

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hertich-Süd 1. Änderung"

Begründung

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan rechtsverbindlich - "Gewerbegebiet Hertich-Süd" rechtsverbindlich seit 5. Januar 1984 -, der keinen ausreichenden Schutz vor der Entwicklung bietet, daß sich Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, die sich aus ihren traditionellen Zentren zurückziehen, hier städtebaulich und funktional am falschen Standort ansiedeln. Darüber hinaus bedingt die exponierte Lage des Plangebietes - Ortsrand, BAB - eine Überarbeitung der Höhenentwicklung und Werbeanlagen. Weitere Änderungen ergeben sich durch den Ausbau der Mollenbachstraße - Höhenlage - und einer Stichstraße, deren Ausbau durch geänderte Grundstückszuteilung erforderlich ist. Alle übrigen Festsetzungen bleiben inhaltlich unberührt.

Um diese Defizite auszugleichen und das gesamte Plangebiet der neuen Rechtslage anzupassen - BauGB - wird der Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich neu qualifiziert.

2. Nutzungseinschränkung für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten

In den letzten Jahren haben sich Wettbewerbsformen entwickelt, die wegen ihres spezifischen Flächenbedarfs einerseits und der hohen Mieten und räumlichen Enge in den Innenstädten andererseits, eine Verlagerung von zentralen Nutzungen aus den traditionellen Zentren in die Gewerbegebiete mit sich bringen.

2.1 Überörtliche Planung

Leonberg ist im Landesentwicklungsplan vom 12. Dez. 1983 als Mittelzentrum ausgewiesen, d.h. Deckung des gehobenen, seltener auftretenden überörtlichen Bedarfs für einen bestimmten Verflechtungsbereich.

Der Regionalplan sieht als vorrangige Entwicklungsaufgabe für Leonberg u.a. die Erweiterung und Verbesserung des Angebots von öffentlichen und privaten Dienstleistungen. Weitere Entwicklungsaufgaben sind, die Vermehrung der Zahl der Wohnungen und die Vermehrung der Zahl der Erwerbsstellen.

## 2.2 Stadtentwicklungsplanung/Flächennutzungsplanung

Die Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung Leonberg, welche im Stadtentwicklungsplan formuliert ist - gebilligt vom Gemeinderat am 11. Mai 1977, zuletzt fortgeschrieben und gebilligt vom Gemeinderat am 11. April 1984 -, sieht vor, daß neben der "Neuen Stadtmitte" folgende Flächen bzw. Straßenzonen schwerpunktmäßig als Geschäftszonen - Mittelzentrales Angebot - zu erhalten und zu stärken sind:

- Der Kern um den Marktplatz Leonberg,
- das Gebiet östlich der Eltinger Straße zwischen Römerstraße und Hallenbad.
- das Gebiet westlich der Leonberger Straße zwischen Brenner- und Römerstraße und
- der Ortskern von Eltingen, L-förmig entlang der Post- und Carl-Schmincke-Straße.

Neu hinzugekommen ist die Entwicklungachse entlang der Römerstraße - Leo-Center bis S-Bahnhof -. Mit der Ausweisung des Sondergebietes an der Römerstraße "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsgegenstände" ist diese Entwicklung abgeschlossen.

Stadtstrukturelle Ziele der Entwicklung sind darüber hinaus im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart enthalten. Durch die Ausweisung zentraler Standorte für Angebote einzelner Dienstleistungen z.B. Einzelhandel, sind eindeutig Schwerpunkte in den Bereichen Neuer Stadtmitte und Marktplatz Leonberg gesetzt. Die Beschränkung erfolgt, um einer Streuung der Standorte entgegenzuwirken.

## 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen steht ein Ansiedlungsdruck zentraler Einrichtungen am Rande der Siedlungsbereiche an nicht integrierten Standorten, hier der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hertich-Süd", entgegen. Das hieraus resultierende Planerfordernis und damit Planungspflicht der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB) hat die Stadt Leonberg veranlaßt, den Bebauungsplan so zu ändern, daß bestimmte zulässige Nutzungen - Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten - nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Befreiungen hiervon nach § 31 Abs 2 BauGB können erteilt werden, soweit die Voraussetzungen gegeben sind.

### 2.3.1 Aktivierung der Zentren - Mittelzentrales Angebot -

Stadtzentren sind seit jeher Mittelpunkt des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens. Zur Erhaltung und Verbesserung dieser Funktion verwenden die Gemeinden erhebliche Mittel für städtebauliche Maßnahmen.

Ein von der GMA - Ludwigsburg 1986 erstelltes Gutachten "Die Große Kreisstadt Leonberg als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk" kommt zu dem Ergebnis, daß die derzeitigen Geschäftslagen - Mittelzentrales Angebot - im wesentlichen der Zielsetzung der Stadt Leonberg entsprechen. Das Ziel, Stärkung und Ausbau der Einzelhandelsfunktion des Mittelzentrums Leonberg, wird bei bedarfsgerechter Flächenausweisung als realisierbar gewertet.

Maßnahmen in Leonberg:

- o Altstadt Leonberg
  - Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Altstadt Leonberg)
  - Bebauungspläne Quartier 1/2, 3/4, 19/20/21, Ausweisung als Besonderes Wohngebiet
  - Verkehrsberuhigung Altstadt Leonberg
  - Umgestaltung Marktplatz
  - Parkkaverne
- o Altstadt Eltingen
  - Rahmenplan Eltingen
  - Gestalterische Leitlinien
  - Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz südlich der Carl-Schmincke-Straße
  - Verkehrsberuhigung Carl-Schmincke-Straße (Mittlerer Bereich)
- o Entwicklungsachse Römerstraße
  - Ausweisung des Sondergebietes "An der Römerstraße"
- o Übriges Stadtgebiet
  - Flächennutzungsplanänderung für das Sondergebiet "Riedwiesen": Zum Schutz der Zentren wurde die Zweckbestimmung "Handel für den langfristigen Bedarf" herausgenommen.

### 2.3.2 Sicherung der Nahversorgung

Leistungsfähige Einzelhandelsbetriebe müssen für alle Bevölkerungskreise gut erreichbar sein (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Der Nahversorgung, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, fällt dabei für die nichtmotorisierte Bevölkerung, für alte Menschen und Mütter mit kleinen Kindern eine besondere Rolle zu.

Bei den Gütern des täglichen Bedarfs besteht im gesamten Stadtgebiet eine im wesentlichen ausreichende Versorgung (GMA-Gutachten). Eine Auslagerung von Flächen, bzw. Schaffung wesentlicher Einzelhandelskapazitäten im Plangebiet muß letzten Endes zu einer Verminderung des Gesamtangebotes in zentralen Lagen - insbesondere Geschäftslage Eltingen - und damit zu einer geringeren Attraktivität führen, was wiederum künftige Standortentscheidungen beeinflussen wird. D.h. langfristiger Rückgang des Nahversorgungsangebotes.

### 2.3.3 Nicht angemessene Nutzung gewerblicher Bauflächen

Dringend notwendige Flächen für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, für die Ansiedlung und Umsiedlung von Betrieben im produzierenden Bereich (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) werden zunehmend mit Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten) belegt, die auch in anderen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Neueste Untersuchungen des Regionalverbandes verzeichnen zwar für den Mittelbereich Leonberg einen Beschäftigungszuwachs bei einer relativ geringen Arbeitsplatzversorgung als Folge besonderer Randbedingungen - Dienstleistungssektor, Porsche Weissach -, stellen aber gleichzeitig einen Beschäftigungsrückgang im Verarbeitenden Gewerbe insgesamt fest. Die künftige Entwicklung, insbesondere im Dienstleistungssektor, wird durch Rationalisierung geprägt sein (Regionalverband MN: Die wirtschafts- und erwerbsstrukturelle Entwicklung der Mittelbereiche, 1986). Vor dem Hintergrund begrenzter Flächenreserven - abgesehen von dem Gewerbegebiet Pfad II im Stadtteil Höfingen, das bereits zu einem großen Teil vergeben ist, sind für die Stadt Leonberg keine weiteren gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, ausgenommen: das Gewerbegebiet Krapswiesen in Warmbronn - für den örtlichen Bedarf -, und die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbliche Baufläche Schertlenswald, - müssen die vorhandenen gewerblichen Bauflächen effektiver mit Betrieben des produzierenden Gewerbes genutzt werden.

#### 2.3.4 Verkehrsverlagerungen

Die Ansiedlung zentraler Einrichtungen im Plangebiet führt zwangsläufig zu innerörtlichem Verkehrsaufkommen und Verkehrsverlagerungen, insbesondere bei der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen bei nicht gegebener Fußläufigkeit.

#### 3. Höhenbeschränkung

Wegen der besonderen Lage des Gewerbegebietes "Hertich-Süd" - Ortsrandlage, BAB - wird die Gebäudehöhe auf 8 - 15 m begrenzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am bisher gültigen Bebauungsplan mit einer 2- bis 5-geschossigen Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch maximale Gebäudehöhen ersetzt, da sich die alleinige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse - bei nicht definierter Geschosshöhe - als ungeeignetes Regulativ zur Höhenbegrenzung erwiesen hat. Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen und Verzicht auf die Festsetzung der Vollgeschosse ist die Gebäudehöhe eindeutig begrenzt bei flexibler Handhabung der Geschosigkeit. Die Höhenbegrenzung entspricht einer Forderung der Naturschutzbehörde.

#### 4. Werbeanlagen

Die besondere Lage des Bebauungsplangebietes, durch seine Randlage zum Außenbereich und zur BAB machen Werbeanlagen zu einem wichtigen stadtbildprägenden Element. Die hieraus resultierenden Gestaltungsfestsetzungen bezüglich Werbeanlagen stellen einen Kompromiß zwischen berechtigten Bedürfnissen nach effektiver Werbung und den Belangen der Stadtgestaltung und des Landschaftsbildes dar.

#### 5. Änderung der Höhenlage der Mollenbachstraße im westlichen Bereich

Durch die Ausführungsplanung für die Kanalisation einschließlich Regenüberlaufbecken wurde eine Höherlegung der Straße bis zu 1,60 m im westlichen Teil erforderlich.

Die Lage der Straße bleibt unverändert, es wird jedoch die Anordnung einer Stützmauer bis zu einer Höhe von 2,20 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im Anschluß zum bestehenden Gewerbegebiet erforderlich. Die Stützmauer ist Bestandteil der Verkehrsanlage.

Die Anlegung von Zufahrten zu den nördlich angrenzenden Grundstücken des bestehenden Gewerbegebietes Hertich wäre durch die geplante Stützmauer sowie durch die bestehende Ferngasleitung und den geplanten Grünstreifen erheblich erschwert und nur mit hohen Aufwendungen möglich. Da die Grundstücke alle über die bestehende Hertichstraße erschlossen werden, besteht keine Notwendigkeit für eine weitere Erschließung. Aus den vorgenannten Gründen wird deshalb eine Erschließung von der Mollenbachstraße durch die Festlegung eines Zufahrtverbotes ausgeschlossen.

6. Stichstraße südlich der Mollenbachstraße

Zur Erschließung der Grundstücke Flurstücks-Nr. 9156/2 und 9156/3 wird - aufgrund geänderter Grundstückszuteilung - das bisherige Geh- und Fahrrecht zwischen der Mollenbachstraße und der Südrandstraße in öffentliche Verkehrsflächen geändert. Aus verkehrstechnischen Gründen besteht nur noch Zufahrtsmöglichkeit von der Mollenbachstraße. Zur eindeutigen Abgrenzung und Verhinderung einer Verbindung zur Südrandstraße wird zwischen beiden Verkehrsflächen ein Verkehrsgrün mit Baumpflanzung festgesetzt.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Die endgültige Herstellung der Erschließungsstraßen, einschließlich der ergänzten Stichstraße südlich der Mollenbachstraße, ist im Jahr 1988 vorgesehen. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan 1988 ausgewiesen.

Es sind keine zusätzlichen bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Leonberg, den 18. 2. 1988



Stadtplanungsabteilung

DEZERNAT III