Anlage 1 zu DS 1983 Nr. P 62

Bebauungsplan "Schleiermacher-/Fichtestraße"

Begründung:

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans und Bezug zu anderen Planungen

Das Bebauungsplangebiet liegt im innerstädtischen Bebauungszusammenhang und umfaßt derzeit Wohnbebauung, einen Gewerbebetrieb und Gemeinbedarfseinrichtungen. Grundlage für die bisherige Bebauung waren:

a) der Ortsbauplan "Leonberg" vom 02.05.1928;

b) der Bebauungsplan "Äußere Seestraße" vom 13.11.1973, der nur den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes an der Seestraße einbezog.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Gebiet in eine qualifizierte städtebauliche Ordnung gebracht und die Nachfolgenutzung im Bereich des jetzigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich festgelegt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 30.11.1981 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es bestehen zwingende Gründe gem. § 8 (4) BBauG, den Bebauungsplan im Vorgriff auf die Genehmigung des Flächennutzungsplans aufzustellen, um Wohnraum zu schaffen wegen Eigenbedarf und Zuwanderungsdruck und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die im Rahmen der Bebauung nach § 34 BBauG eingetretene städtebauliche Entwicklung geordnet werden. Da es sich um ein innerstädtisches Gebiet handelt, soll die Wohnnutzung - unter Absicherung einer innerstädtischen Grünverbindung zu den Naherholungsgebieten - entwickelt werden.

Diese Ziele sollen insbesondere erreicht werden durch:

a) Aufgabe des Gewerbebetriebs am jetzigen Standort und Festlegung der möglichen Nachfolgenutzung als Wohnbebauung mit einem differenzierten Wohnungsangebot als Voraussetzung für eine ausgewogene Sozialstruktur.

b) Planungsrechtliche Absicherung und Festlegung der vorhandenen und noch möglichen Bebauung im Bereich der Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen nach Lage und Höhe sowie Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der umgebenden Bebauung.

c) Festlegung und Sicherung einer Grünverbindung zu den Naherholungsgebieten "Heide" und "Engelberg" durch den Innenbereich des Baugebietes und über die Schleiermacherstraße.

3. Städtebauliche Planung

Die weitgehend vorhandene Bebauung wird in ihrem Bestand planungsrechtlich abgesichert und die neu geplante Bebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung - unter Ausschluß einer gewerblichen Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO - an die angrenzende vorhandene Bebauung anpassen.

Das bedeutet für die künftige Wohnbebauung im Bereich des jetzigen Gewerbebetriebs eine III- bis IV-geschossige raumbildende Bebauung entlang der Schleiermacherstraße und eine aufgelockerte II-geschossige Bebauung in der Innenzone. Auch durch gestalterische Festsetzungen, wie z. B. Dachform, Materialien und Farbgebung, wird die Einbindung in die umgebende bestehende Bebauung erreicht.

4. Grünflächen

Durch die Ausweisung einer breiten Grünzone im Bereich des jetzigen Gewerbebetriebs im Zusammenhang mit der fußgängergerechten Umgestaltung der Schleiermacherstraße wird die Verbindung Stadtmitte - Naherholungsgebiete in dem Bebauungs-

plangebiet aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert. Durch die Anlage eines Kinderspielplatzes und durch Landschaftsgestaltung mit einheimischen Gehölzen dient die Grünzone den Anliegern der Wohnbebauung.

5. Gemeinbedarf

Im Bebauungsplangebiet sind als Gemeinbedarfsflächen die bereits vorhandenen Einrichtungen - Kindergarten, Kirche, Altenheim - ausgewiesen. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich, da der zusätzliche Bedarf über die bestehenden Einrichtungen in der nahegelegenen Stadtmitte abgedeckt werden kann.

6. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die ausreichend ausgebauten Straßen - Schleiermacherstrasse, Fichtestraße, Seestraße und Arndtstraße - so daß weitere Verkehrserschließungsanlagen nicht erforderlich werden. Die Schleiermacherstraße wird im Zusammenhang mit der Gehwegverbindung zu den Naherholungsgebieten zu einer Anliegerstraße mit einem breiten begrünten Gehwegbereich umgestaltet und erhält im Bereich der Geschoßbauten öffentliche Parkplätze. In der öffentlichen Grünfläche ist ein breiter Gehweg mit Anschlüssen an die Fichtestraße und Schleiermacherstraße vorgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist in Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem in Erweiterung des bestehenden Netzes. Die durch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zusätzlich anfallenden Abwassermengen können in der Sammelkläranlage "Felsensägmühle" ordnungsgemäß gereinigt werden. Auf die entsprechenden Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Sammelkläranlage "Felsensägmühle" wird hingewiesen.

8. Planungsdaten

Gesamtfläche	ca. 9,2 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 3,3 ha
Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca. 1,2 ha
Nettowohnbauland	ca. 4,7 ha
Bebautes Wohnbauland	ca. 3,4 ha
Nettowohnbaulandreserve	ca. 1,3 ha

9. Durchführung der Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist ab 1984 vorgesehen:

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden wie folgt veranschlagt:

Straßenbau einschl. Beleuchtung und Entwässerung	ca. 230.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen einschl. Kinderspielplatz	ca. 130.000,-- DM
Kanalisation	ca. 100.000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 40.000,-- DM
Gesamtkosten	ca. 500.000,-- DM

Es ist vorgesehen, die Finanzierung der Kosten durch einen Erschließungsvertrag abzusichern. Der Erschließungskostenanteil der Stadt Leonberg in Höhe von 10 % wird in den Haushaltsplan 1984 aufgenommen.

Bodenordnende Maßnahmen werden nur im Bereich des jetzigen Gewerbebetriebs erforderlich. Es wird eine freiwillige Umlegungsvereinbarung angestrebt.

Aufgestellt

Leonberg, den 07. Oktober 1983

Stadtplanungsabteilung

Bremm Rohwer

Dezernat III

Dr. Hassler

Bebauungsplan "Schleiermacher-/Fichtestraße"

Änderung im Bereich der Flurstücke

Begründung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die öffentlich rechtliche Erschließung des o.a. Gebietes verbessert werden, insbesondere die Anfahrbarkeit der Grundstücke im mittleren Bereich (WA 8, WA 12, WA 13) für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notdienste gewährleistet werden.

Anstelle der bisher vorgesehenen privaten Wege (Gehrechte), erfolgt die Erschließung nunmehr über zwei Wohnwege, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wurden. Sie sollen ausschließlich dem Fußgänger- und eingeschränkten Anliegerverkehr (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Notdienste etc.) dienen.

Die im mittleren Teil der Wege ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze i.V. mit einer Wendemöglichkeit sollen dem kurzzeitigen Besucher z.B. Handwerker, Ärzte etc. dienen.

Die Erstellung von oberirdischen Stellplätzen ist in diesem Bereich weiterhin nicht zulässig. Die notwendigen Stellplätze müssen in Gemeinschaftstiefgaragen untergebracht werden. Die Lage der Tiefgaragen sowie deren Zufahrt und Zuordnung zu den Baugebieten wurden im Lageplan präzisiert.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Insbesondere ist durch die Festsetzungen weiterhin gewährleistet, daß die inneren Wohnbereiche frei von Verkehrsbelastungen sind.

Aufgestellt:

Leonberg, den 05.04.84

Stadtplanungsabteilung Dezernat III

Rohwer Jakob Dr. Hassler