

Bebauungsplan "Sanierung Altstadt Leonberg,  
Quartiere 16, 17, 18"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ausgenommen dem intakten Altstadtrand entlang des Hinteren Zwingers befindet sich das Plangebiet in desolatem Zustand. Weder die Nutzung noch die Gestaltung werden der besonderen Situation am Rande der Altstadt gerecht. Diese städtebaulichen Mißstände gilt es zu beheben. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die Altstadt Leonberg mit dem historischen Kern durch adäquate Nutzungen - Dienstleistungen, altengerechtes Wohnen als Zukunftsproblem, allgemeines Wohnen - zu stärken, das Stadtbild entlang der Feuerbacher Straße und zum Stadtrand aufzuwerten, die Verkehrsverhältnisse in der Feuerbacher Straße sowohl für den Fahrverkehr als auch für den Geh- und Radverkehr zu verbessern und die Altstadt durch Vervollständigung der Parkierung mit externer Andienung entsprechend dem Verkehrskonzept weiter zu entlasten. Ebenfalls zu verbessern ist die Fußwegverbindung Halden/Altstadt Leonberg/Schulen.

2. Bestandsdarstellung

2.1 Lage des Plangebietes und überörtliche Planung

Das Plangebiet beinhaltet den nördlichen Randbereich der Altstadt Leonberg. Es wird begrenzt, im Norden durch das Müllergässle, im Osten durch die Feuerbacher Straße, im Süden durch die Graf-Ulrich-Straße, nördlicher Teil des Marktplatzes und Schmalzstraße sowie im Westen durch die Klosterstraße, Teilbereich Hinterer Zwinger, östlich des Gebäudes Hinterer Zwinger 12 durch Flst.-Nr. 195/4 bis zum Müllergässle.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stellt den heute baulich verwerteten Bereich als "Gemischte Baufläche" dar. Das entspricht im wesentlichen den Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altstadt Leonberg Teil I. Der übrige Bereich ist im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" dargestellt.

## 2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil baulich verwertet; im Osten und Nordosten eine sehr heterogene teils abgängige Bausubstanz, im Süden der intakte Altstadtrand mit teilweise erhaltener Stadtmauer und der mittelalterlichen Dominante Graf-Ulrich-Straße 5 (Schwarzer Adler) sowie im Westen und Nordwesten ungeordnetes Grün.

Im Osten wird der Planbereich von der stark belasteten Feuerbacher Straße tangiert. Im Süden grenzt an der mittelalterliche Altstadtkern Leonbergs, im ~~osten~~<sup>westen</sup> der Grüneinschnitt zum Glemstal hin und im Norden das Haldengebiet.

Sowohl aus dem Gebiet selbst, als auch aus den westlich und nördlich angrenzenden Bereichen ist die Altstadt-silhouette mit wesentlichen Teilen der Stadtmauer gut ablesbar.

Durch das Gebiet läuft die wichtige Fußwegeverbindung Halden/Altstadt Leonberg/Schulen.

## 3. Planerische Zielvorstellung

### 3.1 Nutzung

In Verfeinerung der Flächennutzungsplandarstellung ist das Plangebiet überwiegend als "Besonderes Wohngebiet", in einem kleinen Teil als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Das Maß der Nutzung in der historischen Substanz resultiert aus dem Bestand mit angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten. Im übrigen "Besonderen Wohngebiet" ergeben sich aufgrund der speziellen Nutzung - überwiegend Altenpflege (betreute Altenwohnungen und Altenpflegeplätze) - eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4. Diese Nutzungsziffern entsprechen der angrenzenden Altstadtnutzung. Ein Freiflächenausgleich ist in dem unmittelbar angrenzenden "Öffentlichen Grün" gegeben. Für das "Allgemeine Wohngebiet" ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Aufgrund der besonderen Lage des Gebietes wurden keine Geschöszahlen festgelegt. Stattdessen wurden Festsetzungen bezüglich Höhenentwicklung, Dachneigung und Baukörperentwicklung getroffen.

### 3.2 Städtebau, Gestaltung

Durch die geplante Neubebauung wird der heterogene Bestand flächensaniert und ein klarer Abschluß zum Grünraum definiert. In Gebäudekubatur, Dachform und -gestaltung wird versucht, auf die Altstadt zu antworten. Gleiches gilt für die Festsetzungen bzgl. Fassadengestaltung und Farbgebung. Die gestaffelte Höhenentwicklung ist eine Antwort auf den "Schwarzen Adler" und sein unmittelbares Umfeld. Der Bestandsbereich, insbesondere die in Teilen erhaltene Stadtmauer, ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Entsprechend der Bedeutung des Gebietes für die Stadtgestaltung sind Werbeanlagen und Automaten entsprechend restriktiv festgesetzt. Da eine Verkabelung des Gebietes vorgesehen ist, sind Außenantennen aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Die geplante erdgedeckte Hanggarage unter dem "Öffentlichen Grün" tritt baulich nur nach Norden in Erscheinung. Durch Aufnahme der Höhenlinien und Natursteinverkleidung der Brüstung wird sie harmonisch in den Freibereich angepaßt.

Die Festsetzungen bezüglich Stadtgestaltung und Nutzung dienen den Sanierungszielen und deren Durchführung.

### 3.3 Grünordnung/Umweltrelevanz

Durch die Arrondierung des Ortsrandes wird eine klare Trennung zwischen bebautem Ortsteil und freier Landschaft erreicht. Das der Bebauung nordwestlich vorgelagerte "Öffentliche Grün" - in Nutzungsüberlagerung mit einer unterirdischen Hanggarage - bildet einen begrenzten Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Im Plangebiet befindet sich ein größerer historisch untersuchter Auffüllplatz. Neben Erdaushub und Bauschutt wurden auch Hausmüll und Industriemüll abgelagert. Inwieweit die künftige Wohnnutzung hiervon tangiert wird kann abschließend noch nicht gesagt werden. Vor Realisierung der anstehenden Nutzung sind Lage und technische Untersuchungen bzgl. der Auffüllung erforderlich, sowie ggf. eine Sanierung des Untergrundes vorzunehmen. Bohrungen im Zusammenhang mit der geplanten Hanggarage haben keine unzulässigen Belastungen ergeben.

Das Grundwasser wird von der Planung nicht tangiert.

### 3.4 Verkehr

Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung wird die Feuerbacher Straße - B 295 - um eine Linksabbiegespur - Agnes-Miegel-Straße, Stuttgarter Straße - verbreitert. Darüber hinaus erfährt der Geh-/Radweg hier eine Verbreiterung und wird soweit möglich von der Fahrbahn abgesetzt. Weitere untergeordnete Verkehrsstraßen sind die Graf-Ulrich-Straße, der Hintere Zwinger und die Schmalzstraße, sowie zur Andienung und für Notfälle die Verbindung zwischen Hinterer Zwinger und Müllergässle. Zur endgültigen Durchsetzung des Verkehrskonzeptes Altstadt Leonberg - Beruhigung des oberen Marktplatzbereichs - wird eine Verbindung Hinterer Zwinger/Schmalzstraße in Verlängerung der Zwerchstraße geschaffen.

Oberirdische Parkierung ist nur dort zulässig, wo sie zur Andienung unbedingt erforderlich ist bzw. nach dem Bestand baurechtlich genehmigt ist. Die Bereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt. Der übrige Stellplatzbedarf ist in der Hanggarage bzw. verlängerten Parkkaverne zu realisieren. Das entspricht dem Verkehrskonzept der Altstadt Leonberg. In Umsetzung des Verkehrskonzeptes wird die Hanggarage/verlängerte Parkkaverne über den Hinteren Zwinger nur angefahren. Die Ausfahrt wird im Zusammenhang mit der bestehenden Parkkaverne geregelt.

Die wichtige fußläufige Verbindung Haldengebiet/Altstadt/Schulen wird in Verlängerung Haldenstraße fußgänger-/radfahrfreundlich optimiert. Die innere Erschließung des "Öffentlichen Grün" wird zu gegebener Zeit untersucht.

### 4. Durchführung der Maßnahmen

Der Ausbau der Feuerbacher Straße liegt in der Baulast des Bundes. Durchführung und Finanzierung der Maßnahme sind mit der Straßenbauverwaltung abzuklären.

Die Geh-/Radwegeverbindung Haldengebiet/Altstadt/Schulen ist kurzfristig zu realisieren. Die geschätzten Kosten von 100.000,-- DM sind im Rahmen der Sanierung bereitzustellen.

Die Kosten für die Herstellung der Verlängerung Parkkaverne in Kombination mit der Hanggarage werden auf 16 Mio. DM geschätzt. Die Haushaltsmittel sind zu gegebener Zeit bereitzustellen.

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich über Optionen in der Hand eines privaten Trägers. Die Abtretung für Erschließungsmaßnahmen und die Hanggarage sind in einer Vereinbarung zu regeln.

Aufgestellt, Leonberg den 12.12.1990

  
Rohnwer