechtlichen Verfahren.

2.5 Sonstige Festlegungen

Auf Teilen des Geltungsbereiches liegen vor- und frühgeschichtliche Fundstellen. Es handelt sich um Kulturdenkmale nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes, die den Schutz des § 8 DSchG genießen.

3. Ziele des Bebauungsplanes

Generelles Ziel ist die Steigerung der Nutzungsdynamik in den einzelnen Teilbereichen des Geltungsbereichs - im Altort Eltingen, in den Wohnbauflächen, im Bereich der zentralen Sportstätten - im Rahmen einer gemeinsamen städtebaulichen Ordnung. Besondere städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Verkehrserschließung, des Immissionsschutzes und der Stadtbildpflege dienen dem notwendigen Ausgleich zwischen divergierenden und konkurrierenden Belangen der einzelnen Nutzungen im Plangebiet.

Den besonderen Gegebenheiten und städtebaulichen Mißständen des Bereichs entlang der Bruckenbachstraße als Teil des historischen Ortskerns Eltingens wird durch den Satzungsbeschluß des GR der Stadt Leonberg zur Festlegung als Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets Eltingen-Süd gemäß § 5 StBauFG Rechnung getragen und die Sanierung des Bereichs als städtebauliches Ziel in den Bebauungsplan eingeführt.

3.1 Bauflächenplanung

Ziel ist die Aktivierung innerörtlicher Baulandreserven und die Darstellung einer geeigneten Ortsrandbebauung nördlich der Freibadanlagen als Übergangszone zwischen Wohn- und Grünflächen. Alleeartig begrünte öffentliche Verkehrsflächen schaffen im Zuge der Alten Ramtelstraße über die Badstraße und die Straße "Im Brühl" eine attraktive Fußgänger- und Radfahrverbindung zwischen der "Neuen Stadtmitte" Leonbergs und den zentralen Sportstätten im Geltungsbereich.

3.2 Grünflächenplanung

Ziel ist die Bildung eines stadtnahen zusammenhängenden Freizeit- und Erholungsraums mit Freibad, Sport- und Tennisplätzen sowie einem naturnah ausgestalteten Grünraum entlang der Glems als Verbindungsbereich der Aktivitätszonen.

4. Gebietsausweisung und städtebauliche Einzelmaßnahmen

4.1 Bauflächen

4.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden bestehende Wohnbauflächen arrondiert mit innerörtlichen Wohnbau-Reserveflächen. Diese Flächen im Übergangsbereich zu den öffentlichen Grünflächen - derzeit interimsgenutzt - werden zusammen mit den rückwärtigen Grundstücksteilen der Anwesen an der Glemseckstraße im Zuge bodenordnender Maßnahmen (s. Ziff. 9.1) einer Bebauung zugeführt.

Der bestehende Bebauungsplan "Im Brühl" (Pl.Nr. 03.05.1, gen. 16.08.1969) geht in seinen wesentlichen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan auf.

Die geplante Hauszeile südlich der Straße "Im Brühl" bildet den neuen südlichen Ortsrand Eltingens und verbindet das stadtgestalterische Ziel einer Fortführung der geschlossenen traufständigen Bauform der alten Scheunen des süd-westlichen Ortsrands nach Süd-Osten.

4.1.2 Besondere Wohngebiete

Die Ausweisung erfolgt für den historischen Ortsteil, der in Nutzungsstruktur und Stadtgestalt durch die getroffenen Einzel festsetzungen erhalten und in Richtung auf eine verstärkte Wohnnutzung fortentwickelt werden kann. Stadtgestalterischen und denkmalpflegerischen Belangen folgend, werden weitere Regelungen zur baulichen Gestaltung gem. § 73 LBO in gesonderter Satzung als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Im Sinne der Gleichbehandlung des historischen Bereichs der Altstadt Eltingen entsprechen die für die Besonderen Wohngebiete getroffenen Festsetzungen im sachdienlichen Umfang den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan "Altstadt Eltingen, Teil 1", gen. 27.01.82 RP Stgt.

4.1.3 Mischgebiete

Das Mischgebiet 1 ist wegen der im Einzelnen abgewogenen Immissionsproblematik eines bestehenden Zimmereibetriebes aus dem Besonderen Wohngebiet (WB 1) ausgegliedert; aber Bestandteil des Sanierungsgebiets.

Der Zimmereibetrieb selbst wird als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen.

Mischgebiet 2 ist mit Rücksicht auf die bestehende und fortzu-entwickelnde Nutzungsstruktur beiderseits der Glemseckstraße und die vom Straßenverkehr verursachten Dauerschallpegel ausgewiesen.

Im Bereich eines bestehenden KFZ-Reparaturbetriebs wurden südlich angrenzende Distanzflächen zur Allgemeinen Wohnbaufläche hin aus Immissionsschutz-Gründen in das Mischgebiet einbezogen.

4.1.4 Gewerbegebiet

Im Osten des Gebietes entlang der Südrandstraße wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Damit wurde den Immissionsbelastungen durch den Verkehrslärm der Autobahnen und Südrandstraße, die einer allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen entgegenstehen, Rechnung getragen.

Der Bereich hat eine Pufferfunktion für die angrenzenden Wohngebiete gegen obige Immissionen; demzufolge werden im Gebiet selbst keine die Wohnnutzung störenden Gewerbebetriebe zugelassen (eingeschränktes Gewerbegebiet GEE).

Der Baukörper an der Einmündung der Südrandstraße in die Glemseckstraße ist der bauliche Abschluß des Lärmschutzwalls entlang der Südrandstraße. Das Maß der Nutzung und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse folgen diesem Zweck und stadtgestalterischen Zielen einer Pfortenbildung am Ortseingang Eltingens.

4.2 Grünflächen

Gemäß Einzelfunktion und Eigentumsverhältnissen ist der zusammenhängende Grünraum beidseitig der Glems aufgegliedert in Flächen folgender Widmung:

4.2.1 Öffentliche Grünfläche - Sportplätze

Diese Fläche umfaßt Bereiche

- des bestehenden Hauptplatzes des TSV-Eltingen mit bestehender Turn-und Versammlungshalle,
- Flächen für die Verlagerung bestehender Übungsfelder im Osten des Gebiets in den Süden des Areals im Zuge des Freibad-Neubaus,
- Flächen für ein zusätzlich benötigtes Übungsfeld für den expandierenden Spielbetrieb des TSV-Eltingen sowie öffentl. Nutzung durch Schulen und Jedermann,
- Reserveflächen für eine Sport- oder Tennishalle zur Sicherung eines ganzjährigen Freizeitwertes des Areals.

Die Verlagerung erfolgt auf landwirtschaftlich genutzte Flächen deren jetzige Nutzung im Zuge der Stadtentwicklung nicht mehr standortgerecht ist.

Die topographischen Gegebenheiten verlangen Abgrabungen und Aufschüttungen für die Einpassung der Sportplätze in das Gelände.

4.2.2 Öffentliche Grünfläche - Freibad

Die Fläche übergreift die vorhandene Fläche des bestehenden alten Freibads um das notwendige Minimalmaß für die zusätzlichen Aktivitäts- und Ruheflächen eines Freibadneubaus.

4.2.3 Öffentliche Grünfläche - Stellplätze

Die stark durchgrünte Fläche beinhaltet auf wassergebundenen Decken die notwendigen Stellplätze für Sportplätze, Freibad und ggf. Sporthalle.

4.2.4 Öffentliche Grünfläche - "Drei Linden"

Der bestehende Spielplatz zwischen den "Gedächtnislinden (Naturdenkmale)" ergänzt das Spielangebot des Bereichs für die Altersgruppe der Kleinkinder in erwünschter Weise und soll in bestehendem Umfang fortbestehen.

4.2.5 Öffentliche Grünfläche - Tennisplätze

Drei Spielfelder sind bestehender Teil der Sportanlagen des TSV-Eltingen. Gemäß Vereinsbedarf sind drei Spielfelder als Erweiterungsfläche geplant und ergänzt um die notwendigen Stellplätze und baulichen Anlagen (Vereinsheim-Tennisabteilung).

4.2.6 Öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall

Die Fläche umfaßt den Lärmschutzwall zwischen Freibad und allgemeinem Wohngebiet (WA 5) mit den notwendigen Zäunen und Sichtschutzeinrichtungen (FKK-Bereich Freibad). Der Wall dient im Grundsatz dem Schutz des Wohngebietes; seine Südseite wird in die Freiflächen-Nutzung und -Gestaltung des Freibades einbezogen.

Die Flächen der Ziffer 4.2 sind zum Teil überlagert mit der Festsetzung als Schutzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG. Im Bereich dieser Festsetzung erfolgen die notwendigen Geländemodellierungen die einem dem Lärmschutzgutachten (siehe Ziffer 6) entsprechenden Schutz vor den Immissionen des gebietsumgebenden Fahrverkehrs ermöglichen; wie auch den notwendigen Lärm- und Sichtschutz zwischen den Sportanlagen (Freibad/Tennis) und den Wohnbauflächen ermöglichen.

4.3 Flächen für die Wasserwirtschaft

Der uferbegleitende Auebereich der Glems ist Bestandteil wasserwirtschaftlicher Versorgungs- und Sicherungsflächen entlang der Glems.

Eine Nutzung und Ausgestaltung als naturnahe parkartige Erholungsfläche ist mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Es ist ein dem Nutzungsspektrum gemäßer Erhalt und Pflege der natürlichen Ufer- und Sukzessionsflächen-Vegetation geplant. Im Zuge der funktionsbedingten Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Sportanlagen des Gebiets erfolgen Fußverbindungen und Brückenschläge über die Glems entsprechend der Darstellung im Lageplan.

Geringfügige Ausweitungen und Umgestaltungen des Bachbettes der Glems sind im Zuge der Gestaltung des Haupteingangs des Freibads vorgesehen.

5. Stadtgestaltung

Der Bebauungsplan setzt zum Erhalt der historischen Baustruktur im Sanierungsgebiet und der gewachsenen Bereich entlang der Glems-
eckstraße einerseits, sowie zur Wahrung einer der Morphologie des
alten Ortsrand angeglichenen Bebauung in den Wohngebieten Dachfor-
men, Gebäudestellung, Trauf- und Firsthöhen, sowie die Höhenlage
der Gebäude - gebietsweise abgestimmt - fest.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß LBO in ge-
trennter Satzung ergänzen das im Sinne des Erhalts und der Ver-
besserung der stadtgestalterischen Struktur angezeigten Regelungs-
instrumentarium.

6. Lärmschutz

Im gesamten Geltungsbereich werden durch Immissionen von der Bundesautobahn, der Südrandstraße und der Glemseckstraße sowie durch Lärm aus dem Freibad- und Sportbereich die Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Vornorm 1971 überschritten.

Die Lärmbelastungen sind im einzelnen der schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros Dr. Bender und Stahl zu entnehmen.

Es werden folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen und ausgewiesen:

1. Wall/Wand zwischen dem geplanten Freibad und dem Wohngebiet (WA) Im Brühl.
Wallhöhe 4 ./ 5 m, im Mittel 4,5 m über OK Gelände.
Die Richtwerte werden im Erdgeschoßbereich und in den Freiflächen eingehalten, nicht jedoch im 1. Obergeschoß (ergänzender passiver Lärmschutz im 1. Obergeschoß).
2. Wall/Wand zwischen den Tennisplätzen und dem Mischgebiet östlich der Badstraße.
Wallhöhe 3,5 m über OK Gelände.
Schutz des Erdgeschoßbereiches. Geringe Überschreitung des Richtwertes im 1. OG.
3. Wall/Wand entlang der Südrandstraße
Wallhöhe 4,5 m über OK Südrandstraße.
Voller Schutz der Freibereiche innerhalb des Mischgebietes. Geringe Überschreitung des Richtwertes im Erdgeschoß. In den Obergeschossen passive Lärmschutzmaßnahmen. Bei einer Überbauung des eingeschränkten Gewerbegebietes kann der Lärmschutz im Mischgebiet grundlegend verbessert werden.
4. Passive Lärmschutzmaßnahmen für alle Geschoßlagen die zur Glemseckstraße hin ausgerichtet sind sowie für Seitenfronten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Lärmschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719. Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer etc.) künstliche Belüftung oder Belüftung von der lärmabgewandten Seite.

7. Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs ist gesichert und genügt auch der Abwicklung des Fahrverkehrs zum neuen Freibad zu Spitzenzeiten.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt an der Haltestelle "Kärntner Straße" in der Glemseckstraße.

Die innere Erschließung des Bereichs bedarf:

- des Neubaus einer ringförmigen Erschließungsstraße für das neue Freibad. In südlicher Richtung werden aus der östlichen Kernstadt kommender Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie die Anlieferung des Bades über eine Mischverkehrsfläche in südlicher Verlängerung der Badstraße auf den Haupteingang hin abgewickelt; von der Bruckenbachstraße erfolgt die PKW-Zufahrt zu den für Freibad und Sportstätten zweckgebundenen Stellplätzen und zur Vorfahrt am Haupteingang des Freibads,
- eines Ausbaus der Straße "Im Brühl" in Ost-West-Richtung als Anliegerstraße - Mischverkehrszone - über die auch die Fußgänger und Radfahrer zu den Sportplätzen des TSV-Eltingen geführt werden,
- einer Erschließungsstraße für das eingeschränkte Gewerbegebiet von der Badstraße her.

Der bestehende Ost-West-Zweig der Badstraße wird für die Erschließung nicht mehr benötigt, entwidmet und von den Außenanlagen des Freibads überlagert.

Die Erschließung der Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Anwesen an der Glemseckstraße erfolgt gemäß städtebaulicher Zweckmäßigkeit und Anliegeranhörung von der Glemseckstraße aus über Geh- und Fahrrechte gesichert.

Der Bedarf an notwendigen Stellplätzen in den Bauflächen kann bei der geplanten Nutzungsdichte auf je eigenem Grundstück oberirdisch befriedigt werden; im Bereich der Nutzungsverdichtung im Nordost-Teil des Gewerbegebiets ist eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Badstraße her ausgewiesen.

Dem Stellplatzbedarf der Sportstätten wird durch eine zentrale Parkieranlage an der Freibadzufahrt genügt; deren Lage im Gesamtgebiet gewährleistet eine reibungslose Zu- und Abfahrt von der Leonberger Straße bzw. der Südumgehung her - weitgehend ohne Beeinträchtigung von Wohnnutzung und gebietsinternem Anliegerverkehr.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Die Entwässerung der Bauflächen erfolgt über den Hauptsammler in der Badstraße.

Für die Entwässerung der Freibadanlage sind neue Anschlußleitungen zum Kanal in der Badstraße und zum Kanal in der Hertichstraße vorgesehen.

Die Entwässerung ist wie folgt konzipiert:

- Abführung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers der Badeplatte in den Hauptsammler Badstraße.
- Ableitung des verbrauchten Badewassers über eine Hebeanlage und neuer Anschlußleitung in den Kanal Hertichstraße. In diesen Kanal wird auch das Oberflächenwasser der südlichen Erschließungsstraße und der geplanten Parkplätze eingeleitet.
- Ableitung des Dachflächenwassers in die Glems. Die Anschlußkanäle in der Badstraße und Hertichstraße sind ausreichend dimensioniert. Der Kanal Badstraße wird über das RÜB Kirchbach und der Kanal Hertichstraße über das im Bau befindliche vorgesehene RÜB 75 entlastet.

9. Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind für die Bereiche nördlich und südlich der Straße "Im Brühl" und östlich der Badstraße bodenordnende Maßnahmen erforderlich und vorgesehen.

Die erforderlichen öffentlichen Grünflächen zur Erweiterung der Freibadflächen, der Sportflächen, der Flächen für Tennisanlagen und der Flächen für Schutzwälle sowie der glemsbegleitenden Grünflächen sollen erworben werden.

9.2 Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden wie folgt geschätzt.

9.2.1 Sport- und Freibadanlagen

	DM
a) Neubau Freibad	17.110.000,--
b) Erweiterung Sportanlagen (ohne Sporthalle)	4.000.000,--
c) Erschließung (Wege und Straßen) einschl. Brücken	2.000.000,--
d) Parkplätze	850.000,--
e) Begrünungsmaßnahmen	1.400.000,--
f) Kanalisation	325.000,--
g) Wasserversorgung erfolgt von der geplanten übergeordneten Ver- bindungsleitung von HB Mesner zur Glemseckstraße (Kosten 540.000,--)	-
insgesamt:	25.685.000,-- =====

9.2.2 Bauflächen

a) Erschließung	70.000,--
b) Kanalisation	125.000,--
c) Wasserversorgung	60.000,--
insgesamt:	225.000,-- =====

9.2.3 Grunderwerb

insgesamt: 1.750.000,--
=====

Die Finanzierung der Kosten sind im Finanzplan bis 1990 mit Ausnahme von Ziffer 9.2.2 eingeplant.

Die Kosten für die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der Bauflächen sind im Haushaltsplan 1988 vorzusehen.

Leonberg, den 20. 11. 1986
Stadtplanungsabteilung - Dezernat III

Rohwer

Dr. Hassler