

280

Bebauungsplan "Ezach, Teile 1 u. 2 - 3. Änderung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes/Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der "Gemeinbedarfsfläche Schule" des Wohngebietes Ezach. Es wird begrenzt im Norden und Westen von "Öffentlicher Grünfläche", im Süden von "Allgemeinem Wohngebiet" und im Osten von den Gemeinbedarfseinrichtungen Kindergarten und Ökumenisches Gemeindezentrum (in Ausführungsplanung).

Derzeit geltendes Planungsrecht für das Plangebiet ist der Bebauungsplan "Ezach Teil 1 und Teil 2, Änderung im Bereich der mittleren Grünzone und der Gemeinbedarfsfläche", der hier Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festsetzt. Angrenzende Rechte sind die Bebauungspläne "Ezach Teil 1" und "Ezach Teil 2" sowie der Bebauungsplan "Ezach, Teile 1 und 2 - 2. Änderung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche".

1.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist leicht nach Süden geneigtes Brachland. Derzeit befinden sich hier einzelne Erdauffüllungen sowie ein provisorischer Bolzplatz.

Das als städtebauliche und funktionelle Gliederung geplante öffentliche Grün mit Geh- und Radwegeverbindung ist teilweise realisiert bzw. befindet sich in Ausführungsplanung (westlicher Teil). Auf der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten befinden sich zwei I-geschossige Baukörper, das ökumenische Gemeindezentrum befindet sich in der Genehmigungsplanung. Die umgebende Wohnbebauung ist I-geschossig im Süden, bis IV-geschossig im Norden.

Eine direkte Fahrerschließung ist über die Wiesensteiger Straße gegeben, sowie eine weitere Verbindung zur Uracher Straße über ein angrenzendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht möglich.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Angesichts starker Wohnraumdefizite, insbesondere für sozial schwache Gruppen, sind kurzfristig die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung sozialen Wohnungsbaus zu schaffen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse - städtischer Grundbesitz -, der gesicherten Erschließung und der Lagenähe zu sozialen Dienstleistungen - Kindergarten, Spielplätze, geplante Grundschule und ökumenisches Gemeindezentrum - ist das Plangebiet besonders dafür geeignet. Da das bisherige

Planungsrecht entgegensteht - Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf Schule - und ein Gemeinderatsbeschuß vorliegt hier sozialen Wohnungsbau zu realisieren wird der Bebauungsplan entsprechend geändert. Weiterer Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist der verbleibende Teil der Fläche für Gemeinbedarf Schule. Hier ist ein Erschließungskurzschluß Richtung Uracher Straße zu sichern.

### 3. Planerische Zielvorstellungen

#### 3.1 Nutzung

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 0,94 ha (Bruttoland = Nettobauland). Davon sind 0,48 ha Wohnbauland und 0,46 ha Fläche für Gemeinbedarf Schule.

Die Wohnbaufläche ist als "Allgemeines Wohngebiet" mit Sozialbindung festgesetzt. Hiermit wird, integriert in ein größeres Neubaugebiet, Wohnraum für sozial schwächer gestellte Gruppen umgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten beläuft sich auf ca. 50.

Die Fläche für Gemeinbedarf ist entsprechend dem bisherigen Recht festgesetzt. Vorgesehen ist eine zweizügige Grundschule mit Turnhalle.

Die Nutzungsziffern liegen innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO.

#### 3.2 Städtebau/Grünordnung

Das Grundkonzept knüpft an die Umgebungsbebauung an. Die festgesetzte Höhenentwicklung ermöglicht eine max. III-geschossige zzgl. Dachgeschoßbebauung. Dies entspricht der Umgebungsbebauung. Gleiches gilt für die Festsetzung von flachgeneigten Satteldächern.

Das Bezugsniveau der Gebäudehöhen wird in Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Dies ist erforderlich, da zur Entsorgung des anfallenden Erdaushubs Geländemodellierungen im Baugebiet und der westl. angrenzenden Grünzone vorgesehen sind.

Die gereihten Wohngebäude gruppieren sich um einen nach Süden geöffneten Wohnhof. Die Parkierung erfolgt zum großen Teil unter diesem Wohnhof. Ein weiterer Teil ist südlich angrenzend an den Wohnhof vorgesehen.

Die architektonische Ausgestaltung der Schulnutzung wird in einem Realisierungswettbewerb entschieden.

Die Verbindung zum nördlich und westlich angrenzenden öffentlichen Grün ist durch differenzierte Festsetzung der Bebaubarkeit und Gehrechte gewährleistet.

#### 3.3 Verkehr

Die externe Fahrerschließung erfolgt über die Wiesensteiger Straße. Eine weitere Möglichkeit ist über ein bestehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Uracher Straße gegeben.

Die interne Erschließung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Das geringe Zusatzverkehrsaufkommen hat keine Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz. Intern sind die Störungen durch die Randlage der Erschließung sowie eine weitgehende unterirdische Parkierung minimiert.

Fußläufige Verbindung besteht in allen Richtungen.

#### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Anschlußmöglichkeiten bestehen an die Wiesensteiger Straße, in Verlängerung der Aalener Straße und an den Schopflochweg.

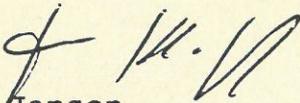
#### 4. Kosten und Durchführung

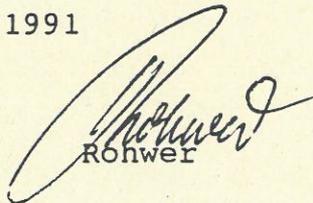
Sämtliche öffentliche Erschließungseinrichtungen führen bis ans Plangebiet. Sie sind ausreichend dimensioniert. Hier entstehen keine Kosten.

Die interne Erschließung ist über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Kostenträger ist der Träger der Baumaßnahme. Für die Wohnbebauung fallensomit keine Kosten an. Die Erschließungskosten, die im Zuge der Realisierung der Schulbebauung anfallen, werden mit Fortschritt der Planumsetzung in den entsprechenden Haushalten vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Leonberg, den 03.07.1991

  
Jansen

  
Rohwer

Dr. Hassler