

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Mühlpfad-Stiefel" - Bereich
nördlich der Maybachstraße

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Plangebietes/Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des Gewerbegebietes Mühlpfad-Stiefel. Es liegt im Westen von Leonberg unweit des Bahnhofs (S-Bahn/Busbahnhof). Begrenzt wird es durch die Römerstraße, Poststraße, Maybachstraße und verlängerte Siemensstraße.

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

1.2 Städtebauliche Situation/bestehende Rechtsverhältnisse/
Umweltrelevanz

Das Gesamtareal "Gewerbegebiet Mühlpfad-Stiefel" ist ca. 20 ha groß, der Teilbereich "Gewerbegebiet Mühlpfad-Stiefel" - Bereich nördlich der Maybachstraße davon ca. 2,0 ha. Im Osten/Poststraße, Süden/Maybachstraße und Westen/verlängerte Siemensstraße befindet sich das Plangebiet auf Straßenniveau. Im Norden/Römerstraße fällt es stark ab. Hier befindet sich eine Pflanzmauer, die in eine Böschung übergeht.

Das Gebiet ist im wesentlichen bebaut. Im Norden befindet sich eine ca. 0,25 ha große Brache mit teils verwildertem Grün teils ungeordneter Parkierung. Die derzeitige Nutzung des Areals ist überwiegend gewerblicher Art. Im Nordwesten befinden sich fünf Wohnhäuser. Insgesamt ergibt die bauliche Situation des Plangebietes ein sehr heterogenes Erscheinungsbild.

Der gewerblich genutzte Teil des Plangebietes ist weitgehend versiegelt.

Für einen Teilbereich des Plangebietes - bis 50 m nördlich der Maybachstraße - liegt der am 15.07.1949 vom Innenministerium genehmigte Baulinienplan "Mühlpfad und Stiefel" vor. Der übrige Teil ist unbeplanter Innenbereich.

Angrenzend an das Plangebiet sind im Osten ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Möbel und Einrichtungsgegenstände", im Süden und Westen gewerbliche Bauflächen. Im Norden bildet die Hangkante eine natürliche Zäsur; angrenzend

hieran folgen die Bahnlinie und ein Gewerbegebiet.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist über die Brennerstraße (B 295) und Gebersheimer Straße (K 1011) an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Eine weitere wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist die Römerstraße.

Die Poststraße dient als Sammelstraße. Die Maybachstraße ist als Fortführung der Siemensstraße eine gewerbliche Haupterschließungsstraße.

Der Bahnhof - S-Bahnstation und dazugehöriges P + R - sowie der Busbahnhof sind in einer Entfernung von max. 300 m fußläufig zu erreichen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist planungsrechtlich nicht, bzw. in einem Teilbereich nur durch einen überholten und unzureichenden Baulinienplan aus dem Jahr 1949 gesichert. Aufgrund der Gebietsentwicklung sind künftige Verwertungsaussagen bzgl. Nutzung aber auch bzgl. städtebaulicher Integration problematisch. Zum Ausgleich dieser Defizite und zur Einfügung des Plangebietes in eine städtebauliche Ordnung,

- die die unterschiedlichen Nutzerinteressen verträglich macht,
- die ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzung sicherstellt,
- die zur Sicherung des Standorts Jugendtreff führt,
- die eine Aufwertung des Ortsbildes gegen die Römerstraße beinhaltet und die interne heterogene Struktur nivelliert,
- die eine ausreichende Erschließung gewährleistet, d. h. Knotenumbau, Römerstraße/Poststraße und Maybachstraße/Poststraße, Mindestquerschnitt der Maybachstraße, Radfahrer-/Fußgängersicherung, Beseitigung von Erschließungsdefiziten rückwärtiger Grundstücke,
- und den Entwicklungszielen der Stadt Leonberg entspricht,

wird der Geltungsbereich durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich qualifiziert.

3. Planerische Zielvorstellungen

3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen Nutzung und der gegenseitigen Nutzungsverträglichkeit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickelt. Der überwiegende Teil ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt, ein Teilbereich als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und ein weiterer Teil als Fläche für den Gemeinbedarf "Jugendtreff" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Im Bereich des Gewerbegebietes sind entsprechend den Nutzungsvorbelastungen und der Lage zur Entwicklungsachse Römerstraße abgestufte Restriktionen bzgl. der Nutzung festgesetzt. Während im Gewerbegebiet 1 Nutzungen entsprechend § 8 BauNVO zulässig sind, sind für das Gewerbegebiet 2 restriktive Festsetzungen getroffen bzgl. "Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes" (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten" (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Solche Anlagen sind hier nicht integrationsfähig.

Ziel des festgesetzten Mischgebietes ist hier langfristig eine gewerbliche oder gewerbegebietsverträgliche Nutzung zu etablieren. Diese Entwicklung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan "Gewerbliche Baufläche".

Die grundsätzliche Festlegung der Fläche für den Gemeinbedarf "Jugendtreff" erfolgte 1987 in einem Abwägungsprozeß zwischen vier Standorten. Städtebauliche wie auch konzeptionelle Belange sprachen für den Standort an der Maybachstraße. Neben der zentralen Lage und Verkehrsgunst (ÖPNV, Individualverkehr) eröffnet sich hier die Möglichkeit eines architektonisch gestalteten Abschlusses der Entwicklungsachse Römerstraße. Durch entsprechende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Höhenlage, objektbezogene Maßnahmen - ist die Umgebungsverträglichkeit gewährleistet (Dr. Bender + Stahl: Lärmschutzgutachten Jugendtreff Leonberg, 1990). Aufgrund der begrenzten Bedeutung der Fläche für den Gemeinbedarf "Jugendtreff" ist diese Festsetzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Maß der Nutzung orientiert sich am städtebaulich wirksamen Umgebungsplanungsrecht (Bebauungsplan "Römer-Bahnhofstraße", Bebauungsplan "Sondergebiet an der Römerstraße"). Die Höchstwerte des § 17 BauNVO sind nicht ausgeschöpft.

Städtebau, Grünordnung, Umweltrelevanz

Zur Schaffung klarer Stadträume sind die Baugrenzen entlang der Maybachstraße und Poststraße geradlinig, parallel zu den Straßenräumen ausgerichtet. Gleiches gilt hier für die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Mittels Festsetzungen zur Gebäudegliederung/Fasadengestaltung (§ 73 Abs. 1 LBO) wird Monotonie in der Straßenabwicklung vermieden. Weitere gestalterische Aufwertung erfahren die öffentlichen Räume Poststraße und Römerstraße durch das umsäumende Pflanzgebot.

Die Höhenfestsetzung entwickelt sich aus dem Bestand mit Erweiterungsmöglichkeiten. Die Höhenkonzentration erfolgt an der Ecke Maybachstraße/Poststraße/Römerstraße. Hier wird der nördliche Eingang zum Gewerbe "Mühlpfad-Stiefel" signalisiert und bauliches Gegengewicht zum "Sondergebiet an der Römerstraße" geschaffen.

In Teilbereichen ist das Plangebiet fernwirksam. Bau- fensterlage, reduzierte Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) und gestalterische Festsetzungen (§ 73 Abs. 1 LBO) führen zu einem zurückhaltenden Erscheinungsbild zum Außenbereich. Das Pflanzgebot zur Römerstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) bildet eine zusätzliche optische Barriere. Eine Sonderstellung nimmt die Fläche für den Gemeinbedarf "Jugendtreff" ein. Entsprechend der Sondernutzung bildet der Jugendtreff durch Heranrücken an den Straßenraum und besondere Architektur- sprache einen gestalteten Abschluß der Entwicklungs- achse Römerstraße.

Während für das Gewerbe generell begrünte Flachdächer festgesetzt sind, sind im Mischgebiet entsprechend dem Bestand auch Satteldächer zulässig. Weitere gestalterische Festsetzungen - Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen, Lagerplätze - sind in der besonderen Lage des Plangebietes begründet.

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Grüngestaltung von Stellplätzen haben neben stadtgestalterischer zusätzlich ökologische Wertigkeit (natürliche Gebietsauskühlung, Staub- und Wasserbindung).

Zum Nachweis der Standortverträglichkeit des geplanten "Jugendtreffs" wurde durch das Büro Dr. Bender + Stahl eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zum Schallschutz und unter Zugrundelegen der max. Lärmquellen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß bei Erfüllen der Bebauungsplanfestsetzungen unter Textteil I.9., Nutzungsverträglichkeit zur Nachbarbebauung besteht. Auf die "Schalltechnische Untersuchung zur Dimensionierung von Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des geplanten Jugendtreffs in Leonberg", Mai 1990, und "Gut-

achterlicher Stellungnahme", Dezember 1990, des Büros Dr. Bender + Stahl wird hingewiesen.

Ergebnisse von Probebohrungen des Landratsamtes Böblingen machen eine Kennzeichnung des Bebauungsplanes als Altlastenverdachtsfläche erforderlich. Diese Kennzeichnung dient zum Schutz der Umwelt - historische und technische Erkundung auf Flächen mit gewerblicher Vorbelastung und ggf. fachgerechter Entsorgung - und zum Schutz der Nutzer - Verwertungsmöglichkeiten -.

3.3 Verkehr

Über die Knotenpunkte Siemensstraße/Brennerstraße, Poststraße/Brennerstraße und Poststraße/Römerstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entwicklung im Gebiet "Mühlpfad-Stiefel" selbst, aber auch im angrenzenden Bebauungsplan "Sondergebiet an der Römerstraße" machen einen Umbau der überörtlichen Verkehrsanbindung erforderlich. Auf die "Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens Möbel-Mutschler in Leonberg hinsichtlich der Belastung des angrenzenden Straßennetzes", November 1990, des Büros Dr. Bender + Stahl wird hingewiesen.

Das Rückgrat der internen Erschließung bildet die Siemensstraße/Maybachstraße. Der Bedeutung entsprechend wird die Fahrbahn mit 7,0 m (hiervon 0,5 m Schrammbord) neu dimensioniert (EAE 85). Begleitend hierzu ist einseitig ein kombinierter Geh- und Radweg von 4,0 m festgesetzt (in der Siemensstraße ein zusätzlicher Parkierungsstreifen von 2,0 m Breite). Dieser Geh- und Radweg schließt über die Poststraße an das bestehende Netz in der Römerstraße an und verbindet das Wohngebiet Ezach mit dem Schulzentrum, Leo-Center und Bahnhof/Busbahnhof. Die Lagewahl resultiert aus dem Gesamtkonzept und bietet die direkte Andienung des Jugendtreffs. Während der Knotenumbau Poststraße/Römerstraße zu Lasten aller Angrenzer geht, erfolgt die Verkehrsflächenverbreiterung in der Maybachstraße einseitig nach Norden (Bedarfsbreite 1,0 m). Dies ist notwendig, da bei beidseitiger Angrenzerbelastung die defizitäre Parkraumsituation durch den Wegfall genehmigter Stellplätze weiter verschärft würde.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Maybachstraße erfolgt über zwei Fuß- und Fahrwegstiche. Hiermit erfolgt auch die Andienung des Jugendtreffs.

Die festgesetzten Ein-/Ausfahrtsbeschränkungen sind für den Verkehrsablauf erforderlich und dienen der allgemeinen Verkehrssicherheit.

Über den Bahnhof- S-Bahnstation und dazugehörigen P + R -, den Busbahnhof und die Haltestelle Römerstraße ist das Gebiet ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet.

4. Kosten und Durchführung

Die Kosten für den Um- und Ausbau des Verkehrsnetzes sind für das Gesamtgebiet "Mühlpfad-Steifel" zu beurteilen. Die Kosten werden wie folgt geschätzt.

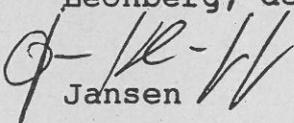
- a) Um- und Ausbau der Erschließungsstraßen - Siemensstraße, Maybachstraße, Benzstraße, Daimlerstraße und Dieselstraße - einschließlich der Anlegung eines Radweges entlang der Siemensstraße u. Maybachstraße ca. 1.000.000,-- DM. Für die endgültige Herstellung der Siemensstraße können noch Erschließungsbeiträge erhoben werden, während die übrigen Straßen bereits abgerechnet wurden.
- b) Um- und Ausbau der Zubringers traße - Brennerstraße, Poststraße, Poststraße und Römerstraße ca. 500.000,-- DM.

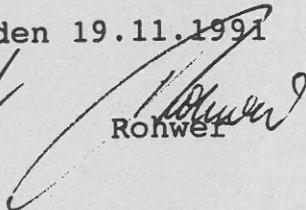
Der Um- und Ausbau der Siemens- und Maybachstraße einschließlich der Anlegung eines kombinierten Rad- und Gehweges ist kurzfristig bis zur Fertigstellung des Jugendtreffs zu realisieren. Ebenso ist der Um- und Ausbau der Römerstraße/Poststraße sowie der Brennerstraße mit der Realisierung der Sondergebietsnutzung (Möbel Mutschler) bis zum Jahre 1992/93 durchzuführen.

Der Um- und Ausbau der übrigen Erschließungsstraße ist mittelfristig im Rahmen von ohnehin erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Die erforderlichen Finanzmittel sind entsprechend in den Haushalts- und Finanzplan auszuweisen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zum Ausbau des Verkehrsnetzes erforderlichen Grundstücksflächen sind zu erwerben.

Leonberg, den 19.11.1991


Jansen


Rohwer


Dr. Hassler