

Bebauungsplan "Sanierung Altstadt Leonberg, Quartiere 3 und 4"

- Begründung -

1. Allgemeine Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits das städtebauliche Erscheinungsbild des historischen Altstadtkerns im Bereich zwischen Marktplatz und südlicher Stadtmauer erhalten werden, andererseits Möglichkeiten zur Verbesserung und Aktivierung der Geschäfts- und Wohnnutzung geschaffen werden, um einer Verödung entgegenzuwirken und städtebauliche Mißstände zu beseitigen.

2. Verbindung zu sonstigen Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist der Altstadtbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

2.2 Städtebauliche Rahmenpläne

Um den historischen Teil der Altstadt Leonberg lebensfähig zu erhalten und die Entwicklung gezielt zu lenken, wurde im Jahre 1962 eine erste Analyse der Altstadt Leonberg von Prof. Ostertag durchgeführt. Im Jahre 1973 wurde ein Rahmenplan zur Stadtgestaltung Leonberg von der Planungsgesellschaft URBA erarbeitet. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Rahmenplan entwickelt.

2.3 Sanierungsoläne

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde das Quartier 4 (Oberamtei-straße 3 - 9) aufgrund der Ergebnisse der "vorbereitenden Untersuchungen" am 27.09.1978 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

3. Einzelheiten zur städtebaulichen Planung

3.1 Städtebauliche Gestaltung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Erhaltung der historischen Stadtgestalt. Insbesondere soll die Fassaden-Südseite oberhalb der alten Stadtmauer, die das Ortsbild wesentlich prägt, erhalten und in ihrer Geschlossenheit wieder hergestellt werden.

Durch die Festsetzung von differenzierten Gestaltungsvorschriften nach § 111 LBO soll sichergestellt werden, daß bei Um- und Neubauten das charakteristische Stadtbild nicht verändert wird.

Dies wird insbesondere durch die Vorschriften zur Dachgestaltung und zur äußeren Gestaltung erreicht. Dabei wurde besonderer Wert auf die Gestaltung solcher Bereiche gelegt, die von dem angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum des Marktplatzes sowie der Schloßstraße, Graf-Eberhard-Straße, Oberamteistraße, Zwerchstraße, Bahnhofstraße und dem Törlensweg einsehbar sind.

Darüberhinaus wurde für den Bau von Vordächern und Markisen, für die Errichtung von Werbeanlagen sowie für die Erstellung von Energiegewinnungsanlagen eine Genehmigungspflicht festgelegt. Dem Ziel der Erhaltung des Ortsbildes dient außerdem die geplante Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen nach § 39 h BBauG, sowie die Erhaltung einzelner Gebäude im Sanierungsgebiet nach § 10 (1) StBauFG.

Die Fläche südlich der Stadtmauer bis zum Törlensweg soll als private Grünfläche (Dauerkleingärten) genutzt werden, wobei die bestehenden Anbauten und Schuppen, die den Gesamteindruck und die Ansicht der Stadtmauer stören, beseitigt werden sollen. Stattdessen sind Geräteschuppen bis 15 cbm umbauten Raum an den Grundstücksnordseiten zulässig. Ziel ist die Fortsetzung des Grünzuges vom Schloßgarten zur Bahnhofstraße.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet dient sowohl der Wohnnutzung als auch der gewerblichen und geschäftlichen Nutzung.

Entsprechend dieser Eigenart wurde eine Ausweisung als Besonderes Wohngebiet (WB) nach 4 a BauNVO vorgesehen.

Zur Weiterentwicklung der Wohnnutzung wurde vorgeschrieben, daß oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsdichte in der historischen Altstadt festgelegt. Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte ist zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlich und gerechtfertigt. Öffentliche Belange stehen der Ausweisung nicht entgegen, insbesondere werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

3.3 Verkehrerschließung

Die Oberamteistraße, Zwerchstraße und der Törlensweg wurden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die Oberamteistraße soll als Straßenplatz zum gemeinschaftsbildenden Erlebnisraum dieses Bereiches ausgebildet werden, der vorwiegend dem Wohnen und Spielen dient (Fußgängerbereich / Spielstraße). Durchgangsverkehr soll unterbunden werden und nur die Zufahrt zur Andienung der Gebäude frei bleiben.

Die Zwerchstraße und der Törlensweg sollen als Fußgängerbereiche ausgebildet werden und darüberhinaus nur als Zufahrt zu den Gebäuden und Grundstücken dienen.

Zur Lösung des Parkraumproblems ist unter der Altstadt der Bau einer Parkkaverne mit Zu- und Abfahrt im Bereich der Seedammstraße geplant. In dieser Parkieranlage sollen alle notwendigen privaten und öffentlichen Stellplätze untergebracht werden.

Es wurden deshalb im Bebauungsplangebiet keine Garagen und Stellplätze zugelassen.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Erschließung des Gebietes ist über die bestehenden Straßen gesichert. Umbaumaßnahmen sind kurzfristig nicht geplant.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über das bestehende öffentliche Leitungsnetz. Es entstehen keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

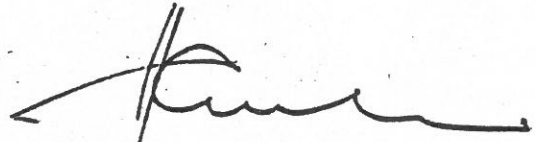
Aufgestellt:

Leonberg, den 23. August 1982

Stadtplanungsabteilung


Rohwer

Dezernat III


Dr. Hassler