

Bebauungsplan "Brühl" in Leonberg-Gebersheim
Begründung

1. Lage des Plangebietes und Bezug zur übergeordneten Planung

Der Stadtteil Gebersheim liegt nordwestlich der Kernstadt Leonberg und ist in der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Mittlerer Neckar als Ort mit Eigenentwicklung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Gebersheim. Es ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der westliche Bereich mit dem Gelände des CVJM Gebersheim ist als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan, dessen Aufstellung am 11.10.1989 vom Gemeinderat beschlossen wurde, (DS 1989 Nr. P 72) wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Grundlagen des Bebauungsplanes sind die Umweltverträglichkeitsprüfung der Landschaftsarchitekten Eppinger und Schmid, die städtebauliche Planung des Architekten Zoll sowie der Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Eppinger und Schmid.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Fläche war bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Östlich schließt der alte Ortskern von Gebersheim an, für den der rechtskräftige Bebauungsplan "Zwischen Haupt- und Leonberger Straße" besteht.

2. Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Bei Realisierung des Bebauungsplanes können ca. 100 Wohneinheiten geschaffen werden. Durch eine gemischte Bebauung aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Einzel- und Doppelhäusern werden die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt.

Die städtebauliche Planung orientiert sich an der Maßstäblichkeit des östlich und nördlich angrenzenden Ortskerns von Gebersheim.

Der neue Ortsrand und der Übergang zur freien Landschaft wird durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, einschließlich Begrünung erreicht.

3. Umweltrelevanz

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, bei der eine Bestandserhebung und eine Eingriffsbewertung vorgenommen wurde, sowie Hinweise für die städtebauliche Planung gegeben wurden. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurde die weitere Planung durchgeführt und ein Grünordnungsplan ent-

wickelt, dessen wesentliche Inhalte als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Besonders untersucht wurden die hydrogeologischen Verhältnisse und die Beschaffenheit der Deckschichten. Diese Untersuchung war insbesondere auch deshalb erforderlich, weil das Gebiet in der Schutz-Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Lettenbergquelle liegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der vorhandenen bindigen Deckschichten ein relativ guter Schutz für das Grundwasser gegen unmittelbare Verunreinigungen von der Oberfläche her gegeben ist und deshalb aus hydrogeologischer Sicht das Gebiet unter Beachtung von Vorgaben erschlossen und bebaut werden kann. Im einzelnen wird auf die Umwelterheblichkeitsprüfung der Landschaftsarchitekten Eppinger und Schmid von 30.06.1989 (DS 1989 Nr. P 72) und auf das hydrogeologische Gutachten des Büros Prof. Dr. E. Veas vom 05.12.1989 verwiesen.

4. Planerische Zielvorstellungen

4.1 Städtebau

Lage und Stellung der Baukörper orientieren sich an den vorhandenen Höhenverhältnissen. Im Bereich der Alten Dorfstraße wird mit dem Volumen und der Stellung der Baukörper auf die gegenüberliegende Randbebauung des alten Ortskerns reagiert, wobei auf die Raumbildung besonderer Wert gelegt wird. Um die Maßstäblichkeit des Bestandes nachzuempfinden, wurden an dieser Stelle die Mehrfamilienhäuser mit entsprechend größeren Baukörpern vorgesehen. Zum Ortsrand an der Südseite hin, wurden Einzel- und Doppelhäuser eingepflanzt, so daß hier eine lockere Bebauung mit Durchgrünung des neuen Ortsrandes gegeben ist.

4.2 Nutzung

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gelände, wird einer Wohnnutzung zugeführt. Die geplante Wohnbaufläche wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung liegt zwischen GRZ 0,4/GFZ 1,0 im nördlichen Teil mit Mehrfamilienhausbebauung und GRZ 0,3/GFZ 0,6/0,5 im südlichen Teil mit Reihenhaus-, sowie Einzel- und Doppelhausbebauung.

Das westlich des Wohngebietes gelegene Gelände des CVJM Gebersheim wurde in den Planbereich einbezogen. Aufgrund einer schalltechnischen Untersuchung der zu erwartenden Lärmimmissionen des bestehenden Spielplatzes des CVJM auf die geplante Wohnbebauung wurde eine Verschiebung des Spielplatzes nach Westen mit ergänzenden Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt. Im einzelnen wird auf das schalltechnische Gutachten des Büros Dr. Bender + Stahl v. Juli 1990 mit Ergänzungen hingewiesen.

4.3 Grünordnung

Ausgehend von der Umwelterheblichkeitsprüfung wurde für das Gebiet ein Grünordnungsplan erstellt. Hierin wurden Nutzung und Gestaltung der Freiräume konkretisiert und die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan begründet, insbesondere

- a) Gestaltung entlang der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Platzbereiche
- b) Erhaltung und Entwicklung des Bachtales beidseits des Schlauchengrabens.
- c) Naturnahe Gestaltung der Geländekuppe im Westen
- d) Umgestaltung und Neupflanzung der bisherigen Spielplatzfläche als Ausgleichsmaßnahme für die Platzverlegung.

4.4 Verkehrerschließung

Die Fahrerschließung erfolgt ausschließlich über einen Anschluß an die Alte Dorfstraße. Für den ersten Abschnitt von etwa 60 m Länge ist eine Trennung der Verkehrsarten mit einer Gesamtbreite von 7,0 m vorgesehen. Die übrigen Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 4,75 m ausgewiesen.

Von den einzelnen Straßen führen Wegeverbindungen in den südlichen Bereich des Bachtales, in dem entlang der öffentlichen Grünfläche ein Geh- und Radweg ausgewiesen ist, der sowohl westlich in die freie Landschaft als auch östlich in das Ortszentrum führt.

Im Gebiet sind 9 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung und Wasserversorgung des Gebietes kann durch neue Leitungssysteme mit Anschluß an das bestehende Kanalnetz und Wasserversorgungsnetz gesichert werden. Die Versorgung mit Erdgas durch die TWS ist möglich und vorgesehen.

Die elektrische Versorgung des Gebietes durch die EVS kann mit der Ausweisung einer Fläche für eine Umspannstation sichergestellt werden. Es ist die Verlegung von Erdkabelleitungen vorgesehen.

4.6 Verlegung des Schlauchengrabens

Der am Südrand des Gebietes fließende Schlauchengraben wird an der Ostgrenze des Gebietes in die dort ausgewiesene Verkehrsgrünfläche als offener Graben verlegt und an eine bestehende Verdolung angeschlossen.

Für die Verlegung des Wassergrabens, die aufgrund des östlich angrenzenden Bebauungsplanes "Zwischen Haupt- und Leonberger Straße" erforderlich ist, wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

5. Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die geplante Neubebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter und werden deshalb nicht zugelassen. Zur Durchsetzung der städtebaulich erwünschten lockeren Bebauung am südlichen Ortsrand wurde in diesen Bereichen die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Die Beschränkung der Wohnungszahl ist auch erforderlich, da die Herstellung der notwendigen Stellplätze nur mit erheblichen Aufwendungen und gestalterischen Nachteilen möglich wäre.

Das Bestandsgebiet im nordöstlichen Bereich an der Alten Dorfstraße wurde entsprechend der Eigenart der Bebauung und Nutzung wie das östlich angrenzende Gebiet als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Dabei wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, da sie städtebaulich nicht verträglich sind.

Nordöstlich der Straße 2 wurde eine Mischgebietsfläche festgelegt, die dem nördlich angrenzenden Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen Haupt- und Leonberger Straße" nutzungsmäßig zugeordnet ist.

5.2 Gemeinbedarfsfläche

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes besteht das Vereinsheim des CVJM, das zusammen mit den Freiflächen der Freizeitnutzung dient. Die bisherige Nutzung soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und weiterentwickelt werden, wobei auch bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung liegt innerhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen und

wurde zwischen GRZ 0,3 und 0,4 sowie GFZ 0,5 und 1,0 festgesetzt.

Im Besonderen Wohngebiet wurde die Obergrenze der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl überschritten. Die Überschreitung ergibt sich aufgrund der vorhandenen Bebauung und den dazugehörigen Grundstücksflächen und ist städtebaulich gerechtfertigt.

In dem Baugebiet ist eine 2-geschossige Bebauung mit Dachausbau möglich. Von einer Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wurde abgesehen und stattdessen die Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Gebäudeverhältnisse bestimmt. Die Festlegung der max. Erdgeschoßfußbodenhöhe dient auch der Reduzierung von Erdaushub und Erdabfuhr.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der städtebauliche Entwurf sieht im nördlichen Bereich eine massivere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor, während am Ortsrand im Süden und Südwesten eine lockere individuelle Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Durch entsprechende differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Bauweise wird die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs gewährleistet.

5.5 Stellplätze und Garagen

Durch die städtebauliche Planung und Grünordnung wird angestrebt, möglichst zusammenhängende Freiflächen zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu erhalten. Um diese Zielsetzung zu verwirklichen, wurde die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Garage untersucht und daraufhin eine bindende Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen getroffen.

5.6 Öffentliche und private Grünflächen

Im Zentrum des Wohngebietes wurde eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz für Kleinkinder ausgewiesen. Der Kinderspielplatz dient dem Wohngebiet.

Die zentrale Grünfläche ist über einen Geh- und Radweg mit der öffentlichen Grünfläche südlich der Wohnbauflächen beidseits des Schlauchgrabens verbunden. Zum Schutz des Bachbettes und seines Uferbewuchses wurde aus landschaftsgestalterischen Gründen diese öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die vorhandenen Spielflächen auf dem CVJM-Gelände, südlich Vereinsheims müssen wegen der Lärmimmissionen auf das angrenzende Wohngebiet nach Westen verlegt werden. Innerhalb der privaten Grünfläche ist der neue Bolzplatz festgelegt und durch einen Erdwall vom Wohngebiet abgeschirmt. Die

bisherige Spielfläche soll rekultiviert werden und mit Obstbäumen bepflanzt werden, so daß ein Ausgleich für die neu in Anspruch genommenen Flächen erreicht wird. Unmittelbar im Anschluß an die Wohnbauflächen ist im Südwesten eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen. Durch die Grünfläche wird ein abgestufter Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

5.7 Grünordernische Festsetzungen

Aufgrund des Grünordnungsplanes des Büros Eppinger und Schmid wurden im Bebauungsplan Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Einzelbäume und für flächenhafte Anpflanzungen festgesetzt.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Aus stadtgestalterischen Gründen erfolgt eine detaillierte Festlegung der Dachgestaltung. Im nördlichen Bereich, unmittelbar angrenzend an den historischen Ortskern, sind ortstypische steilgeneigte Satteldächer, festgesetzt, während im südlichen Bereich Satteldächer versetzte Satteldächer und einhüftige Dächer mit 20° - 35° Dachneigung zulässig sind. In Anlehnung an den Ortskern sind nur Dachdeckungen in den Farben naturrot und rotbraun zugelassen.

6. Planungsdaten

- Wohnbaufläche	ca. 17.775 m ²	=	55,9 %
- Verkehrsflächen, einschl. Verkehrsgrün- und Versorgungsflächen	ca. 4.018 m ²	=	12,6 %
- Öffentliche Grünflächen			
Kinderspielplatz	ca. 350 m ²	=	1,1 %
Bereich Schlauch- graben	ca. 2.978 m ²	=	9,4 %
- Private Grünflächen			
im Wohngebiet	ca. 1.211 m ²	=	3,8 %
Kirche/CVJM	ca. 5.481 m ²	=	17,2 %
Gesamtfläche	ca. 31.813 m²	=	100 %
=====			

- Wohnungsgemeinde

Geschoßbau	ca.	55 WE
Reihenhäuser	ca.	15 WE
Einzel- und Doppel- häuser	ca.	26 WE
<hr/>		
Insgesamt	ca.	96 WE
=====		

7. Bodenordnung

Die Neuordnung der Grundstücke einschließlich der Abtretung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wurde in einer freiwilligen Umlegungsvereinbarung geregelt. Die Grundstücksneuregelung im Bereich des Geländes der Ev. Kirchengemeinde/CVJM erfolgt im Rahmen eines Tauschvertrages zwischen der Kirche und der Robert-Bosch-Siedlungsgesellschaft.

8. Kosten und Durchführung der Maßnahmen

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

8.1 Erschließung

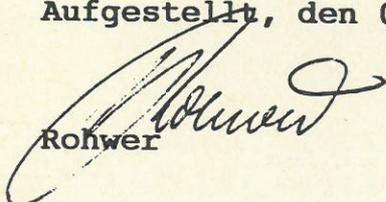
Erschließungskosten	ca.	1.000.000,--	DM
Fuß- und Radwege	ca.	150.000,--	DM
Kinderspielplatz	ca.	150.000,--	DM
Öffentliche Grünflächen	ca.	100.000,--	DM
Ingenieurhonorare	ca.	162.000,--	DM
Vermessungsarbeiten	ca.	22.000,--	DM
<hr/>			
15 % Mehrwertsteuer	ca.	238.000,--	DM
<hr/>			
Gesamtkosten	ca.	1.822.000,--	DM
=====			

8.2 Entwässerung und Wasserversorgung

Kanalisation	ca.	280.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	150.000,--	DM
Verlegung Schlauchengraben	ca.	80.000,--	DM
Dachflächenwasserversickerung	ca.	70.000,--	DM
Ingenieurhonorare	ca.	66.000,--	DM
Vermessungsarbeiten	ca.	14.000,--	DM
15 % Mehrwertsteuer	ca.	99.000,--	DM
Gesamtkosten	ca.	760.000,--	DM
=====			

Die Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen wird aufgrund eines Erschließungsvertrages von der Robert-Bosch-Siedlungsgesellschaft durchgeführt. Auf die entsprechende Vereinbarung v. 04.12.1992 wird verwiesen. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen soll im Jahre 1993 begonnen werden.

Aufgestellt, den 04.12.1992


Rohwer

Dr. Hassler