

Anlage 2 zur DS 1999 Nr. P 5/1

Bebauungsplan "Ziegelwiesen I, Änderung im Bereich Binsenweg"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Gebietes/ Derzeitige Situation

Es handelt sich um das Grundstück Binsenweg 1, auf dem das Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Warmbronn steht. Das Gemeindehaus ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ziegelwiesen I" errichtet worden.

Im Osten, Westen und im Norden grenzt Wohnbebauung an, und südlich des Planbereichs befindet sich ein Kindergarten.

Wegen erheblicher baulicher Mängel und wegen des mittlerweile unzureichenden Raumangebots beabsichtigt die evangelische Kirchengemeinde, diesen Standort aufzugeben.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Das Grundstück Binsenweg 1 ist im Bebauungsplan Ziegelwiesen von 1969 als Gemeinbedarfsfläche für ein Gemeindehaus ausgewiesen. Da das evangelische Gemeindehaus neben der Katholischen Franziskuskirche neu erstellt werden soll, ist für das Grundstück zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche (WA) umgewandelt werden. Durch die vorgesehene Nutzung wird dem allgemeinen Wohnungsbedarf Rechnung getragen.

2. Planerische Zielsetzungen

2.1 Art und Maß der Nutzung

Für die Realisierung der geplanten Wohnnutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Neubebauung soll sich der Charakteristik der umgebenden Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung anpassen. Um die Höhen zu begrenzen, ist eine Traufhöhe von max. 6,25 m sowie eine Firsthöhe von max. 10 m, jeweils über festgelegtem Gelände, vorgesehen. Dies ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaubarem Dachgeschoß.

2.2 Erschließung

Die Erschließung dieses Grundstücks erfolgt über die Talackerstraße und den Binsenweg. Der ruhende Verkehr kann in Form von Stellplätzen/Carports auf der Nordseite der Bebauung untergebracht werden.

Zur Verbesserung der Wendemöglichkeit im Binsenweg ist an der Nordostecke des Grundstücks eine öffentliche Wendefläche ausgewiesen.

2.3 Grünordnung

Für die Planung ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt worden. Da diese Fläche im jetzigen Zustand einen höheren Versiegelungsgrad besitzt als nach dem Eingriff, ergibt sich eine positive Bilanz und der Eingriff ist damit voll ausgeglichen.

3. Durchführung der Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Über die Abtretung der öffentlichen Wendefläche und die Begründung des Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Kindergartengrundstückes der Stadt erfolgt eine vertragliche Regelung.

Leonberg, den 06.12.1999

Stadtplanungsabteilung


Lopau


Rohwer