

Bebauungsplan "Ortskernsanierung Warmbronn, Teil 1"

Begründung

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen ersten Teilbebauungsplan im Bereich des durch Beschluß des Gemeinderates vom 17. 12. 1975 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im Ortsteil Warmbronn. Das Sanierungsvorhaben wurde 1974 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Erreichung des Sanierungszweckes und der städtebaulichen Planungsziele geschaffen werden.

Der Ortsteil Warmbronn hat sich von einer ehemals rein landwirtschaftlichen Gemeinde zu einer Wohngemeinde entwickelt. Der alte Ortskern zeichnet sich durch seine typischen Hofanlagen aus, die durch die senkrecht zur Hauptstraße stehenden Wohngebäude und die im rückwärtigen Bereich quergestellten Scheunen gebildet werden.

Die Scheunen sind heute zum größten Teil ungenutzt und befinden sich teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Die bestehenden Wohngebäude entsprechen zum großen Teil nicht den heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Mit der Durchführung der Sanierung soll die Beseitigung städtebaulicher Mißstände und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erreicht werden.

Insbesondere werden folgende Ziele angestrebt:

- Erhaltung des Ortsbildes, insbesondere des Straßencharakters in der Hauptstraße und Planstraße sowie des nördlichen Ortsrandes.
- Verbesserung und Erneuerung der Bausubstanz
- Schaffung von Wohnflächen im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße durch Umnutzung der Scheunen bzw. Neubau.
- Verbesserung der Erschließungsanlagen

Der Erhaltung des Ortsbildes kommt besondere Bedeutung zu. Das ist auch das Ergebnis einer Bestandsaufnahme des Landesdenkmalamtes. Es wurden neben der Kirche als eingetragenen Kulturdenkmal weitere 9 Gebäude an der Hauptstraße und Planstraße sowie 3 Scheunen im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße als Kulturdenkmale von allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Im Bebauungsplan wurde für die Gebäude entlang der Hauptstraße sowie für 4 Gebäude an der Planstraße ein Erhaltungsgebot festgelegt. Es ist vorgesehen, für diese Gebäude Modernisierungs- bzw.

Instandsetzungsmaßnahmen im Einvernehmen mit den Eigentümern vorzunehmen, um Mißstände in der inneren und äußeren Beschaffenheit der Gebäude zu beheben. Durch die festgelegten Erhaltungsgebote ist gewährleistet, daß die Gebäude in ihrer Lage und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Es wurde deshalb im Bebauungsplan für die Bebauung entlang der Hauptstraße auf die Festlegung der Bauweise verzichtet. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kirche, Pfarrhaus und Rathaus wurde aus den gleichen Gründen auf eine Festlegung der baulichen Nutzung verzichtet.

Um im Einzelfall besonderen städtebaulichen Situationen Rechnung tragen zu können, wurde im Bebauungsplan ausnahmesweise ein Abweichen von der zulässigen Grundflächenzahl oder Geschoßflächenzahl nach § 17 (10) Bau NVO und von der Zahl der Vollgeschosse nach § 17 (5) Bau NVO zugelassen.

Zur Verbesserung der Belichtung und Belüftung ist der Abbruch von 3 Wohngebäuden und verschiedenen Schuppen notwendig. Im Bebauungsplan wurden deshalb entsprechende Abbruchgebote festgelegt.

Für die Scheunen im Bereich der Hauptstraße wurde u. a. auf Anregung des Landesdenkmalamtes auf die Festlegung eines Abbruchgebotes verzichtet. Es soll damit erreicht werden, daß ein Abbruch erst im Falle einer Neubebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt und so für die Übergangszeit schwerwiegende Beeinträchtigungen des Ortsbildes verhindert werden.

Die Durchführung der Abbruchgebote wirkt sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesen Gebäuden wohnenden Personen aus. Es ist vorgesehen, im Rahmen eines Sozialplanes durch Zuweisung von Ersatzwohnraum bzw. Unterstützung bei der Erstellung von Ersatzbauten nachteilige Auswirkungen zu mildern.

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, die in ihrem Ausbau nicht verändert wird, die Planstraße, die Straße Bei der Wette und dem Feldweg Flurstück 1. Der Feldweg soll als Wohnweg ausgebaut werden und zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung dienen.

Die Einmündung des Feldweges in die K 1009 ist nicht verkehrssicher, da die Sichtverhältnisse nicht ausreichend sind. Eine Verbesserung wäre nur durch Abbruch der als Kulturdenkmal eingestuftten ehemaligen Friedhofsmauer möglich. Stattdessen sind nunmehr verkehrsrechtliche Maßnahmen vorgesehen (Einbahnstraße o. ä.). Die Hauptzu- und abfahrt zu dem Feldweg Flurstück Nr.1 erfolgt über die Straße Bei der Wette. Entlang des Feldweges sind Flächen für Garagen ausgewiesen. Durch die festgelegten Gestaltungsvorschriften ist sichergestellt, daß sich die Garagen nach Art und Maßstäblichkeit der bestehenden und geplanten Bebauung anpassen.

Für die Planstraße ist ebenfalls ein Ausbau als Wohnweg mit besonderer Pflasterung vorgesehen. Eine Ausfahrt zur K 1009 ist hier aus Sichtgründen wegen der städtebaulich wünschenswerten Erhaltung des Gebäudes Planstraße 1 nicht möglich. Es sind verkehrsrechtliche Maßnahmen vorgesehen. Zwischen dem Rathaus, Pfarrhaus und Backhaus ist die Gestaltung eines Dorfplatzes geplant. Entlang der Westgrenze des Flurstückes Nr. 21/3 ist die Anlegung eines Verbindungsweges von der Planstraße zum nördlichen Feldweg vorgesehen. Über diesen Weg soll der Anschluß des im Stadtentwicklungsplan ausgewiesenen katholischen Gemeindezentrums erfolgen.

Der Anschluß des Gebietes an die Ortskanalisation ist möglich. In der Hauptstraße, Bei der Wette, in der Planstraße und im Gäble ist eine Kanalisation vorhanden und ausreichend. Im Feldweg Flst. Nr. 1 ist die Verlegung einer Entwässerungsleitung erforderlich.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gesichert. Im Feldweg Flurstück Nr.1 ist die Verlegung einer neuen Wasserversorgungsleitung vorgesehen.

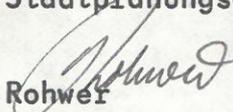
Die Kosten für die Durchführung der Sanierung Warmbronn werden nach der Schätzung der Landsiedlung Baden-Württemberg als Sanierungsträger vom 21.11.1978 ca. 3.480.000,-- DM betragen.

Auf den vorliegenden Teil 1 entfallen ca. 75 % der Gesamtkosten, d. h. ca. 2.600.000,-- DM.

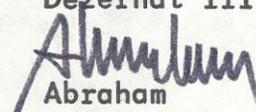
Die Kosten werden zu 60 % vom Land und zu 40 % von der Stadt getragen und sind in der Finanzplanung der Stadt aufgenommen. Es wird davon ausgegangen, daß bis 1982 die bereitgestellten Mittel in Anspruch genommen werden.

Bodenordnende Maßnahmen (Grenzregelungen) sind vorgesehen.

Aufgestellt:
Leonberg, den 18. 12. 1978
Stadtplanungsabteilung


Rohwer

Dezernat III


Abraham