12

Anlage 6 zur DS 1993 Nr. P 21

Bebauungsplan "Strohgäustraße / Heinrich-Längerer-Straße"

Geänderte Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes / Übergeordnete Planung

Der Planbereich liegt im Norden von Leonberg, im Gebiet Halden. Den Geltungsbereich begrenzen im Westen die Strohgäustraße, im Süden die Feuerbacher Straße, im Osten die Heinrich-Längerer-Straße und im Norden der Fuchsweg und in seiner Verlängerung die Gotthold-Ege-Straße.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar; ein Grundstück ist als Gemischte Baufläche dargestellt.

Für einen Großteil der Planbereiche liegen qualifizierte Bebauungspläne vor - Bebauungsplan Halden V, Bebauungsplan Halden VI/I und Bebauungsplan Halden VI/II -. Festgesetzt sind Allgemeines Wohngebiet, überwiegend Reines Wohngebiet. Für den restlichen Planbereich liegen einfache Bebauungspläne vor - Ortsbauplan über den nördlichen Stadtteil (Halden) und Bauliniengesuch Gewand: "Halden"-. Die Festsetzungen beschränken sich auf Baugrenzen, ansonsten ist § 34 BauGB anzuwenden.

Die Umgebungsnutzung ist geprägt durch Wohnen.

1.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Wesentlichen entsprechend dem vorgegebenen Planungsrecht bebaut. D. h., die Bebauung bewegt sich zwischen I-geschossigen Atriumhäusern und XII-geschossigen Punkthäusern; die Nutzungsintensität liegt innerhalb der Baunutzungsverordnung.

Während der überwiegende Teil des Plangebiets klar strukturiert ist, stellt sich die Bebauung entlang der Heinrich-Längerer-Straße eher heterogen und in der Westecke weniger nutzungsintensiv dar.

Ausgenommen den Bereich entlang der Heinrich-Längerer-Straße findet die Parkierung blockbezogen zentral statt.

1.3 Verkehr

Das Plangebiet wird von zwei überörtlichen Verbindungsstra-

...

ßen tangiert - Feuerbacher Straße (B 295), Strohgäustraße (L 1136) -.

Die interne Fahrerschließung erfolgt über die Gotthold-Ege-Straße, die Heinrich-Längerer-Straße und die Hohe Warte.

Ergänzt ist dieses Netz durch den fußläufigen Kurzschluß Strohgäustraße / Gotthold-Ege-Straße sowie direkte fußläufige Wohnerschließungen, überwiegend als Gehrechte.

ÖPNV-Haltestellen befinden sich in der Strohgäustraße.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist zu einem Großteil planungsrechtlich qualifiziert, in Teilen jedoch überholt. Der im Bebauungsplan Halden V festgesetzte Gebietscharakter "Reines Wohngebiet" ist nach heutigem Verständnis immissionsbedingt nicht haltbar. Ebenso bedarf das Maß der Nutzung in Teilen einer Anpassung. Der Bereich nördlich der Heinrich-Längerer-Straße ist erstmals rechtlich zu sichern, insbesondere aufgrund vorhandener Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Verkehrserschließung wurde nicht in allen Teilen entsprechend den Vorgaben der Bauleitplanung umgesetzt. Die Strohgäustraße ist in Teilen nach Nordosten verschoben. Das Verbindungsstück Gotthold-Ege-Straße zur Heinrich-Längerer-Straße ist nicht gemäß dem Bebauungsplan Halden VI/I umgesetzt. Der Rad- und Fußweg zwischen Gotthold-Ege-Straße und Strohgäustraße, der Fußweg Flst.-Nr. 244, die Hohe Warte sowie die Erschließung der Atriumhäuser über Geh- und Leitungsrechte bedürfen der erstmaligen planungsrechtlichen Sicherung.

3. Planerische Zielvorstellungen

3.1 Nutzung

Die Nutzung des Gesamtgebietes ist Wohnen. Entsprechend wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das im Bebauungsplan Halden V festgesetzte "Reine Wohngebiet" ist wegen der allgemeinen innerörtlichen Verkehrsbeschallung aus Immissionsschutzansprüchen nicht erneut festsetzbar. Zur Wahrnehmung des Gebietscharakters ist hier ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, in dem ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig sind.

Das Maß der Nutzung ist aus dem Bestand entwickelt. Die Geschoßflächenzahlen entsprechen bisherigem Planungsrecht. Im Bereich der Punkthäuser - Strohgäustraße 11 und 13 - ist sie bestandsbedingt höher festgesetzt - Höchstgrenze nach

...

der BauNVO -. Der bisher nicht qualifizierte Bereich wird dem übrigen Areal gleichgestellt.

Neu festgesetzt ist die Höhenentwicklung. Da sich eine alleinige Steuerung der Höhenentwicklung über die Anzahl der Geschosse als wenig geeignet erwiesen hat, ist die Höhe baulicher Anlagen über NN das entscheidende Maß. Erläuternd bleiben die möglichen Geschosse festgesetzt.

3.2 Städtebau

Die durch bestehendes Planungsrecht in Teilen vorgegebene städtebauliche Struktur wird beibehalten. Das gilt für die Höhenentwicklung, die Stadträume wie auch für die zentralen Parkierungseinrichtungen. Untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben.

Erstmals strukturiert wird der Bereich der unmittelbar nördlich der Heinrich-Längerer-Straße liegt. Aufgrund der älteren Bausubstanz sind hier auch die größeren Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Der Bestand macht hier eine zentrale Parkierung erforderlich.

In Analogie zum Bestand sind Flachdächer und Satteldächer vorgesehen.

3.3 Grünordnung, Umweltrelevanz

Zur Gliederung des Straßenraumes sind Einzelpflanzungen von Bäumen im Eingangsbereich der Gotthold-Ege-Straße festgesetzt. Darüberhinaus sind Bäume entsprechend der Baumschutzverordnung über Pflanzbindung geschützt, soweit keine anderen Bebauungsplanfestsetzungen entgegenstehen. Ebenfalls geschützt ist eine großvolumige Hecke auf dem Flst.-Nr. 243/3 (Auf die Stadtbiotopkartierung wird hingewiesen.).

Aufgrund allgemeiner Verkehrsbeschallung sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. (Auf die Lärmkarte der Stadt Leonberg wird hingewiesen.)

Altablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

3.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptverkehrsstraßen Feuerbacher Straße und Strohgäustraße sowie die Heinrich-Längerer-Straße als Sammelstraße gegeben. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind private Zufahrten zur Feuerbacher Straße gänzlich ausgeschlossen und

...

zur Strohgäustraße auf wenige Bestandszufahrten beschränkt.

Entlang der Strohgäustraße, zwischen Gotthold-Ege-Straße und Hohen Warte wird entsprechend der zukünftigen Radwegekonzeption der Stadt Leonberg ein kombinierter Geh- und Radweg vorgesehen.

Die interne Erschließungsstruktur ist entsprechend dem örtlichen Bestand festgesetzt

Der überwiegende Teil der Erschließung erfolgt im Trennprinzip. Der Hohen Warte wird das Mischprinzip zugrunde gelegt.

Die Erschließung der Atriumhäuser erfolgt über die Geh- und Leitungsrechte. Darüberhinaus wird für Fußgänger und Radfahrer der Kurzschluß zwischen der Gotthold-Ege-Straße und der Strohgäustraße - Flst.-Nr. 275/9 - gesichert. Die max. fußläufige Entfernung zum ÖPNV beträgt ca. 400 m.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet.

4. Durchführung der Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Heinrich-Längerer-Straße ist in Teilbereichen noch katastermäßig zu vollziehen.

Teilweise sind die Erschließungsbeiträge noch endgültig zu erheben. Vorausleistungen wurden erbracht.

Leonberg, den 24.03.1993

Köppe

Rohwer