Anlage 1 zu DS 1988 Nr. P 2

Bebauungsplan "Schleiermacher-/Fichtestraße"
1. Änderung nördlich der Schleiermacherstraße

Begründung:

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schleiermacher-/Fichtestraße, in Kraft getreten am 11.05.1984. Dieser weist für den Bereich nördlich der Schleiermacherstraße eine Wohnbebauung mit 2-4 Geschossen, eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,8 bis 1,0 aus. Der noch unbebaute, vorliegende Geltungsbereich stellt eine der letzten größeren zusammenhängenden Baulandreserven mit bevorzugter Innenstadtlage dar. Diese Flächen sollen einer, den hohen Ansprüchen angepaßten Wohnbebauung zugeführt werden.

2. Städtebauliche Konzeption:

Die städtebauliche Idee liegt in der Schaffung eines gestalterisch und funktional eigenständigen "Stadtfeldes". D. h., das Baugebiet soll eine nach außen erkennbare gestalterisch ablesbare Einheit darstellen.

Daher werden Baukörper, Straßenräume und Grüngestaltung als Einheit gesehen.

Die Bebauung soll dicht, flächensparend und individuell angelegt sein. Straßenräume werden mit in die Gesamtkonzeption der Gestalt eingebunden, daß die öffentliche Freifläche als "Wohn- und Spielbereich" optisch eine Vorzone zum Haus darstellt.

Jedes Haus wird direkt erschlossen, sodaß auch die Ver- und Entsorgung problemlos ablaufen kann.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im wesentlichen unverändert. Die o. g. Ziele werden durch Umorientierung der überbaubaren Grundstücksflächen und Reduzierung der Baukörperhöhen auf max. III Geschosse erreicht.

/2

3. Freiflächenkonzeption:

Die Grundlage des Bebauungsplanes "Schleiermacher-/Fichte-straße" - insbesondere die Schaffung einer Grünverbindung zwischen Stadtmitte und Naherholungsgebieten - werden durch die Planung nicht berührt.

Durch Ausweisung von Pflanzzwängen soll gesichert werden, daß das Plangebiet im öffentlichen Raum und in den privaten Gärten durchgrünt und der Wohn- und Erlebniswert erhöht wird.

4. Verkehrserschließung und Parkierung

Das Plangebiet wird zangenartig erschlossen und mit einer "Überlaufverbindung" versehen, sodaß ein Wenden von Fahrzeugen entfällt.

Die Fahrbahngestaltung wird so gewählt, daß eine durchgehende Straßenführung vermieden und der Wohnwegcharakter gestärkt wird. Dazu sind platzartige Aufweitungen, Verengungen und eine intensive Begrünung vorgesehen. Auch die Oberflächengestaltung soll diese Zielsetzung unterstützen.

Die Wohnstraße erhält die Funktion eines erweiterten Hausvorbereichs, der vielfältig nutzbar ist, insbesondere aber der Begegnung und Kommunikation der Bewohner dient. Die Wohnstraßen sind überschaubar dimensioniert und werden als Freibereich, nicht als Fahrstraße gestaltet. Die bisher im alten Bebauungsplan vorgesehenen Fußwegverbindungen zwischen Schleiermacherstraße und Fußweg A werden von drei auf zwei reduziert; die direkte Verbindung bleibt jedoch uneingeschränkt erhalten.

Der Stellplatzbedarf wird auf 3 Arten gedeckt, um eine Massierung von Fahrzeugen zu vermeiden und die direkte Anbindung der Gebäude zu sichern:

- 1 Garagenhaus im Süden des Geländes direkt an der Schleiermacherstraße.
- Offene Stellplätze und Carports in unmittelbarer Nähe der Gebäude.
- Durch noch freie Stellplätze in der benachbarten Tiefgarage.
  Hierbei weicht das Konzept von dem Bebauungsplan "Schleiermachter-/Fichtestraße" ab, wonach Stellplätze und Garagen nur in den ausgewiesenen Gemeinschaftstiefgaragen zulässig waren.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Entwässerung des Gebietes ist in Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Die geänderten und ergänzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind kostenlos abzutreten. Hierzu ist eine entsprechende grundsstücksrechtliche Vereinbarung zu treffen.

7. Nebenkosten und Finanzierung

Gegenüber der bisher vorgesehenen Erschließungsanlagen entstehen Mehrkosten für

- Straßenbau	ca. 85.000,-- DM
- Wasserversorgung und Entwässerung	ca. 15.000,-- DM

Die bestehende Ablösevereinbarung mit der Hausbau Wüstenrot, in der die bisherigen Erschließungskosten geregelt sind, ist entsprechend zu erweitern.

Leonberg, den 20.01.1988

Stadtplanungsamt

Jakob Rohwer