

Bebauungsplan "Sondergebiet An der Römerstraße"

- Begründung - gem. § 9 (8) BBauG

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Planbereich liegt an der ehemaligen Markungsgrenze zwischen Leonberg und Eltingen, südlich tangierend die heutige Funktionsachse "Römerstraße" zwischen Stadtmitte und S-Bahnhof. Er wird umgeben von gewerblich genutzten Bauflächen und von Märkten für Lebensmittel, Baustoffe und Handwerk.

2. Bezug zu anderen Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

In der Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart wurde am 1.12. 1986 beschlossen, den Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens gem. § 8 (3) BBauG zu ändern (Nr. 020) und dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorzulegen. In diesem Zusammenhang wurde zeitgleich die Änderung (Nr. 027) des Flächennutzungsplanes, "Sondergebiet Riedwiesen", durchgeführt. Hierbei wurde die Zweckbestimmung "Handel für langfristigen Bedarf" herausgenommen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes und die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entsprechen den Darstellungen im geänderten Flächennutzungsplan.

2.2 Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mühlpfad-Stiefel" aus dem Jahre 1980 und umfaßt das Gelände eines ehemaligen Gewerbebetriebes. Dieser Plan hebt innerhalb seines Geltungsbereiches jenen auf. Wesentliche Änderung ist die Art der baulichen Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 (3) BauNVO, während das Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird.

3. Städtebauliche Ziele und Erfordernisse zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erweiterung des unterrepräsentierten Verkaufsangebotes im Mittelzentrum Leonberg
- Stärkung der stadtstrukturell bedeutsamen Achse der Römerstraße im Mittelzentrum Leonberg mit den Magneten:

Stadtmitte (kulturellen-, bildungs-, verwaltungs- und kommerzieller Schwerpunkt) und

zentralem Verkehrspunkt (S-Bahnhof, Busbahnhof)
- Entgegenwirkung einer Störung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen (Marktplatz, Stadtmitte, Ortskern Eltingen) durch Einschränkung der Verkaufsflächen und durch branchenbezogene Festlegung der Verkaufssortimente.

Zur Durchsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Einzelheiten zur Planung

Das Gebiet ist derzeit geprägt von desolaten baulichen Anlagen einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche. Es liegt an einer Hangkante innerhalb des Siedlungsbereiches. Seine Bedeutung liegt in der stadtstrukturellen Lage.

Es wird angestrebt, durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan den Gebietscharakter zu verbessern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als "Sonstige Sonderbaufläche" gem. § 11 (3) BauNVO ausgewiesen mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsgegenstände". Die Ausweisung erfolgt auf der Grundlage der "Markt- und Standortanalyse" der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA mbH) 1986, wonach ein Bedarf dieses Branchensektors im Bereich des Mittelzentrums Leonbergs festgestellt wurde.

Um vor der Gefahr einer negativen Beeinträchtigung der traditionellen Einzelhandelsstandorte entgegenzuwirken, werden auf der Grundlage des Gutachtens Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen festgesetzt, insbesondere im Hinblick auf eine enge Begrenzung der Randsortimente.

Unzulässig ist hiernach insbesondere der Verkauf folgender Warensortimente:

- Bekleidung, Leibwäsche
- Schuhe und Lederwaren
- Spiel- und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik und Fotoarbeiten
- Musikalien, Schallplatten, Radio, HiFi-Geräte und Fernsehen
- Schreibwaren und Buchhandel
- Drogerie und Arzneimittel
- Einzelhandel mit Blumen
- Nahrungs- und Genußmittel

Festsetzungen hinsichtlich möglicher Emissionen dienen dem Schutze zulässiger Wohnungen in den südlichen angrenzenden gemischten Bauflächen.

4.2

Bauliche Nutzung und Gestaltung

Zur städtebaulichen Gliederung und Betonung der Eck-situation wird eine Staffelung von II bis V Vollge-schossen mit Höhenbegrenzungen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung mit GFZ = 2,0 wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht erhöht. Als Anreiz zur Erstellung unterirdischer Stellplätze kann eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl um max. 10 % zuge-lassen werden.

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen An-lagen wie z. B. Dachgestaltung, Farbgebung und Mate-rialien soll eine Verbesserung der Stadtgestaltung und des Stadtklimas durch Pflanzgebote und Dachbe-grünung erreicht werden.

4.3

Verkehrerschließung

Das Sondergebiet liegt an der Römerstraße, die Bestand-teil des innerörtlichen Hauptverkehrsnetzes ist. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere an die bestehenden, bzw. geplanten Autobahnanschlüsse gewährleistet. Im Rahmen der baulichen Maßnahmen zur Steigerung der Leistungs-fähigkeit des Hauptverkehrsnetzes ist ein Ausbau der Römerstraße im Bereich zwischen Hindenburg- und Post-straße als letzte Baustufe der Gesamtmaßnahme vorge-sehen. Hierbei ist insbesondere der Ausbau des Ein-mündungsbereiches Römerstraße/Poststraße sowie die

Anlegung von beidseitigen, kombinierten Geh- und Radwegen vorgesehen. Die Unmittelbare Erschließung erfolgt durch gezielt festgelegte Zu- und Abfahrten von der Post- und Römerstraße.

Durch die Nähe zur S-Bahn- und dem geplanten Busbahnhof ist der Standort hinsichtlich öffentlichem Nahverkehr gut erschlossen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Leitungen gesichert.

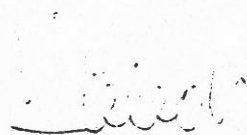
5. Durchführung der Maßnahmen

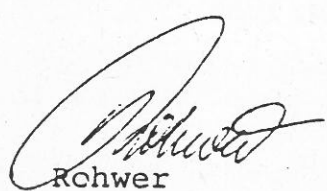
Der Ausbau der Römerstraße ist im Jahre 1987/88 vorgesehen. Die erforderliche Finanzierung in Höhe von DM 500.000,-- ist im Finanzplan 1988 enthalten, wobei von einer Bezuschussung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz ausgegangen wird.

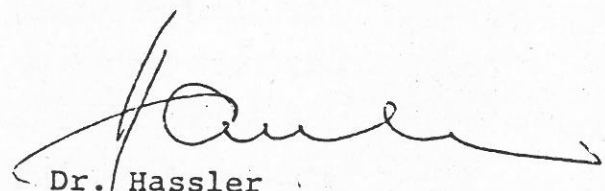
Kosten für Erschließungsmaßnahmen, einschließlich Ver- und Entsorgung, fallen nicht an.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt: Leonberg, den 30. 1. 1987
Stadtplanungsabteilung


Jakob


Rohwer


Dr. Hassler