

Bebauungsplan "Wasserbach"

Begründung

Das Gebiet liegt am östlichen Ortsausgang des Stadtteils Silberberg in Richtung Leonberg. Der Bebauungsplan umfaßt

- a) den bebauten Bereich nördlich der Wasserbachstraße zwischen Eisengriffgraben, Wasserbachstraße und FW 620;
- b) den Bereich südöstlich der Wasserbachstraße zwischen FW 611, Flurstück Nr. 5715, FW 612 und Wasserbachstraße.

Die vorhandene Bebauung nördlich der Wasserbachstraße hat sich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan in Einzelverfahren vollzogen. Durch den geplanten Ausbau des Drosselweges, der im Rahmen des Ausbaus des Eisengriffgrabens durchgeführt werden soll, ergibt sich eine Verbesserung der Erschließung der Grundstücke Drosselweg 54 - 76, die schon lange von den dortigen Bewohnern gewünscht wurde.

Südlich der Wasserbachstraße endet die bestehende Bebauung am Feldweg Nr. 612 ohne städtebaulichen Abschluß und ohne ordentlichen Anschluß des Hummelbergweges an die Wasserbachstraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein klarer städtebaulicher Abschluß des östlichen Ortsrandes des Stadtteils Silberberg geschaffen werden.

Die Fläche ist in dem vom Gemeinderat am 11. 5. 1977 beschlossenen flächenrelevanten Stadtentwicklungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

In Anpassung an die bestehende Bebauung ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Für den neu zu bebauenden Bereich südöstlich der Wasserbachstraße sind Hausgruppen mit kleingliedriger, differenzierter Dachlandschaft bis zu 2 Geschossen in Teilbereichen vorgesehen.

Aus Gründen der Lärmimmission von Bundesbahn und Autobahn im Norden und Nordosten sind die Grundrisse so vorgesehen, daß die Aufenthaltsräume zu geschlossenen Wohnhöfen orientiert werden. Gebäudetypen, Zu- und Anordnung unterstreichen die städtebaulichen Zielvorstellungen.

Wegen der Immissionen durch den Verkehrslärm, insbesondere der Autobahn, wird das gesamte Gebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind. Durch den konzipierten Winkelhaustyp wird im Erdgeschoß eine sehr gute Schallpegelreduktion erreicht. Im Bereich der aufgesetzten Satteldachgeschosse kann durch vorgezogene Blenden eine ausreichende Schallpegelreduktion erreicht werden, um die Schlaf- und Kinderzimmerfenster zu schützen. Auf das Lärmgutachten des Ing. Büros Dr. Bender u. Stahl, Ludwigsburg, vom 19. 6. 1979 wird verwiesen.

Durch die Anlage eines modellierten und bepflanzten Grünbereiches im östlichen Teil bis zum Feldweg Nr. 611 wird eine landschaftsgerechte Abgrenzung zwischen baulicher und landwirtschaftlicher Nutzung geschaffen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Wasserbachstraße, die noch nicht endgültig hergestellt ist, den Drosselweg und den verlängerten Hummelberg.

Der Ausbau des Drosselweges erfolgt im Zusammenhang mit dem Ausbau des Eisengriffgrabens.

Der Ausbau des verlängerten Hummelbergweges ist alsbald mit der geplanten Bebauung des Wohngebietes vorgesehen. Um keine Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr zu erhalten, ist ein Ausbau der Feldwege Nr. 609 und 611 notwendig.

Die endgültige Herstellung der Wasserbachstraße ist mittelfristig vorgesehen.

Der Anschluß an die öffentliche Kanalisation ist möglich, ebenso ist die Wasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt.

Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

Ausbau der Wasserbachstraße	ca. 200.000,--	DM
Ausbau des Drosselweges	ca. 100.000,--	DM
Ausbau des verlängerten Hummelbergweges	ca. 100.000,--	DM
Ausbau der FW 609 und 611	ca. 52.000,--	DM
Herstellung der Kanalisation	ca. 80.000,--	DM
Herstellung der Wasserversorgung	ca. 50.000,--	DM
Gesamtkosten	ca. 582.000,--	DM

Die notwendigen Finanzierungsmittel, mit Ausnahme der Kosten für den Ausbau der Wasserbachstraße, werden im Haushaltsplan 1980 vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen sind vorgesehen.

Aufgestellt:
Leonberg, den 5. 7. 1979
Stadtplanungsabteilung

Dezernat III


Rohwer

Abraham