

62

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Zwischen Haupt- und Leonberger Straße"

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Zwischen Haupt- und Leonberger Straße" umfaßt den südwestlichen Teil des Gebersheimer Ortskerns südlich der Alten Dorfstraße (früher Hauptstraße) und westlich der Engelbergstraße (früher Leonberger Straße).

Der Bebauungsplan ist seit dem 05.11.1976 rechtsverbindlich. Für den Bereich südlich der Straße A wurde mit Deckblatt vom 09.09.1981 eine Änderung durchgeführt, die am 14.05.1982 in-kraftgetreten ist. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurde die Objektplanung für die Gebäude Alte Dorfstraße 5, 5/1, 5/2, 7 + 9 durchgeführt und die Gebäude Alte Dorfstraße 5, 5/1 und 7 bereits fertiggestellt.

Außerdem wurden die Straße A als Erschließungsstraße fertiggestellt und die Ortsweg 6 teilweise ausgebaut.

2. Allgemeine Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes

Der bestehende Bebauungsplan wurde im wesentlichen aus dem im Jahre 1974 für die Gemeinde Gebersheim aufgestellten städtebaulichen Rahmenplan entwickelt. Ende der siebziger Jahre wurde Gebersheim in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen und 1981 ein Dorfentwicklungsplan aufgestellt, in dem die städtebaulichen Zielsetzungen neu festgelegt wurden. Dabei wurde insbesondere wieder ein stärkeres Gewicht auf eine "dorfgemäße" Gestaltung der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen gelegt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen den neuen Zielsetzungen angepaßt und Fehlentwicklungen verhindert werden.

Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Bereiche:

- Gestaltung des Eckbereiches Alte Dorfstraße/Engelbergstraße
- Bauliche Nutzung des Bereiches westlich der Engelbergstraße und südlich der Straße "A"
- Erweiterung des Geltungsbereiches westlich des Ortsweges Nr. 6
- Umgestaltung der Alten Dorfstraße und des Ortsweges Nr. 6.

3. Einzelheiten zur Planung

3.1 Gestaltung des Eckbereiches Alte Dorfstraße/Engelbergstraße

Der Gestaltung des Eckbereiches kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Zur Verbesserung der straßenräumlichen Gestaltung wird der geplante Baukörper um ca. 4 m nach Norden verschoben. Durch die Ausweisung von Baulinien, sowie der Festlegung von Satteldächern mit 47-52 Grad Dachneigung und einer Mindesttraufhöhe von 7 m soll erreicht werden, daß an dieser exponierten Stelle ein Baukörper entsteht, der einerseits durch seine Lage und Kubatur als "Aufläufer" wirkt, andererseits von der äußeren Gestaltung dem dörflichen Charakter entspricht.

3.2 Bereich westlich der Engelbergstraße und südlich der Straße "A"

Dieser Bereich war bisher als Dorfgebiet ausgewiesen. In Anpassung an den Bestand soll entlang der Engelbergstraße ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche, ist die Erstellung eines weiteren Gebäudes möglich und damit die Bebauung entlang der Engelbergstraße geschlossen.

Der westliche Bereich mit einem landwirtschaftlichen Betrieb wird weiterhin als Dorfgebiet ausgewiesen, um die Erhaltung des Betriebes zu gewährleisten.

3.3 Erweiterung des Geltungsbereiches westlich des Ortsweges 6

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen und Nordwesten so erweitert, daß alle Grundstücke, die vom Ortsweg 6 erschlossen werden, einbezogen sind.

Der südliche Teil (Gebäude 13, 13/1 und 15/1) wird wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Durch Wegfall der ursprünglich südlich des OW 6 ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze kann das Gebäude Nr. 13/1 (Scheune) erhalten werden.

Dadurch wird eine Erhaltung des Ortsbildes und eine Verbesserung der straßenräumlichen Situation erreicht.

Der nordwestliche Bereich wird unter Berücksichtigung des Bestandes als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Damit kann die für das dörfliche Erscheinungsbild typische kleinteilige Gebäudestruktur erhalten und dem Denkmalschutz für die Gebäude Alte Dorfstraße 25 und 27 Rechnung getragen werden.

3.4 Umgestaltung der Alten Dorfstraße und des Ortsweges 6

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung wurden in Abstimmung mit dem Straßenbauamt für die Alte Dorfstraße und den OW 6 Vorschläge zur Straßenraumgestaltung erarbeitet.

Dabei wurde insbesondere auf die im Bebauungsplan vorgesehene Verbreiterung der Kreisstraße auf 7,50 m verzichtet und für die Flächen zwischen Straße und Bebauung eine durch unterschiedliche Materialien und Bepflanzung differenzierte Gestaltung vorgesehen.

Der Bereich nördlich der Alten Dorfstraße wurde bereits umgestaltet.

Südlich der Dorfstraße wird die Planung in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt.

Für den Ortsweg 6 wurde ein Entwurf zum Ausbau als Mischfläche mit einer Ausgestaltung durch unterschiedliche Beläge, Pflasterrinnen und Baumpflanzungen gefertigt und im 1. Abschnitt im Anschluß an die Dorfstraße bereits fertiggestellt.

Im Bebauungsplan wird der Ortsweg 6 einschließlich Wendeplatte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Durch die Ausweisung soll eine dem dörflichen Charakter des Gebietes entsprechende Straßenraumgestaltung gesichert werden.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die Erweiterung des Geltungsbereiches werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Änderungen wirken sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus.

Bodenordnende Maßnahmen wurden bereits durchgeführt.

In Einzelfällen sind noch grenzregelnde Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Leonberg, den 29. April 1987

Stadtplanungsabteilung

Dezernat III

Lopau

Rohwer

Dr. Hassler

Lopau

Rohwer

Dr. Hassler