

Bebauungsplan "Bei der Clausenmühle"

Begründung

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans und Bezug zu anderen Planungen

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ende der "Gartenstadt" und umfaßt derzeit Wohnbebauung und extensiv genutzte Obstbaumwiesen.

Grundlage für die bisherige Bebauung waren:

- a) der Bebauungsplan "Gartenstadt-Schweizermühle östlicher Teil" vom 15.06.1938 (in Teilbereichen);
- b) der nicht rechtskräftige Bebauungsplanentwurf "Gartenstadt-Schwabstraße" von 1953 (in Teilbereichen).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Gebiet in eine städtebauliche Ordnung - unter Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte - gebracht und seine Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich festgelegt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 30.11.1981 z. T. als Wohnbaufläche und z. T. als Grünfläche ausgewiesen. Es bestehen zwingende Gründe gem. § 8 (4) BBauG, den Bebauungsplan im Vorgriff auf die Genehmigung des Flächennutzungsplans aufzustellen, um Wohnraum zu schaffen wegen Eigenbedarfs und Zuwanderungsdrucks, und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die im Rahmen der Bebauung nach § 34 BBauG eingetretene städtebauliche Entwicklung geordnet werden, zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden, die Verkehrssituation, insbesondere für Fußgänger, verbessert werden und die landschaftlich wertvollen Grünbestände im Bereich der Glemstalhänge gesichert werden.

Diese Ziele sollen insbesondere erreicht werden durch:

- a) Festlegung der noch möglichen Bebauung nach Lage und Höhe sowie Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der umgebenden Bebauung und der landschaftlichen Situation.
- b) Festlegung und Sicherung der privaten Grünbestände, insbesondere des Glemstalhangbereiches.
- c) Verbesserung der Erschließungsanlagen
 - Ausbau von Straße, Gehwegen, Kanalisation, Wasserversorgung.

3. Städtebauliche und landschaftliche Planung

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich künftig in Wohnbauflächen und in Grünflächen. Für diese Teilbereiche des Gebiets wird im wesentlichen folgendes ausgewiesen:

- Die Wohnbauflächen sind z. T. bereits bebaut, im gesamten gesehen aufgelockert mit den für die Gartenstadt typischen Einzelhäusern geringerer Länge; lediglich zur Rutesheimer Straße hin findet sich eine verdichtete Bebauung. Die Planung paßt sich an die bestehende Bebauung an und setzt als Nutzungsart "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO fest, in denen II-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 20 m Gebäudelänge und Höhenbeschränkungen zugelassen sind.

Durch gestalterische Festsetzungen, wie z. B. Dachform, Materialien, Farbgebung, wird eine landschaftsgerechte und für die "Gartenstadt" typische Bebauung erreicht. Im Bereich nördlich der Schwabstaße und insbesondere im Einmündungsbereich zur Landesstraße Rutesheimer Straße ist aufgrund des Bestands, des kleinteiligeren Grundstückszuschnitts und der städtebaulichen Situation z. T. eine etwas größere Nutzung (GFZ = 0,7 bzw. 0,8) als für den übrigen Teil des Bebauungsplangebietes ausgewiesen.

- Der zum Glemstal hin abfallende Hangbereich im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist als private Grünfläche ausgewiesen.

Durch die Festlegung von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten im südlichen - unteren - Hangbereich wird dieser landschaftlich besonders wertvolle Teil des Glemstals mit seiner landschaftsgerechten Bepflanzung erhalten. Im nördlichen - oberen - Teil der privaten Grünflächen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen Gerätehütten als Bestandteil von privaten Gärten zugelassen.

4. Gemeinbedarf

Im Bebauungsplangebiet ist als Gemeinbedarfsfläche die bereits vorhandene evangelische Kirche ausgewiesen. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich, da der geringe zusätzliche Bedarf über die bestehenden Einrichtungen in der "Gartenstadt" und in der nahegelegenen Innenstadt abgedeckt werden kann.

5. Verkehrerschließung

Das Bebauungsplangebiet wird im wesentlichen durch die auszubauende Schwabstraße erschlossen. Die Schwabstraße wird im Osten an die Rutesheimer Straße angeschlossen, während im Westen die geplante Schwabstraße durch einen 3,50 m breiten Wohnweg für Notdienste und öffentliche Dienste an den bestehenden Teil der Schwabstraße angebunden wird, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. Die Schwabstraße soll zur Wohnstraße mit einem Querschnitt von 6 m und Mischfläche mit optischen Gliederungen ausgestaltet werden.

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Fußgängerverkehrs im Bebauungsplangebiet (Durchgangs- und Zielverkehrs zum Krankenhaus, zur Berufsschule, zum Bahnhof und zur Innenstadt) sind zusätzlich zu den vorhandenen Fußgängerwegen eine weitere Fußgängerstaffel ins Glemstal und ein Gehweg entlang der Rutesheimer Straße mit Überführung über dieselbe ausgewiesen.

6. Lärmschutz

Im Bebauungsplangebiet werden die zulässigen Planungsrichtpegelwerte der DIN 18005 durch Einwirkungen des Verkehrslärms der Bundesbahn und der Rutesheimer Straße überschritten.

Bei der Bebauung sind deshalb besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die so beschaffen sein müssen, daß in den Aufenthaltsräumen der Gebäude eine um mindestens 10 dB(A) betragende Lärminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist. Dies kann z. B. durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Lärmschutzwand (entlang der Rutesheimer Straße)
- Grundrißgestaltung
- abgewandte Gebäudeorientierung
- Schallschutzfenster

Auf die schalltechnische Untersuchung des Instituts für Schall- und Wärmeschutz, Prof. Dr.-Ing. Werner Zeller, Essen/Leonberg, vom Januar 1978, wird hingewiesen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist in Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem in Erweiterung des bestehenden Netzes; insbesondere wird ein Regenüberlaufbecken erforderlich, das im Bebauungsplan ausgewiesen ist. Die durch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zusätzlich anfallenden Abwassermengen können in der Sammelkläranlage "Felsensägmühle" ordnungsgemäß gereinigt werden. Auf die entsprechenden Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Sammelkläranlage "Felsensägmühle" wird hingewiesen.

8. Planungsdaten

Gesamtfläche	ca. 4,0 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,1 ha
Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche	ca. 1,1 ha
Private Grünfläche	ca. 0,4 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,1 ha
Nettowohnbauland	ca. 2,3 ha
Bebautes Nettowohnbauland	ca. 1,5 ha
Nettowohnbaulandreserve	ca. 0,8 ha

9. Durchführung der Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

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

Straßenbau einschl. Beleuchtung, Entwässerung und Stützmauern	ca.	550.000,--	DM
Fußgängerbrücke einschl. Beleuchtung, Entwässerung und Rampen	ca.	200.000,--	DM
Kanalisation einschl. RÜB	ca.	490.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	116.000,--	DM
Gesamtkosten	ca.	1.356.000,--	DM

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist ab 1984 vorgesehen. Die Herstellung der Fußgängerbrücke einschl. der Anschlüsse an das vorhandene Gehwegnetz ist zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

In der Finanzplanung 1983 - 1987 sowie im Wirtschaftsplan des Wasserwerks 1984 sind folgende Mittel aufgenommen:

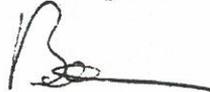
Straßenbau	550.000,--	DM
Kanalisation	490.000,--	DM
Wasserversorgung	116.000,--	DM

Durch die Umwidmung von gärtnerisch genutzten Flächen in Wohnbauflächen und durch die Anlage einer neuen Verkehrerschließung und dadurch bedingter Neueinteilung der Grundstücke sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Eine freiwillige Umlegung wird angestrebt.

Aufgestellt

Leonberg, den 14. Oktober 1983

Stadtplanungsabteilung

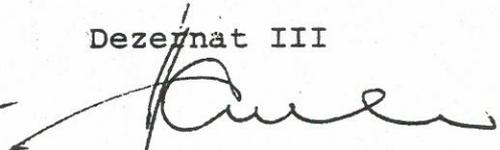


Bremm



Rohwer

Dezernat III



Dr. Hassler