

Bebauungsplan "Silberberg-Süd"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes/Übergeordnete Planung

Das Plangebiet umfaßt wesentliche Teile des Stadtteils Silberberg-Süd und ist fast vollständig bebaut. Es wird begrenzt, im Norden durch den Eisengriffgraben, im Osten, Süden und Südwesten durch Wohnbebauung und im Nordwesten durch die S-Bahnstation Rutesheim.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

1.2 Städtebauliche Situation/Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist ca. 6 ha groß. Die höchste Erhebung liegt im zentralen Grün Elsterweg. Von dort schiebt sich der bebaute Bereich als ein in Richtung Leonberg auslaufender Kamm vor -. Nördlich der einzeiligen Bebauung an der Wasserbachstraße zum Eisengriffgraben hin ist die Geländezäsur noch deutlich ablesbar.

Die Nutzung des Plangebietes entspricht der eines "Allgemeinen Wohngebietes" mit ausgeprägt ländlichem Charakter. Dies wird besonders deutlich an der geringen baulichen Dichte - GRZ, GFZ, geringer Flächenversiegelung -, den Baukörperproportionen und der überwiegenden Wohnnutzung. Der Planbereich ist planungsrechtlich nicht gesichert.

An das Plangebiet grenzen an:

- im Norden freie Feldlage - Talaue - und in deren Folge als deutliche Zäsur die Bahnlinie,
- im Osten (Bebauungsplan Wasserbach, Süden/Bebauungsplan Warmbronner Weg) und Südwesten bebaute Ortslage,
- im Nordwesten der S-Bahnhof Rutesheim - Linie Stuttgart/Weil der Stadt - als Barriere zur weiteren Bebauung Silberberg-Nord und Rutesheim Heuweg.

1.2 Umweltrelevanz

Das Baugebiet ist, ausgenommen dem zentralen Grünbereich - Parkanlage, Kinderspielplatz - und nicht erschließbaren Restflächen im Norden, weitestgehend bebaut. Die Bebauung ist locker mit einem geringen Versiegelungsgrad.

Am Nordhang des zentralen Grünbereiches sind Vorkommen der ästigen Graslilie, die laut Roter Liste Baden-Württ. als schonungsbedürftig einzustufen ist.

Auffüllflächen sowie umweltrelevante Einrichtungen sind nicht bekannt.

1.4 Verkehrssituation

Der Ortsteil Silberberg ist in östlicher Verlängerung der Wasserbachstraße über die Brennerstraße an die Stadt Leonberg angeschlossen, in nordwestlicher Verlängerung der Wasserbachstraße über die Bahnhofstraße an Rutesheim.

Die interne Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen über die Wasserbachstraße, den Elsterweg und den Warmbronner Weg. Bisher erfolgte kein Straßenausbau im erschließungsrechtlichen Sinne.

Die Straßen sind mittels Schwellen provisorisch verkehrsberuhigt.

Anschluß an den ÖPNV ist durch den S-Bahnhof nordwestlich des Plangebietes gegeben.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist bisher planungsrechtlich nicht gesichert. Das betrifft sowohl die Nutzung als insbesondere die Erschließung. Das Erschließungssystem hat den Rechtscharakter eines Feldweges.

Neben dieser Rechtsunsicherheit sind weitere Defizite im Straßenraum:

- der technische Zustand (fehlender Unterbau),
- fehlende Gestaltung (ungeordnetes Parken),
- fehlende Fußgängersicherung (keine Gliederung des Straßenraumes).

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Bereinigung bestehender Erschließungsdefizite ist der Planbereich durch einen Bebauungsplan rechtlich zu qualifizieren.

3. Planerische Zielvorstellungen

3.1 Nutzung

Nutzungsart und -maß orientieren sich am Bestand und an der Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet".

Die vorgesehene Nutzungsdichte deckt den Bestand ab. Erweiterungsmöglichkeiten, die den ländlichen Charakter Silberbergs weiterhin gewährleisten, sind gegeben. Die maximal mögliche Geschoßflächenzahl nach der Baunutzungsverordnung wird dabei nicht ausgeschöpft.

3.2 Städtebau

Lage und Stellung der Baukörper orientieren sich am Bestand. Das entspricht im wesentlichen einer Traufständigkeit parallel zur natürlichen Höhengliederung.

Die Gebädekubatur wird über die Gebäudelänge (max. 24 m), -tiefe (max. 12,5 m) und -höhe (TH max. 6/7 m) sowie die Dachneigung 30° - 40° definiert. Sie ist so festgesetzt, daß der Bestand weitestgehend abgedeckt ist und Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Dem ländlich geprägten Ortsbild ist dabei Rechnung getragen. Über die Höhenentwicklung (Traufhöhe über natürlichem Gelände) und die Gebäudetiefe erfolgt eine weitgehende Gleichstellung für das Gesamtgebiet. Die Variationsmöglichkeiten in der Dachneigung, Lageverschiebungen im Baukörper und die topographischen Gegebenheiten führen dabei zu einer harmonischen Höhengliederung bei gleichzeitiger Vermeidung von Monotonie in der Silhouette.

Aufgrund der topographischen und zentralen Lage ist angestrebt, den zentralen Bereich als Grüninsel aufzuwerten. Fehlende räumliche Wirkung kann durch Anpflanzen großkroniger Bäume erreicht werden.

3.3 Grünordnung/Umweltrelevanz

Im Norden des Planbereichs sind zum Schutz des Tales sowie als Hochwasserabfluß "Öffentliche und Private Grünflächen" festgesetzt.

Der gesamte zentrale Bereich ist als "Öffentliche Grünfläche" fixiert und bleibt im Bestand mit erforderlichen Aufwertungen erhalten. Hierdurch ist auch der Standort der ästigen Graslinie, die laut Roter Liste Baden-Württemberg als schonungsbedürftig gilt, gesichert. Gesichert ist ferner der Baumbestand entsprechend der Baumschutzverordnung im gesamten Planbereich.

Die Orientierung der Nutzungsdichte am Bestand dient neben städtebaulichen Erfordernissen einer Verringerung künftiger Flächenversiegelungen. Dies gilt auch für den

Straßenbau, wo abgesehen von verkehrstechnisch erforderlichen Flächen (flächig von vernachlässigbarer Bedeutung) keine über den Bestand hinausgehenden Flächen in Anspruch genommen werden.

Da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist, sind keine Vorkehrungen zur Minimierung anfallenden Erdaushubs erforderlich.

Aufgrund der Verkehrsbeschallung durch die Bahnlinie und Autobahn sind für das Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 5 BauGB).

3.4 Verkehr

In Analogie zum Verkehrskonzept der Stadt Leonberg erfolgt ein verkehrsberuhigter Ausbau - Tempo 30 - des Erschließungssystems. Erreicht wird dies durch entsprechende Straßenquerschnitte und Straßenmöblierung. Hierdurch wird auch der Wohncharakter des Planbereiches unterstrichen.

Die Haupterschließung - Wasserbachstraße, Elsterweg - erfolgt, soweit möglich, im Trennprinzip. Reicht der Straßenquerschnitt nicht aus, so ist eine Mischfläche mit optischer Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. Der Warmbronner Weg und die Wasserbachstraße zwischen den Gebäuden Haus-Nr. 9 und 29 werden als Mischverkehrsfläche ohne optische Trennung der Verkehrsarten ausgebaut.

Der überörtliche Radweg im Norden des Plangebietes ist in Verlängerung des Feldweges entsprechend seiner Bedeutung mit einer Gesamtbreite von 3 m ausgewiesen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet.

4. Kosten und Durchführung

Die Kosten des erstmaligen Straßenausbaus werden wie folgt geschätzt:

- Wasserbachstraße/Elsterweg	Mio. DM	2,1
- Warmbronner Weg	Mio. DM	0,45

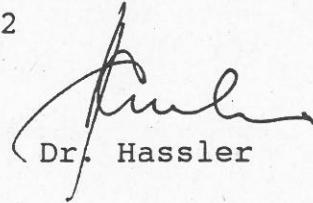
Die erforderlichen Finanzmittel sind entsprechend in den Haushalts- und Finanzplänen auszuweisen. Da es sich um den erstmaligen Ausbau der Straßen handelt, ist die Maßnahme erschließungsbeitragsfähig.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zum Ausbau des Verkehrsnetzes erforderlichen Grundstücke sind in städtischem Besitz. Restflächen sind zu erwerben.

Aufgestellt, Leonberg den 16.09.1992


Jansen


Rohwer


Dr. Hassler