

## Bebauungsplan "Römer-/Eltinger Straße"

### Begründung

#### 1. Bestandsdarstellung

##### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Neuen Stadtmitte und der Altstadt Leonberg und wird im wesentlichen umgrenzt von der Römer-/Eltinger-, Linden- und Gerhart-Hauptmann-Straße. Es umfaßt die Geschäfts- und Dienstleistungsspanne entlang der Eltinger Straße (B 295 ) zwischen Römerstraße und Neuem Rathaus und das westlich angrenzende Schulzentrum.

##### 1.2 Übergeordnete Planung und bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 ist der Bereich entlang der Eltinger Straße als gemischte Baufläche, der restliche Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Neben dem Ortsbauplan von 1928 besteht kein qualifizierter Bebauungsplan für diesen Bereich. Nördlich schließt der Bebauungsplan Bahnhof-, Linden-, Eltinger Straße an, für die Neue Stadtmitte östlich der Leonberger- und Eltinger Straße besteht der Bebauungsplan "Stadtmitte, Teil 1".

##### 1.3 Städtebauliche Situation

An der Nahtstelle zwischen den Stadtteilen Leonberg und Eltingen hat sich im Laufe der letzten 20 Jahre eine Neue Stadtmitte entwickelt, die als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum besteht und einen hohen Wohnanteil in verdichteten Bauformen aufweist.

Das Planungsgebiet stellt ein Bindeglied zwischen der Neuen Stadtmitte und der Altstadt Leonberg dar. Es entspricht weder nach Art und Maß der baulichen Nutzung noch bezüglich der baulichen Gestaltung insbesondere entlang der Eltinger Straße seiner städtebaulichen Bedeutung.

Es ist deshalb eine Umstrukturierung sowohl bezüglich der Nutzung als auch der städtebaulichen Gestaltung anzustreben.

Dafür spricht auch das Ergebnis einer Markt- und Standortanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) von 1992, wonach in der Neuen Stadtmitte noch ein Verkaufsflächenzuwachs von max. 12500 qm ermittelt wurde, der im Planbereich realisiert werden könnte.

#### 1.4 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Neuköllner Platzes am Schnittpunkt der Eltinger Straße (B 295) als Nord-Süd-Achse und der Römerstraße als Ost-West-Achse. Beide Hauptverkehrsstraßen sind stark belastet, die Eltinger Straße mit über 20000 KFZ/24h, die Römerstraße mit über 15000 KFZ/24h. Die Römerstraße ist darüberhinaus wichtiger Bestandteil des ÖPNV-Stammbetzes der Stadt, wobei zur weiteren Verbesserung des ÖPNV im Bereich zwischen Neuköllner Platz und Gerhart-Hauptmann-Straße ein zentraler Haltestellenbereich angestrebt wird. Die Gerhart-Hauptmann-Straße erfüllt Erschließungsfunktionen, insbesondere für das Schulzentrum und die bestehenden Verwaltungseinrichtungen.

#### 2. Städtebauliche Planung

Zur Erlangung einer optimalen Gesamtkonzeption wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Dem Konzept liegen im wesentlichen folgende städtebauliche Planungsziele zugrunde:

- a) Intensivierung und Aufwertung der Nutzung im Bereich der privaten Flächen, wobei auch ein hoher Wohnungsanteil entstehen kann und ein abschnittsweiser Vollzug der Planung gewährleistet ist.
  - Anordnung einer in Höhe und Masse differenzierten Bebauung entlang der Eltinger Straße mit der Bildung einer eindeutigen Raumkante
  - Anordnung eines architektonisch qualitativ gestalteteten Hochhauses an der Einmündung der Römerstraße als Gegenpol zu den bestehenden hohen Gebäuden.
- b) Bildung eines großzügigen Freiraumes von hoher Qualität mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich des Quartiers zwischen der Bebauung westlich der Eltinger Straße und dem Schulbereich mit Öffnung zum Neuköllner Platz.

Dadurch werden auch die Belange des Kleinklimas und der Belüftung des Gebietes berücksichtigt.

c) Erweiterung der öffentlichen Nutzungen und Einrichtungen:

- Erweiterung des Rathauses zur Eltinger Straße
- Erweiterung des Albert-Schweitzer-Gymnasiums durch eine raumbildende Bebauung entlang der Römerstraße
- Erweiterung der Schellingschule
- Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche im nordwestlichen Bereich als Standort für die Pestalozzischule und einer Kindertagesstätte.

d) Verbesserung der Verkehrssituation:

- Verbreiterung der Eltinger Straße mit einer Gliederung des Verkehrsraumes durch Grünstreifen und Baumpflanzungen
- Verbreiterung der Römerstraße mit verbesserter zentraler Anordnung der Bushaltestellen.
- Ergänzung des Wegenetzes zur Verknüpfung von Altstadt und neuem Stadtzentrum.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die unter Ziffer 2 aufgeführten Planungsziele planungsrechtlich abgesichert werden. Die Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung und Intensivierung der baulichen Nutzung sowie die Erweiterung der Gemeinbedarfseinrichtungen und Verbesserung der Verkehrssituation liegt im allgemeinen Interesse.

4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

- a) Die als Mischgebiet ausgewiesenen Baugebietsteile östlich der Eltinger Straße besitzen bereits heute den Charakter dieses Gebietstyps. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO sind allgemein zugelassen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-7 BauNVO sowie Vergnü-

gungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

- b) Der Baugebietsteil westlich der Eltinger Straße und nördlich der Römerstraße wird als Kerngebiet mit Nutzungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, da die unmittelbare Nachbarschaft bereits eine ausgeprägte kerngebiets-typische Nutzung aufweist.

Um in den Kernzonen den Charakter der reinen geschäftlichen Nutzung zu mindern und um dieses Gebiet auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben, ist die Wohnnutzung nicht nur auf privilegierte Wohnungen beschränkt. Ab dem 2. Obergeschoß sind deshalb sonstige Wohnungen zugelassen, die das Wohnen für jedermann vorsehen und dazu dienen sollen, Wohnen und Arbeiten in einem verträglichen Miteinander zu verwirklichen. Diese Verbindung der Nutzungen ist auch in der Nachbarschaft realisiert, so daß diese Nutzungen im Kerngebiet dieses Bebauungsplanes erweitert werden.

- c) Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplangebietes ist durch zentrale öffentliche Einrichtungen genutzt und dient dem Gemeinbedarf. In diesen Gebietsteilen des Gemeinbedarfs sollen die vorhandenen Einrichtungen Erweiterungsmöglichkeiten erhalten und ihre Struktur verbessert werden.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen berücksichtigen den ermittelten Raumbedarf für die Schul- und Kindergartenentwicklung.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl verzichtet werden. Eine Verdichtung innerhalb dieser neuen Stadtmitte ist beabsichtigt, so daß auch eine evtl. Überschreitung der Obergrenze der Geschoßflächenzahl im Kerngebiet aus städtebaulichen Gründen zu akzeptieren ist.

Die zulässige Grundflächenzahl ist für das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsflächen mit 0,6 und für das Kerngebiet mit 1,0 festgesetzt. Die Festsetzungen für das Misch- und das Kerngebiet entsprechen den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebietsteilen MK ist im städtebaulichen Entwurf eine Straßenrandbebauung vorgesehen, bei der die Baukörper im wesentlichen als geschlossene Baufront in Erscheinung treten sollen. Dieses städtebauliche Ziel wird durch Festsetzung von Baulinien in einzelnen Abschnitten übernommen.

Abweichungen von der festgesetzten Baulinie, durch welche die städtebaulichen Vorgaben nicht beeinträchtigt werden, können entsprechend dem festgelegten Umfang zugelassen werden. Entlang der Eltinger Straße ist auch wegen des Schallschutzes möglichst eine geschlossene Bebauung oder wenigstens die Erzielung kleiner Abstandsflächen vorteilhaft.

Im Bereich des Kerngebietes MK ist die Bebauung für die Erdgeschoßebene und für die Obergeschosse teilweise gesondert festgelegt. Einerseits soll hier die Bauflucht eingehalten werden, andererseits muß im kreuzungsnahen Bereich eine ausreichende Verkehrsfläche als Geh- und Radweg verbleiben. Eine vertikale Gliederung der Bebauung durch Überkragungen ist vorgesehen und zugelassen. Diese Festsetzungen, die die überbaubaren Flächen weitergehend in ihrer Höhenlage gliedern, sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen geboten.

#### 4.4 Geh- und Fahrrechte

Der städtebaulich wichtige Freibereich zwischen der Bebauung entlang der Eltinger Straße und dem Schulbereich wird durch die Ausweisung eines ca. 20 m breiten Geländestreifens als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und zur Nutzung und Anlage von Spielflächen und Freizeiteinrichtungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche sowie als erweiterter Schulhof gesichert.

Ergänzt wird diese Ausweisung durch ein Pflanzgebot für Teilbereiche über den geplanten unterirdischen Gemeinschaftsgaragen.

Der Zugang vom Neuköllner Platz zum Freibereich ist ebenfalls durch ein Gehrecht gesichert, das teilweise überbaut werden kann.

Unmittelbar westlich der Bebauung entlang der Eltinger Straße ist ein Fahrrecht ausgewiesen, womit die rückwärtige Andienung gewährleistet werden soll.

#### 4.5 Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze müssen überwiegend in unterirdischen Garagen untergebracht werden. Für die Kerngebietsnutzung ist im Mittelbereich eine vollständige Unterbauung mit einer Gemeinschaftsanlage für unterirdische Garagen ausgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandenen Stichwege von der Eltinger Straße. Um eine abschnittsweise Realisierung zu ermöglichen, wurde an der Ostgrenze des Schulgeländes ein unterirdisches Fahrrecht zur Erschließung der Tiefgaragen ausgewiesen.

Oberhalb der Gemeinschaftsgaragen ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen (siehe Ziffer 4.4).

#### 4.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen regeln die Dachgestaltung, Fassadengestaltung und die Anbringung von Werbeanlagen. Sie dienen der Erzielung eines einheitlichen Gestaltungsbildes und schließen insbesondere störende Gestaltungselemente aus.

#### 5. Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen, wobei Zufahrten von der Eltinger Straße (B 295) und Römerstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit weitgehend ausgeschlossen sind. Zusätzliche öffentliche Straßen sind nicht erforderlich. Für die Eltinger Straße (B 295) und Römerstraße sind Verbreiterungen vorgesehen. Dadurch kann für die Eltinger Straße ein 4-spuriger Ausbau mit einer Gliederung durch Grünstreifen und die Anlage eines begleitenden Radweges längerfristig gesichert werden.

Im Bereich der Römerstraße wird die Anlage zentraler Bushaltestellen sowie von beidseitigen Radwegen durch die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen gesichert. Die Funktion der Römerstraße für den Individualverkehr wird dadurch nicht verändert. Das Geh- und Radwegenetz wird innerhalb des Planbereiches verbessert.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Grünordnung

Vorhandene schützenswerte Bäume werden, soweit mit der Planung vereinbar, durch Pflanzbindung gesichert. Das gilt insbesondere für den Bereich der Gemeinbedarfsflächen.

Darüberhinaus werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, wobei insbesondere die Pflanzstreifen im Bereich der Eltinger Straße zu einer Verbesserung der Straßengestaltung und der kleinklimatischen Verhältnisse führen. Die Freifläche im westlichen Bereich des Kerngebietes, für die in Teilbereichen eine Bepflanzung vorgesehen ist, wirkt sich ebenfalls günstig für das Kleinklima aus und stellt einen Ausgleich für die vorgesehene intensive Bebauung entlang der Eltinger Straße dar.

Außerdem dienen die festgesetzten Begrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dachflächen zur ökologischen Verbesserung.

### 6.2 Verkehrsimmissionen

Durch die hohe Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen und den daraus resultierenden Lärmimmissionen, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in allen Baugebieten überschritten. Die Immissionspegel ergeben sich aus den vom Büro Bender + Stahl 1989 erstellten Lärmkarten und liegen zwischen tags 60-68 dB(A) und nachts bei 50-60 dB(A).

Durch die geplante weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Eltinger Straße ergeben sich Verbesserungen im Innenbereich, Aufenthaltsräume sollten deshalb zu den Innenbereichen orientiert werden. Außerdem sind nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

### 6.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Altlastenkataster der Stadt Leonberg sind Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als altlastenverdächtig ausgewiesen. Diese Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB besonders gekennzeichnet.

Dabei handelt es sich um die nachstehend aufgeführten ehemaligen Nutzungen:

- Altdeponie Semmelwiese, Parkplatz Rathaus
- Tankstelle und KFZ-Werkstatt, Eltinger Straße 52

## 7. Durchführung des Bebauungsplanes

### 7.1 Bodenordnung

Für den Bereich des Kerngebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Entwicklung wurde die Einleitung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens beschlossen. Unabhängig davon wird angestrebt, die abschnittsweise Durchführung der Maßnahmen durch städtebauliche Verträge zu regeln und in dem Zusammenhang insbesondere auch die Herstellung, Nutzung und Unterhaltung des Freibereiches westlich der Bebauung entlang der Eltinger Straße zu vereinbaren. Dazu gehört außerdem eine Vereinbarung über die Abtretung der erforderlichen Flächen für die Straßenverbreiterung.

### 7.2 Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung

Der Um- und Ausbau der Eltinger Straße (B 295) ist längerfristig vorgesehen und mit der Straßenbauverwaltung als Vertreter des Baulastträgers Bund abzustimmen. Der Um- und Ausbau der Römerstraße erfolgt im Rahmen der Neuanlage einer zentralen Bushaltestellenanlage zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind zu gegebener Zeit bereitzustellen.

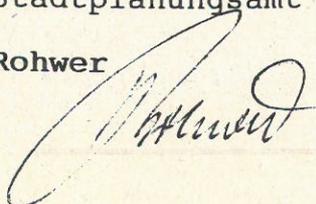
Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bestehenden städtischen Leitungsnetze möglich.

### 7.3 Ausbau der Gemeinbedarfseinrichtungen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen zur Erweiterung und Neubau von Schulen, Neubau einer Kindertagesstätte und Erweiterung des Rathauses sind Angebotsplanungen. In der Finanzplanung 1995-1999 sind derzeit keine dieser Maßnahmen eingeplant.

Leonberg, den 4. Juli 1996  
Stadtplanungsamt

Rohwer



Dezernat III

Dr. Hassler

