

Bebauungsplan "Viehweg"

Pl.ber.07.02-10/1

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für den Planbereich sind nur unzureichende und überholte planungsrechtliche Grundlagen vorhanden. Das gilt insbesondere für die im Bebauungsplan "Viehweg" - genehmigt am 28.03.74 - ausgewiesene öffentliche Sportfläche, die das Verwaltungsgericht Stuttgart am 05.06.84 als unwirksam beurteilte, da die Zweckbestimmung der Flächen zu wenig konkretisiert ist. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes "Viehweg" - Änderung im Bereich der Sportanlagen sollen folgende Ziele erreicht werden:

Konkretisierung und Erweiterung der Sportstätten,
Festlegung und Ordnung der baulichen Entwicklung im Bereich westlich der Hohen Steige,
Ordnung der Parkierung im Bereich "An der hohlen Eiche",
Festlegung und Sicherung des Wandtraufes im Norden,
Planungsrechtliche Fixierung der Naherholungseinrichtung im Westen, Bereich Käppel.

2. Geltendes Recht, Zusammenhänge mit anderen Planungen

Das Gebiet liegt im Norden des Ortsteils Gebersheim. Es grenzt im Norden an ein Waldgebiet, im Osten und Westen an Flächen für die Landwirtschaft und im Süden an Wohnbebauung an.

Erschlossen wird das Gebiet über die Dobelstraße und Hohe Steige.

Das Plangebiet grenzt an einen Regionalen Grünzug.

Der 1984 genehmigte Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart - Stand der Plandarstellung 31.08.1987 - weist den Planbereich größtenteils als Sportplatz, ein kleiner östlicher Teil als Wohnbaufläche und ein kleiner westlicher Teil als sonstige Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) aus.

Angrenzende Bebauungspläne sind:

Bebauungsplan "Viehweg" - Allgemeines Wohngebiet (WA) -, genehmigt am 28.03.1974,

Bebauungsplan "Oben an der Steige" - Reines Wohngebiet (WR) -, rechtsverbindlich seit 19.10.1966.

3. Örtliche Gegebenheiten

Die derzeitige Nutzung entspricht im wesentlichen den künftigen Nutzungsarten. Lediglich der nordwestliche Bereich des Plangebietes, sowie die Fläche zwischen der östlichen Wohnbebauung und dem Sportplatz sind z.Zt. noch landwirtschaftliche Nutzflächen.

In Teilbereichen des Plangebietes, flächig zwischen dem derzeitigen Sportplatz und der Dobelstraße, befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden/Südosten zur Wohnbebauung hin ab.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit dieser Ausweisung findet die Wohnbebauung in diesem Bereich ihren Abschluß. Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem Bestand und der Ortsrandlage ab.

4.2 Freizeitanlage Käppel

Diese an der Dobelstraße liegende Fläche ist für Freizeitbetätigungen der Allgemeinheit ausgewiesen.

Der Festplatz ist für Veranstaltungen wie Sommerfeste etc., d.h. Veranstaltungen mit größerem Publikum vorgesehen.

Die Spiel-/Freizeitanlage soll Kindern und Erwachsenen Spielmöglichkeiten - Boccia, Kricket etc. - schaffen und kann für Feste in Anspruch genommen werden.

Bei der Obstwiese handelt es sich um erhaltenswerte Obstbäume. Diese Wiese kann u.a. als Liegewiese genutzt werden.

4.3 Sport- und Tennisplatz

Umbau des Hauptspielfeldes

Dieses schon bestehende Spielfeld wird nach Fifa-Richtlinien vergrößert. Die Verbreiterung des Spielfeldes, die nach Norden erfolgt, bedingt eine geringfügige Veränderung des Waldtraufes "An der hohen Eiche". Diesem Eingriff hat das Staatliche Forstamt grundsätzlich zugestimmt (vergl. Pkt. 5).

Sonntägliche Fußballspiele sollen auf diesem Platz stattfinden.

Neubau Ausweichplatz

Dieser Sportplatz soll neben dem Hauptspielfeld an Werktagen zum Trainingsbetrieb genutzt werden.

Neubau Kleinspielfeld

Dieses Spielfeld soll als Mehrzweckfläche - z.B. Spielfeld für Handball, Volleyball und Basketball sowie für Weit-, Dreisprung und Hochsprung - genutzt werden. Eine regelmäßige Nutzung ist nicht vorgesehen.

Der Bau des Kleinspielfeldes ist erst nach Verlegen der Tennisanlage möglich.

Tennisplatz

Vorgesehen sind vier Tennisplätze, die mit minimalem Flächenaufwand hergestellt werden. Zusätzlich zu den Tennisplätzen ist eine Sanitäreinheit geplant.

In den Sommermonaten wird von einer ganztägigen Belegung der Tennisanlage ausgegangen.

5. Grünordnung

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird, soweit es möglich ist, erhalten und wo städtebaulich gewünscht, ergänzt.

Die Pflanzgebote sollen das Gebiet räumlich gliedern und gestalten. Das gilt insbesondere für die Lage zum Außenbereich, zur Wohnbebauung und zu den Verkehrsflächen. Die Stellplatzflächen werden durch die Bepflanzung gegliedert und beschattet.

Bei der Anlage des Sportplatzes muß geringfügig in den Waldbestand eingegriffen werden, d.h. Rücknahme des Waldes auf den ursprünglichen Waldtrauf. Hierbei handelt es sich um einen Eingriff in weniger wertvollen, zum Teil artfremden Baumbestand. Diese Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Forstamt Leonberg.

Zum Schutz des so freigelegten ursprünglichen Waldtraufs vor nicht artgemäßer Nutzung wird entlang dieser Fläche ein Schutzzaun errichtet. Der weitere Verlauf des Waldtraufs wird durch die eindeutige Definition der Erschließung und Stellplatzflächen geschützt.

6. Verkehr

6.1 Erschließung

Das Gebiet wird zangenförmig über die Dobelstraße und Hohe Steige erschlossen. Die Erschließungsstraßen werden bis zu den Stellplatzanlagen für die öffentlichen Grünflächen - Sport- bzw. Tennisplatz als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Mischfläche" ausgewiesen. Diese flächensparende Ausweisung ohne Trennung der Verkehrsarten ist trotz hoher Fußgängerfrequentierung problemlos, da nur Fahrverkehr zu erwarten ist. Diese Erschließungsstraßen sind in ihrem weiteren Verlauf als Feldwege ausgewiesen. Weitere Feldwege sind zur Erreichbarkeit angrenzender Grundstücke im Bereich der Freizeitanlage "Käppel" ausgewiesen.

Die derzeit bestehende direkte Verbindung zwischen der Dobelstraße und Hohen Steige - an der hohlen Eiche - kann aufgrund der Sportstättenplanung und ihrer Rahmenbedingungen nicht aufrechterhalten werden.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzanlagen werden für die jeweilige Nutzung gebündelt in unmittelbarer Nähe der Erschließungswege ausgewiesen. Die Festsetzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Sport- bzw. Tennisplatz - erfolgt als Stellplätze mit der jeweiligen Zweckbestimmung, im Bereich der Freizeitanlage Käppel und an der Hohe Steige als öffentliche Parkfläche. Diese Parkplätze sind für Naherholungssuchende bestimmt.

Die Stellplatzanlagen sind so angeordnet, daß sie die angrenzende Wohnbebauung nicht stören und der Erschließungsaufwand minimiert wird.

Um einer Bodenversiegelung entgegenzuwirken sind die Stellplatzflächen im öffentlichen Bereich wasserdurchlässig herzustellen. Sowohl aus ökologischer als auch als gestalterischen Gründen sind die Stellplatzflächen mit Bäumen zu gliedern und einzugrünen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen für Garagen und Stellplätze an geeigneter Stelle an den Erschließungsstraßen ausgewiesen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs des Gebäudes Heimerdinger Straße 70 ist eine Fläche für Garagen integriert in die öffentliche Grünfläche - Schutzwall -, d.h. erdüberdeckt ausgewiesen.

7. Schalltechnische Untersuchung

Für die durch den Umbau der Sportanlagen zukünftig zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen hat die Stadt Leonberg eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Dr. Bender + Stahl durchführen lassen.

Neben der Lärmentwicklung des Sportbetriebes wurde das maximal zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt. Maßgebende Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005 und VDI 2058. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

"Infolge des Sportbetriebs an Werktagen werden schalltechnischen Anforderungen nach DIN 18005 (3) und VDI 2058 (5) für WA von 55 dB(A) unterschritten.

Für den Sportbetrieb sonntags ergeben sich für den Fall ohne Lärmschutzmaßnahmen bei einer Beurteilung nach VDI 2058 (5) (Ruhezeitenzuschlag + 6 dB(A) für die gesamte Nutzungszeit der Sportanlagen) Überschreitungen der Richtpegel an den südlich der Anlage angrenzenden Gebäuden (Heimerdinger Straße 70, 72 und 78).

Mit einem Lärmschutzwall von 3 m Höhe werden die Richtpegel im EG und im Gartenbereich der Gebäude eingehalten. Der Schutz des 1. OG der Gebäude würde zu Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) mit einer gestalterisch unzumutbaren Höhe von über 5 m führen, dies entspricht etwa der Höhe des Gebäudes Heimerdinger Str. 78.

Die für die oberen Geschosse der Gebäude erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden mit den heute üblichen Doppel- oder Isolierglasfenstern erreicht.

Bei der Beurteilung des Sportbetriebs sonntags gemäß den LAI-Hinweisen (6), nach denen nur für begrenzte Zeiten ein Ruhezuzuschlag angewendet wird, ergeben sich keine Überschreitungen der Richtpegel tags, sowohl ohne als erst recht mit Lärmschutzmaßnahmen."

8. Durchführung der Maßnahmen

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen - Sport-/Tennisplatz - werden wie folgt geschätzt:

Hauptspielfeld	725.000,-- DM
Trainingsfeld	925.000,-- DM
Kleinspielfeld	400.000,-- DM
Parkplatz und Wege	250.000,-- DM
Lärmschutz und Bepflanzung	200.000,-- DM
Tennisanlage	325.000,-- DM
Gesamtkosten incl. Mwst.	2.825.000,-- DM
	=====

Für öffentliche Erschließungsmaßnahmen entstehen bei der Durchführung dieser Planung folgende Kosten:

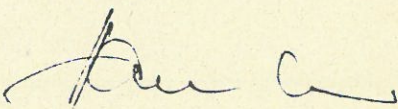
Kanalisation	175.000,-- DM
Erschließung - Mischfläche	350.000,-- DM
Feldwege	25.000,-- DM
Gesamtkosten incl. Mwst.	550.000,-- DM
	=====

Der für den Bau der Anlage zu tätige Grunderwerb ist in der Kostenbilanz nicht enthalten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Leonberg, den 20.05.1988


Stadtplanungsabteilung


Dezernat III