

Bebauungsplan "Blosenbergstr. / Hainbuchenweg"

Begründung

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebiets / übergeordnete Planung

Der Planbereich liegt im Osten von Leonberg, unmittelbar an der BAB A 81. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Römerstraße und die Nordgrenze der Versorgungsfläche Wasserhochbehälter,
- im Osten durch die Böschung zur Autobahn,
- im Süden durch die Südgrenze des Kinderspielplatzes und der Blosenbergstraße und
- im Westen entlang der Westgrenze der Grundstückszeile westlich des Ligusterweges und durch die direkte Verlängerung nördlich des Hainbuchenweges.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet teils als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche "Parkanlage" dar. Mit den Festsetzungen von Allgemeinem Wohngebiet wird die Vorgabe des Flächennutzungsplanes übernommen und aus der Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Der nordwestliche Planbereich ist planungsrechtlich fixiert. Hier liegt der einfache Bebauungsplan "Bauliniengesuch Blosenberg II", genehmigt am 09.07.1955 vor. Die übrige Fläche ist unbeplanter Innenbereich.

Die Umgebungsnutzung entspricht der des Plangebietes, Wohnen.

1.2 Städtebauliche Situation / Grünordnerische Situation

Das Plangebiet ist vorwiegend mit I- und II-geschossigen Einzelhäusern bebaut. Die Nutzungsintensität liegt unterhalb der Grenzwerte der Baunutzungsverordnung.

Das Plangebiet ist sowohl im Bereich des einfachen Bebauungsplanes als auch im übrigen Bereich klar strukturiert. Die Bebauung ist überwiegend traufständig entlang der Erschließungsstraßen angeordnet.

In topographischer Hochlage befindet sich eine größere Grünfläche, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Auf einer Teilfläche befindet sich ein Mahnmahl zum Gedenken an einen ehemaligen KZ-Friedhof.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Römerstraße, die Blosenbergstraße und den Hainbuchenweg / Ligusterweg an das übrige Straßennetz angeschlossen. Die gebietsinterne Hauptschließung übernimmt dabei der Hainbuchenweg / Ligusterweg. Die drei Erschließungsstraßen funktionieren unabhängig voneinander.

ÖPNV-Haltestellen befinden sich in der Berliner Straße und Schleiermacherstraße.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist bis auf einige Restflächen bebaut. Die vorhandene Bebauung ist substantiell überwiegend gut, bedarf jedoch der Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse. Um dies bei Beibehaltung des Gebietscharakters zu ermöglichen und Baumöglichkeiten für Restflächen zu schaffen, bedarf es der planungsrechtlichen Sicherung.

Ebenso erforderlich ist in diesem Zusammenhang die Sicherung wertvoller Vegetationsflächen.

Hinzu kommt, daß die verkehrliche Erschließung nicht für alle Grundstücke öffentlich-rechtlich gesichert bzw. ausreichend dimensioniert gesichert ist. Das gilt sowohl für bebaubare Restflächen als auch untergeordnet im Bestand.

3. Planerische Zielvorstellungen

3.1 Nutzung

Die Nutzung der Bauflächen ist Wohnen. Entsprechend wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist aus dem Bestand entwickelt und ermöglicht Nutzungserweiterungen. Das gilt für die überbaubaren Grundstücksflächen, die Geschosfläche und die Höhenentwicklung.

Für flächenanteilig nachgeordnete Bereiche wird erstmals eine Bebauung ermöglicht. Hierbei sind die im Flächennutzungsplan als Grünfläche / Parkanlage dargestellten Parzellen Nr. 2796/1, 2797/1 und 2797/3 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werten.

Für diese Grundstücke wird eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten festgelegt, damit sich die neu entstehenden Gebäude als Bindeglied zwischen der vorhandenen Bebauung und der öffentlichen Grünfläche städtebaulich einfügen.

3.2 Städtebau / Grünordnung / Umweltrelevanz

Die im Bestand vorgegebenen städtebaulichen Strukturen werden vorsichtig fortentwickelt, ohne den Charakter der Siedlung zu ändern. Das gilt für die überwiegend traufständige Reihung der Gebäude entlang der Verkehrsflächen, für die Ein- bzw. Zweigeschossigkeit und Dachneigung. Die erweiterten Baumöglichkeiten entlang Teilbereichen der "Öffentlichen Grünflächen" werden angepaßt vorgesehen - Eingeschossigkeit mit flach geneigten Dächern -. Diese Grundstücke werden durch einen schmalen Wohnweg in Verlängerung des Ligusterweges erschlossen.

Die "Öffentliche Grünfläche" stellt nach Realisierung des planfestgestellten Engelberg-Basis-Tunnels ein wichtiges Bindeglied zwischen Stadtpark und dem Engelberg dar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung durch äußere Einwirkungen von Verkehrslärm - BAB A 81 - überschritten. Da mit dem planfestgestellten Tunnelbauwerk für die BAB A 81 1995 begonnen wird, kann auf spezielle Lärmschutzvorkehrungen verzichtet werden. Nach Fertigstellung des Tunnelbauwerks werden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eingehalten.

Zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Siedlung ist eine Verkabelung des gesamten Gebietes erwünscht. Bestehende Freileitungen genießen Bestandsschutz.

3.3 Verkehr

Die Fahrerschließung bleibt im Bestand erhalten. Der verlängerte Hainbuchenweg wird erstmals planungsrechtlich gesichert und erfährt gegenüber den Katastergrenzen eine geringe Verbreiterung.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke geschieht durch einen Wohnweg mit differenzierten Querschnitten, wobei im Bereich der bisher vorhandenen Treppenanlage aufgrund der Grundstücksverhältnisse nur eine Breite von 3,25 m möglich ist, in den übrigen Bereichen eine Breite von 4,50 m realisiert wird, so daß ein Begegnungsverkehr PKW / PKW möglich ist. Die Steigung im Bereich der bisher vorhandenen Treppenanlage beträgt rund 15 %. Zum Ausbau dieser Erschließungsstraße muß ein schmaler Streifen der bestehenden Grünanlage in Anspruch genommen werden.

In Anlehnung an die innerstädtische Straßenhierarchie sind der Hainbuchenweg und seine Verlängerung sowie der Ligusterweg mit seiner Verlängerung zu den Baugrundstücken als Mischverkehrsflächen vorgesehen. In der Blosenbergstraße wird die Trennung der Verkehrsarten - höhenmäßig abgesetzter Gehweg - beibehalten.

Die fußläufige Erschließung bleibt unverändert.

4. Durchführung der Maßnahmen

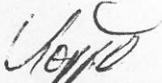
Bodenordnende Maßnahmen sind in einem Teilbereich erforderlich.

Für den verlängerten Hainbuchenweg ist noch Grunderwerb zu tätigen.

Erschließungsbeiträge fallen für Teilbereiche an.

Die Kosten der Erschließung der Flurstücke 2796/1, 2797/1 und 2797/3 werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf die begünstigten Eigentümer übertragen.

Aufgestellt, den 10.08.1994


Köppe


Jakob


Dr. Hassler