

Begründung zum Bebauungsplan "Äußere Seestraße"

Das Gebiet liegt östlich der Altstadt Leonberg und wird durch die Seestraße erschlossen. Die Seestraße führt den Verkehr aus dem Wohngebiet zur B 295 (Eltinger Straße). Der Ausbau der Seestraße entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan wurde bereits 1970 aufgrund des damaligen Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Der Ausbau der Seestraße war aus verkehrstechnischen Gründen dringend notwendig. Insofern bestand ein öffentliches Interesse. Der damalige Bebauungsplanentwurf konnte aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Um die Schallimmission durch die Autobahn Leonberg-Heilbronn beurteilen zu können, wurde zwischenzeitlich ein Gutachten des Schalltechnischen Beratungsbüros Müller-EBN, München eingeholt. Danach beträgt für das Gebiet nördlich der Seestraße im Bereich des Geltungsbereiches der äquivalente Dauerschallpegel bei Nacht an den ungünstigsten Stellen etwa 50 d B (A) während südlich der Seestraße an den der Autobahn nächstgelegenen Punkten, westlich der Schleiermacherstraße mit einem Dauerschallpegel von 45 d B (A) zu rechnen ist. Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse wurde das Wohngebiet nördlich der Seestraße als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit werden die nach der Vornorm Din 18005 "Schallschutz im Städtebau" festgelegten Planungsrichtpegel unter Inanspruchnahme einer zulässigen Toleranz von 10 d B (A) eingehalten. Um möglichst weitgehend den bestehenden Charakter eines Wohngebietes zu erhalten und um zusätzliche Immissionen zu vermeiden, sind Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.

Das Gebiet nördlich der Seestraße ist bereits überwiegend bebaut. Grundlage dafür bildete bisher das Bauliniengesuch "Seestraße", genehmigt durch Erlass des Innenministeriums vom 11. 7. 1952 Nr.V-No 1937. Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit bei Neubauten eine der Hanglage angepaßte Bebauung vorzunehmen. Insbesondere im Bereich der Grundstücke Seestraße 71 - 81 soll durch die Ausweisung breiter Bauzeilen mit der Möglichkeit einer terrassierten Bebauung eine bessere Nutzung der sehr tiefen Hanggrundstücke ermöglicht werden, auch im Hinblick darauf, daß die Anlage einer zusätzlichen Erschließungsstraße nur mit verhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre. Durch die Höhenbegrenzung von 4,50 m talseitig soll eine möglichst gute Anpassung der Bebauung an den Hang erreicht werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 übersteigt das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Um jedoch die vorgesehene Terrassenhausbebauung durchführen zu können (Breitfußtyp), ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl in Anwendung des § 17 Abs. 5 BauNVO notwendig.

Südlich der Seestraße liegt die Gemeinbedarfsfläche Fürsorgeheim Leonberg (evangelisches Altenheim). Mit der Ausweisung im Bebauungsplan sind dem Heim noch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Für die überwiegend bebauten Grundstücke im östlichen Teil des Bebauungsplanes wurde wegen der Nähe der Autobahn aus Immissionschutzgründen keine bauliche Nutzung festgesetzt.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist gewährleistet. Ebenso ist die Abwasserbeseitigung über ein ausreichendes Kanalsystem gesichert.

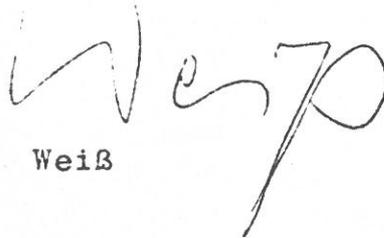
Die Kosten für die bereits durchgeführten Erschließungsmaßnahmen belaufen sich auf 483.000,-- DM. Weitere Kosten entstehen nicht.

Die Erhebung eines Erschließungsbeitrages konnte bisher nicht erfolgen, weil kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Leonberg, den 12. 1. 1973

-Amt für Planung und Hochbau-



Weiß