

R

Anlage 2 zu DS 1996 Nr. P 41

Bebauungsplan "Gartenstraße zwischen Magstadter- und Rosengartenstraße"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes/Übergeordnete Planung

Der Planbereich liegt im Stadtteil Warmbronn und wird im wesentlichen begrenzt:

- im Norden von der Christian-Wagner-Straße
- im Osten von der östlichen Bebauung an der Magstadter Straße
- im Süden von der Südgrenze der bebauten Grundstücke an der Gartenstraße
- im Westen von der westlichen Bebauung der Rosengartenstraße

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet im Norden als gemischte Baufläche und im Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet beinhaltet entlang der Christian-Wagner-Straße im Norden und der Magstadter Straße im Osten Teile der historischen Ortsrandbebauung. In diesem Bereich befinden sich mehrere Gebäude, die nach dem Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmale eingestuft sind und unter Schutz stehen. Im übrigen besteht innerhalb des Planungsgebietes im Süden überwiegend eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung und im Westen eine lockere 2-geschossige Bebauung.

Der Innenbereich ist überwiegend unbebaut, u. a. befinden sich hier die Grundstücke einer ehemaligen Gärtnerei, die sich für eine städtebauliche Entwicklung am Rande des Ortskerns von Warmbronn anbieten.

1.3 Verkehrssituation

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Christian-Wagner-Straße - K 1008 - an. Die K 1008 durchquert Warmbronn als Hauptverkehrsstraße in Ost-West-Richtung und wird täglich von ca. 3.500 Kfz befahren. Sie dient sowohl dem Durchgangsverkehr als auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Im übrigen wird das Gebiet über die Magstadter Straße, die Gartenstraße und die Rosengartenstraße erschlossen, wobei die Gartenstraße bisher nicht endgültig hergestellt ist.

2. Städtebauliche Planung

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wurde eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt. Die erarbeiteten zwei städtebaulichen Entwurfsvarianten waren Gegenstand der Bürgerbeteiligung. Dem daraus entwickelten städtebaulichen Konzept liegen folgende Planungsziele zugrunde:

- a) Bebauung des Innenbereiches, um dem allgemeinen Bedürfnis nach Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden.
 - verdichtete Bauformen mit Mehrfamilienhäusern im westlichen Innenbereich
 - aufgelockerte Bauweise im östlichen Innenbereich

Mit diesen Bauformen wird einerseits dem Wohnbedarf Rechnung getragen, andererseits wird eine städtebaulich gewünschte Durchmischung verschiedener Bauformen erreicht.

- b) Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Bebauung entlang der Christian-Wagner-Straße und der Magstadter Straße
- c) Beibehaltung der aufgelockerten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entlang der Gartenstraße und der Rosengartenstraße
- d) Verbesserung der Verkehrssituation
 - Umgestaltung des Knotenpunktes Christian-Wagner-Straße/Büsnauser Straße und Hauptstraße/Magstadter Straße

- Neuerschließung des Innenbereiches durch eine Stichstraße von der Christian-Wagner-Straße
 - Ausbau der Gartenstraße als Erschließungsstraße mit einseitigem Gehweg und Maßnahmen zur Straßengestaltung und Verkehrsberuhigung
 - Herstellung einer Gehwegverbindung vom Innenbereich in östlicher Richtung und südlicher Richtung
- e) Einbindung des südlichen Ortsrandes durch eine private Grünfläche mit Pflanzgebot.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die unter Ziff. 2 aufgeführten Planungsziele planungsrechtlich abgesichert, insbesondere die städtebauliche Entwicklung für das Gesamtgebiet geordnet und die Erschließung gesichert werden.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich teilweise auf den alten Ortskern, in dem ursprünglich Nutzungen entsprechend Misch- und Dorfgebieten vorherrschten. Diese Nutzungen sind heute aus den verschiedensten Gründen zum Teil aufgegeben worden. Ziel der Planung ist es, die besondere städtebauliche Struktur zu erhalten und die Wohnnutzung zu intensivieren. Deshalb wurde im Bereich der Magstadter Straße ein Besonderes Wohngebiet und entlang der Christian-Wagner-Straße ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Besonderen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 a (3) BauNVO (Anlage für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Diese Nutzungen fügen sich städtebaulich nicht in die kleingliedrige Struktur ein.

In den festgesetzten Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise vorgesehene Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Diese fügen sich nicht in die vorhandene Nutzung ein, die überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist. Innerhalb des Mischgebietes liegt auf dem Flst.-Nr. 740/2 an der Christian-Wagner-Straße ein Schreinereibetrieb, der erhalten werden soll. Zur Bestandssicherung dieses Betriebes werden nach § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen. Diese können nur zugelassen werden, wenn sich durch die Maßnahmen die Immissionsverhältnisse nicht verschlechtern.

Die übrigen Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Für diese Bereich sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, während die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungs- und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen werden, da sie städtebaulich für unverträglich gehalten werden und zu Belastungen der Wohnnutzung führen könnten.

4.2 Maß der Nutzung

Im inneren Bereich wird eine behutsame Verdichtung angestrebt, um dem allgemeinen Bedürfnis nach Schaffung von Wohnraum gerecht zu werden. Als Übergang zur freien Landschaft im Süden bzw. zu den angrenzenden Wohnquartieren wird in den Randbereichen weniger verdichtete Bebauung durch entsprechende Festsetzungen der max. Trauf- und Firsthöhen zugelassen. Mit den Höhenfestsetzungen und den Festsetzungen der überbaubaren Flächen wird einerseits dem Wohnbedarf Rechnung getragen, andererseits wird eine städtebaulich gewünschte Durchmischung verschiedener Bauformen erreicht. In den Baugebietsteilen ist das Maß der baulichen Nutzung generell durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Mit Ausnahme des Besonderen Wohngebietes ist zusätzlich eine Geschößflächenzahl ausgewiesen. Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO können für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke des Besonderen Wohngebietes und des Mischgebietes 2 eingehalten werden. Es verbleiben jedoch Grundstücke, bei denen die Obergrenzen überschritten werden können. Die Überschreitung ist nach § 17 Abs. 3 auch vorgesehen, weil das Gebiet bereits vor dem 01.08.1962 bebaut war, städtebauliche Gründe diese Bebauung erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Bebauung südlich der Gartenstraße ist geringer verdichtet als in den übrigen Baugebietsteilen.

Die zulässige GRZ wird hier mit GRZ max. 0,3 festgesetzt, in den übrigen Bereichen liegt sie zwischen 0,4 und 0,6. Bei Neubebauungen ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen erwünscht. Dabei könnte die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche im Einzelfall durch die unterirdische Versiegelung überschritten werden. Eine Überschreitung dieser Grundfläche soll zugelassen werden, wenn die Nachteile der Bodenversiegelung gering bleiben oder ausgeglichen werden.

Die Geschößflächenzahlen sind ebenfalls unterschiedlich festgelegt. Bei der Ermittlung der Geschößflächen sind die Flächen von Aufenthalts- und Treppenträumen in anderen Geschossen sowie von Garagen in Vollgeschossen nicht mitzurechnen, damit der Ausbau von Dachgeschossen und Einliegerwohnungen in Untergeschossen begünstigt und die Integration der Garagen in das Hauptgebäude erreicht wird. Weiterhin soll für die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ein Anreiz geschaffen werden. Deshalb ist die zulässige Geschößfläche um die Flächen notwendiger unterirdischer Garagen zu erhöhen. Die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand. Bei der Geschößanzahl kann aufgrund der Definition der Landesbauordnung bei einem steilen Dach ein zusätzliches Vollgeschöß im Dachraum entstehen. Die Festsetzungen sind dementsprechend getroffen.

4.3 Bauweise

In dem ausgewiesenen Besonderen Wohngebiet soll besonders auf die Eigenart des Ortsbildes mit seinen typischen Traufgassen Rücksicht genommen werden. Um diese städtebauliche Struktur zu erhalten, werden geringere Abstandsflächen nach § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO zugelassen, deren Tiefen sich an der vorhandenen Baustruktur oder den festgelegten überbaubaren Flächen orientieren sollen. Soweit die Baustruktur städtebaulich durch Betonung und Bildung des Baublocks zu erhalten ist, sind Baulinien festgesetzt. Städtebaulich vertretbare Ausnahmen bezüglich des Zurücktretens und des Überschreitens der Baulinie/Baugrenze nach § 23 BauNVO sind zugelassen und konkret angegeben.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Neubebauung soll sich in die bestehende Struktur einfügen. Deshalb mußten grundsätzliche Festlegungen der Dach- und Fassadengestaltung getroffen werden. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, daß der Dachgeschoßnutzung immer größere Bedeutung zukommt. Durch die Festlegung der Dachgestaltung - Gauben, Dach-einschnitte, Dachflächenfenster - wird ein Ausgleich angestrebt, der eine vertretbare Gliederung und Gestaltung der Dachflächen unter Berücksichtigung heutiger Wohnqualität zuläßt.

In den überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Gartenstraße wird die Gebäudetiefe aus städtebaulichen Gründen beschränkt, damit ein maßstabsgerechter Baukörper entsteht, dessen Kubatur dem Bestand angepaßt ist.

Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur an der Christian-Wagner-Straße und der Magstadter Straße sind geringere Tiefen der Abstandsflächen als die nach § 5 LBO vorgeschriebenen Maße erwünscht. Dieser Bereich wird deshalb als Ortsteil festgesetzt, dessen besondere Bebauung erhalten bleiben soll (Besonderes Wohngebiet WB und MI2). Es ist vorgesehen, im Bestand die engeren Abstände bauordnungsrechtlich zu sichern und Neubauten in dieses bestehende Ortsbild einzufügen.

5. Verkehrerschließung

Für die Erschließung des Innenbereiches ist eine Stichstraße geplant, die im Norden an die Christian-Wagnerstraße und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Ihr östlicher Teilabschnitt wird als Mischverkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit festgesetzt. Die Planung für die Gartenstraße ist im Zusammenhang mit dem Gesamterschließungskonzept zu sehen, das für deren mittleren Teil zwischen Rosengartenstraße und A Sternstraße eine Mischverkehrsfläche vorsieht. Westlich der A Sternstraße bis zur Porschestraße wird der Gehweg auf der nördlichen Seite beibehalten. Für eine schlüssige sowie sichere Fußgängerführung in diesem Teil Warmbronn ist es erforderlich, daß der östliche Abschnitt der Gartenstraße mit einem Gehweg und zwar auf der Nordseite ausgebaut wird. Dieser findet seinen Anschluß an die Nord-Süd verlaufenden Verbindungsstraßen sowie an dem neu anzulegenden Fußweg entlang des Kinderspielplatzes.

Die Verkehrssituation an der Kreuzung Christian-Wagnerstraße/Büsnauer Straße/Hauptstraße im heutigen Zustand ist sowohl für Fußgänger als auch für Kraftfahrzeuge unbefriedigend bzw. sogar ein Gefahrenpunkt. Wegen der Gebäudestellung des Hauses Christian-Wagner-Straße 1 steht nicht ausreichend Verkehrsraum zur Verfügung, so daß weder auf der Nord- noch auf der Südseite ein ausreichend dimensionierter Gehweg angelegt werden kann. Dieser Mißstand soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beseitigt werden. Da die Gebäude Christian-Wagner-Straße 1 und 2 Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz sind, scheidet ein Abriß zur Verbreiterung des Verkehrsraumes aus. Stattdessen wird die Verkehrsfläche auf der Nordseite des Hauses Christian-Wagner-Straße 1 herumgeführt. Die Fußgängerführung erfolgt in 1,50 m Breite auf der Süd- und Nordseite der Christian-Wagner-Straße.

Zur Durchführung der Maßnahme ist auf der Nordseite Grunderwerb erforderlich und das Gebäude Christian-Wagner-Straße 4 teilweise abzubrechen.

6. Umweltbelange

6.1 Grünordnung

Vorhandene schützenswerte Bäume und Sträucher werden durch Pflanzbindung gesichert. Darüberhinaus wird durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Pflanzgeboten grünordnerischen Belangen Rechnung getragen.

Die durch die ausgewiesene Bebauung des Innenbereiches beanspruchten Flächen können innerhalb des Gebietes nicht ausgeglichen werden.

Das Defizit ist unter Abwägung mit den städtebaulichen Belangen, insbesondere dem allgemeinen Bedürfnis nach Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebieten, in Kauf zu nehmen.

6.2 Verkehrsimmissionen

Aus der Verkehrsbelastung der Christian-Wagner-Straße von ca. 3.500 Kfz pro Tag resultiert ein Schallpegel von tags ca. 58 dB(A) und nachts ca. 46 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden nachts

geringfügig überschritten. Bei den vorhandenen und geplanten Gebäuden sind vor allem die Nordseiten betroffen, auf denen sich im allgemeinen kaum Aufenthaltsräume befinden. Gegebenenfalls sind objektbezogene Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

7. Durchführung der Maßnahmen

7.1 Herstellung der Erschließungsanlagen

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

Straßenbau	1.200.000,--	DM
Entwässerungsanlagen	370.000,--	DM
Wasserversorgungsanlagen	175.000,--	DM
Kinderspielplatz	150.000,--	DM
	<hr/>	
	1.895.000,--	DM
	=====	

Für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Bauträger und die Ablösung der Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge vereinbart wurde.

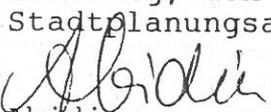
Der endgültige bebauungsplanmäßige Ausbau der Gartenstraße sowie die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Christian-Wagner-Straße/Büsnauer Straße/Hauptstraße/Magstadter Straße sind in der Finanzplanung noch nicht ausgewiesen.

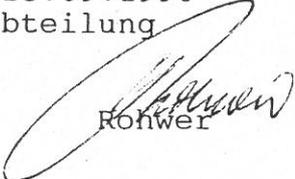
7.2 Bodenordnung

Zur Durchführung der Planung und Sicherung der Erschließung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrags eine freiwillige Umlägungsvereinbarung abgeschlossen.

Aufgestellt,
Leonberg, den 23.09.1996
Stadtplanungsabteilung


Abidin


Rohwer