

Bebauungsplan "Leonberger Heide, Teil 1"

Begründung

Das Wachstum Leonbergs macht die rasche Ausweisung neuer Wohngebiete zu einem dringenden Anliegen des öffentlichen Interesses. Hierfür bieten sich die Grundstücke auf der Leonberger Heide an, zumal hier eine rasche Realisierung gewährleistet ist, da sich diese Grundstücke größtenteils in einem Besitz befinden. Nur zwischen Brombeer- und Kirschenweg liegen einzelne private Parzellen, die z.T. wie das weiter anschließende Gelände zur Autobahn hin sehr lockere Einzelhausbebauung aufweisen.

Der bereits 1967 aufgestellte Flächennutzungsplan ist nach der ersten Auflegung nicht fortgeführt worden, da die bis heute noch unklare überörtliche Verkehrsplanung keinen sinnvollen Abschluß einer Gesamtplanung gestattet.

Der vorliegende Bebauungsplan ist jedoch aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan entwickelt. Er ist erster Teil eines sich von der Stuttgarter Straße in süd-südwestlicher Richtung erstreckenden Rahmenplanes. Nach Osten grenzt der Plan an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Naherholungsgebiet Leonberger Heide", nach Süden, entlang des August-Lämmle-Weges, an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Ramtel II, Teil 2". Andere Bebauungspläne werden nicht berührt.

Das Plangebiet liegt, wie die beidseits der Autobahn nach Heilbronn und im Ramtel bereits bebauten Flächen, im Landschaftsschutzgebiet. Sobald der Flächennutzungsplan weiter bearbeitet werden kann, sollte diese Ausweisung mit Rücksicht auf die inzwischen erfolgte Entwicklung und die mit dem erwähnten Rahmenplan verfolgten Ziele neu überprüft werden. Diesbezügliche Gespräche haben mit der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege bereits stattgefunden.

Das Plangebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße an die L 1180 im Norden angeschlossen.

Das verhältnismäßig schmale Baugebiet wird durch die Haupterschließungsstraße und durch nach Westen führende Stichstraßen erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr im privaten Bereich, der sich an den Stichstraßen aufreißt, sind pro Wohneinheit ein Stellplatz gefordert, bei Wohnungen über 108 qm zwei Stellplätze.

Im Bereich der Kirschengärten und ehemaligen Clubhäuser werden Gemeinschaftsgaragen gefordert, die begeh- und in Teilbereichen bepflanzbar der Topographie angepaßt anzulegen sind.

Entlang der Hupterschließungsstraße sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Zum Naherholungsgebiet Leonberger Heide sind mehrere Fußwegverbindungen vorgesehen.

### Bauliche Nutzung

Gebiet westlich der Hupterschließungsstraße zwischen Kirschenweg und Brombeerweg

Die vorgesehene Bebauung ist insbesondere der Topographie und dem baulichen Bestand angepaßt.

Gebiet östlich der Hupterschließungsstraße

Allgemeines Wohngebiet mit Läden und Geschäften zur täglichen Nahversorgung, Kindergarten, Spielflächen, öffentlicher Bedürfnisanstalt.

Zwei Geschößbauten unter Berücksichtigung der Fernwirkung:

Die Bebauung sollte der Charakteristik der Keuper-Landschaft angepaßt werden, d.h. Vermeidung von baulichen Kontrastelementen durch gestaffelt ansteigende Höhenentwicklung.

der Nahwirkung:

Erhaltung einer optisch-räumlichen Durchlässigkeit zur Naherholungslandschaft.

Der Bestand des Kiefernwäldchens ist durch Ausweisung als öffentliche Grünfläche gesichert.

Die gemischte Bauweise von Hoch- und Flachbauten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen kommt den derzeitigen Wohnbedürfnissen entgegen.

Die Lärmeinwirkung überschreitet nach Ausführung des vorgesehenen Lärmschutzwalles bei der derzeitigen Situation nirgends die nach der DIN 18005 zulässige Toleranz von 10 db über den zulässigen Wert. Diese werden durch bauliche Maßnahmen aufgefangen.

Zu beachten ist bei der diesbezüglichen Beurteilung, daß für die Autobahn in absehbarer Zeit mit einer Veränderung zu rechnen ist, die eine wesentliche Verbesserung bringen wird.

Die Abwasserversorgung ist über die Kläranlage Felsensägmühle gesichert.

Die Wasser- und Stromversorgung ist sichergestellt.

Aus Gründen des Umweltschutzes sind zentrale Heizwerke vorgesehen. Dies besonders im Hinblick auf das östlich anschließende Naherholungsgebiet der Leonberger Heide.

Sofern bei Einzelbauten ein Anschluß an die Heizwerke nicht möglich ist, werden entsprechend § 111 LBO Abs. 2 Ziff. 3 umweltschädigende Heizstoffe verboten.

Die Kosten für die Erschließung für Straßen, Abwasser- und Wasserversorgung werden auf insgesamt 1,4 Millionen DM geschätzt.

Bodenordnende Maßnahmen sind vorgesehen.

Leonberg, den 14. Juni 1973

Stadtplanungsamt

Weiß