12

Anlage 3 zur DS 1995 Nr. P 24

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlpfad-Stiefel" Bereich westlich der Siemensstraße

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 *Lage des Plangebietes / Übergeordnete Planung*

Das Plangebiet liegt im Westen von Leonberg, unweit des Bahnhofs (S-Bahn / Busbahnhof). Begrenzt wird es durch die Römerstraße, Siemensstraße, Brennerstraße und Gebersheimer Straße.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

1.2 *Städtebauliche Situation*

Das Plangebiet ist ca. 9,2 ha groß, hiervon entfallen auf Verkehrsflächen und Grünanlagen als Bestandteil von Verkehrsanlagen ca. 1,4 ha (15 %).

Das Gebiet ist Teil des gesamten Gewerbeareals "Mühlpfad-Stiefel" und bildet den westlichen Abschluß hiervon. Dieser Bereich ist fernwirksam und weit einsehbar.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur ein Gewerbebetrieb, bestehend aus Fabrikationsanlagen, Bürogebäuden und Nebenanlagen. Sämtliche bauliche Anlagen sind im Nordteil untergebracht, der südliche Teil ist unbebaut und wird zur betriebsinternen Parkierung genutzt. Der westliche Hangbereich bildet den Ortsrand.

Ausgenommen von den Hangbereichen im Norden und Westen sind keine zusammenhängenden Grünflächen vorhanden.

1.3 *Bestehende Rechtsverhältnisse*

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bisher wurden bauliche Anlagen im Einzelverfahren entschieden.

Östlich, südlich und südwestlich des Gebietes grenzen folgende rechtskräftige Bebauungspläne an:

- im Osten: Mühlpfad-Stiefel - Nördlich der Maybachstraße (Gewerbegebiet);
  Mühlpfad-Stiefel - Zwischen Post- und Siemensstraße (Gewerbegebiet);
- im Süden und Südwesten:
  Alter Friedhof (Wohngebiet);
  Ezach - Teil 1 (Wohngebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet).

1.4 *Umweltrelevanz*

Bodenuntersuchungen des Landratsamtes Böblingen haben Verunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen ergeben.

1.5 *Verkehrssituation*

Das Plangebiet ist über die Brennerstraße (B 295) an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die Siemensstraße dient als gewerbliche Haupterschließungsstraße.

Der Bahnhof - S-Bahnstation und dazugehöriges P + R - sowie der Busbahnhof sind in einer Entfernung von max. 600 m fußläufig zu erreichen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist bislang planungsrechtlich nicht gesichert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aus drei Gründen erforderlich:

1. Schaffung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Betrieb und dadurch Sicherung der Arbeitsplätze;

2. Schaffung einer städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes;

3. Sicherung der verkehrlichen Belange einschließlich der Schaffung von Radwegen als Teil der Gesamtkonzeptes "Radwegenetz".

<u>Betriebliche Belange</u>

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung von ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzung der dort ansässigen Firma GEZE GmbH - Baubeschläge - im Bereich Produktion, Verwaltung, Forschung und Entwicklung. Die planungsrechtliche Sicherung soll zum Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen beitragen. Dabei werden zukünftige Vorhaben des Betriebes im Bereich Forschung und Entwicklung durch die Ausweisung von überbaubaren Flächen entlang der Hangkante an der Gebersheimer Straße berücksichtigt.

<u>Städtebau und Grünordnung</u>

Der Bebauungsplan dient der Gestaltung des westlichen Ortsrandes in Fortsetzung der bestehenden Gewerbegebiete "Mühlpfad-Stiefel". Dabei müssen einerseits die betrieblichen Erfordernisse des ansässigen Betriebes berücksichtigt werden, andererseits müssen die nicht überbaubaren Flächen entlang der Hangkante eine besondere Behandlung erfahren, da Teile des Hangbereiches nunmehr einer baulichen Nutzung

zugeführt werden. Zur Aufwertung des Hangbereiches dient die ausgewiesene private Grünfläche, auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgelegt werden. Weitere Festsetzungen, die zur Aufwertung des Plangebietes dienen, sind Pflanzgebote und -bindungen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen. Zusätzlich werden Pflegemaßnahmen für die private Grünfläche vorgesehen.

Der zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan (DS 1995 Nr. P 24/1) sieht folgende wichtige Maßnahmen vor:

- Sicherung von wertvollen Einzelgehölzen;
- Pflanzung von Einzelbäumen;
- Landschaftliche Einbindung der Gebäude durch Dach- und Fassadenbegrünungen;
- Pflegemaßnahmen für den Hangbereich.

Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen in Verbindung mit Höhenstaffelungen und Gestaltungsfestlegungen wird eine städtebauliche Ordnung erreicht. Die planungsrechtlichen Festsetzungen entlang der Gebersheimer Straße und im Bereich der Brennerstraße führen zu einer Aufwertung dieser Orts- / Gewerbegebietseingangssituation und berücksichtigen die Fernwirksamkeit von Teilbereichen des Areals

Im Zuge der Gebietsgliederung (Gewerbegebiet, eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete) können Nutzungskonflikte (Wohnen -Gewerbe) sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zu dem angrenzenden Wohngebiet im Süden verhindert werden.

Verkehr

Das Plangebiet wird von der Brennerstraße (B 295), die eine der wichtigen Hauptverkehrsachsen in Leonberg ist, tangiert.

Im Zuge der geplanten Westanbindung an die BAB erfährt die Brennerstraße eine zusätzliche Verkehrsbedeutung.

Mit der Einbeziehung des Teilbereiches zwischen Siemensstraße und Gebersheimer Straße einschließlich Knotenpunkt werden die rechtlichen Voraussetzungen für einen Umbau dieses Bereiches geschaffen. Insbesondere wird eine Verbesserung für die Radfahrer durch die Ausweisung eines Radweges nördlich der Brennerstraße und westlich der Siemensstraße angestrebt und damit die Möglichkeit geschaffen, das innerstädtische Radwegenetz weiter auszubauen.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 *Planungsrechtliche Festsetzungen*

3.1.1 *Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan, unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung und den Zielen der Stadtentwicklung rechtlich qualifiziert.

Innerhalb des Plangebietes sind ein Gewerbegebiet (GE), zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE 1 und GEE 2) sowie ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die eingeschränkten Gewerbegebiete befinden sich am Süd- und Nordwestrand, das Mischgebiet am Westrand, entlang der Gebersheimer Straße.

Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 ist aufgrund des südlich angrenzenden Wohngebietes erforderlich.

Im ausgewiesenen Mischgebiet sind nur Wohnungen für Betriebsangehörige sowie Büro- und Geschäftsnutzungen zulässig. Dadurch kann gleichzeitig die angestrebte kleingliedrige gestaffelte Bebauung im Mischgebiet realisiert werden. Durch die Zusammenfassung der Wohnungen für Betriebsangehörige in diesem Bereich kann diese Nutzung in den angrenzenden Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die Sicherung der Wohnungen an die betriebliche Nutzung wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt (DS 1995 Nr. P 24/2).

Im Gewerbegebiet und in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind deshalb Wohnungen für Betriebsangehörige nicht zulässig und ausgeschlossen.

Das historisch gewachsene Gewerbegebiet soll ausschließlich gewerblich genutzt werden. Deshalb werden im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte, Supermärkte etc.), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In der Stadt Leonberg sind in den Zentren ausreichend Flächen für den Einzelhandel vorhanden. Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist, diese Nutzungen in den zentralen Bereichen zu erhalten und zu entwickeln. Ein Ausweichen auf gewerbliche Flächen in den städtischen Randbereichen widerspricht den Zielen der Stadtentwicklungsplanung (GMA: Die Große Kreisstadt Leonberg als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk, 1986). Darüberhinaus sind nur noch wenige gewerblich genutzte Bauflächen verfügbar und diese sollen auch deshalb der Unterbringung von Gewerbebetrieben vorbehalten sein.

Aus den gleichen Gründen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet ausgeschlossen.

Zusätzlich sind aufgrund der exponierten Lagen der eingeschränkten Gewerbegebiete Lagerplätze nicht zulässig.

3.1.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Baumassenzahl sowie die Gebäudehöhen bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Dachform begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenabwicklung.

Das Maß der Nutzung schöpft die Höchstwerte des § *17 BauNVO* für das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEE 1) aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEE 1) 0,8, die Baumassenzahl (BMZ) 10,0.

Die ausgewiesene private Grünfläche wird bei der Berechnung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl nicht berücksichtigt. Dadurch verringern sich die anrechenbaren Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 und Mischgebiet. Aus diesem Grund wird die Geschoßflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 mit 1,8 und im Mischgebiet mit 0,9 festgelegt. Auf die Festlegung einer Grundflächenzahl kann im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 und im Mischgebiet verzichtet werden, da durch die festgelegten überbaubaren Flächen eine eindeutige Abgrenzung gegeben ist. Entlang der Hangkante wird durch die Festsetzung einer lagemäßig gestaffelten Höhenbegrenzung eine terrassierte Bebauung erreicht.

Die besondere Lage - Fernwirksamkeit - bedingt flächige Einschränkungen in Bezug auf die Höhe der gewerblich genutzten baulichen Anlagen. Differenzierte Abstufungen von West nach Ost mit 12 m, 16 m, 20 m und 14 m - entlang der Siemensstraße - gliedern das Gewerbegebiet. In einem Teilbereich ist eine Bauhöhe von 24 m - aufgrund der vorhandenen baulichen Anlage einschließlich einer maßvollen Erweiterungsmöglichkeit - festgesetzt.

Für den Teil entlang der Brennerstraße (GEE 2) wurde eine Mindesthöhe von 12 m und eine Maximalhöhe von 20 m bzw. 24 m festgelegt. Dieser Bereich bildet das Einfahrtstor zum innerstädtischen Bereich und stellt aufgrund der topographischen Situation eine städtebauliche Betonung dar.

Das Plangebiet ist durch seine topographische Hochlage der Fernsicht nach Westen und Norden ausgesetzt. Die Höhenstaffelung und die gestalterischen Festsetzungen führen zu einem zurückhaltenden Erscheinungsbild zum Außenbereich.

3.1.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*

Im Gewerbegebiet (GE) und im südlichen eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEE 1) wird die Bauweise als abweichende Bauweise (a 1) - ohne Längenbeschränkung - festgesetzt.

Im nordwestlichen eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEE 2) ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (a 2) festgesetzt. Die Gebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in offener Bauweise errichtet werden. Möglich ist aber auch die Errichtung der Gebäude auf der Ostseite der überbaubaren Fläche - entlang

der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen - ohne Abstandsflächen, um Anbaumöglichkeiten an bestehende Anlagen zum Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Im Mischgebiet (MI) ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Zur Schaffung klarer Stadträume sind die Baugrenzen geradlinig zu den Straßenräumen ausgerichtet. Als Ausnahme können die Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Entlang der Siemensstraße kann die Baugrenze in einem Teilbereich auf 50 % der Baugrenzenlänge um bis zu 1,50 m überschritten werden. Dadurch sollen die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht werden.

3.1.4 *Verkehrsflächen*

Über den Knotenpunkt Siemensstraße / Brennerstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entwicklung im Gebiet "Mühlpfad-Stiefel", insbesondere jedoch im Plangebiet selbst, machen einen Umbau des Knotenpunktes Siemensstraße/Brennerstraße erforderlich.

Im Zuge der geplanten Westanbindung an die BAB erfährt die Brennerstraße eine zusätzliche Verkehrsbedeutung und muß im Hinblick auf den zusätzlichen Verkehr entsprechend dem Bebauungsplan umgebaut werden, insbesonders ist der Kreuzungsbereich Brennerstraße / Gebersheimer Straße umzugestalten. Neben dem Kraftfahrzeugverkehr müssen ausreichende Flächen für den Rad- und Fußgängerverkehr im Kreuzungsbereich untergebracht werden.

Das Rückgrat der internen Erschließung bildet die Siemensstraße. Der Bedeutung entsprechend wird die Siemensstraße mit 7,00 m Fahrbahnbreite (hiervon 0,50 m Schrammbord) neu dimensioniert (EAE 85). Begleitend hierzu ist ein kombinierter Geh- und Radweg von 4,00 m festgesetzt.

Dieser Geh- und Radweg schließt über die Maybachstraße und Poststraße an das bestehende Netz in der Römerstraße an und verbindet das Wohngebiet Ezach mit dem Schulzentrum, Leo-Center und Bahnhof/Busbahnhof. Es ist die Verbindung mit den geringstmöglichen Höhenunterschieden und damit der höchsten Akzeptanz. Der zusätzliche Verkehrsflächenbedarf in der Brennerstraße und Siemensstraße wird einseitig realisiert.

Entlang der Gebersheimer Straße und Römerstraße sind keine Ein- und Ausfahrten wegen der Hangsituation und wegen des vorhandenen Verkehrsaufkommens zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ein-/Ausfahrtsbeschränkungen sind für den Verkehrsablauf erforderlich und dienen der allgemeinen Verkehrssicherheit.

Über den Bahnhof - S-Bahnstation und dazugehörendem P + R - , den Busbahnhof und die geplante Haltestelle Brennerstraße ist das Gebiet gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

3.1.5 *Gehrechte, Fahrrechte und Leitungsrechte*

Die festgelegten Leitungsrechte sind zugunsten der Stadt Leonberg (Abwasserbeseitigung), der Technischen Werke der Stadt Stuttgart (Gas) und der Neckarwerke (Strom) festgesetzt.

Um die Erschließung des westlichen Teilbereiches (Mischgebiet) planungsrechtlich zu sichern, wird ein privates Geh- und Fahrrecht von der verlängerten Daimlerstraße zum Mischgebiet festgelegt. Eine Erschließung dieses Teilbereiches über die Gebersheimer Straße ist nicht zulässig. Die Sicherung der Erschließung erfolgt in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag.

3.1.6 *Grünordnung*

Die Realisierung des baulichen Nutzungskonzeptes vor allem im Hangbereich ist verbunden mit Eingriffen in den vorhandenen Grünbestand des Geländes. Nur durch großzügige Ersatzpflanzungen und der Ausweisung von privaten Grünflächen kann langfristig ein Ausgleich für die wegfallenden Baum- und Strauchgruppen erzielt werden.

Die privaten Grünflächen sind als Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hin zu entwickeln bzw. zu sichern. Der beiliegende Grünordnungsplan legt Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für diesen Bereich fest. Diese werden zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Fa. GEZE geregelt.

Die Baum- und Strauchpflanzungen im Hangbereich binden die geplanten baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 und Mischgebiet landschaftlich ein. Eine zusätzliche Baumreihe entlang der privaten Erschließungsstraße im Westteil grenzt den Hangbereich zusätzlich vom Gewerbegebiet ab.

Eine gestalterische Aufwertung erfahren die öffentlichen Räume durch die das Plangebiet umsäumenden Pflanzgebote und Pflanzbindungen. Besondere Bedeutung im Nahbereich kommt dabei der Brennerstraße zu. Sie ist Eingang zum Gewerbegebiet und Stadteingang zugleich.

Innerhalb des Gewerbeareals ist aus stadtgestalterischer Sicht eine Baumreihe mit zusätzlichem Torcharakter entlang der privaten Erschließungsstraße von der Siemensstraße bis zum Mischgebiet geplant.

50 % aller Dachflächen bis zu einer Neigung von max. 10^0 sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ebenso sind Außenflächen baulicher Anlagen mit einer geeigneten Vegetation dauerhaft zu begrünen.

Die oben genannten Maßnahmen sind geeignet, den entstehenden Eingriff in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Bebauung vollständig auszugleichen. In diesem Zusammenhang wird auf den Grünordnungsplan und die Eingriffsbewertung verwiesen (DS 1995 Nr. P 24/1).

3.2 *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen, Lagerplätze) für die positive Gestaltung des Ortsbildes sowie aus grünplanerischer und ökologischer Sicht (siehe auch Grünordnungsplan) erforderlich.

3.3 *Kennzeichnung von Flächen*

Ergebnisse von Probebohrungen des Landratsamtes Böblingen machen eine Kennzeichnung des Bebauungsplanes als Altlastverdachtsfläche erforderlich. Diese Kennzeichnung dient zum Schutz der Umwelt und der Nutzer.

3.3 *Nachrichtliche Übernahmen*

Die nachrichtlichen Übernahmen betreffen Hinweise und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers, des Bodens- und des Denkmalschutzes.

3.4 *Hinweise*

Die Hinweise weisen auf Belange des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auf die Möglichkeit der Energiegewinnung sowie auf Ordnungswidrigkeiten hin.

4. *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet.

5. *Kosten und Durchführung*

5.1 Siemensstraße

Die Siemensstraße ist bisher nicht bebauungsplanmäßig hergestellt. Die Kosten für den geplanten Umbau der Straße und die Anlegung eines kombinierten Rad- und Gehweges werden auf ca. 850.000,- DM geschätzt. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind zu gegebener Zeit bereitzustellen.

Für die endgültige Herstellung der Siemensstraße können noch Erschließungsbeiträge erhoben werden.

5.2 Brennerstraße / Gebersheimer Straße

Der geplante Umbau der Brennerstraße einschließlich Kreuzungsbereich Brennerstraße / Gebersheimer Straße ist erst bei einer Weiterführung der Brennerstraße zum geplanten BAB-Anschluß Leonberg-West erforderlich.

Der Bau des begleitenden Geh- und Radweges zwischen Siemensstraße und Gebersheimer Straße ist im Zusammenhang mit dem Umbau der Siemensstraße herzustellen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zum Ausbau der Verkehrsflächen erforderlichen Grundstücke sind zu erwerben.

Der Grunderwerb ist auch Gegenstand des zwischen der Fa. GEZE und der Stadt Leonberg abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

Leonberg, den 19.06.1995

Köppe Rohwer Dr. Hassler