12

Anlage 2 zu DS 2002 Nr. P 2

Bebauungsplan Büsnauer Straße/Bulachweg Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteil Warmbronn, südlich der Büsnauer Straße und südwestlich des Bulachweges. Westlich grenzt die bestehende Bebauung "Im Greutle" an.

1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplanbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan von 1984 als bestehende Wohnbaufläche dargestellt und überwiegend bebaut. Grundlage für die Bebauung bildete im östlichen Bereich der seit dem 10.02.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Greutle-Brentenhau". Die nordöstlich angrenzenden Waldflächen und die südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nach der Verordnung des Landratsamtes Böblingen vom 23.04.1987 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Im Jahre 1997 wurde zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes der Bebauungsplan "Büsnauer Straße/Bulachweg" aufgestellt und am 26.03.1998 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wurde vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Urteil vom 13.04.2000 für nichtig erklärt.

1.3 Städtebauliche Situation

Die vorhandene Bebauung stellt sich als eine aufgelockerte, stark durchgrünte Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf großen parkähnlichen Grundstücken dar. Das Gelände am östlichen Bulachweg ist eine Nordhanglage mit der Erschließungsstraße im Norden und der Wohnbebauung auf der Bergseite im südlichen Grundstücksteil.

1.4 Verkehrssituation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Bulachweg, der in die Büsnauer Straße -K 1008- einmundet und so eine direkte Verbindung an das Hauptverkehrsnetz herstellt. An den Bulachweg schließen zwei Fußwegeverbindungen an, ein Fußweg zur Straße "Im Greutle" und ein Fußweg zur Straße "Im Brentenhau".

Der Bulachweg wurde 1967 mit einer Fahrbahnbreite von 4 m zwischenausgebaut. Am Ende des Bulachwegs besteht eine Wendeplatte für PKW. Ein endgültiger bebauungsplanmäßiger Ausbau ist bisher nicht erfolgt.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung des Gebietes geordnet werden.

Für den nordwestlichen Bereich erfolgt eine erstmalige planungsrechtliche Festlegung mit einer Bebauung entlang Büsnauer Straße und Bulachweg.

Für den südöstlichen Bereich soll eine zusätzliche Bebauung auf Teilflächen der großen Grundstücke unter Freihaltung einer "30m-Zone" zum Wald ermöglicht werden.

Durch die vorgesehene behutsame Verdichtung der Bebauung wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum Rechnung getragen.

Zur Sicherung der Erschließung ist ein den Anfordernissen des Verkehrsaufkommens differenzierter Ausbau des Bulachweges als Anliegerstraße erforderlich

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Das Gebiet ist durch Wohnnutzung geprägt und soll als allgemeines Wohngebiet (WA) weiterentwickelt werden. Zur Erhaltung des Wohngebietscharakters werden die ausnahmsweise nach § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zulässige Bebauung orientiert sich bezüglich der Kubatur im östlichen Bereich WA 2 und WA 3 im wesentlichen am Bestand. Als Höhenbegrenzung wird an der Südseite als Übergang zur freien Landschaft eine max. Traufhöhe von 4,0 m und im übrigen eine max. Traufhöhe von 6,0 m festgelegt.

Im Bereich der Einmündung Büsnauer Straße/Bulachweg wird zur Betonung des Ortseingangs eine 3-geschossige Bebauung mit max. 9,0 m Traufhöhe zugelassen.

Die Erhaltung einer lockeren Bebauung ist durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 gewährleistet.

Dies wird im östlichen Bereich WA 2 und WA 3 noch verstärkt durch die Festlegung einer offenen Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. In den Gebieten WA2 und WA 3 wird darüberhinaus die Zahl der Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt.

Durch die Beschränkung der Wohnungszahl soll einerseits die charakteristische Ein- und Zweifamilienhausbebauung fortgesetzt und andererseits das Verkehrsaufkommen begrenzt werden.

Aus Gründen der Ortsrandgestaltung werden im östlichen Bereich Satteldächer mit 20 - 30° Dachneigung zugelassen, während im nordwestlichen Ortseingangsbereich Satteldächer mit 30 - 45° festgelegt werden. Ausnahmsweise können Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 20° zugelassen werden.

3.2 Erschließung

Die Grundstücke werden über den Bulachweg erschlossen.

Zur Sicherung der Erschließung wird der Bulachweg durchgehend mit einer Fahrbahnbreite von 4,5 m ausgebaut. Dadurch wird der Charakter des Bulachwegs als Wohnweg mit Anliegerverkehr optisch hervorgehoben. Für die Trassierung waren die bestehenden privaten Grundstücksgrenzen des Bulachwegs maßgebend.

Fußgänger erhalten im nordwestlichen Bereich einen 1,50 m breiten Gehweg, der Anschluß findet an die Fußgängerverbindung in die Gebiete Greutle und Brentenhau. Im hinteren südöstlichen Bereich wird die Verkehrsfläche als Mischfläche ausgeführt. Durch die Ausführung der Randbegrenzungen als Hochbord wird

zum einen dem Parken auf den Randflächen (Bankett) vorgebeugt, zum anderen wird das parallel verlaufende Mulden-Rigolen-System wirksam geschützt. Die vorhandene Böschung nördlich und nordöstlich des Bulachwegs wird nur teilweise verändert bzw. angepaßt.

Am Ende des Bulachwegs wird eine Wendeplatte ausgewiesen, die so dimensio-

niert ist, dass sie für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreicht.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs muß auf den privaten Grundstücken erfolgen, da die vorgesehene Fahrbahnbreite von 4,50 m das Parken im öffentlichen Verkehrsraum nicht zuläßt.

Im Bereich der Fußwegeverbindung zum Gebiet Greutle sind 4 öffentliche Parkplätze vorgeschen.

3.3 Entwässerung

Derzeit wird das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet und vom Pumpwerk bei der früheren Kläranlage Warmbronn in den Hauptsammler nach Eltingen gepumpt und zur Kläranlage Mittleres Glemstal weitergeleitet. Aufgrund des neuen Wassergesetzes für Baden-Württemberg vom 1. Januar 1999 soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden

Die zukünftige Entwässerungskonzeption sieht deshalb eine Trennung der Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vor.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Regenwasserkanal entlang des Bulachweges zur Lämmlestraße geplant. Von dort erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über vorhandene Wassergräben zum Maisgraben.

Der Drosselabfluß des vorhandenen Regenrückhaltebeckens östlich des Baugebietes wird über das vorhandene Absturzbauwerk zukünftig dem Regenwasserkanal zugeführt.

Das Oberflächenwasser des Bulachweges sowie von der angrenzenden Waldfläche wird über ein Mulden-Rigolen-System entlang des Bulachweges versickert. Das überschüssige Regenwasser wird über Kontrollschächte in den Regenwasserkanal geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächer,

Hofräume, Zufahrten) sowie austretendes Quell- und Sickerwasser auf privaten Grundstücken ist über Versickerungsmulden ggf. in Verbindung mit Rigolenelementen in das Grundwasser zu versickern. Bei ungünstigen Untergrundverhältnissen kann das Niederschlagswasser auch von der Versickerungs-

mulde/Mulden-Rigolen-Elemente über einen Schacht mit Notüberlauf in den Re-

genwasserkanal abgeleitet werden.

Die Größe und Lage der Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ingenieurmäßig zu bemessen. Die Anlage von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und die Verwendung als Brauchwasser ist zulässig. Zisternen sind den Versickerungsmulden oder dem Mulden-Rigolen-System vorzuschalten.

Die Anschlüsse der bestehenden Wohngebäude an den Mischwasserkanal haben Bestandsschutz. Es wird jedoch angestrebt, auf allen Grundstücken auf freiwilliger Basis eine Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser herbeizuführen. Zum Gesamtentwässerungskonzept wird auf die Entwurfsplanung der Planungsgesellschaft Dr. Ing. Heinrich, Waiblingen, vom 20.08.2001 hingewiesen.

3.4 Grünordnung:

Zur Beurteilung der landschaftlichen Situation und der ökologischen Auswirkungen wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Nach einer Bestandsaufnahme wurden die Nutzungskonflikte aufgezeigt, eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Der vorgesehene Eingriff bedeutet vorwiegend Bodenverbrauch und Flächenversiegelung. Da der Eingriff nicht in der freien Landschaft vorgenommen wird, sondern auf einer Fläche, die durch Wohnnutzung schon stark vorgeprägt ist, wird die Intensität des Eingriffs als nicht sehr hoch angesetzt.

Durch die Ausweisung einer "30-m-Zone" zum Wald als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird der sensiblen Lage zum Wald Rechnung getragen. Durch die differenzierte Ausweisung der überbaubaren Flächen sowie der festgelegten Pflanzbindungen für erhaltenswerte Einzelbäume wird der wertvolle Baumbestand gesichert.

Darüberhinaus wird durch die Ausweisung von Flächen für Pflanzgebote sowie durch den Verzicht auf die Versiegelung von Zufahrtswegen und Stellplätzen ein Ausgleich der bilanzierten Eingriffe erreicht.

Auch das geplante Mulden-Rigolen-System im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption zur Oberflächenentwässerung ist als entsprechende Ausgleichsmaßnahme zu betrachten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die aufgrund der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Evtl. verbleibende Defizite müssen im Hinblick auf die Fortentwicklung des bestehenden Wohngebietes sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter gegenseitiger Abwägung der Belange nach § 1 Abs.5 und 6 BauGB in Kauf genommen werden.

Auf den Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Stötzer und Partner vom 15.10.1995 (DS 1997 Nr. P 5/1) wird hingewiesen.

4. Durchführung der Maßnahmen:

4.1 Erschließungsanlagen

4.1.1 Straßenausbau

Die Kosten für den Um- und Ausbau des Bulachweges werden auf ca. 425.000,-DM geschätzt.

Da es sich um eine beitragsfähige Erschließungsmaßnahme handelt, können 90 % der Herstellungskosten durch Erschließungsbeiträge refinanziert werden. Die erforderlichen Finanzmittel müssen im Haushaltsplan bereitgestellt werden.

4.1.2 Wasserversorgung

Im Zuge des Straßenausbaus muß im östlichen Bereich des Bulachwegs die vorhandene Wasserleitung ausgewechselt werden. Die Kosten werden auf ca. 86.250,- DM geschätzt. Kostenträger sind die Stadtwerke.

4.1.3 Entwässerung

Die Kosten für die Herstellung des Regenwasserkanals einschließlich des Mulden-Rigolen-Systems, sowie für den Ausbau der Wassergräben werden auf ca. 492.000,- DM geschätzt. Kostenträger ist die Stadt, die erforderlichen Finanzmittel müssen im Haushaltsplan bereitgestellt werden.

No Williams

4.2 <u>Bodenordnung</u>

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Leonberg, den 14.09.2001/25.09.2001

Stadtplanungsabteilung

Lopau