

Bebauungsplan "Mühlpfad - Stiefel"

- Änderung im Bereich Hindenburg-/ Römer-/ Max-Eyth-Straße -

B E G R Ü N D U N G

1. Lage und Begrenzung:

Der Bebauungsplanbereich liegt ca. 400 m westlich der Neuen Stadtmitte auf der Achse Stadtmitte - S-Bahnstation.

Er wird begrenzt durch die Römer-, Hindenburg-, Christoph- und Poststraße.

2. Derzeitige Situation:

Der Planbereich ist bereits überwiegend baulich verwertet. Die Bebauung erfolgte aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mühlpfad und Stiefel" aus dem Jahre 1949 in Verbindung mit der Ortsbausatzung von 1958.

Das Gebiet wird derzeit im nordwestlichen Teil gewerblich, im südlichen überwiegend durch Wohnen genutzt, während der nordöstliche Teil baulich fast ungenutzt ist. Hier liegt nach dem o.g. Bebauungsplan eine Bauverbotszone, die jedoch insbesondere im gewerblich genutzten Teil im Laufe der Zeit überschritten wurde.

Darüberhinaus sieht dieser Bebauungsplan eine östliche Verlängerung der Max-Eyth-Straße zur Hindenburgstraße vor, die erschließungsmäßig weder erforderlich noch aus genanntem Grunde realisierbar ist.

Zur Schaffung einer städtebaulichen Neuordnung entsprechend der zentralen Lage des Gebietes innerhalb der Stadt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG erforderlich.

3. Geplante Nutzungen und städtebauliche Ziele:

Die Stadt Leonberg verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der vom Gemeinderat 1977 verabschiedete Entwurf, der auf den Zielen des Regionalplanes aufbaut, sieht beidseitig entlang der Römerstraße als wichtige städtische Entwicklungsachse gemischte Bauflächen vor, im südlichen Straßenteil insbesondere für Verwaltungseinrichtungen. Der vorliegende Bebauungsplan weist entsprechend dieser Ziele in dem nordöstlichen Teil ein Mischgebiet aus, entlang der Römerstraße und im Übergangsbereich zur gewerblichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit der Anordnung von Büroflächen in direkter Verbindung mit Wohnnutzungen. Für diese kombinierte Nutzungsart besteht ein spezieller Bedarf und konkrete Nachfragen, insbesondere durch freiberuflich Tätige.

Die Ausweisung stellt eine städtebaulich wünschenswerte Lösung dar, mit der sowohl die Ziele des Flächennutzungsplanentwurfes als auch eine sinnvolle Nutzungsgliederung erreicht wird.

Im übrigen entsprechen die Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung der derzeitigen Situation.

4. Gestaltungsabsichten:

Entsprechend der Lage innerhalb des Stadtgefüges wird auf eine höhenmäßige Betonung verzichtet und eine flächenmäßige Verdichtung angestrebt, zur bestehenden Wohnstruktur im Süden hin abfallend.

Der weitgehend unbebaute Bereich ist den Emissionsquellen abgewandt auf eine ruhigere Innenzone konzentriert.

5. Erschließung:

Im innerstädtischen Verkehrsnetz hat die im Norden tangierende Römerstraße die Funktion einer Hauptverkehrsstraße, deren Belastung sich nach den Verkehrsmengenumlegungen im Rahmen des GVP bis 1990 nicht entscheidend erhöhen wird.

Die derzeitige Fahrbahnbreite ist ausreichend. Für die begleitenden Gehwege wird eine Verbreiterung auf jeweils 2,50 m ausgewiesen, um eine kombinierte Nutzung als Geh- und Radweg zu erreichen.

Von der Römerstraße aus werden konzentriert die Hauptparkierungsanlagen der gewerblichen in Verbindung mit der geplanten gemischten Nutzung im nordöstlichen Bereich angefahren.

Im letztgenannten Teil ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in einer Tiefgarage vorgesehen.

Die übrigen Gebiete werden über das vorhandene Verkehrsnetz ausreichend angebunden.

Zur Verbesserung der Anbindung des südwestlichen Gebietes zur Stadtmitte wird ein öffentlicher Gehweg zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Hindenburgstraße vorgesehen. Hierüber wird gleichzeitig ein öffentlicher Kinderspielplatz erschlossen. Aufgrund der Untersuchungen im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes besteht in diesem Stadtbereich ein standortbedingter Bedarf an Kinderspielplätzen.

6. Immissionsschutz:

Für das Gebiet wurde ein Lärmgutachten vom Institut für Schall- und Wärmeschutz erstellt. Hieraus geht hervor, daß die Hauptemissionen durch Verkehrsräuscheinwirkungen entstehen. Durch die vorgesehene Anordnung der baulichen Anlagen wird eine Abschirmung sowohl gegen den Verkehrslärm als auch den eventuell auftretenden Emissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzung erreicht.

Im einzelnen wird auf das o.g. Gutachten verwiesen.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Entwässerung ist über das bestehende Kanalnetz möglich. Ebenso ist die Wasserversorgung über das vorhandene Netz gesichert.

8. Kosten und Finanzierung:

Die Anlegung der Gehwegverbindung zwischen Albrecht-Dürer-Straße und Hindenburgstraße einschließlich des Kinderspielplatzes ist im Zusammenhang mit der Neubebauung vorgesehen.

Die geschätzten Kosten betragen ca. 150.000,--DM.
Die Finanzierung ist über einen noch abzuschließenden Finanzierungsvertrag mit dem Bauträger vorgesehen.

Die Umgestaltung der Gehwege entlang der Römerstraße ist längerfristig vorgesehen. Derzeit würden die Umbaukosten auf ca. 140.000,-- DM geschätzt.

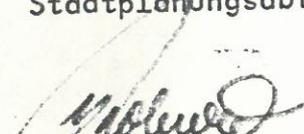
Die Finanzierung wird zu gegebener Zeit in den Haushaltsplan aufgenommen.

9. Sonstige Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind im nordöstlichen, neu zu bebauenden Bereich vorgesehen.

Nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 13 a BBauG sind nicht zu erwarten.

Aufgestellt
Leonberg, den 20. November 1978
Stadtplanungsabteilung


Rohwer


Jakob

Dezernat III


Abraham