# Anlage 1 zu DS 1985 Nr. P 22/8

Bebauungsplan "Römer-, Bahnhof-, Marienstraße"
- Begründung -

1. Räumliche Lage des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Stadt Leonberg an der Achse der "Neuen Stadtmitte" und dem S-Bahnhof und wird umgeben von folgenden Nutzungsbereichen:

- Im Norden: S-Bahnhof der Linie Stuttgart WeilderStadt
- Im Osten: Bestehende Wohngebiete
- Im Süden und Westen: Bestehende Gewerbegebiete (GE und GEE)
- 2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung:
  Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den Festlegungen im Flächennutzungsplan:
  - Gewerbegebiet im westlichen Teil des Geltungsbereiches.
  - Nutzungskombination "Wohnen Grünfläche" im östlichen Bereich bei eingeschränkt gegliedertem Gewerbe in der Zwischenzone und festgelegtem Emmissionsschutzstreifen.
  - Mischgebiet nördlich der Römerstraße.

# 3. Grundzüge der Planung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen das ehemalige Werksgelände einer Maschinenfabrik, gegliedert in einen Produktionsstättenbereich von ca. 2,6 Hektar und einen Wohnbereich der ehemligen Firmeninhaber von ca. 3,2 Hektar Fläche, enthaltend vier Villen und weitläufigen alten Baumbestand.

Diese Unterteilung des Areals ist auch für die angestrebte städtebauliche Neuordnung eine sinnvolle Grundlage insofern als die angrenzenden Nutzungsarten jeweils entsprechen.

Zweck des Bebauungsplanes ist, die ehedem planungsrechtlich unproblematische unmittelbare Nachbarschaft
von gewerblichen und Wohnbauflächen - legalisiert
durch ihre Zugehörigkeit zu einem Firmengelände - nun
durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen beibehalten zu können und darüber hinaus beide Teilbereiche
artgerecht weiterentwickeln zu können.

# Städtebauliche Ziele sind dabei:

- Ausnutzung der besonderen Wohnqualitäten und innerstädtischen Standortgunst des Grünbereiches zum Ausbau der Wohnnutzung.
- Weitgehende Erhaltung des wertvollen Baumbestandes im parkartigen Wohnbereich.
- Ergänzung der gewerblich geprägten Nutzungsschiene (Läden, Dienstleistung, öffentl. Dienste) entlang der Römerstraße, die eine wichtige Funktion als Verbindungsachse zwischen "Neuer Stadtmitte" und S-Bahnhof hat.
- Eine dem städtischen Nutzungsgeflecht dienliche Verwertung bzw. Neuordnung des ehemaligen Produktionsstättenbereichs einschl. einer angemessenen Nutzungsgliederung zum Wohnbereich hin.
- Ausbau und Neuordnung des Busbahnhofes am Bahnhof Leonberg.

# 4. Einzelheiten zum Bebauungsplan:

## 4.1 Nutzungen

#### 4.1.1 Wohnbereich

Entlang der Römerstraße ist eine geschlossene, gemischt nutzbare Bebauung festgelegt, lage- und höhenmäßig zur Belebung des Straßenraumes gegliedert.

Die Wohnbebauung entlang der Marienstraße (WA 1 - 3) und im Innenbereich (WA 6 - 8) berücksichtigt weitgehend sowohl den vorhandenen Baumbestand wie auch die angrenzende Bebauung durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen. Hier ist die Zahl der Wohneinheiten (max. 2 WE/Gebäude) begrenzt, um den Gebietscharakter zu erhalten und das zusätzliche Verkehrsaufkommen einzuschränken.

# 4.1.2 Gewerblicher Bereich

Zur Nutzungsgliederung ist zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ein "eingeschränktes" Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Hier sind nur Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Gliederung wird unterstützt durch Ausweisung einer Immissionsschutzfläche gem. § 9 (1) 24 BBauG östlich des "eingescchränkten" Gewerbegebietes.

Im Gewerbegebiet sind zur Erhaltung der städtebaulichen Gesamtstruktur großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes (SB-Märkte) ausgeschlossen mit Ausnahme einer Fläche für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.500 m² Geschoßfläche

#### 4.1.3 Bereich des zentralen Omnibusbahnhofes:

Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Omnibusbahnhofes ist in derzeitigem Zustand nicht mehr gegeben, da ein unabhängiges Ein- und Ausfahren aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse nicht möglich ist.

Durch die Planung werden im wesentlichen folgende Ziele erreicht:

- Schaffung von insgesamt 9 Bussteigen, unabhängig voneinander anfahrbar.
- Wettergeschützte Warteflächen auf den Steigen.
- Trennung von Individualverkehr und öffentlichem Nahverkehr, d. h., Umlegung der Bahnhofstraße.
- Weitgehende Erhaltung des Baumbestandes durch Bau einer begrünten Stützmauer zur Abfangung des Hanges.
- Schaffung von Parkmöglichkeiten für Kurzparker, Taxen und Anlieferer für Expressgut.
- "Abhängung" der Stohrerstraße für den Fahrverkehr und verkehrsgerechte Einmündung der Mühlstraße in die Bahnhofstraße.

#### 4.2 Gestaltung:

Das Gebiet ist weitgehend geprägt durch seinen erhaltenswerten Vegetationsbestand, insbesondere im Bereich der Wohnbebauung. Die Wohnbebauung ist lagemäßig auf diesen Bestand abgestimmt und hinsichtlich der möglichen Kubaturen orientiert an den vorhandenen Gebäuden östlich der Marienstraße. Sie finden ihre äußere Gestaltung insbesondere durch Festlegung der GFZ, der max. Trauf- und Firsthöhenbegrenzung, Dachneigung und detaillierten Festsetzungen gem. § 73 LBO.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen - auch im gewerblich nutzbaren Bereich - dienen der Erhaltung des besonderen Gebietscharakters in der bedeutsamen strukturellen Lage zwischen "Neuer Stadtmitte" und S-Bahnhof.

### 4.3 Verkehrserschließung:

#### 4.3.1 Wohnbereich

Der südliche Teil (MI) wird von der Römerstraße -partiell ausgewiesen- aus erschlossen. Der östliche Bereich (WA) kann bei den festgesetzten Einschränkungen (s. 4.1.1) von der Marienstraße aus erschlossen werden, die um die Breite (1,50 m) eines Gehweges nach Westen im Querschnitt erweitert wird. Nur im Einmündungsbereich Marien-/Römerstraße ist eine Aufweitung vorgesehen, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Der nördliche Teil der Wohnbebauung wird von der im Einmündungsbereich mit einer Wende endenden neuen

separaten Stichstraße aus erschlossen. Durch diese Erschließung ist hier - wie im MI-Gebiet - eine Einschränkung der Zahl der Wohnungen/Gebäude nicht erforderlich.

#### Gewerblicher Bereich 4.3.2

Die ehemals zusammenhängenden gewerblich genutzten Bauflächen werden durch eine neue Trasse mit "Ringschluß" zur Römerstraße einzelparzelliert erschlossen.

Im südwestlichen Bereich ist eine Bushaltestelle gem. Bestand und Bedarf hinsichtlich des südlich angrenzenden nutzungsmäßig bedingten Bedarfes (GE-Gebiet) ausgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Systeme möglich.

#### Bodenordnende Maßnahmen: 5.

Zur Durchführung des Bebauungsplanes, insbesondere zur grundstücksrechtlichen Sicherung der erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, sind bodenordnende Maßnahmen und Grenzregelungen erforderlich.

Durchführung der Maßnahme, Kosten und Finanzierung: 6. Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

> DM - Wasserversorgung

250.000, --DM 400.000, --- Entsorgung

- Straßenausbau (Römerstraße, Marienstraße, Wende an Stohrerstraße und zusätzl. Erschlies-DM 1.400,000,-sungsstraßen)

- Umbau des Busbahnhofes einschl. Umlegung Bahnhofstraße DM 1.800.000,--

Die Herstellung der neuen Erschließungsstraße im Gewerbegebiet und der Umbau des Busbahnhofes sind kurzfristig vorgesehen und im Haushalts- und Finanzplan ab 1986 aufgenommen. Die weiteren Ausbaumaßnahmen sind längerfristig vorgesehen und sind zu gegebener Zeit in die Finanzplanung aufzunehmen.

\$tjadtplanungsabteilung, 16. Oktober 1985

gez. Rohwer

gez. Dr. Hassler