

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wohnbebauung Ramtel II Teil 3"

Für dieses Gebiet weist der Entwurf zum Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1967 Wohngebiet aus.

Dieser Flächennutzungsplan konnte bisher, weil auf Leonberger Markung liegende überörtliche Strassenplanungen (BAB u. B 295) unklar waren, nicht zur Rechtskraft geführt werden. Die Weiterführung des Flächennutzungsplanes muss nunmehr unter Einbeziehung der durch die Gemeinde-reform am 1.1.1975 hinzugekommenen Ortsteile vorbereitet werden. Dies bedingt einigen Zeitaufwand.

Das Gebiet ist zu einem beträchtlichen Teil schon mit 1 - 2 - geschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Strassenerschliessung über ehemalige Feldwege ist völlig ungenügend. Die Abwasserbeseitigung erfolgt grösstenteils noch über private Klär- und Sickergruben, von denen viele nicht mehr einwandfrei funktionieren und somit eine Gefahr für die Gesundheit der Bewohner des Gebietes darstellen.

Da weitere Bauwünsche dort bestehen, betrachten wir die geschilderten Erschliessungsmängel als zwingende Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor Fertigstellung des Flächennutzungsplanes, um geordnete Verhältnisse zu schaffen (§ 8 Abs. 2 BBauG).

Dabei darf davon ausgegangen werden, dass auch ein überarbeiteter Flächennutzungsplan für dieses Gebiet keine wesentlich andere Nutzungsausweisung bringen wird.

Der Überwiegende Teil des Planbereichs steht unter Landschaftsschutz. Die Bezirksstelle für Natur- u. Landschaftsschutz bereitet jedoch z.Zt. eine Neufestsetzung der landschaftsgeschützten Markungsbereiche vor, wobei vorgesehen ist, dieses z.T. bereits bebaute Gebiet aus dem geschützten Bereich herauszunehmen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und höchstens 2 Geschossen ausgewiesen.

Die Ausweisung des im südlichen Planbereich vorgesehenen Mischgebietes erfolgte auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes. Abgesehen von dieser Anregung bestehen im Stadtteil Ramtel für eine derartige Nutzung bereits Ansätze und ein weiterer Bedarf. Aus planerischen Überlegungen und Überlegungen des Gewerbeaufsichtsamtes erscheint es zweckmässig, dieses Gebiet entlang der Neuen Ramtelstrasse auszuweisen, wobei eine 2 - 3 geschossige offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. 1,0 vorgesehen ist.

Im näheren Bereich der bereits bebauten Grundstücke im nördlichen Plangebiet ist wegen der besseren Einfügung in den Bestand als Dachform das Satteldach vorgeschrieben. Für den noch unbebauten östlichen Planbereich ist das Flachdach gefordert, insbesondere aus der Überlegung, dass der Hangsituation gerecht werdende Hausformen mit dieser Dachform besser zu gestalten sind. Flachdächer sind auch im Mischgebiet des südlichen Plananteils, mit Rücksicht auf die grössere Beweglichkeit in der Grundrissgestaltung, ausgewiesen. Die Bebauung im gesamten gesehen ist aufgelockert und mit vielen privaten Grünflächen durchsetzt. Aus Gestaltungsgründen ist die Decke der Tiefgarage an der Einsteinstraße, soweit sie nicht für den Lärmschutzwall benötigt wird, zu begrünen und zu bepflanzen.

Die schulische Versorgung ist durch die westlich des Baugebietes liegende August-Lämmle-Schule, die Unterbringung von noch nicht schulpflichtigen Kindern durch die östlich und westlich des Schulbereiches liegenden 2 Kindergärten gegeben. Schul- und Kindergärten sind im Hinblick auf die jetzt vorgesehene bauliche Entwicklung geplant und gebaut worden.

Bezüglich der Erschliessung muss dieser Plan zusammen mit dem Bebauungsplan "Wohnbebauung Ramtel II Teil 2" gesehen werden. Bis auf wenige Grundstücke im Nordwesten des Planbereiches, die durch den im Bebauungsplan "Wohnbebauung Ramtel II Teil 2" liegenden Heckenweg erschlossen werden, werden alle ausgewiesenen Grundstücke durch die Paracelsus-Strasse, Albert-Magnus-Strasse, Gerlinger Strasse und eine von der Albert-Magnus-Strasse abzweigende Stichstrasse erschlossen. Diese neu anzulegenden Strassen schliessen nach Osten an das Erschliessungssystem des angrenzenden oben genannten Bebauungsplanes an. Die Bemessung der Strassenquerschnitte erfolgte aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ohne Berücksichtigung des öffentlichen Parkbedarfes. Die öffentlichen Parkflächen sind aus Gründen der Zweckmässigkeit über das gesamte Plangebiet punktförmig verteilt.

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

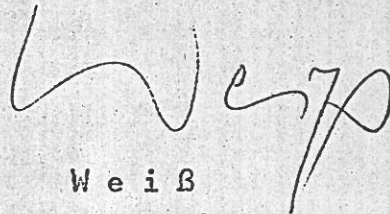
Die Lärmeinwirkung der Autobahn und der Neuen Ramtelstrasse überschreitet im gesamten Plangebiet den nach der Vornorm DIN 13005 zulässigen Planungsrichtpegel. Bei Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung dieses Gebietes, des Bestandes an vorhandenen Wohngebäuden und der topografischen Situation kommt eine andere als die vorgesehene Nutzung jedoch nicht in Frage. Um die Lärmbelastung wirksam herabzumindern ist deshalb entlang der Neuen Ramtelstrasse ein Lärmschutzwall vorgesehen. Es ist aber auch dann noch erforderlich, die Ausnahmemöglichkeit der Vornorm DIN 13005 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 Bebauungsplanes wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Der Anschluss des Planungsbereiches an die zentrale Abwasserbeseitigung ist möglich. Zur Sicherung der Anschlussmöglichkeiten wurden die erforderlichen Leitungsrechte ausgewiesen. Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gewährleistet.

Durch die Einplanung neuer Erschliessungsstrassen sind eine Anzahl Grundstücke in Mitleidenschaft gezogen. Um eine gerechte Verteilung der Lasten auf alle Grundstücke zu erreichen und um viele ungünstig zugeschnittene Grundstücke überhaupt bebaubar zu machen, sind bodenordnende Massnahmen im Rahmen einer amtlichen Umlegung eingeleitet.

Die Kosten der Erschliessung (ohne Grunderwerb) werden auf ca. 2,5 Millionen veranschlagt.

Leonberg, den 19. März 1975
Stadtplanungs- u. Hochbauamt


W e i ß