Anlage 1 zu DS 1983 Nr. P 33/3

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlstraße"

Begründung

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

Das Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich der Altstadt Leonbergs im Glemstal und umfaßt einen Gewerbebetrieb, eine Wohnhauszeile, Kleingärten und den Bereich eines aufgelassenen Steinbruchs. Bis auf die Wohnbauflächen, für die der nicht qualifizierte Bebauungsplan "Müllergässle - Talstraße" vom 08.07.1958 besteht, ist das Gebiet bisher nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgedeckt.

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

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 30.11.81 als Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und Grünfläche/ Parkanlage ausgewiesen. Im Rahmen der geplanten Neuordnung der Landschaftsschutzgebiete ist eine Unterschutzstellung des Glemstales vorgesehen.

2. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die im Rahmen der Bebauung nach § 34 BBauG und § 35 BBauG eingetretene städtebauliche Entwicklung geordnet werden. Da es sich hier um ein landschaftlich besonders wertvolles Gebiet handelt, soll durch verbindliche planerische Festsetzungen einer Verschlechterung der städtebaulichen Situation entgegengewirkt werden und die Grundlage zur Beseitigung von Landschaftsschäden und Fehlentwicklungen gegeben 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 vorhandenen Bebauung und der landschaftlichen Situation.

b) Festlegung und Sicherung der privaten und öffentlichen Grünbestände, insbesondere die landschaftsgerechte Rekultivierung des Steinbruchbereiches.

3. Städtebauliche und landschaftliche Planung

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich derzeit in gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen. Weitgehend entsprechend dem Bestand wird für die Teilbereiche des Gebietes im wesentlichen folgendes ausgewiesen:

- Die Fläche zwischen Glems und Mühlstraße wird als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und entsprechend ihrer jeweiligen Nähe zur Wohnbebauung in der Nutzung eingegrenzt. Zugelassen ist eine II- bis III-geschossige Bebauung mit einer Höhenbegrenzung von max. 8,00 m. Die vorhandene Bebauung im südlichen Teil soll aufgrund ihrer landschaftlich empfindlichen Lage im unmittelbaren Glemsbereich langfristig aufgegeben werden. Durch gestalterische Festsetzungen, wie z. B. Farbgebung und durch Pflanzzwänge, wird eine landschaftsgerechte Einbindung erreicht.

- Die Fläche nördlich des Müllergässles wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen ist eine II-geschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Talseitig dürfen nicht mehr als 2 Geschosse in Erscheinung treten. Der Klingengrund ist von Bebauung freizuhalten und mit einem Pflanzzwang belegt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Steinbruchgelände Flächen für Garagen und Stellplätze zugunsten der Wohnbebauung ausgewiesen.

- Die Fläche südlich des Müllergässles wird entsprechend dem Bestand als private Grünfläche (Grabeland) ausgewiesen. Dieses Gebiet stellt einen Teil

des Grüngürtels um die Altstadt dar, der erhalten werden soll. Baulich sind nur Gerätehütten bis max. 15 m³ zulässig.

- Die Fläche des Steinbruchbereiches und seiner Umgebung soll wieder landschaftsgerecht hergestellt werden. Das eigentliche Steinbruchgelände ist daher mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Stellplätze und Garagen als Rekultivierungsfläche ausgewiesen. Die angrenzenden Gebiete sind entsprechend dem Bestand als Waldflächen ausgewiesen. Da sich im Grund des Steinbruchs derzeit das Übungsgelände eines Motorsportvereins befindet, kann die Rekultivierung dieses Bereichs erst nach erfolgter Auslagerung des Übungsgeländes an einen anderen geeigneten Standort abgeschlossen werden.

Da der landschaftlichen Gestaltung im gesamten Bebauungsplangebiet eine besondere Bedeutung zukommt, wurde vom Landschaftsarchitekten Geiger ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Inhalte im wesentlichen in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind. Auf den Grünordnungsplan wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Mühlstraße, die in einer Breite von 5,50 m bis 6,00 m und teilweise mit einem Gehweg bis 1,50 m Breite sowie mit Schrammborden bis 0,50 m ausgebaut ist. Diese Querschnitte sind in Anbetracht der relativ geringen Frequentierung durch ca. 10 Wohneinheiten, 2 Gewerbebetriebe und eine Kläranlage (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) und der landschaftlichen Situation angemessen. Zur Erschließung der Wohnhäuser für Fußgänger besteht das Müllergässle mit einer Breite von 2,00 m.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Entwässerung sind in Erweiterung der bestehenden Netze gewährleistet. Die durch die geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zusätzlich anfallenden Abwassermengen können in der Sammelkläranlage "Felsensägmühle" ordnungsgemäß gereinigt werden. Auf die entsprechenden Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Sammelkläranlage "Felsensägmühle" wird hingewiesen.

6. Durchführung der Maßnahmen, Kosten und Finanzierung

Die Rekultivierungsmaßnahmen im Steinbruchbereich können erst nach erfolgter Auslagerung des Motorsportübungsgeländes an einen geeigneten Ersatzstandort durchgeführt und abgeschlossen werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Da keine öffentlichen Maßnahmen im Bereich der Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung erforderlich sind, entfallen entsprechende Kosten und Finanzierung.

Die Finanzierung der Rekultivierungsmaßnahmen im Steinbruchbereich ist aufgrund des noch nicht feststehenden Realisierungszeitraums in der Finanzplanung 1982 - 1986 nicht erfaßt. Die erforderlichen Mittel werden zu gegebener Zeit in der Finanzplanung berücksichtigt.

Aufgestellt

Leonberg, den 15. September 1983

Stadtplanungsabteilung

Bremm

Rohwer

Dezernat III

Dr. Hassler