

Bebauungsplan "Ezach, Teil 2"

Begründung

1. Der Bebauungsplan im Bezug zur übergeordneten und angrenzenden Planung

1.1 Regionalplan:

Entsprechend den im Regionalplan "Mittlerer Neckarraum" festgelegten Entwicklungszielen liegt das Gebiet "Ezach" auf der Entwicklungsachse Stuttgart - Weil der Stadt und innerhalb eines Siedlungsbereiches mit verstärkter Entwicklung. Es ist daher regionalplanerische Zielsetzung, diesen Raum zu stärken, bzw. seine Lagegunst zu nutzen.

1.2 Flächennutzungsplan:

Der Entwurf für den Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, Bereich Leonberg, sieht im Anschluß an den bereits überwiegend bebauten 1. Bauabschnitt des Siedlungsbereichs EZACH weitere Wohnbauflächen vor.

1.3 Angrenzende Bereiche

- Das Gebiet "Ezach, Teil 2" stellt eine Erweiterung des bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Gebietes "Ezach, Teil 1" dar. Es wurde aus dem Rahmenplan für das Gesamtgebiet Ezach entwickelt.
- Der Bebauungsplan "Ezach-Vorfläche" umfaßt das Gebiet im Südwesten zwischen der Glems und der Autobahn. Dieser Plan setzt die zur Autobahn hin notwendigen Lärmschutzmaßnahmen für das Wohngebiet Ezach fest und regelt die landschaftliche Gestaltung.
- Für das den Ezachbereich hufeisenförmig umfassende Glemstal wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die darin entwickelten Planungsziele wurden bei dem Bebauungsplan berücksichtigt, dies gilt insbesondere für die Gestaltung des Ortsrandes und den landschaftlichen Übergang ins Glemstal.

2. Erfordernis der Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere für die Bebauung mit Familienheimen Rechnung getragen werden. Damit wird auch der im Flächennutzungsplan und Rahmenplan vorgesehene Ausbau des Siedlungskörpers Ezach seiner endgültigen Ausformung nähergebracht und die bereits im Jahre 1973 in Angriff genommene freiwillige Baulandumlegung weitergeführt. Auf dieser Grundlage ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Räumliche Begrenzung

Der Bebauungsplan wird aus einem vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplan und dessen Fortschreibung entwickelt, Dieser Rahmenplan beinhaltet das planerische Gesamtkonzept für das gesamte Ezachgebiet und ermöglicht es, die einzelnen Bauabschnitte zu entwickeln, bzw. zu einer sinnvollen Siedlungseinheit zusammenzufügen, sowie die Standorte für zentrale Einrichtungen für das Gesamtgebiet zu bestimmen.

Obwohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ezach, Teil 2" sich in einen nördlichen und südlichen Teilbereich gliedert, gewährleistet daher der Rahmenplan eine sinnvolle und aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung.

Im einzelnen wird die Abgrenzung bestimmt durch:

- Die Grenzen und den Anschluß zum Baugebiet Ezach I
- Die verlängerte Brennerstraße im Norden und die Renninger Straße im Süden
- Den erforderlichen Abstand zum "Schopflochberg" im Westen
- Im Süden durch die längerfristig vorgesehene Begrenzung eines weiteren Bauabschnittes.

3.2 Städtebauliche Gestaltungsabsicht und bauliche Nutzung

Die im Bebauungsplan "Ezach, Teil 1" ausgewiesene und teilweise durchgeführte verdichtete Wohnbebauung mit Geschossbauten bis max. 4 Geschossen wird im Mittelbereich entlang der Grünverbindung zum Schopflochberg fortgeführt und stellt ein wichtiges städtebauliches Gliederungselement dar.

Um diese städtebaulich gewünschte Höhenentwicklung und Verdichtung auch tatsächlich zu erreichen, wurde die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich überwiegend als zwingend festgesetzt.

Zu den Randbereichen ist eine Abstufung bis auf eine 1-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen vorgesehen. Durch eine gruppenweise Zusammenfassung und Gliederung der unterschiedlichen Bauformen ergibt sich ein Zusammenspiel von niederer Bebauung und Geschossbau, so daß einerseits die Gesamtanlage ihre städtebauliche Differenzierung erhält, andererseits die Maßstäblichkeit der Landschaft nicht gestört wird.

Die höhenmäßige Gliederung trägt außerdem den Erfordernissen des Lärmschutzes Rechnung.

Dem Abschluß des Baugebiets im Westen und der Einfügung in die umgebende Landschaft wurde besonders Beachtung geschenkt, da es sich hier um die Ausformung des endgültigen Ortsrandes des Ezachgebietes zur freien Landschaft hin handelt. Die hier festgesetzten abweichenden Bauweisen, Gestaltungsvorschriften und die Pflanzgebote sind hierdurch begründet.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um den Charakter individueller, familiengerechter Wohnbereiche zu unterstreichen, wurden in Teilbereichen Gebiete festgelegt, in denen Einzelgebäude bzw. Doppelhaushälften nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Damit wird einerseits den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen, andererseits eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens in diesen Bereichen erreicht.

Als Leitbild der Gestaltung wird eine städtebauliche Einheit des Baugebiets im Gesamtbild angestrebt. Die gestaltungswirksamen Festsetzungen beschränken sich dabei auf die städtebaulich wesentlich bestimmenden Elemente: Dies sind die Gebäudekubaturen, (durch Regelungen der Traufhöhen und Dachformen und -aufbauten), Materialien und Farben der Aussenwände und Dachflächen sowie die Einfriedungen zum Straßenraum.

Zur Unterstreichung der gestalterischen Absichten werden entlang dem südlichen und westlichen Siedlungsrand nur verputzte Außenwände zugelassen.

Entlang dem Unteren Ezachweg, dem Schopflochberg, der Geislinger Straße sowie am westlichen Ortsrand werden nur Garagen mit Satteldächern, im Hauptbaukörper integriert oder angebaut, zugelassen. Zur Ermöglichung solcher Garagen im Grenzabstand wurde eine abweichende Bauweise festgelegt.

3.3 Gemeinbedarf

Die im Bebauungsplan "Ezach, Teil 1" ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und Schule wird in westlicher Richtung erweitert. Die Gesamtfläche reicht aus, um neben dem Kindergarten eine Grundschule mit Schulsportflächen und Freiflächen unterzubringen.

Die ursprünglich vorgesehene Verschwenkung der Gemeinbedarfsfläche nach Süden wurde infolge Reduzierung des Schulbauprogramms aufgegeben. Die im südlichen Bereich im Bebauungsplan "Ezach, Teil 1" ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche wurde aufgehoben und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.4 Erschließung

Die Gebietserschließung erfolgt im nördlichen Teil über einen neuen Anschluß, der an die verlängerte Brennerstraße angeschlossen wird und im südlichen Teil über den Unteren Ezachweg.

Über die verlängerte Brennerstraße ist nach dem Generalverkehrsplan ein Anschluß an den geplanten Autobahnanschluß Leonberg-West vorgesehen. Außerdem kann der Verkehr von und nach Silberberg dort geführt werden.

Bei der Verkehrserschließung wurden dieselben Erschließungsstrukturen und Trassierungsgrundsätze wie beim 1. Bauabschnitt verwendet, d.h.: Abgestuftes Erschließungssystem, Aufwertung der Straße als Wohnumfeld, bevorzugte Beachtung der Belange von Fußgängern und Radfahrern (Mischnutzung, Radwege), Schaffung von verkehrssarmen Bereichen, Senkung

der Fahrgeschwindigkeit durch begrenzte Länge geradliniger Fahrbahnabschnitte und geringer Mindesthalbmesser, Oberflächengestaltung (Belagswechsel, Trennstreifen, Straßengrün).

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden öffentliche Parkplätze, schwerpunktmäßig über das Plangebiet verteilt, ausgewiesen.

Darüberhinaus wurden für die Unterbringung der privaten Stellplätze und Garagen aus gestalterischen Gründen folgende Festsetzungen getroffen:

- Beim Geschoßwohnungsbau ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu mind. 3/4 zwingend in Tiefgaragen vorgesehen.
- Bei Reihenhausgruppen sind Flächen für Sammelparkierungen ausgewiesen.
- Bei Gartenhofhaus-Gebieten ist im Hinblick auf die starke Verdichtung und einheitliche Gestaltung nur eine im Hauptbaukörper integrierte Garage zulässig.

3.5 Grünkonzeption

Im Mittelbereich wird der im Gebiet "Ezach, Teil 1" begonnene Grünzug von Eltingen zum Schopflochberg fortgesetzt. In ihm liegen auch die notwendigen Spielflächen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sowie Fußgänger- und Radfahrwege.

Im Nordwestbereich wird ein Anschluß zum nördlichen Glemstal hergestellt. Für das Glemstal ist weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung als Wiesenfläche vorgesehen.

Zur Schaffung eines geordneten Grünbestandes, sowie zur Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sind verschiedene Pflanzgebote festgesetzt, wobei neben der Randbegrünung des Baugebiets besonders die den öffentlichen Straßenraum alleeartig begleitenden Einzelbäume von besonderer Bedeutung sind.

4. Stadttechnik und Lärmschutz

4.1 Lärmschutz

Die Lärmimmissionen der das Planungsgebiet umgebenden örtlichen und überörtlichen Verkehrsstraßen, überschreiten im Planungsgebiet die nach DIN 18005 zulässigen Richtpegel. Bei Berücksichtigung der Standortgunst des Gebietes Ezach innerhalb der Gesamtstadt und zur S-Bahn sowie seiner Lage auf einer regionalen Entwicklungsachse kommt eine andere als die vorgesehene Nutzung nicht in Betracht.

Um die Lärmbelästigung wirksam herabzumindern, sind entlang der Autobahn (Bebauungsplan "Ezach-Vorfläche") sowie entlang

lang der Renninger Straße und der verlängerten Brennerstraße als zukünftige innerörtliche Hauptverkehrsstraße Lärmschutzwälle vorgesehen.

Die Höhe der Abschirmungen wurde so bemessen, daß einerseits vernünftige Dimensionen für die Lärmschutzwälle entstehen, andererseits eine größtmögliche Lärmpegelminderung erreicht wird. Es ist aber auch dann noch erforderlich, die Ausnahmemöglichkeit der Vornorm DIN 18005 für eine Bebauung in der Nähe von Verkehrswegen, in Anspruch zu nehmen, d.h., eine Überschreitung der Planungsrichtpegelwerte bis zu 10 dB(A).

Es ist damit gewährleistet, daß im Baugebiet der Planungsrichtpegelwert von 50 dB(A) bei Nacht nicht überschritten wird.

Auf das zur Untersuchung der Lärmsituation erstellte Gutachten des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM, München und auf die Ausführungen im Textteil sowie auf den Bebauungsplan Ezach-Vorflächen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

4.2 Ver- und Entsorgung, Kanalisation

Das jetzt hinzukommende Erschließungsgebiet "Ezach, Teil 2" wurde bei der Bemessung der Entwässerungsanlagen für das Gebiet "Ezach, Teil 1" bereits berücksichtigt. Die notwendigen Ableitungskanäle und Regenüberlaufbecken außerhalb der Baugebiete wurden größtenteils bei der Erschließung des Gebietes "Ezach, Teil 1" erstellt.

Es muß lediglich eine Ableitungskanal aus dem Baugebiet "Ezach, Teil 2" zum Hauptkanal im Schopflochweg verlegt werden. Für die innere Erschließung des Baugebietes sind nur noch Sammelkanäle mit den jeweiligen Hausanschlüssen und Straßenabläufen notwendig.

Wasserversorgung

Das Baugebiet kann über eine Fortführung der bestehenden Leitungen in der Geislinger Straße und im Unteren Ezachweg versorgt werden. Um die in der Wasserversorgung angestrebte Ringleitung zu erreichen, wurde bei der Planung "Ezach, Teil 1" ein Leitungsrecht in der Geislinger Straße (Wohnweg) ausgewiesen, welches nun für das Gebiet "Ezach, Teil 2" verlängert wurde.

Zur Versorgung des Gebietes "Ezach, Teil 2" werden somit nur Leitungen im Geltungsbereich notwendig.

Sonstige Leitungen

Desweiteren müssen zur Versorgung des Gebietes "Ezach, Teil 2" Leitungen der Neckarwerke (Elektrizität), und der Deutschen Bundespost (Telefon, Breitbandkabel für Fernsehen) verlegt werden.

In einigen Fällen müssen die notwendigen Leitungstrassen für sämtliche Ver- und Entsorgungsträger über Leitungsrechte gesichert werden.

5. Planungsdaten

Gesamtfläche Bebauungsplan 17,4 ha
 (einschließlich die in den Bebauungsplan "Ezach, Teil 1" übergreifende Fläche)

Öffentliche Flächen 6,9 ha

davon

- Gemeinbedarf 0,30 ha
- Öff. Grünflächen 0,50 ha
- innere Verk.Fl. 2,85 ha
- Nordtangente u. Lärmschutz 2,70 ha
- Lärmschutz Renninger Straße 0,55 ha

Nettobauland 10,5 ha

Bruttobauland, abzüglich über-
 gebietliche Grünverbindung und
 Verkehrsfläche (Nordtangente) 14,2 ha

| <u>Wohntypen</u> | | Anzahl | WE |
|------------------|-------|--------|--------------|
| Gartenhofhäuser | | 52 | 52 |
| Freist. Häuser | Z I | 56 | 84 |
| Freist. Häuser | Z II | 14 | 28 |
| Doppelhäuser | Z I | 22 | 33 |
| Doppelhäuser | Z II | 22 | 44 |
| Kettenhäuser | Z I | 6 | 6 |
| Kettenhäuser | Z II | 20 | 30 |
| Reihenhäuser | Z II | 25 | 25 |
| Geschossbau | Z III | 2,4 ha | 200 |
| Summe WE | | | <hr/> 500 WE |

Anzahl der Einwohner = 500 WE x 2,5 EW/WE = 1250 Einw.

Bruttowohndichte
 = 1250 Einw./ 14,2 ha = 88 Einw./ha

Nettowohndichte
 = 1250 Einw./ 10,5 ha = 119 Einw./ha

6. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten werden wie folgt geschätzt:

| | |
|---|--------------------------------|
| - Straßenbau einschließlich Beleuchtung, Lärm- schutzwälle und Grünflächenge- staltung | 6.350.000, -- DM |
| - Entwässerung | 1.650.000, -- DM |
| - Wasserversorgung | 1.060.000, -- DM |
| Gesamtkosten | <u><u>9.060.000, -- DM</u></u> |

Die Finanzierung der Maßnahmen ist in den Haushalts- und Finanzierungsplänen ab 1983 vorgesehen.

Durchführung der Maßnahmen

Zur Realisierung der Erschließung und Neugestaltung des Gebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es wurde deshalb ein freiwilliges Umlegungsverfahren eingeleitet.

Mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen soll im Jahre 1983 begonnen werden.

Aufgestellt:

Leonberg, den 24. September 1982
Stadtplanungsabteilung

Jakob

Rohwer

Dezernat III

Dr. Hassler