

Bebauungsplan "Ortskernsanierung Warmbronn, Teil 2"

B e g r ü n d u n g

1. Bezug zur übergeordneten Planung:

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf des Nachbarschaftsverbands Stuttgart vom 30.11.1981 als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Durch Beschluß des Gemeinderats vom 17.12.1975 wurde im Ortskern von Warmbronn ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Dieses Sanierungsgebiet - 1974 in das Landesprogramm aufgenommen - wurde in zwei planerische Phasen getrennt, wobei der vorliegende Plan den zweiten Teil darstellt.

Es bestehen zwingende Gründe gem. § 8 (4) BBauG, den Bebauungsplan im Vorgriff auf die Genehmigung des Flächennutzungsplans aufzustellen, um vorhandene städtebauliche Mißstände beseitigen und gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen herstellen zu können, sowie Schaffung von Wohnraum durch Scheunenumnutzung im rückwärtigen Bereich.

2. Städtebauliche Planung:

2.1 Abgrenzung:

Das Bebauungsplangebiet umfaßt die bebauten Flächen zwischen der Hauptstraße im Westen, der Büsnauer Straße im Süden, den Grundstücken Im Gäble 12, Veilchenweg 9, Veilchenweg 11, Moosweg 3, Moosweg 5, Moosweg 7, Wiesenstraße und Büsnauer Straße 11 im Osten und Im Gäble im Norden.

2.2 Ziele der Planung:

Die Planung verfolgt im wesentlichen folgende Ziele:

- Erhaltung des Ortsbildes, insbesondere des Dorf- und Straßencharakters an der Hauptstraße,
- Steigerung des Bestandes durch Renovieren und Modernisierung.
  
- Schaffung von Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße (Umnutzung),
- Entkernung, teilweise Abbruch von Nebengebäuden zur Verbesserung von Belichtung, Besonnung und Belüftung,
- Auslagerung lärm- und geruchsbelästigender Nutzungen zur Steigerung der Wohnqualität,
- Verbesserung der Erschließung.

### 2.3 Vorgesehene Nutzung und Gestaltung:

Die vorhandenen baulichen Strukturen sollen so wenig wie möglich verändert werden, d. h., daß im Falle von Neubauten diese am bisherigen Bestand zu orientieren sind. Dies gilt insbesondere auch für die Beibehaltung der Dachneigungen sowie für den Verlauf der bisherigen Dachfirste. Die vorrangige Nutzung ist dem Wohnen vorbehalten. Im einzelnen sind folgende Festsetzungen geplant:

- Ausweisung als besonderes Wohngebiet
- II - III Vollgeschosse
- GRZ 0,3 bis 0,4
- GFZ 0,8 bis 1,0
- Satteldächer 48° bis 60°.

Von den vorstehend genannten Festsetzungen sind im Einzelfall Abweichungen in den bebauten Bereichen entlang der Büsnauer- und Hauptstraße zugelassen, sofern dies städtebauliche Gründe erfordern.

Aus stadtgestalterischen Gründen kann im gesamten Planbereich die Genehmigung für den Abbruch, Umbau und die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß bauliche Anlagen, die besonders ortsbildprägend sind, erhalten bleiben. Darüberhinaus werden bauliche Anlagen, die aus historischen Gründen schützenswert sind, im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Die baulichen Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen oder die Erschließung zu verbessern, sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Die Gebäude Büsnauer Straße 3, Hauptstraße 2, 6, 8, 10, 12, 14, 16 sind als zu erhaltende Gebäude gekennzeichnet.

### 2.4 Verkehrerschließung:

Die vorhandene Erschließung des Bebauungsplangebietes, über die Büsnauer- und Hauptstraße wird im Kreuzungsbereich genannter Straßen verbessert (Sichtverhältnisse) und erweitert durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Befahrbarer Wohnweg" parallel zur Hauptstraße zur separaten Erschließung der zweiten Bauzeile.

Die Verkehrerschließung wird ergänzt durch vorhandene und neu anzulegende Fußwege, die für den Fußgänger die Durchlässigkeit des Baugebietes erhöhen. Die Grundstückszufahrten von der Hauptstraße und Büsnauer Straße her sind auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.

2.5 Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung und die Entwässerung sind in Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

3. Kosten, Finanzierung und Durchführung:

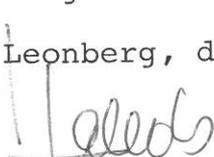
Die Kosten für die Durchführung der Sanierung werden nach derzeitigen Schätzungen (Stand 1982) insgesamt ca. DM 4.250.000,-- betragen. Auf den vorliegenden Teil 2 entfallen ca. DM 1,5 Mill.

Die Kosten werden zu 2/3 vom Land und zu 1/3 von der Stadt getragen und sind in der Finanzplanung der Stadt aufgenommen.

Bodenordnende Maßnahmen sind vorgesehen.

Aufgestellt,

Leonberg, den 01.12.1982

  
Jakob

  
Rohwer

  
Dr. Hassler