

Bebauungsplan "Sanierung Altstadt Leonberg, Quartiere 1 und 2"

- Begründung -

1. Allgemeine Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll einerseits das städtebauliche Erscheinungsbild des historischen Altstadtkerns im Bereich des Marktplatzes erhalten werden, andererseits Möglichkeiten zur Verbesserung und Aktivierung der Geschäfts- und Wohnnutzung in diesem zentralen Altstadtbereich geschaffen werden.

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.

3. Einzelheiten zur städtebaulichen Planung

3.1 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplanbereich wurde Ende des 19. Jahrhunderts mit Ausnahme des Rathauses durch einen Großbrand vollständig zerstört.

Das Quartier wurde mit kleineren Gebäuden wiederaufgebaut, die deutlich den Charakter des vorigen Jahrhunderts tragen und nicht

dem ursprünglichen Stadtbild entsprechen.

Zur Wiederherstellung der historischen Stadtgestalt und Maßstäblichkeit wurden die geplanten Gebäudehöhen und Gebäudekubaturen am Marktplatz dem Bestand angepaßt. Dies gilt insbesondere für die Gebäude im Bereich der Einmündungen Schloßstraße und Klosterstraße.

Im Bereich der Einmündung der Schloßstraße wurde eine Verengung der Verkehrsfläche in Anlehnung an die frühere Gestaltung vorgesehen. Die Führung des Fußgängerverkehrs erfolgt durch eine Arkade.

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

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 Schloß- / Zwerch- und Klosterstraße 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.

### 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. bzw. 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Im Bereich des Marktplatzes sind zur Entwicklung der geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoß nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Läden sowie Geschäftsräume zugelassen.

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, weil ausreichende Freiflächen im Innenbereich des Gebietes und durch den Marktplatz vorhanden sind.

### 3.3 Verkehrerschließung

Die Anbindung der Altstadt erfolgt über die Graf-Eberhard-Straße und Graf-Ulrich-Straße. Der Straßenausbau im Altstadtbereich soll fußgängerfreundlich gestaltet werden.

Durchgangsverkehr im Bereich des Marktplatzes zwischen Schloßstraße und Klosterstraße soll mittelfristig unterbunden werden. Lediglich der öffentliche Nahverkehr soll von Süden nach Norden diesen Bereich queren, um hier eine zentrale Haltestelle anzufahren.

Die übrigen Straßen dienen in erster Linie dem Anlieger- und Andienungsverkehr.

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, mit Ausnahme weniger Stellplätze für besondere Zwecke.

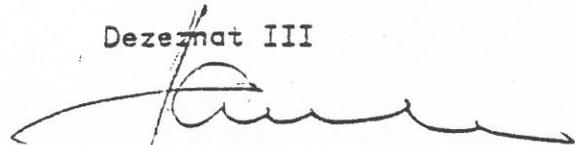
### 4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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 27. August 1982  
Stadtplanungsabteilung

  
Rohwer

Dezernat III

  
Dr. Hassler