

Bebauungsplan "Stadtmitte, Teil 4"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Angesichts starker Wohnraumdefizite für die unterschiedlichsten sozialen Gruppen ist es geboten, kurzfristig die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von umfangreichen Wohnbaumaßnahmen zu schaffen. Aufgrund der Lage im Stadtzentrum - Öff. und priv. Dienstleistungen, Erholung -, der Eigentumsverhältnisse und der Rechtsverhältnisse - Ausweisung im Flächennutzungsplan als "Gemischte Baufläche in Nutzungsüberlagerung mit Grünflächen" - ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hierfür besonders geeignet. Darüber hinaus erhält der Stadtpark einen architektonisch gestalteten Abschluß mit ebenfalls Positiveffekten auf die Umgebungsbebauung.

2. Bestandsdarstellung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist ein Teilbereich der "Stadtmitte" unmittelbar angrenzend an den Stadtpark. Es umfaßt den Bereich zwischen der südlichen Stadtparkgrenze, der Berliner Straße, dem Verbindungsweg zwischen der Berliner Straße und der Tiroler Straße, sowie der Tiroler Straße.

2.2 Städtebauliche Situation/Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Areal von ca. 5 ha. Es weist ein Gefälle von 15 m in Südwestrichtung auf. Bisher wurde die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet besitzt Außenwirkung - heutige südl. Stadtparkgrenze, Engelberg, Bockberg -. Vom Stadtparksee ist es nicht einsehbar. Die Gesamtsituation stellt sich als unbefriedigend im Nahbereich dar - fehlende Raumbildung - und bildet einen wichtigen Stadteingang zum Zentrum Leonbergs.

Angrenzend an das Plangebiet sind:

- im Nordwesten der Stadtpark und die Ostertag-Realschule,
- im Nordosten und Südosten heterogene gewerbliche Nutzung,
- im Südwesten entlang der Tiroler Straße eine offene bis zu 7geschossige Wohnbebauung.

ARCHITEKT LUTZ

BAD HONNET 02224 / 8160

2.3

Umweltrelevanz

Die Hängigkeit des Plangebietes an sich, insbesondere als Verlängerung des Hanges Richtung Engelberg verleihen dem Areal eine für das Stadtgebiet landschaftstypische Prägung. Klimatisch relevant für das Gebiet ist das Glemstal. Lokale Windströmungen aus nördlicher Richtung sind nicht zu beobachten.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades, der Bodenbeschaffenheit und seiner Lage - großflächiges Grundwasser-einzugsgebiet - kommt dem Planbereich Bedeutung für die Grundwasseranreicherung und -neubildung zu.

Nutzungsbedingt ist die Vegetation des Plangebietes aus botanischer Sicht von untergeordneter Bedeutung. Gleiches trifft für die Fauna zu.

Durch die Berliner Straße, insbesondere jedoch durch die A 81 ist das Plangebiet Lärmimmissionen ausgesetzt.

(Auf die Umweltverträglichkeitsstudie/Grünordnungsplan Stadtmitte des Büros Geiger, Stuttgart, vom 26.09.1990 wird hingewiesen.)

2.4

Verkehrssituation

Das Plangebiet ist über die Berliner Straße - Hauptverkehrsstraße - und die Tiroler Straße - Anliegerstraße - unmittelbar an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs - Einkauf, Kindergarten, Schulen - befinden sich in fußläufiger Entfernung.

3.

Planerische Zielvorstellungen

3.1

Nutzung

Von der Gesamtfläche des Plangebietes sind ca. 1,9 ha Bauland (Nettobauland) zuzüglich 0,15 ha Gemeinbedarfsfläche. Die übrige Fläche ist Grünfläche - Parkanlage - und Erschließungsfläche. Der überwiegende Teil des Baulandes ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, ein untergeordneter Teil als "Mischgebiet". Hier soll eine Sondernutzung (z.B. Büros, Arztpraxis, sonstige Sozialräume) ermöglicht werden, die auch dem umgebenden Bestand dient.

Zur Schaffung von Wohnraum für alle Sozialgruppen wird eine Teilfläche - ca. 20 % - des "Allgemeinen Wohngebietes" mit Sozialbindung belegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Am Ostrand des Plangebietes ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die als Reservefläche für schulische Einrichtungen fixiert ist.

Die Nutzungsziffern liegen innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO. Für den Bereich mit Sozialbindung ist ein Tiefgaragenbonus festgesetzt.

Die differenzierte Höhenfestsetzung - Bezug NN - ermöglicht eine, die Topographie fortschreibende Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltstudie.

(Auf die Umweltverträglichkeitsstudie/Grünordnungsplan Stadtmitte des Büros Geiger, Stuttgart, vom 26.09.1990 wird hingewiesen.)

3.2 Städtebau, Grünordnung

Das Grundkonzept knüpft an die Bebauung Tiroler Straße/ Berliner Straße an. Durch Auffächerung wird die Verbindung mit der Parklandschaft gewährleistet. Um dennoch eine klare Abgrenzung der baulichen Anlagen zum Park zu erreichen, wird eine leichte Überhöhung der Kopfbauten (V- bis VI-geschossige Bebauung festgelegt durch NN-Höhen) ermöglicht. Analog hierzu ist die niedrigste Höhenentwicklung (II-geschossig) am Geländetiefpunkt festgesetzt. Entsteht in diesem Bereich der eine Sondernutzung ermöglicht, ein Raum mit städt. Charakter - gesichert über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - so geht er mit der Auffächerung in private Räume über (Eigentümer/Mietgärten). Die räumliche Fassung der Tiroler Straße und des Verbindungsweges zwischen Tiroler Straße und Berliner Straße erfolgt durch parallel verlaufende Baugrenzen, wobei der Eckbaukörper - Mischgebiet - entsprechend seiner Bedeutung über Baulinien fixiert wird.

Die Gliederung der baulichen Anlage, sowohl intern - städt. Charakter/private Räume -, als auch nach Außen - Verzahnung mit dem Park -, erfolgt über Pflanzgebote. Gleiches gilt für die Gliederung der Verkehrsräume.

(Auf die Umweltverträglichkeitsstudie/Grünordnungsplan Stadtmitte des Büros Geiger, Stuttgart, vom 26.09.1990 wird hingewiesen).

3.3

Umweltrelevanz

Wegen der hohen Verkehrsbeschallung sind passive bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm festgesetzt. Die Maßnahmen müssen so beschaffen sein, daß in Aufenthaltsträumen der gebietsbezogene Planungsrichtpegel dauernd gewährleistet ist.

Die Lage des Gebietes bedingt desweiteren Einschränkungen bezügl. der Verwendung von Brennstoffen.

Aus ökologischen Forderungen ist die Lage der Tiefgaragenzufahrt lagemäßig festgesetzt. Eine genaue Fixierung der Tiefgaragenzwangsentlüftung und der Kamine erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zum Ausgleich verlorenen Lebensraumes für Flora und Fauna ist im Norden des Plangebietes eine ökologische Ausgleichsfläche fixiert.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein alter Gipsbruch, der in späteren Zeiten als Auffüllplatz genutzt wurde. Der Inhalt der Deponie - voraussichtlich Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe - ist nicht bekannt. Vor Baumaßnahmen sind daher entsprechende Untersuchungen vorzunehmen und das betroffene Areal ggf. zu sanieren.

(Auf die Umweltverträglichkeitsstudie/Grünordnungsplan Stadtmitte des Büros Geiger, Stuttgart, vom 26.09.1990 wird hingewiesen.)

3.4

Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Tiroler Straße und den Verbindungsweg zwischen Tiroler Straße und Berliner Straße. Die Fahrerschließung ist ausschließlich im Bereich des Verbindungsweges vorgesehen - Tiefgaragenzufahrt, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger -. Für Fußgänger und Radfahrer wird entlang und in Verlängerung der Berliner Straße ein Rad- und Fußweg geschaffen, darüber hinaus ein Rad-/Fußweg ins Baugebiet parkseits, als Teil einer Grünachse.

Der ruhende Verkehr ist überwiegend unterirdisch festgelegt, ein kleiner Teil als Gemeinschaftsstellplätze entlang der Tiroler Straße und des Verbindungsweges, im Bereich des Mischgebietes als öffentliche Parkierung.

Der ÖPNV-Anschluß erfolgt in der Berliner Straße, beidseitige Bushaltestelle mit Querungshilfe.

Für den Knotenausbau Berliner Straße/Verbindungsweg sind geringfügige Eingriffe in die südöstlichen Grundstücke notwendig.

(Auf die Verkehrsuntersuchung des Büros Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg, September 1990 wird hingewiesen.)

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser ist gewährleistet. Die gebietsinterne Erschließung kann über eine Ringerschließung erfolgen - Leitungsrechte -. Die Kosten hierfür werden auf ca. 0,15 Mio DM geschätzt.

Die gegenwärtig am Plangebiet vorbei und weiterführenden Kanäle sind bis zu 200 % überbelastet und machen eine Auswechslung oder zusätzliche Kanäle erforderlich. Da durch die Bebauung des Plangebietes dieses Problem verschärft wird, ist vor Baufertigstellung eine Auswechslung oder zusätzliche Kanäle erforderlich. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 2 Mio DM.

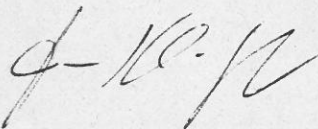
Es wird darauf hingewiesen, daß angestrebt wird, die Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk zu realisieren.

4. Wirtschaftlichkeit

Für den Aus- und Umbau der Tiroler Straße, des Verbindungsweges und der Berliner Straße sowie der Erweiterung des Rad-/Fußwegenetzes werden die Kosten auf ca. 1,3 Mio DM geschätzt. Hinzu kommen die Kosten der Kanalsanierung von ca. 2 Mio DM sowie der Wasserversorgung mit 0,15 Mio DM.

Diese Kosten sind mit dem Fortschritt der Planumsetzung in den entsprechenden Haushalten vorzusehen. Ein Teil dieser Kosten ist erschließungsbeitragsfähig.

Leonberg, den 04.10.1990, Ergänzung vom 12.12.1990



Jansen

Rohwer

Dr. Ortlieb