

Bebauungsplan "Seedamm"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet, mit seiner ungeordneten und teilweise abgängigen Bausubstanz, wird seiner Lage als unterer Eingang zur Altstadt in keiner Weise gerecht. Weder die Eingangssituation zur Altstadt ist erlebbar, noch sind die Stadträume klar definiert. Die Nutzung entspricht nicht der günstigen Lage; die eingestreuten Grünbereiche wirken zufällig. Durch Schaffung klar definierter Stadträume, Integration einer altstadtverträglichen und der Lagegunst entsprechenden Nutzung sowie teilweise Neuordnung wird eine Verbesserung dieser heterogenen Gesamtsituation angestrebt.

2. Bestandsdarstellung

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist der Altstadt Leonberg im Südosten vorgelagert. Es umfaßt den Bereich zwischen der Lamternstraße, Steinstraße, Eltinger Straße, Seestraße sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 122, /1, /2, /3, 123 u. 128/1 östlich der Seestraße -

2.2 Städtebauliche Situation/Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Areal von ca. 2,6 ha. Das Gebiet ist relativ eben; zur Planmitte - Seedammstraße - bildet es eine Mulde (- 1,5 m) zur direkten Umgebung.

Das Plangebiet besitzt Außenwirkung - einsehbar von den umgebenden Hängen-. Im Nahbereich bildet es eine wichtige Eingangssituation zur Altstadt Leonberg. Seine Baustruktur ist geprägt durch alte, relativ geschlossene Bebauung entlang der Seestraße und gestreute ungeordnete Bebauung im übrigen Bereich. Wichtige Gebäude sind die ehemalige Schuhfabrik - jetzt Kontor und Künstleratelier - und die Stein-

turnhalle - jetzt Turn- und Festhalle-. Insbesondere die Bausubstanz südwestlich der Seestraße ist abgängig. Nördlich der Seedammstraße befindet sich die Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus Marktplatz.

Die Nutzung ist heterogen und entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan - Misch- und Wohnnutzung -. Ein untergeordneter Teilbereich nördlich der Lamternstraße ist in dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Lamterngärten als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die angrenzenden Bereiche sind geprägt durch Misch- und Wohngebietscharakter.

2.3

Umweltrelevanz

ist nicht auf dem Baugrundstück / Baulücke Seedammstraße Ecke Eltinger Straße
Auf dem Areal der Steinturnhalle befindet sich wertvoller Baumbestand. Die übrigen Freiflächen - Parkierung nördlich der Seedammstraße, Nutzgärten südlich der Seedammstraße - sind aufgrund ihrer Nutzung von nicht so hoher Wertigkeit. Der historische Feuersee nördlich der Seedammstraße ist nicht mehr nachvollziehbar.

Durch die das Gebiet nordwestlich tangierende B 295 werden die Lärmpegel der Vornorm DIN 18005 im Plangebiet überschritten. (Auf die Lärmkarten des Büros Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg, 1989, wird hingewiesen).

2.4

Verkehrssituation

Das Plangebiet ist über die Eltinger Straße (B 295) - Hauptverkehrsstraße - und die Seedammstraße, Seestraße, Lamternstraße, Steinstraße - Sammel-/Anliegerstraßen - unmittelbar an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Vorrangige Bedeutung kommt der Seedammstraße als Andienungsstraße zum Parkhaus Marktplatz und als ÖPNV-Haltepunkt zu.

Die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen befinden sich in fußläufiger Verbindung.

3. Planerische Zielvorstellungen

3.1 Nutzung

Das Dreieck zwischen Eltinger Straße, Seedammstraße und Seestraße ist als Kerngebiet, festgesetzt. Hier sind altstadtzutragliche Dienst-/Gewerbeleistungen wie auch Wohnen ab dem zweiten Obergeschoß möglich.

Nördlich der Seestraße sowie die Randgrundstücke zu den Erschließungsstraßen Eltinger Straße, Seedammstraße und Seestraße sind als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Aufbauend auf die hier bereits heute vorhandene Nutzungsverträglichkeit Dienstleistung/Gewerbe/Läden/Wohnen soll hier Wohnen im Sinne des § 4 a BauNVO entwickelt werden.

Der im Lärmschatten der Umgebungsnutzung liegende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Steinturnhalle - Gemeinbedarf für Festhallen-/Sportnutzung - sowie die Friedhofsteilfläche - Gemeinbedarf für Friedhofsnutzung mit Aussegnungshalle - sind entsprechend der derzeitigen Nutzung festgeschrieben.

Das überwiegende ausschöpfen der Nutzungsziffern des § 17 BauNVO ist generell in der Altstadt Nähe, der dort vorgehaltenen Infrastruktur für den täglichen Bedarf und einem schonenden Umgang mit dem Boden begründet.

3.2 Städtebau, Grünordnung

Die festgesetzte Höhenentwicklung ermöglicht eine überwiegende Dreigeschossigkeit plus Dachgeschoß. Dies, sowie die festgesetzte steile Dachneigung entlang der nördlichen Seestraße, erfolgt in Analogie zur angrenzenden Altstadt. Unterstrichen wird dies noch durch die neue räumliche Enge - Baulinien - der Seestraße und die abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise. Aus der funktionsbedingten Grundrißtiefe im Kerngebiet (MK) resultiert eine Überhöhung dieses Plandreiecks. Dies, sowie die Stellung des Kopfbaus gibt der Eltinger Straße ein Rückgrat.

Im gesamten Bereich, südlich der Seedammstraße wird eine andere Dachneigung ermöglicht, die den anderen Charakter dieses Bereichs unterstreicht. Hier wird auch im Verlauf einer sicheren Fußwegeverbindung Altstadt/Neue Stadtmitte ein architektonisch gestalteter See - öffentliche Grünfläche im Bereich

der heutigen Nutzgärten - angestrebt. Neben den zur Raumfassung Eltinger Straße, Seedammstraße festgesetzten Pflanzgeboten ist der Baumbestand der Gemeinbedarfsfläche für Festhallen-/Sportnutzung mittels Pflanzbindung gesichert. Es wird auf die Baumschutzverordnung vom 24.02.1986 hingewiesen.

3.3 Umweltrelevanz

Wegen der hohen Verkehrsbelastung des Plangebietes durch die B 295 sind bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm festgesetzt. Die Maßnahmen müssen so beschaffen sein, daß in Aufenthaltsräumen eine mind. 10 dB(A) betragende Lärminderung gegenüber dem gebietsbezogenen Planungsrichtpegel und in Arbeitsräumen mit überwiegend geistiger Tätigkeit die Einhaltung des gebietsbezogenen Planungsrichtpegels gewährleistet ist.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche und innerörtliche Verkehrsnetz ist über die Eltinger Straße (B 295) gegeben. Im Bereich zwischen Steinstraße und Seedammstraße sowie der Knotenpunkt zur Seedammstraße werden aufgeweitet. Dies dient der besseren Andienung der Parkkaverne.

Das gebietsinterne Erschließungsnetz bleibt bestehen. Die Seestraße zwischen Seedammstraße und Eltinger Straße wird als Verkehrsfläche mit Mischfunktion ausgewiesen. Hier ist ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Fußgänger und Fahrverkehr vorgesehen. Der Pkw-Verkehr wird auf Anliegerverkehr beschränkt. Ebenfalls im Mischsystem ausgebaut wird der Erschließungstich zu den Gebäuden Steinstraße 1 und 3.

Die vorrangige Bedeutung der Seedammstraße als Andienungsstraße zum Marktplatz und Haltepunkt bleibt erhalten.

3.5 Ver- und Entsorgung

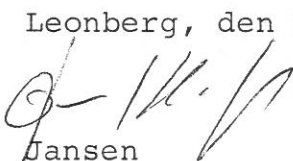
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

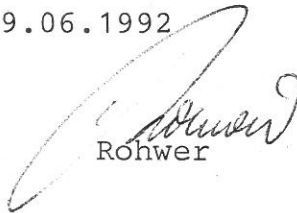
4. Durchführung

Der Umbau im Erschließungsnetz ist im Rahmen von ohnehin erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Die erforderlichen Finanzmittel sind entsprechend in den Haushaltsplänen auszuweisen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zur Netzergänzung und Realisierung des öffentlichen Grüns erforderlichen Grundstücke sind zu erwerben.

Leonberg, den 09.06.1992


Jansen


Rohwer


Dr. Hassler