

12a

Deckblatt zum Bebauungsplan "Hertich"

Änderung im Bereich nördlich der Hertichstraße (Mischgebiet)

Begründung

1. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Für den nördlichen Teil des Bebauungsplans "Hertich"-Mischgebiet nördlich der Hertichstraße - sind durch die zwischenzeitliche Entwicklung - vom Mischgebiet zum Gewerbegebiet hin -, nur noch unzureichende planungsrechtliche Grundlagen vorhanden. Besonderer Konfliktpunkt ist die derzeit mögliche Ansiedlung von Wohnnutzung in direkter Nähe zu Gewerbebetrieben. Weiter ist dem Ansiedlungsdruck von zentralen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten etc.) gegenzusteuern.

Um diese Defizite auszugleichen und das Plangebiet in eine städtebauliche Ordnung einzufügen, die den Entwicklungszielen der Stadt Leonberg entspricht - Sicherung und Stärkung der Zentrenstruktur - wird dieser Planbereich durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich neu qualifiziert.

2. Art der baulichen Nutzung

Die bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Fläche hat sich zu einer überwiegend gewerblich genutzten Fläche hinentwickelt. Die Festsetzung als Mischgebiet geht auf den Flächennutzungsplanentwurf 1967 zurück, wo im heutigen Bereich der Dauerkleingärten Wohnbaufläche vorgesehen war. Das Mischgebiet war als Gliederung zur gewerblichen Baufläche vorgesehen.

Da die Entwicklung zur gewerblichen Nutzfläche heute durchaus mit der städtebaulichen Zielsetzung in Einklang steht, und um die Fehlentwicklung durch neue Wohnnutzung entgegenzuwirken, wird das Gebiet, entsprechend der vorherrschenden Nutzung - Gewerbegebiet (GE), Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) Mischgebiet (MI) - planungsrechtlich neu qualifiziert. Die abgestufte Festsetzung Gewerbegebiet, Eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet resultiert aus der Nähe des Kindergartens und der Wohnbebauung im östlichen Teil.

3. Nutzungseinschränkung für Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten

Im gesamten Plangebiet mit gewerblichen Bauflächen werden Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten ausgeschlossen oder nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Der Ausschluß dieser Nutzungen resultiert aus der Entwicklung, daß in den letzten Jahren Wettbewerbsformen entstanden sind, die wegen ihres spezifischen Flächenbedarfs einerseits, eine Verlagerung aus den traditionellen Zentren in Gewerbegebiete anstreben. Bezüglich der Auswirkungen der Ansiedlung zentraler Nutzung im Plangebiet auf die Gesamtstadt, insbesondere die Geschäftslage in Eltingen wird die Begründung zum Bebauungsplan "Hertich" verwiesen (Anlage 1 zu DS 1988 Nr. P 8).

4. Ausschluß von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Schutzbedürfnis gewerblicher Bauflächen gilt in gleichem Maße vor Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Anlagen (z.B. Tennishallen, Vereinsheime etc.) sind hier funktional am falschen Platz und städtebaulich unerwünscht. Weiter werden durch solche Anlagen dringend benötigte Flächen für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Bereich fehlbelegt. Vor diesem Hintergrund werden solche Anlagen ebenfalls ausgeschlossen.

5. Höhenbeschränkung

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neu definiert. Sie orientiert sich am bisher gültigen Bebauungsplan mit einer 1-bis 3geschossigen 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 Geschoßigkeit.

6. Werbeanlagen

Die Lage des Bebauungsplangebietes 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 dar.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Da die Erschließung gesichert ist, entstehen für die Stadt Leonberg keine Kosten.


Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt: Leonberg, den 18.02.1988

Stadtplanungsabteilung



Jansen



Rohwer



Dr. Hassler