

## Sitzung des Planungsausschusses

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 12.07.2018, 14:00 Uhr

**Ort, Raum:** Rathaus Sitzungssaal groß RL023, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg

---

### Tagesordnung:

#### Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Regionale Mobilitätsplattform (RMP) - Beteiligung der Stadt Leonberg
- 3 Abwasserbeseitigung - Bau einer Reinigungsstufe zur gezielten Spurenstoffelimination auf der Kläranlage Mittleres Glemstal
- 4 Lärmaktionsplan Stufe 2, Leonberg: kommunales Lärmschutzfensterprogramm
- 5 Luftreinhalteplanung Leonberg: Masterplan "Nachhaltige Mobilität" als Grundlage für Projektanträge aus dem Sofortprogramm "Saubere Luft in der Stadt 2017 - 2020"
- 6 Stadtumbau "Leonberg-Mitte" -Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens "Postareal"
- 7 Fußweg Bahnunterführung Silberberg, Vergabe der Planungsleistung.
- 8 Investorenauswahlverfahren TSG-Areal Jahnstraße Leonberg - Beschluss der überarbeiteten Planung - Beschluss der konkretisierten Eckpunkte zum Kauf-/ Städtebaulichen Vertrag
- 9 Bebauungsplan "Längenbühl - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.08-3/1 in Leonberg
  - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
  - Satzungsbeschluss
- 10 Waldfriedhof-Sanierung des Wirtschaftsgebäudes  
Vergabe von Bauleistungen - Gewerk Flachdachsanierung  
3. Bauabschnitt
- 11 Gewässerschutz / Öffentliche Gewässer  
Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Glems am Wehr und im Bereich der Clausenmühle
- 12 Belagserneuerung in der Römerstraße.
- 13 Gestaltungs- und Ideenwettbewerb "Eltinger Straße und Leonberger Straße"
- 14 Anfragen
- 15 Verschiedenes



**2018/139**

öffentlich

Dezernat C  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	24.07.2018	Ö

## Regionale Mobilitätsplattform (RMP) - Beteiligung der Stadt Leonberg

### Beschlussvorschlag

1. Die hier dargestellten Erläuterungen zur Konzeption einer regionalen Verkehrsmanagementstrategie werden zur Kenntnis genommen. Dem vorgestellten Konzept zur Einrichtung einer regionalen Mobilitätsplattform durch den Verband Region Stuttgart in Kooperation mit der Stadt Leonberg wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Zur Umsetzung des Pilotprojekts in einem westlichen Teilbereich der Region wird die Verwaltung beauftragt, für die Stadt Leonberg entsprechende Kooperationsvereinbarungen mit den Projektpartnern auszuarbeiten und sich an der Ausführung zu beteiligen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Förderantrag im RegioWIN- Programm zu stellen und entsprechende Haushaltsmittel in den Entwurf des Haushaltsplans für die Haushaltsjahre 2019 und 2020 einzustellen.

### Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Region Stuttgart mit ihrer polyzentrischen Struktur und einer daraus resultierenden Vielzahl an hochverdichteten Wohn- und Arbeitsstätten zeichnet sich durch ein besonders stark ausgelastetes Straßennetz aus. Interkommunale Pendlerströme und ein bedeutender Wirtschaftsverkehr überlagern sich mit starken Strömen des Fernverkehrs. Daraus resultiert eine regelmäßige Überlastung des Straßennetzes zu den Spitzenzeiten.

Der Verband Region Stuttgart (VRS) hat mit dem ÖPNV-Pakt 2025 die Aufgabe der Koordination und Förderung eines regionalen Verkehrsmanagements übernommen, um ein koordiniertes Vorgehen, trotz verteilter Verwaltungsstrukturen und teils fehlender Schnittstellen, zwischen den Akteuren zu ermöglichen.

Im Rahmen zahlreicher Abstimmungsrunden zwischen den beteiligten Akteuren beim VRS, mit Ingenieurbüros und den Kommunen wurde ein entsprechendes Grundkonzept („Verkehrsmanagementstrategie“) erarbeitet, das ein erstes Entwurfsstadium erreicht hat. Zusammen mit anderen Kommunen im Südwesten der Region hat die Stadt Leonberg die Chance, als Pilot an der Errichtung und Erprobung eines solchen regionalen Mobilitätsansatzes mitzuwirken. Das Projekt wurde zwischenzeitlich als Leuchtturmprojekt zur Förderung ausgewählt. In einem nächsten Schritt sind konkrete Förderanträge zu stellen und im Falle einer Bewilligung mit städtischen Komplementärmitteln auszustatten.

Das Projekt RMP tritt nun in die Phase ein, in der die Beteiligten des regionalen Verkehrsmanagements die Weichen für die Realisierung und die Etablierung des zuständigkeitübergreifenden Verkehrsmanagements in einem bis Ende 2020 zu realisierenden Pilotvorhaben stellen müssen. Diese Projektphase II umfasst vor allem die Ausführung und Umsetzung der in Projektphase I entwickelten Verkehrsmanagementstrategien im motorisierten Individualverkehr und im straßengebundenen ÖPNV sowie die Implementierung der dafür notwendigen verkehrs- und systemtechnischen Infrastruktur.

### **Ziele der Maßnahme**

Schaffung einer regionalen Mobilitätsplattform (RMP) und Mitwirkung in einer ersten Pilotphase.

### **Sachverhalt/Sachstand**

#### Allgemeines

Das Land Baden-Württemberg hat im RegioWIN-Wettbewerb das Leuchtturmprojekt „Regionale Mobilitätsplattform (RMP)“ des Verbands Region Stuttgart zur Förderung ausgewählt.

Das Projekt gliedert sich in zwei Phasen: Die Projektphase I umfasst die Planung und Konzeption von zwischen den Beteiligten abgestimmten Verkehrsmanagementstrategien und in Wechselwirkung dazu eine Konzeption der Vernetzung sowie deren Projektierung. Der Verband Region Stuttgart hat die Projektphase I der Regionalen Mobilitätsplattform RMP im Juni 2017 gestartet.

Der Fokus des Projekts liegt auf dem straßengebundenen Verkehr unter besonderer Berücksichtigung des ÖV. Aufgabe ist es, mittels einer Analyse der verkehrlichen Problemschwerpunkte sowie der Planung und Konzeption von möglichen Verkehrsmanagementstrategien, wirksame, abgestimmte Maßnahmen(bündel) zu entwickeln, die gemeinsam mit den Partnern des Landes, wie der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg und den Regierungspräsidien sowie der Integrierten Verkehrsleitzentrale der Stadt Stuttgart, der Landkreise, Städte und Gemeinden, durchgeführt werden können.

Wichtige Grundlagen zum Aufbau eines zuständigkeitübergreifenden dynamischen Straßenverkehrsmanagements in der Region wurden von der vom VRS beauftragten Arbeitsgemeinschaft unter Federführung der Trafficon GmbH und mit wesentlicher Zuarbeit von Fachleuten aus den jeweiligen Kommunalverwaltungen (Expertenforum) erarbeitet.

Den Abschluss der ersten Projektphase stellt die Ausschreibung der Planungsleistungen für die anschließende Projektphase II dar. Die Projektphase II umfasst vor allem die Ausführung und Umsetzung der in Projektphase I entwickelten Verkehrsmanagementstrategien im motorisierten Individualverkehr und im straßengebundenen ÖPNV sowie die Implementierung der dafür notwendigen verkehrs- und systemtechnischen Infrastruktur.

#### Ergebnis Projektphase I

Auf der Grundlage der Analyse von Staudaten sowie der Beiträge aus dem Expertenforum wurden Teilnetze in der Region Stuttgart ausgewählt, in denen Verkehrslenkungsstrategien als Beitrag zur Reduzierung der Umweltbelastung und zur Steigerung der Effizienz der Verkehrsinfrastruktur in definierten Verkehrssituationen erreicht werden sollen.

Für diese Teilnetze wurden Strategien des dynamischen Verkehrsmanagements mit einer Auswahl von konkreten Maßnahmen definiert. Das Handlungsspektrum setzt sich aus

- Verkehrsinformationen
- Verkehrsbeeinflussung mit Verkehrslenkung und
- Verkehrssteuerung zusammen.

Als Maßnahmen wurden für den straßengebundenen Verkehr Netzbeeinflussung, dyna-

mische Verkehrsinformation zur erwarteten Reisezeit, dynamische Lichtsignalsteuerungen im Rahmen eines situationsabhängigen Kapazitätsmanagements zur Gewährleistung der Verkehrsqualität in städtischen Straßennetzen und Empfehlungen zur Nutzung von P+R entsprechend des aktuellen Auslastungsgrades und den S-Bahn-Anschlüssen benannt. Die Informationen sollen virtuell durch Implementierung in Apps, Webportale, Fahrzeuge/ Navigationsgeräte sowie vorhandene Informationstafeln an den Nutzer übermittelt werden. Bei allen innerörtlichen Maßnahmen ist dabei besonders die Bevorrechtigung des ÖPNV zu berücksichtigen.

Um den Verkehr im Bedarfsfall gezielt beeinflussen zu können, bedarf es einer entsprechenden Ausstattung von Lichtsignalanlagen, die mit einer Verkehrsleitzentrale vernetzt sind. Dabei bleiben die Steuerungskompetenzen der beteiligten Akteure gewahrt. Vorab gemeinsam abgestimmte Strategien werden durch Strategievereinbarungen festgeschrieben. So ist vorgesehen, eine gemeinsame regionale Verkehrsleitzentrale (VLZ) für die Landkreise und Kommunen im „Ring“ um Stuttgart im Projekt aufzubauen und anschließend als dauerhafte gemeinsame Aufgabe zu etablieren. Diese Ring-Zentrale mit den übergreifenden Systemen zur Verkehrsinformation und Verkehrslenkung sowie den lokalen Systemen (Lichtsignalanlagen, Verkehrsdetektion, Verkehrskameras, usw.) zur Verkehrssteuerung kann auf die Verkehrsstörungen im Straßennetz, abgestimmt mit der Straßenverkehrszentrale des Landes und der Integrierten Verkehrsleitzentrale der Stadt Stuttgart, reagieren.

Das Projekt der Regionalen Mobilitätsplattform wird im Rahmen der Sitzung durch einen Vertreter des Verbands Region Stuttgart entsprechend erläutert.

### **Verkehrsstrategien im Bereich Leonberg**

Während den periodischen Belastungsschwankungen (Hauptverkehrszeiten) und bei unplanbaren Ereignissen (z. B. schwerer Unfall) auf der A8 bzw. A81 kommt es auf der Umleitungsstrecke der B 295, die durch die Stadt führt, häufig zu Überlastungen im städtischen Straßennetz und in den innerörtlichen Siedlungsbereichen der Stadt Leonberg einschl. der Teilorte Höfingen und Gebersheim. Diesen Ereignisse werden Strategien entgegengesetzt, die mit der Auslösung vorab koordinierter Maßnahmen die Verkehrsbelastungen im Stadtgebiet steuern und die Negativauswirkungen im Rahmen halten sollen.

U.a. sollen im Stadtgebiet mehrere teils schon vorhandene, bzw. neu zu installierende Lichtsignalanlagen im Zuflussbereich zur Stadt z.B. Brennerstraße, Feuerbacherstraße, Südrandstraße, Neue Ramtelstraße, K 1059 in Gebersheim und Höfingen den Ausweich- und Umleitungsverkehr der BAB mittels Zuflussregulierung steuern.

Bei Ereignissen auf der Autobahn und einer einhergehenden Verlagerung des Verkehrs in das nachgeordnete Netz werden die Zuflussregulierungen, insbesondere bei freien Kapazitäten in den Nebenverkehrszeiten, soweit aufgehoben (Erhöhung der Umlaufzeiten), dass die Leistungsfähigkeit des innerstädtischen Straßennetzes noch garantiert werden kann und darüber hinaus eine zusätzliche Kapazitätserhöhung zur Aufnahme des überregionalen Verlagerungsverkehrs möglich ist. Es soll damit vermieden werden, dass die Stadt durch Autobahnumleitungsverkehr zugestellt wird.

Zwingende Voraussetzung ist die Neuanschaffung eines Verkehrsrechners mit entsprechender Software zur Verkehrssteuerung. Diese Investition ist bereits zur Förderung angemeldet innerhalb des Förderprogramms „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“ des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur“ (BMVI). Nur mit einem neuen Verkehrsrechner ist die datentechnische Erfassung sowie dynamische Steuerung und Übertragung an die neue Ringverkehrszentrale der Region möglich.

Darüber hinaus sind im gesamten Verlauf der jeweiligen Strecken durch die Stadt weitere technische Nachrüstungen (Verkehrserfassung, Steuerprogramme, Vernetzung mit der VLZ) an allen bestehenden Lichtsignalanlagen erforderlich, um diese in das System einzubinden. Die Erfassung des Verkehrs erfolgt beispielsweise über noch zusätzlich zu verlegende

Schleifen und mittels sechs geplanter Kamerastandorte (Südrandstr./ Neue Ramtelstr., Leo-West/Brennerstr., GEZE-Kreuzung, Neuköllner Platz, Sonnenkreuzung und Feuerbacher-/ Strohgäustr.) zur Verkehrsüberwachung.

Die o.g. Maßnahmen werden als Maßnahmenbündel durch begleitende virtuelle Verkehrsinformationen an relevanten Entscheidungspunkten unterstützt. Dem Verkehrsteilnehmer werden an den BAB-Anschlussstellen frühzeitig routenzugehörige Informationen zu den Reisezeiten auf den unterschiedlichen Routen mitgeteilt.

#### Investitions- und Betriebskosten

Die seitens des VRS eingebundenen externen Fachplanungsbüros haben für die die Stadt Leonberg betreffenden Verkehrssteuerungsmaßnahmen nach vorläufiger Schätzung Investitionskosten in Höhe von ca. 750.000 € brutto angesetzt. Diese Kosten sind bis zu 59% im Rahmen des Projektes förderfähig. Die Eigenbeteiligung der Stadt Leonberg beträgt somit ca. € 310.000 brutto.

Die Schätzungen zu künftigen Betriebsmehrkosten ergeben für die Stadt Leonberg ca. 40.000 €/ Jahr. Diese werden im Rahmen der Unterhaltung im Haushalt ab 2021 abgebildet.

Als dauerhafte Beteiligung an den Leistungen der Regionalen Verkehrsleitzentrale (Personal, Räume, technische Ausrüstung etc.) ist ein jährlicher Betrag von ca. 10.000 € ab 2020 (außerhalb des Förderzeitraums) vorgesehen.

#### Ausblick

Im April 2018 wurde der Beirat Verkehrsmanagement Region Stuttgart (besetzt durch Vertreter aus dem Verkehrsministerium, der Landesstelle für Straßentechnik, des Regierungspräsidiums, der Verkehrsdezernenten der Landkreise und der Baubürgermeister aus der Region Stuttgart) über den Projektstatus und die bevorstehende Entscheidungsphase näher informiert und die weiteren Schritte diskutiert. Der Beirat hat sich mehrheitlich für die Umsetzung des Projektes in der oben dargestellten Weise ausgesprochen.

In seiner Sitzung vom 4. Juli 2018 wird der Verkehrsausschuss des VRS über die Weiterführung der in Projektphase I entwickelten Szenarien mit den Strategien sowie dem Aufbau einer regionalen Verkehrsleitzentrale und den entsprechenden Kosten entscheiden. Damit würde der Weg in die Projektphase II freigemacht, die konkrete Umsetzung der Regionalen Mobilitätsplattform eingeleitet werden. *(Ergebnisse sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage noch nicht bekannt).*

Seitens der Stadtverwaltung werden im Projekt Chancen gesehen, in der Stadt eine vernetzte Infrastruktur für die Verkehrssteuerung aufzubauen, die es erlaubt, gezielt auf Verkehrssituationen reagieren zu können. Aufgrund der angestrebten regionalen Vernetzung wird dies auch Einfluss auf den regionalen Verkehrsfluss haben.

Die Stadt Leonberg kann als Projektpartner Fördermittel akquirieren, die zusammen mit den geplanten Massnahmen der Luftreinhaltung den Grundstein für weitere Optimierungen im Bereich der Verkehrssteuerung in den nachfolgenden Jahren sein kann. Insoweit besteht hier ein fachlich- inhaltlicher Zusammenhang zu den Sitzungsvorlagen

- SV 2018/ 148 (Gestaltungs- und Ideenwettbewerb „Eltinger Strasse und Leonberger Strasse“) und
- SV 2018/ 143 (Luftreinhalteplanung Leonberg Green City Masterplan).

## Weiteres Vorgehen

Bis Juli 2018 sollen Kooperationsvereinbarungen entworfen und noch im Sommer die Entscheidungen zum Eintreten in die RegioWIN-Förderung in Projektphase II durch die politischen Gremien der Partner und im regionalen Verkehrsausschuss getroffen werden. Damit verbunden ist auch eine Zusage zur Mitantragstellung und zur Übernahme der kommunalen Komplementärfinanzierung der erwarteten Zuschüsse.

## Alternativen zum Beschlussvorschlag

Verzicht auf die Projektteilnahme.

## Finanzierungsübersicht

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
<b>Verkehrssteuerungsmassnahmen RegioWIN II</b>				
7 5410x neuer Investitionsauftrag	2019		300.000,-- 177.000,--	Auszahlungen Einzahlungen aus Zuschüssen
7 5410x neuer Investitionsauftrag	2020		450.000,-- 265.500,--	Auszahlungen Einzahlungen aus Zuschüssen
7 5410x neuer Investitionsauftrag	2021 ff.		10.000,--	Auszahlungen

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

## Anlage/n

1	SV 2018_139_Anlage
---	--------------------

# 1 Status: Freigabe für Eintritt in Projektphase II



## 2 Konzeption Projektphase II

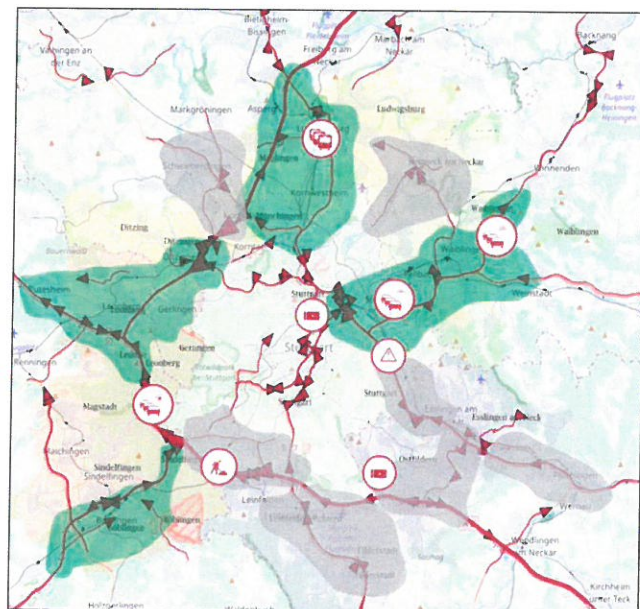


### Auswahl relevanter Teilnetze mit Pilot-Umsetzung bis Ende 2020

- Weiterführung in Projektphase II zu empfehlen mit Kooperationspartner
  - » zuständigkeitsübergreifende Strategien
  - » technische und organisatorische Vernetzung
  - » virtuelle Verkehrsinformationen




- in Projektphase I untersucht und vorläufig zurückgestellt



### 3 Hauptverkehrszeiten - Grundzüge der Strategie



**Ausgangslage:**  **Stau**    
**Hauptverkehrszeiten** mit Überlastungen insbesondere in den **Innerörtlichen** Siedlungsbereichen (hoher Durchgangs- und Pendlerverkehr).

**Ziel:**

- » **Verflüssigung des Verkehrs innerhalb der Siedlungsbereiche**
- » Vermeidung Verkehrsverlagerung zur Erreichung der **gewünschten Verkehrsqualität** des **innerstädtischen Straßennetzes** und der **Reduzierung der örtlichen Umweltbelastungen**

**Strategie:** „Verkehrslenkung und Verkehrssteuerung mit begleitender Straßenverkehrsinformationen“

- » dynamische Verkehrsinformationen mit der Empfehlung von Hauptrouten **auf dem überregionalen Straßennetz**
- » situationsabhängiges Kapazitätsmanagement zur **Erreichung der gewünschten Verkehrsqualität innerorts**

Steuerungshoheit bleibt gemäß den rechtlichen Zuständigkeiten bei den Straßenverkehrsbehörden. Ring-Zentrale schaltet lediglich festgelegter VM-Strategien.

### 4 unplanbares Ereignis - Grundzüge der Strategie



**Ausgangslage:**  **schwerer Unfall**   
Bei schweren **Unfällen** auf Bundesfernstraßen kommt zu **unkoordinierten** Verkehrsverlagerungen in innerörtliche Siedlungsbereiche.

**Ziel:**

- » **Begrenzung der räumlichen Auswirkungen** und möglichst rascher **Stauabbau**
- » **Koordinierung** der Verkehrsverlagerungen unter **Wahrung der Verkehrsqualität** des **innerstädtischen Straßennetzes**

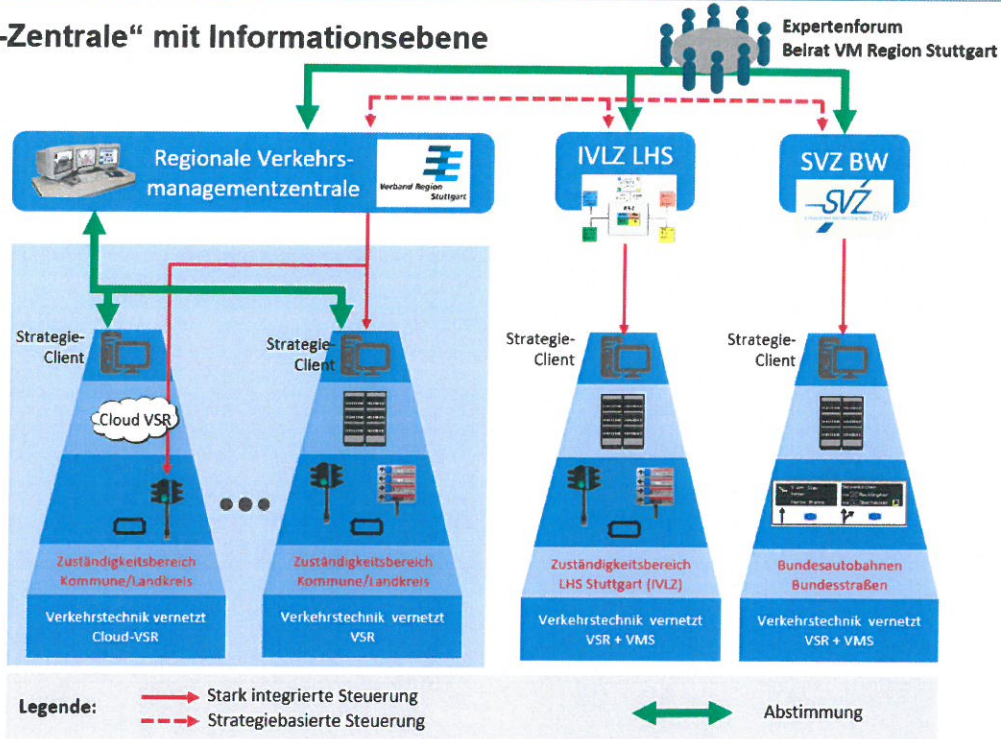
**Strategie:** „Verkehrslenkung und Verkehrssteuerung mit begleitender Straßenverkehrsinformationen“:

- » dynamische Verkehrsinformationen mit der Empfehlung von Routen **Im ganzen Straßennetz**
- » situationsabhängiges Kapazitätsmanagement zur **Wahrung der Verkehrsqualität** des **Innerstädtischen Straßennetzes**
- » Nutzung **freier Kapazitäten** im gesamten strategischen Verkehrsnetz zur Reduzierung langanhaltender Verkehrsbehinderungen im gestörten Netzbereich

## 5 Regionales Verkehrsmanagement



### „Ring-Zentrale“ mit Informationsebene



## 6 Systemebenen



### Projektphase II: Voraussichtliche Kooperationen und Kostenschätzung



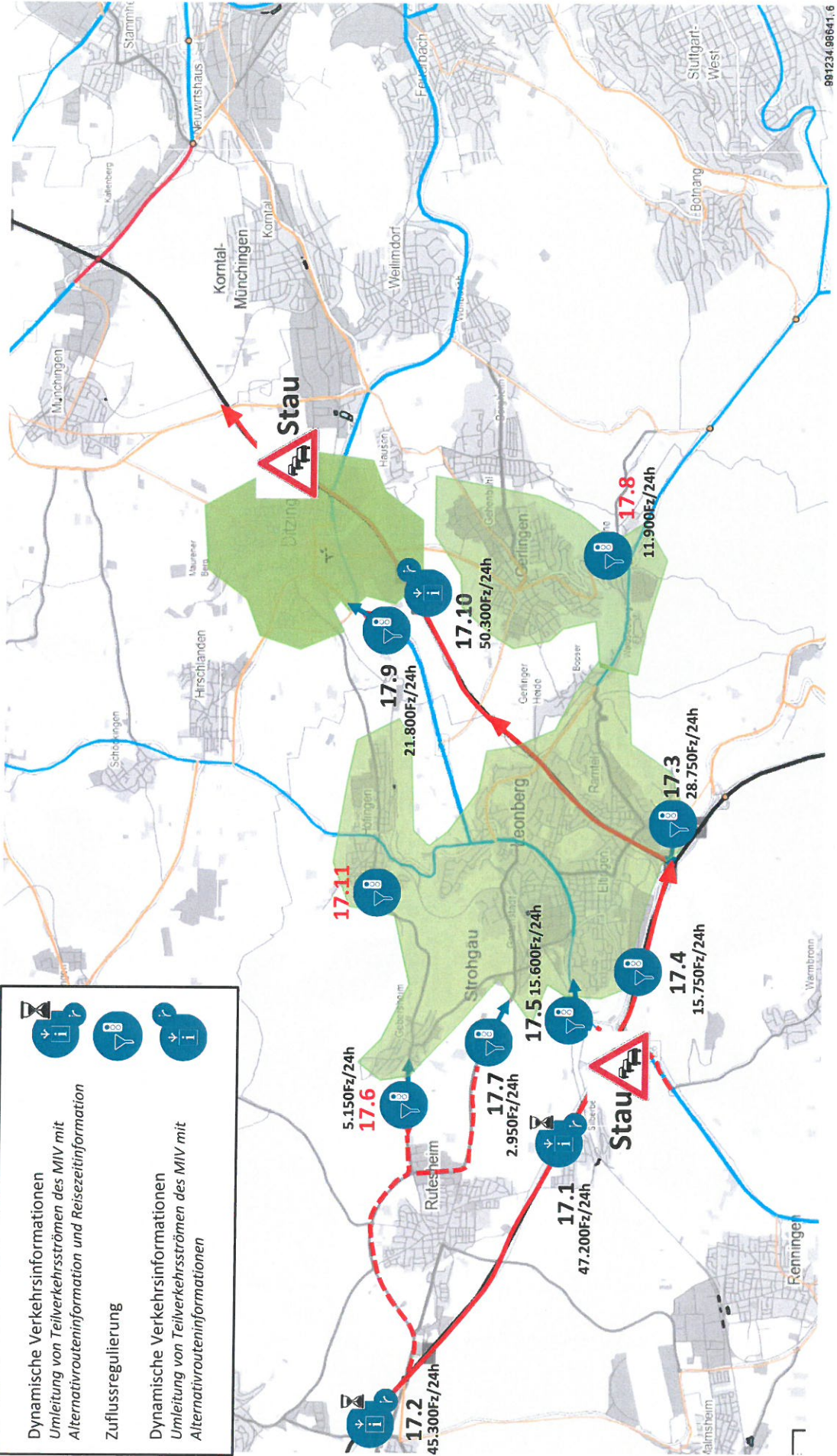
**SITUATION 12 - MAßNAHMEN DES DYNAMISCHEN VERKEHRSMANAGEMENTS - LEONBERG - DITZINGEN - GERLINGEN - SZENARIO 17 (VON KARLSRUHE NACH STUTTERT)**



**Dynamische Verkehrsinfos**  
 Umleitung von Teilverkehrsströmen des MIV mit Alternativrouteninfos und Reisezeitinfos

**Zulassungsregulierung**

**Dynamische Verkehrsinfos**  
 Umleitung von Teilverkehrsströmen des MIV mit Alternativrouteninfos

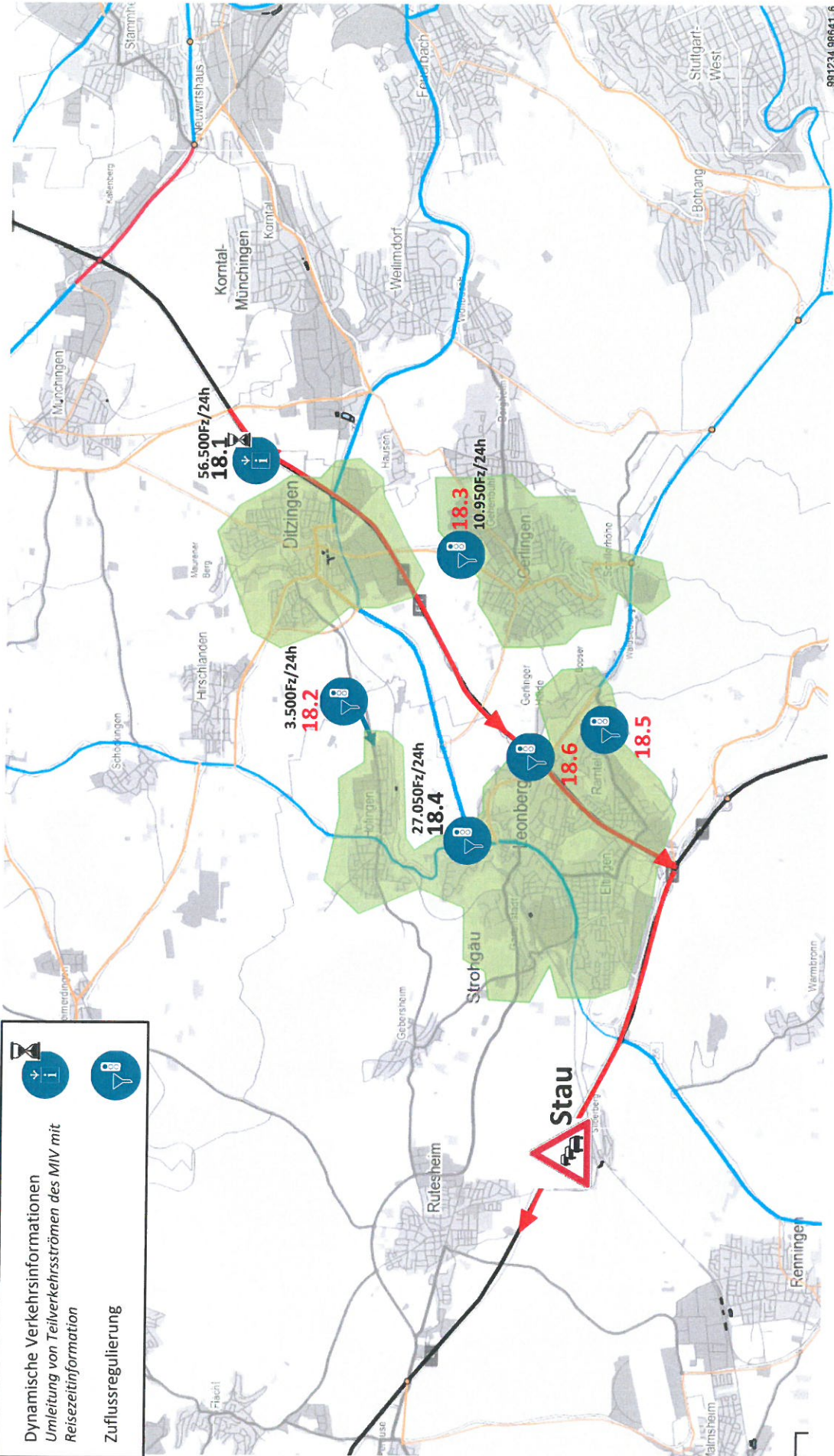


**SITUATION 12 - MAßNAHMEN DES DYNAMISCHEN VERKEHRSMANAGEMENTS - LEONBERG - DITZINGEN - GERLINGEN - SZENARIO 18 (VON HEILBRONN NACH KARLSRUHE)**



**Dynamische Verkehrsinformationen**  
*Umleitung von Teilverkehrsströmen des MIV mit Reisezeitinformation*

**Zufussregulierung**



**2017/280-0-001**

öffentlich


 Dezernat C  
 Stadtentwässerung

 Bezugsvorlagen:  
 2017/280 und 2017/280-001

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	24.07.2018	Ö

## Abwasserbeseitigung - Bau einer Reinigungsstufe zur gezielten Spurenstoffelimination auf der Kläranlage Mittleres Glemstal

### Beschlussvorschlag

- Vom Bericht des Büros PW-Plan über die auf der Kläranlage Mittleres Glemstal zur Ausführung kommende Eliminationsanlage und welche Risiken ggfs. daraus entstehen, dass es sich um die erste Anlage im großtechnischen Maßstab handelt, wird Kenntnis genommen.
- Einer Realisierung der Maßnahme mit einem Gesamtkostenrahmen von 1.970.000,- EUR/brutto ab 2019 wird zugestimmt.
- Die vom Land in Aussicht gestellte 20%ige Förderung der Maßnahme ist von der Verwaltung im Jahr 2018 zu beantragen.
- Mit den erforderlichen Planungsleistungen nach HOAI wird das Ing.-Büro für Wasser- und Abwassertechnik PW-PLAN, Welfenstraße 55, D-70599 Stuttgart beauftragt, welches in einer ersten Stufe die Entwurfsplanung zur Erstellung eines Förderantrages erbringt.  
Die hierfür anteilig anfallenden Honorarkosten i.H.v. rd. 50.500,- EUR/brutto sind in den Haushaltsplan 2018 als Veränderungen der Verwaltung aufgenommen.
- Vom Zusammenhang zwischen Phosphorrückgewinnung und dem Klärschlamm bei im Landkreis vorgesehenen Verfahren und der Spurenstoffelimination auf der Kläranlage Mittleres Glemstal wird Kenntnis genommen.

### Zusammenfassung des Sachverhalts:

Mit Vorlage 2017/280 – Bau einer Reinigungsstufe zur gezielten Spurenstoffelimination auf der Kläranlage Mittleres Glemstal – wurde dem Gemeinderat die Thematik näher gebracht und von der Notwendigkeit der Reduktion der Eintragung der Spurenstoffe aus den städtischen Abwasseranlagen Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung am 16.11.17 beauftragt, das Planungsbüro in der ersten Sitzung des PA des Jahres 2018 über die Maßnahme und über die auf der Kläranlage Mittleres Glemstal zur Ausführung kommenden Anlage berichten zu lassen. Insbesondere soll die Frage beantwortet werden, welche Risiken daraus entstehen, dass es sich um die erste Anlage im großtechnischen Maßstab handele.

Mit Vorlage 2017/280-001 sollte dies im Planungsausschuss am 25.01.2018 behandelt werden. Die Behandlung im Gremium wurde jedoch gestoppt, sollten doch noch Fragen bezüglich der Förderung der Maßnahme durch das Land, mögliche Verrechnung der Investitionskosten mit der Abwasserabgabe und Festsetzung der niedrigeren Abwasserabgabe auf Grund der derzeitigen Unterschreitung (herbeigeführt durch die Maßnahme Schlussfiltration) und der zukünftigen weiteren Unterschreitung (herbeigeführt durch diese 4. Reinigungsstufe) der Einleitungsgrenzwerte vom TBA geklärt werden. Dies ist nunmehr geschehen (siehe Sachverhalt / Sachstand), so dass die Beratung im Gremium erfolgen kann.

Hierzu erläutert Herr Waimer vom Planungsbüro PW-Plan anhand verschiedener Folien den Planungsausschussmitgliedern die vorgesehene Anlage bezgl. Verfahrenstechnik, Einbindung in das Leonberger Klärwerk und Betriebsweise/-sicherheit der einzelnen Anlagenteile.

Anschließend berichtet Herr Waimer über Erfahrungen beim Betrieb von – der Leonberger Lösung gleichartigen Anlagen – auf anderen Kläranlagen im großtechnischen Maßstab. Herr Waimer wird kurz die Grundlagen der Spurenstoffelimination und die Strategie des Landes BW erläutern.

Mit Vorlage 2017/131 – „Bau der zusätzlichen Nachklärung – Vergabe der Bauleistungen“ – hat das Tiefbauamt angekündigt, unter Zugrundelegung der Eignung des dabei zur Ausführung vorgesehenen Filters zur Spurenstoffelimination über dieses Thema ausführlich im Gremium zu berichten und mögliche Verfahrensarten zu erläutern.

Im Folgenden sollen nochmals Grundlagen, Motivation und mögliche fachtechnische Maßnahmen zum Ausbau der kommunalen Abwasserinfrastruktur für die Reduktion der Spurenstoffe in Fließgewässern beschrieben und dem Gemeinderat nahe gebracht werden. Aus einer Machbarkeitsstudie des Fachbüros PW-Plan, in dem unter Zugrundelegung der positiven Ergebnisse einer Untersuchung des Kompetenzzentrum Spurenstoffe BW (KOMS) zur Fähigkeit der Kläranlage Mittleres Glemstal zur Spurenstoffelimination, ergab sich eine Verfahrensempfehlung für eine Pulveraktivkohledirektdosierung in die biologische Stufe und eine auf der Kläranlage Mittleres Glemstal bereits vorhandene - nachgeschaltete Filtration. Danach empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat die Maßnahmendurchführung zu einem Gesamtkostenrahmen von 1.970.000,- EUR/brutto zu Beginn des Jahres 2019. Um die 20% Landesförderung im Jahr 2018 beantragen zu können, benötigt die Stadt eine Entwurfsplanung, welche durch das Ing.-Büro PW-PLAN zu erstellen und dem zu stellenden Förderantrag zu Grunde zu legen ist.

Im Falle der Zustimmung des Gemeinderats sind dann in den Haushaltsmittelberatungen für den Haushalt 2019 die erforderlichen Mittel in der Finanzplanung für 2019 ff. zu berücksichtigen.

Voraussetzung für den Antrag zur finanziellen Förderung der Maßnahme durch das Land (nach den Förderrichtlinien „Wasserwirtschaft“) ist ein aussagefähiger Entwurf eines anerkannten Fachbüros. Die Kosten für den Entwurf – der auf der o. e. Machbarkeitsstudie gründet, beläuft sich auf ca. 50.500,- EUR/brutto. Die Mittel hierzu sind in den Haushalt 2018 – als Veränderungen der Verwaltung – aufgenommen.

Der sich aus der Kostenschätzung (anrechenbare Baukosten = 1.380.000,- EUR/netto) heraus ermittelnde, geschätzte Auftragswert für vergütungsfähige Grundleistungen (LP 3-8, örtl. Bauüberwachung, Zuschlag für anteilige Verfahrens- und Prozesstechnik, Umbauszuschlag und Nebenkosten) der HOAI beträgt insgesamt 181.680,86 EUR/netto. Da damit der aktuelle Schwellenwert (221.000,- EUR/netto) zur Anwendung der Bestimmungen der Vergabeverordnung -VgV- i.V.m. dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen -GWB- für öffentliche Auftraggeber nicht erreicht oder gar überschritten wird (§ 1 Abs.1 VgV), bedarf es keines VgV-Verfahrens (§ 74 ff. VgV). Die erforderlichen Planungsleistungen können vielmehr im sog. Unterschwellenvergabebereich im Rahmen einer freihändigen Vergabe an ein geeignetes, qualifiziertes Ingenieurbüro – hier: Ing.-Büro PW-PLAN – vergeben werden.

Weiter wurde die Verwaltung in o. g. Planungsausschusssitzung beauftragt darzustellen, wie die Wechselwirkung bzw. der Zusammenhang zwischen dem im Kreis vorgesehenen Phosphorrückgewinnungsverfahren und der hier vorgestellten Leonberger Spurenstoffeliminationsanlage ist. Hierzu stellt das Tiefbauamt eine kurze Expertise und Einschätzung über Sachverhalt/Sachstand 6. „Phosphorrückgewinnung aus der Klärschlammasche“ zur Verfügung.

### **Ziele der Maßnahme**

Minderung des Eintrags von Spurenstoffen (Mikroschadstoffen) aus dem Eintragspfad Leonberger Klär- und Abwasserreinigungsanlagen in die Glerns.

### **Sachverhalt/Sachstand**

#### **1. Grundsätzliches**

Rückstände von Arzneimittelwirkstoffen, Röntgenkontrastmitteln, Biozid-Wirkstoffen, künstlichen Süßstoffen, synthetischen Duftstoffen, Weichmachern, Korrosionsschutz- und Flammenschutzmitteln gelangen zumeist nach ihrem bestimmungsgemäßen Gebrauch mit dem häuslichen Abwasser über kommunale Kläranlagen in die Oberflächengewässer. Pflanzenschutzmittel und Rückstände aus Verbrennungsprozessen werden häufig diffus in die Gewässer eingetragen. Einige sehr stabile Verbindungen überschreiten verbreitet die Umweltqualitätsnorm (UQN) und werden daher in der WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) als „ubiquitäre Stoffe“ eingestuft. Die Konzentrationen dieser Stoffe liegen im Gewässer im µg/l bis ng/l-Bereich oder sogar noch darunter. Aufgrund der Heterogenität der Stoffe, deren Eigenschaften und Anwendungsbereiche sind zur Reduktion der Spurenstoffbelastung im Gewässer Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen erforderlich.

#### **2. Belastung der Fließgewässer**

Ausgehend von der 81. Umweltministerkonferenz hat die BUND/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) den Bericht „Mikroschadstoffe in Gewässern“ (LAWA 2016) erstellt. Betrachtet werden die Stoffgruppen Human- und Tierarzneimittel, Haushalts- und Industriechemikalien, Biozide und Pflanzenschutzmittel. Danach sind Arzneimittelwirkstoffe in abwasserbeeinflussten Oberflächengewässern überall nachweisbar, insbesondere solche mit hohen Einsatzmengen und mäßiger bis schlechter biologischer Abbaubarkeit. Der Eintrag erfolgt ganzjährig und in einwohnerspezifischen Mengen. Nur für wenige Arzneimittelwirkstoffe ist eine ökotoxikologische Bewertung möglich. Einige Arzneimittelwirkstoffe überschreiten die UQN-Vorschläge (z. B. Diclofenac, Clarithromycin, Sulfamethoxazol, Carbamazepin). Im Längsverlauf von Rhein und Elbe ist für verschiedene Arzneimittelwirkstoffe ein deutlicher Anstieg erkennbar.

Als Fazit der Belastungen ist festzuhalten, dass eine Vielzahl von Spurenstoffen in den Oberflächengewässern nachweisbar ist. Spurenstoffe können in sehr niedrigen Konzentrationen (Mikrogramm/Liter bis Nanogramm/Liter) nachteilige ökotoxikologische Wirkungen ausweisen oder die Trinkwasseraufbereitung beeinträchtigen. Allein wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind nicht ausreichend, um den von der Wasserrahmenrichtlinie geforderten ökologischen guten Zustand zu erreichen.

#### **3. Spurenstoffstrategie des Landes Baden-Württemberg**

Das Land Baden-Württemberg verfolgt eine Spurenstoffstrategie, die sich zum einen mit dem quellenbezogenen Ansatz zum anderen mit nachgeschalteten technischen Maßnahmen befasst. Das Land Baden-Württemberg möchte den Ausbau von Kläranlagen mit einer Reinigungsstufe zur Spurenstoffelimination weiterhin nach fachlichen Prioritäten und mit einem Förderbonus voranbringen. Derzeit sind 13

Anlagen in Betrieb, weitere Anlagen sind im Bau oder in Planung. Das Kompetenzzentrum Spurenstoffe Baden-Württemberg spielt als Plattform zum Wissens- und Technologietransfer und zur Beratung und Unterstützung der Betreiber, Planer und Behörden beim Ausbau eine wichtige Rolle. Im Bereich Misch- und Regenwasserbehandlung fördert das Land Baden-Württemberg Untersuchungsvorhaben zum Austrag von Spurenstoffen und zur Verringerung des Gesamteintrags von Schadstoffen in die Gewässer. Durch die Erfassung des Entlastungsverhaltens von Regenüberlaufbecken sollen Erkenntnisse über den Betrieb der Becken gewonnen, das Gesamtsystem optimiert und der Schadstoffeintrag verringert werden.

#### **4. Zusätzliche Reinigungsstufe zur Spurenstoffelimination auf der Kläranlage Mittleres Glemstal** Allgemeines

Als ein bedeutender Eintragspfad für viele Spurenstoffe in die Gewässer werden kommunale Kläranlagen angesehen. Diese sind aufgrund der geschichtlichen Entwicklung der Abwasserreinigung technisch primär für den Rückhalt von Feststoffen, den biologischen Abbau von organischen Stoffen sowie die Elimination von Nährstoffen ausgelegt. Der überwiegende Anteil an Spurenstoffen wird jedoch mit diesen Reinigungsverfahren, auch wenn sie dem Stand der Technik entsprechen, nur in geringem Umfang oder gar nicht eliminiert. Um diese Substanzen gezielt aus dem Abwasser zu entfernen, bedarf es daher einer zusätzlichen Reinigungsstufe (sog. 4. Reinigungsstufe). Als geeignet und technisch umsetzbar haben sich bislang Verfahren mit Einsatz von granulierter oder pulverförmiger Aktivkohle als auch die Ozonung erwiesen.

Bislang existieren allerdings keine gesetzlichen Vorgaben, die den Betrieb einer 4. Reinigungsstufe zwingend erfordern und folglich Anforderungen an einzuhaltende Ablaufkonzentration bzw. eine Mindestentnahme an Spurenstoffen definieren. Bei den in Baden-Württemberg bislang geförderten und realisierten Vorhaben zur Spurenstoffelimination handelt es sich daher um Maßnahmen, die im Konsens zwischen Betreiber und Behörden umgesetzt worden sind (Dr. Steffen Metzger, 2014).

Für die Kläranlage Leonberg „Mittleres Glemstal“ wurde durch das Ingenieurbüro PW-PLAN eine Machbarkeitsstudie zu den Möglichkeiten der Elimination von Spurenstoffen angefertigt. Ziel der Studie: Die Bewertung der Kläranlage „Mittleres Glemstal“ anhand der Analysenwerte vom „Kompetenzzentrum Spurenstoffe BW“ (KOMS) und des Platzangebotes und der Frage, ob eine vierte Reinigungsstufe sinnvoll und umsetzbar ist.

Letztlich wurde ein für die Kläranlage Leonberg „Mittleres Glemstal“ maßgeschneidertes Konzept zur Elimination von Spurenstoffen erarbeitet. Vorgestellt werden alle derzeit relevanten Verfahren zur Spurenstoffelimination. Es stellte sich heraus, dass sich ein Verfahren für den Betrieb auf der Kläranlage Leonberg „Mittleres Glemstal“ besonders gut eignet: „die Adsorption mittels pulverisierter Aktivkohle (PAK)“. Dieses Verfahren hat sich in den letzten Jahren bewährt und wurde bereits häufig im großtechnischen Maßstab vor allem in Baden-Württemberg umgesetzt.

Für die vorgeschlagenen Varianten werden in der Machbarkeitsstudie letztlich nur die PAK-Adsorption betrachtet. Nach der Aufführung der Einzelheiten dieses Verfahrens empfahlen sich insgesamt 3 Varianten der PAK-Adsorption für die Umsetzung einer vierten Reinigungsstufe, welche allesamt ihre spezifischen Vor- und Nachteile aufweisen.

### Vorfluter Glems

Die Glems ist ein rechter Nebenfluss der Enz in Baden-Württemberg. Sie entspringt im Naturschutzgebiet Rotwildpark bei Stuttgart, das zum Glemswald im Stuttgarter Westen gehört. Sie durchfließt die Landkreise Böblingen und Ludwigsburg, teilt dabei das Strohgäu und mündet bei Unterriexingen in die Enz. Ihre Fließlänge beträgt 47 km; ihr Einzugsgebiet umfasst 196 km<sup>2</sup>.

Die Glems ist mit 45 % Abwasseranteil am Jahreswasserabfluss im Wasserkörper besonders stark siedlungswassergeprägt.

Im Spurenstoffinventar der Fließgewässer in Baden-Württemberg von 2012/2013 wird die Glems bei Unterriexingen wie folgt beurteilt:

#### Glems bei Unterriexingen (EN629)

Auch die Glems bei Unterriexingen muss nach den vorliegenden Ergebnissen als überdurchschnittlich belastet eingestuft werden. Zum einen ist die Zahl der nachgewiesenen Spurenstoffe vergleichsweise hoch, zum anderen treten einige Stoffe in sehr hohen Konzentrationen, die weit über den Gehalten liegen, die in vielen anderen Fließgewässern gefunden werden, auf. Für einzelne Stoffe liegen die Konzentrationen in der Glems sogar deutlich über den Werten in der Körsch. Beispiele sind das Antiepileptikum Gabapentin (über 5 µg/L), der Metabolit Guanylharstoff (bis zu 92 µg/L), das Röntgenkontrastmittel Iomeprol (ein Einzelwert von 17 µg/L), der synthetische Süßstoff Acesulfam (bis zu 24 µg/L), der synthetische Komplexbildner EDTA (über 100 µg/L), das Korrosionsschutzmittel Benzotriazol (bis zu 10 µg/L) und das chlorierte Flammenschutzmittel Tris (2-chlorpropyl)phosphat (im Mittel über 1 µg/L, Maximale Konzentration 4,8 µg/L). Zahlreiche Pflanzenschutzmittel- und Biozid-Wirkstoffe (Diuron, Isoproturon, Carbendazim 2,4-D, Mecoprop, MCPA, Terbutryn, DEET und Triclosan) wurden in der Glems ebenfalls regelmäßig und in vergleichsweise hohen Konzentrationen gefunden.

#### Voruntersuchung durch das Kompetenzzentrum Spurenstoffe-BW - Koms

Im November 2016 hat das Kompetenzzentrum Spurenstoffe „KOMS“ im Auftrag der Stadt Leonberg folgende Untersuchung durchgeführt:

„Untersuchung der Spurenstoffelimination der Kläranlage Mittleres Glemstal bei Zugabe von Pulveraktivkohle zum belebten Schlamm“.

Hierbei werden 2 Varianten gegenübergestellt:

- Zugabe von Pulveraktivkohle (PAK) in die Klarphase nach Biologie; dies entspricht einer getrennten Adsorptionsstufe.
- Zugabe von PAK in den Belebtschlamm; dies entspricht einer Simultandosierung.

Ergebnisse:

Prozentuale Elimination der untersuchten Spurenstoffe (siehe Abbildung Seite 12 der Anlage).

Fazit des KOMS-Berichtes:

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass bereits mit einer Zugabemenge von 10 mg/L Pulveraktivkohle zum belebten Schlamm der Kläranlage Mittleres Glemstal

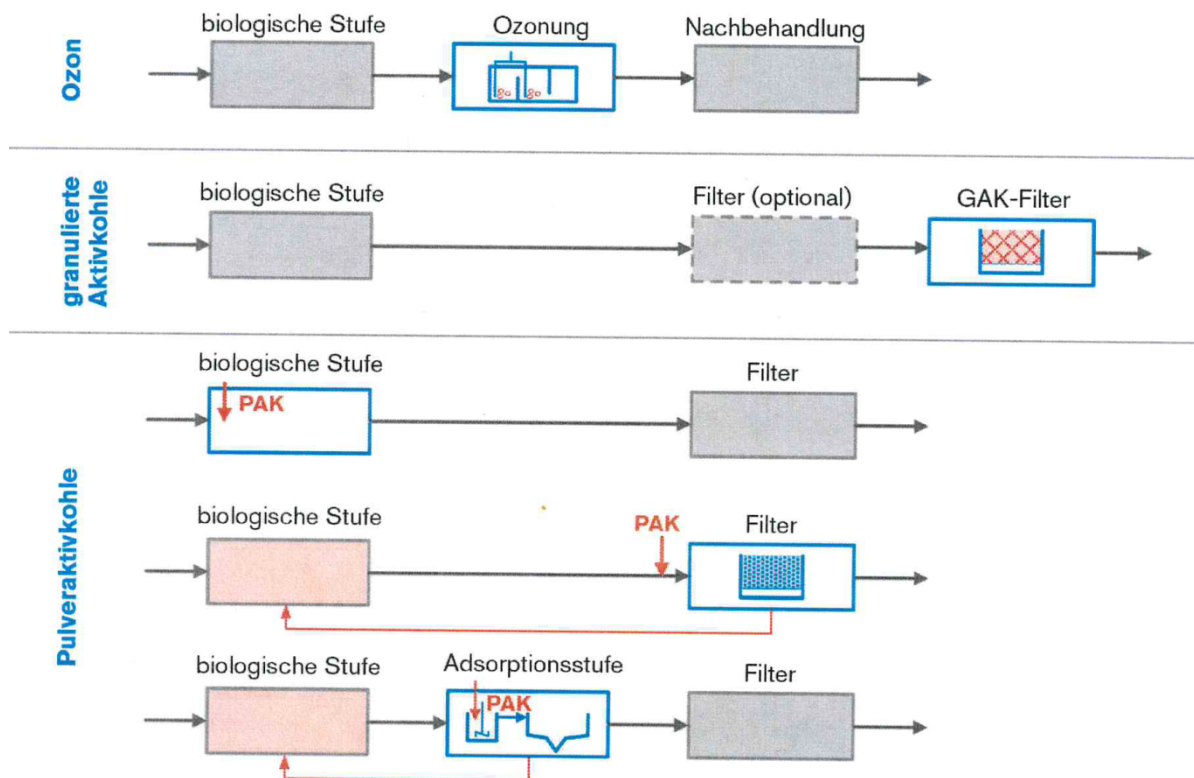
eine Vielzahl der untersuchten Spurenstoffe zu einem signifikanten Umfang aus dem Abwasser eliminiert werden können. Bei einigen Stoffen ist eine geringfügige Beeinträchtigung der Adsorption durch den vorhandenen Belebtschlamm zu beobachten. Um diese Stoffe mit dem Verfahren der simultanen Pulveraktivkohleanwendung in ähnlich hohem Umfang aus dem Abwasser entfernen zu können wie mit einem nachgeschalteten Pulveraktivkohleverfahren bedarf es daher im Vergleich einer etwas höheren Dosiermenge an Aktivkohle. Abschließend bleibt festzuhalten, dass die simultane Anwendung von Pulveraktivkohle in jedem Fall eine Möglichkeit darstellt, um auf der Kläranlage Mittleres Glemstal gezielt Spurenstoffe aus dem Abwasser eliminieren zu können (Untersuchungsbericht KOMS, 6.10.2016).

### Mögliche Verfahrenstechniken zur Spurenstoffelimination

Gruppe 1: Ozonung

Gruppe 2: Anwendung granulierter Aktivkohle

Gruppe 3: Pulveraktivkohle



(Dr. Steffen Metzger, 6.10.2016)

### Varianten zur Spurenstoffelimination für die Kläranlage Mittleres Glemstal

Vorauswahl

Zurzeit erfolgt der Bau einer Schlussfiltration zur Ertüchtigung der vorhandenen 2 NKB's.

Die Schlussfiltration besteht aus 4 Scheibenfilter mit je 90 m<sup>2</sup> Filterfläche.

Die Filtertücher bestehen aus Polstoff Standard.

Diese Schlussfiltration ist in der Lage auch Pulveraktivkohle als Endfilter abzuscheiden.

Unter Ausnutzung dieses Vorteils werden die Verfahren der

Gruppe 2: Anwendung granulierter Aktivkohle und

Gruppe 1: Ozonung

nicht weiter betrachtet.

Aus der Gruppe 3 wurden folgende Varianten zur Elimination von Spurenstoffen untersucht:

**Variante 1:**

PAK-Adsorption im Teilstrom im Kontaktbecken mit anschließender Sedimentation und Filtration.

**Variante 2:**

PAK-Adsorption im Teilstrom im Kontaktbecken mit anschließender Filtration und Rezirkulation in BB.

**Variante 3:**

PAK-Adsorption im BB mit Filtration nach NKB im Vollstrom.

Die Darstellung der Varianten gliedert sich wie folgt:

- Verfahrenswahl
- Beschreibung des Verfahrens
- Verfahrensstufen-Bemessung
- Investitionskostenannahme
- Jahreskosten
- Pläne

**Siehe Anlage 1 Darstellung**

Verfahrensempfehlung

Die Variante 3 – die Pulveraktivkohledirektdosierung in die biologische Stufe – ist ein sehr platzsparendes Verfahren und nutzt die bestehende Infrastruktur auf der Kläranlage Mittleres Glemstal optimal. Man dosiert die Pulveraktivkohle direkt in die biologische Stufe und zieht die beladene Aktivkohle mit dem Überschussschlamm der Biologie aus dem System ab. Als Sicherheitsstufe zur Verhinderung eines Abtriebs von Aktivkohle- und Belebtschlamm ist nach der biologischen Stufe mit Aktivkohle eine nachgeschaltete Filtration erforderlich, bzw. im Fall KA Mittleres Glemstal bereits vorhanden.

Aus den vorigen Kapiteln geht als weiteres eindeutig hervor, dass dadurch die Variante 3

- die kostengünstigste Variante ist im Hinblick auf Investitionen und Jahreskosten
- alle weiteren Wertungskriterien am besten erfüllt sind.

Für weitere Planungsschritte wird seitens PW-PLAN an dieser Stelle folgendes empfohlen:

- Beprobung durch das KOMS entsprechend der neuen Liste B.
- Erstellen eines Entwurfes mit den Schwerpunkten:
  - PAK-Dosierstation
  - Auswahl der Pulveraktivkohle
  - Regelung/Steuerung einer optimierten PAK-Zugabe
  - Auswirkungen auf Schlammentsorgung
  - Kostenberechnung

Die vorgeschlagene Variante 3 wäre allerdings, Stand März 2017, die 1. Anlage im großtechnischen Maßstab mit Simultaner Zugabe von PAK in das Belebungsbecken. Da jedoch die Ergebnisse anderer Untersuchungen und die eigenen Vorversuche positiv ausgefallen sind, empfehlen wir der Stadt Leonberg, die Kläranlage „Mittleres Glemstal“ mit einer Direktdosierung von Pulveraktivkohle (PAK) in die bestehende Biologie nachzurüsten und somit einen maßgeblichen weiteren Schritt im Umweltschutz voranzugehen.

## **Siehe Anlage 2 Wertung der Varianten**

### Spezifische Kosten und Förderung der Investition für Spurenstoffeliminationsmaßnahmen durch das Land Baden-Württemberg

Bezogen auf die jährliche Abwassermenge von 2015 von 2.278.175 m<sup>3</sup>/a ergeben sich für die günstigste Variante 3 spezifische Kosten von 0,12 €/m<sup>3</sup>, d. h. Erhöhung der Schmutzwassergebühr von 2,00 €/m<sup>3</sup> auf 2,12 €/m<sup>3</sup>, d. h. eine Gebührenerhöhung von ca. 4,- € pro Einwohner und Jahr.

Nach Einsichtnahme des TBAs in die aktuellen Richtlinien des Umweltministeriums für die Förderung wasserwirtschaftlicher Vorhaben (Förderrichtlinien Wasserwirtschaft 2015-Fr Ww 2015) kann festgehalten werden, dass der Fördertatbestand nach Nr. 10.15 der Richtlinie "Ausgaben für Vorhaben zur Eliminierung von organischen Spurenstoffen aus dem Abwasser" mit einem Regelfördersatz nach Nr. 11.1.2., erhöht um einen Bonus von 20% bis maximal 80% gefördert wird. Wird die Antragsschwelle-maßgebliches Wasser- und Abwasserentgelt von 5,90 EUR/m<sup>3</sup>-nicht erreicht, was in Leonberg der Fall ist (4,20 EUR), beträgt der Regelfördersatz 0% und es kommt zum Bonus von 20%, was dem tatsächlichen Fördersatz entspricht. Auf Anfrage bei der zuständigen Wasserwirtschaftsverwaltung in Böblingen kann die genehmigende Behörde wohl eine Fördersatzerhöhung für unser Vorhaben nicht gewähren. Sie weist jedoch darauf hin, dass - aufgrund der hohen Zahl der gestellten Förderanträge - eine Erschöpfung vor vorhandenen Fördermittel abzusehen und eine frühzeitige Zuschussbeantragung angeraten ist.

Derzeit beträgt die zu entrichtende jährliche Abwasserabgabe Leonbergs rund 100.000,- EUR. Grundlage für diese Abgabe ist gemäß Abwasserabgabegesetz (AbwAG) sowohl die im Wasserrechtsbescheid der Kläranlage festgelegte Jahresschmutzwassermenge, als auch die sich durch die überwachten Schmutzwasserinhaltsstoffkonzentrationen verschiedener Schadstoffgruppen ergebenden Schadeinheiten.

Durch die Erweiterung der Leonberger Kläranlage durch die 4. Reinigungsstufe kann

im Kläranlagenbetrieb eine mindestens 20% Minderung der Facht eines Schadstoffes (CSB) erreicht werden, so dass die entstandenen Aufwendungen für diese Anlage mindesten 3 Jahre vor der Inbetriebnahme der Erweiterung mit dieser für diese Einleitung geschuldete Abgabe verrechnet werden können. Das bedeutet, dass sämtliche Aufwendungen der Spureneliminationsanlage mit den 3 x 100.000,- EUR (jährliche Abgabe) verrechnet werden können also defacto eine Förderung in Höhe von ca. 300.000,- EUR darstellen.

Für die sich unmittelbar vor dem Abschluss befindliche Maßnahme auf der Kläranlage Mittleres Glemstal "3. Nachklärung Schlussfiltration" beantragt das Tiefbauamt ebenfalls die Gegenrechnung des Aufwandes gegen die Abwasserabgabe. Auch hier ist eine 20% Frachtverminderung bei der Einleitung zu erwarten. Vor diesem Hintergrund erscheint auch die Investition in die 4. Reinigungsstufe angezeigt.

## **5. Maßnahmen zur Reduktion des Spurenstoffeintrags aus Misch- und Regenwasserbehandlungsanlagen**

Die Ergebnisse einer vom Umweltministerium geförderten Studie der Universität Stuttgart zur Verminderung des Eintrags von Spurenstoffen aus dem Abwassersystem in die Körsch belegen die Relevanz der **Mischwasserentlastungen** im Hinblick auf das Spurenstoffthema. Das Umweltministerium fördert deshalb derzeit gezielt weitere Untersuchungen zum Austrag von Spurenstoffen über Mischwasserentlastungen und zur Schadstoffbelastung von Oberflächenabflüssen.

In Baden-Württemberg wurden in den vergangenen Jahren ca. 3 Milliarden Euro in die Regenwasserbehandlung investiert. Um dieses Potenzial optimal auszuschöpfen, ist es notwendig, das Entlastungsverhalten: Entladungsdauer und Entlastungshäufigkeit zu erfassen, um Erkenntnisse über den Betrieb der Becken und das Gesamtsystem zu erhalten. Nach Auffassung des Umweltministeriums sollen grundsätzlich alle Regenüberlaufbecken mit solchen Messeinrichtungen ausgestattet werden. Dieses Ziel wird unterstützt durch „RÜB-BW“, eine Gemeinschaftsinitiative des DWA-Landesverbands und des Umweltministeriums. Ziel der Initiative ist, alle wasserwirtschaftlichen Akteure bei der Optimierung der Regenwasserbehandlung zu unterstützen, ein Netzwerk aus Planern, Betreibern, Behörden und Hochschulen zu schaffen und über Sondernachbarschaften, Leitfäden und Expertenforen zur Qualifizierung beizutragen. Begleitend dazu fördert das Umweltministerium Untersuchungsvorhaben zur Nutzung der gemessenen Daten und zur Optimierung der Regenwasserbehandlung.

Die Stadt Leonberg ist derzeit dabei sämtliche Regenüberlaufbecken (RÜB's) in diesem Sinne betrieblich zu optimieren. Sämtliche Becken sind bereits mit den angesprochenen Mess- und Fernwirkeinrichtungen ausgestattet, die gemessenen Daten stehen zur Verfügung, so dass eine Minimierung der Entlastungsmengen aus den RÜB's in die Glems durch intelligente Abflussregelung ermöglicht wird. Mit den bereits installierten Siebanlagen an den Entlastungsbauwerken von 5 RÜB's in Leonberg werden die Abwasserinhaltsstoffe aus der Entlastungswassermenge zurückgehalten und statt ins Gewässer Richtung Kläranlage transportiert. Zusammen mit der vorgeschlagenen Verfahrenstechnik auf der Kläranlage Mittleres Glemstal werden damit nicht nur Einträge aus den Kläranlagen sondern auch Mikro-Schadstoffe aus dem Niederschlags- und Regenwassersystem der Stadt betrachtet und reduziert.

## **6. Phosphorrückgewinnung aus der Klärschlammasche-Strategie des Landkreises Böblingen**

- Nach Inkrafttreten der neuen Klärschlammverordnung existiert die Pflicht für die Abwasserbetriebe zur Phosphor-Rückgewinnung (bis spät. in 15 Jahren, Pflicht zur

Erstellung von umsetzbaren Konzeptionen bis 2023).

- Konzept 1: Rückgewinnung aus Faulschlamm kann auf der jeweiligen Kläranlage in eigener Regie durchgeführt werden.  
Beispiel: Gemeinde Renningen betreibt eine Klärschlammvergasungsanlage aus der phosphorrecyclefähige Klärschlammasche entsteht. Die Klärschlammvergasungsanlage in Renningen kann deshalb wirtschaftlich betrieben werden, weil die lagerflächenintensive solare Klärschlamm-trocknung vorhanden ist. Die Anlagen in Renningen verursachen einen erheblichen betrieblichen Aufwand.
- Konzept 2: Rückgewinnung aus Klärschlammasche erfolgt – im Falle des Landkreises BB – am Ort der Monoverbrennung hier am Standort der Böblinger Müllverbrennungsanlage
  - o kein betrieblicher Mehraufwand für Klärwerksbetreiber über den derzeitigen Aufwand hinausgehend.
  - o wirtschaftlich vertretbar ab > 50.000 t/a

Vor dem Hintergrund dass die geforderte Phosphorrückgewinnung aus dem Kläranlagenschlamm (siehe Anlage Renningen) sehr aufwändig ist, hat der Abwasserzweckverband Böblingen/Sindelfingen diesbezüglich bereits im letzten Jahr eine Versuchsanlage auf der Kläranlage erprobt, die prinzipiell aufzeigt, dass eine P-Rückgewinnung aus dem Klärschlamm zwar möglich ist, aber verfahrenstechnisch doch recht kompliziert und ein enormer Chemikalieneinsatz erforderlich ist. Nach unserem Dafürhalten ist die Verfahrenstechnik für den rauen Klärwerkbetrieb nicht geeignet oder sollte erst dann weiterverfolgt werden, wenn es tatsächlich keine andere Möglichkeit zur P-Rückgewinnung gibt. Erfolgversprechender ist auch aus unserer Sicht die Rückgewinnung aus der Klärschlammasche nach vorhergehender Klärschlamm-Monoverbrennung. Der Schlammanfall auf unserer Kläranlage (kleiner 4.500 t/a) ist jedoch bei weitem nicht hoch genug, um eine eigene Monoverbrennungsanlage wirtschaftlich zu betreiben, wofür ca. 100.000 t/a erforderlich wären. Deshalb ist die Initiative von Herrn Eisenmann für eine große Klärschlamm-Monoverbrennung beim Zweckverband Restmüllheizkraftwerk sehr interessant. Hierzu haben sich bereits zweimal die Betreiber der größeren Kläranlagen aus dem näheren Umkreis getroffen um ein gemeinsames Vorgehen auszuloten. Die bislang vorliegenden Signale stimmen sehr optimistisch auf diesem Wege weiterzukommen. Die P-Rückgewinnung würde dann zentral am Ort der Klärschlamm-Monoverbrennung und in die Verantwortung des Betreibers stattfinden ohne dass sich die einzelnen Klärwerke um das Thema samt Verwertung des rückgewonnenen Phosphors kümmern müssten.

Das TBA wird im Herbst 2018 in diesem Zusammenhang über die Novelle der "Verordnung über die Verwertung von Klärschlamm, Klärschlammgemisch und Klärschlammkompost" (Klärschlammverordnung) und die Maßnahme "Klärschlamm - Monoverbrennung" beim Müllheizkraftwerk in Böblingen berichten.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Zustimmung zum Verwaltungsvorschlag erfolgt die Beauftragung eines Fachbüros zur Erstellung eines aussagefähigen Entwurfes.

### **Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Keine Realisierung der Maßnahme.

**Finanzierungsübersicht**

<b>Kontierung</b>	<b>Jahr</b>	<b>verfügbares Budget</b>	<b>Finanzbedarf</b>	<b>Bemerkung</b>
753800027007 Kläranlage Spurenstoffelimination .	2018	50.500,-	50.500,-	Planungsrate Entwurf
	2019	970.000,-	970.000,-	
	2020	949.500,-	949.500,-	
753800021001 Kläranlage Spurenstoffelimination <b>Zuschuss</b>	2020	394.900,-	394.900,-	

Klaus Brenner  
Bürgermeister

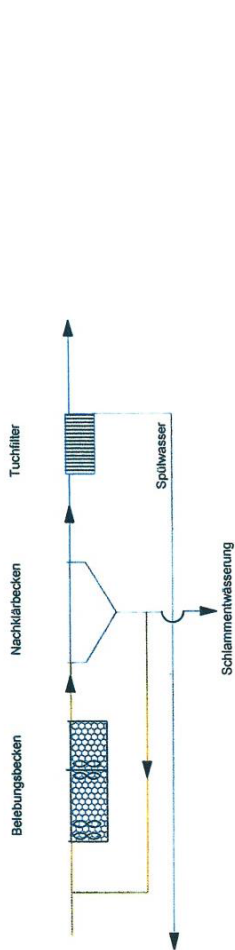
Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

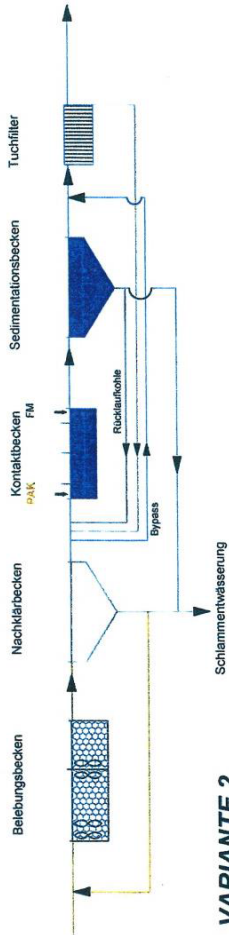
**Anlage/n**

1	Darstellung
2	Wertung der Varianten

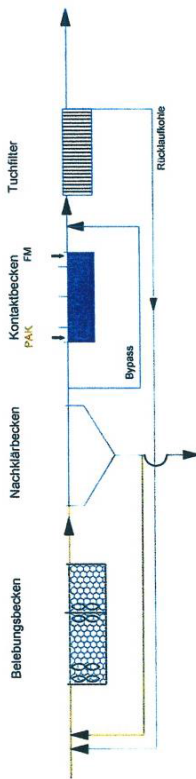
### BESTAND



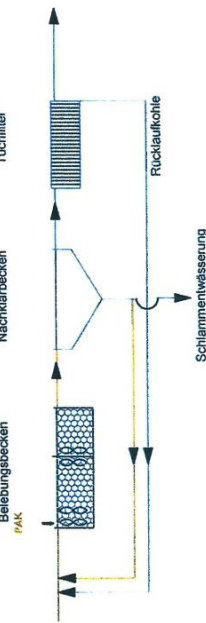
### VARIANTE 1




### VARIANTE 2



### VARIANTE 3



Von: Sammeldrängle „Milkereis Glemsst“ Möbchleinstadt	Zeichnung Nr.
Metriab:	Belagen Nr.
INGENIEURBÜRO FÜR ABWASSERTECHNIK P/W PLAN BETHOVENSTRASSE 2 73071 GEMMINGEN TEL: 0714 / 38 22 89-27 FAX: reinfarf_wsm@pww-plan.de	Datum: November 2016
INHC - BIRO	Unterschrift:
Beauftragter:	Blatt:
	von 17 / 18 Bl.
	Bl.
	Datum:
 <b>Stadt Leonberg</b> Landkreis Böblingen	
Unterschrift:	

## Wertung der Varianten

## Zusammenstellung

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
<b>1. Investitionskosten incl. MwSt. und 20% BNK</b>	3.580.000 €	3.209.000 €	1.970.000 €
<b>2. Betriebskosten</b>	85.000 €/a	95.000 €/a	115.000 €/a
Q m³/d	10.000 m³/d	10.000 m³/d	10.000 m³/d
Zugabe PAK	12,5 mg/l	12,5 mg/l	18,0 mg/l
kg/d PAK	125 kg	125 kg	180 kg
kg/a PAK	45.625 kg	45.625 kg	65.000 kg
bei 1,50 €/kg	68.000 €/a	68.000 €/a	97.000 €/a
<b>3. Kapitalgebundene Kosten</b>	260.000 €/a	243.000 €/a	158.000 €/a
<b>4. Laufende Kosten</b>	345.000 €/a	338.000 €/a	273.000 €/a
<b>5. Spez. Kosten *</b>	0,151 €/m³	0,148 €/m³	0,120 €/m³
<b>Spez. Kosten **</b>	0,140 €/m³	0,137 €/m³	0,111 €/m³
<b>6. Weitere Wertungsaspekte</b>			
6.1 Hohe Reduzierung der abfiltrierbaren Stoffe	⊕	⊕⊕	⊕⊕
Filterfläche	360 m²	540 m²	540 m²
6.2 Betankung des PAK-Silos	⊖⊖	⊖⊖	⊕
6.3 Hochwasser PW	⊖ zusätzlich	⊖ zusätzlich	⊕ nicht erforderlich
6.4 Flächenverbrauch der Reservefläche	⊖⊖ 50 % 1500 m²	⊖ 10 % 300 m²	⊕ 4 % 108 m²
6.5 Reinigungsleistung	⊖ Teilstrombehandlung	⊖ Teilstrombehandlung	⊕ Vollstrombehandlung
<b>7. Referenzanlagen</b>	⊕⊕	⊕	⊖

\* bezogen auf jährliche Abwassermenge 2015: 2.278.175 m³/a

\*\* bezogen auf Wasserverbrauch 2010: 2.458.384 m³/a



**2018/089**

öffentlich



Dezernat C  
Stadtentwicklung und Umweltplanung

Bezugsvorlagen:  
2018/009-002

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	02.07.2018	Ö
Ortschaftsrat Gebersheim (Vorberatung)	04.07.2018	Ö
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	04.07.2018	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	17.07.2018	Ö

## Lärmaktionsplan Stufe 2, Leonberg: kommunales Lärmschutzfensterprogramm

### Beschlussvorschlag

Das in der Sitzungsvorlage beschriebene Kommunale Schallschutzfensterprogramm gegen Verkehrslärm wird beschlossen.

### Zusammenfassung des Sachverhalts, Ziele der Maßnahme

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat am 20.03.2018 den Lärmaktionsplan der Stufe 2 beschlossen. Darin sind geplante Maßnahmen gegen die am stärksten vom Bahnlärm und vom Straßenlärm Betroffenen enthalten:

**Bahnlärm:** Zur Minderung des Bahnlärms sieht die Stadt Leonberg die Bahn in der Pflicht. Die Bahn hat in 2017 ein Bahnlärm-Sanierungsverfahren eingeleitet. Es ist darin geplant bis ca. ca. 2021 durch die Bahn vier Lärmschutzwände zu bauen und ein Lärmschutzfensterprogramm gegen Bahnlärm durchzuführen. Hierzu fand seitens der DB am 23.04.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

**Verkehrslärm:** Zur Minderung des Straßenverkehrslärms sind im Lärmaktionsplan Stufe 2 verschiedene Maßnahmen vorgesehen (Lärmschutzfensterprogramm, Tempo 30, Verwendung von lärmarmem Asphalt, Umgestaltung des Straßenraums u.a.).

Die Maßnahmen dieses Lärmschutzfensterprogramm setzt die im Lärmaktionsplan gesetzten Ziele um und soll dem Schutz der am stärksten vom Verkehrslärm Belasteten dienen.

### Sachverhalt/Sachstand

Gemäß der beschlossenen Maßnahmen des Lärmaktionsplans Stufe 2 soll ein kommunales Lärmschutzfensterprogramm angeboten werden für alle vom Verkehrslärm über 55 dB(A) / 65 dB(A) Belasteten.

Lärmschutzfenster von Wohnräumen werden bei Gebäuden oder Fenstern bezuschusst, die vor dem 01.01.1990 errichtet bzw. eingebaut wurden. Es sind nicht sämtliche Räume der im Lärmaktionsplan farbig dargestellten Gebäude zuschussfähig, sondern nur die Wohnräume der im Fachgutachten von SoundPlan (Juni 2018) einzeln dargestellten Stockwerke bzw. Fassaden dieser Gebäude. Fensterunabhängige Lüftungen werden bei Schlaf- und

Kinderzimmern bezuschusst.

Die Belastung durch Verkehrslärm wird je nach Stärke der Lärmklasse 1 (stärkste) bis 4 (weniger stark) zugeordnet.

Bei **Lärmklasse 1, 2 und 3** wird der Austausch der alten Fenster und der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit 75 % der Kosten bezuschusst, jedoch bis maximal 350 €/qm Fensterfläche. Die Schalldämmung von Rollladenkästen wird mit 75 % der Kosten bezuschusst, jedoch bis maximal 350 €/Stck.

Der Einbau einer schallgedämmten Lüftung wird mit 75% der Kosten, höchstens mit 400 € je Raum, in dem diese Lüftung eingebaut wird bezuschusst.

Bei **Lärmklasse 4** wird der Austausch der alten Fenster und der Einbau von schalldämmenden Fenstern und die Schalldämmung von Rollladenkästen mit 50 % der Kosten bezuschusst, jedoch bis maximal 230 €/qm Fensterfläche.

Die Schalldämmung von Rollladenkästen wird mit 50 % der Kosten bezuschusst, jedoch bis maximal 230 €/Stck.

Der Einbau einer schallgedämmten Lüftung in Schlafräume wird mit 50% der Kosten, höchstens mit 260 € je Raum, in dem diese Lüftung eingebaut wird bezuschusst.

Zuwendungsfähig sind die notwendigen Aufwendungen für den Einbau von Schallschutzfenstern, die mindestens der Schallschutzklasse III (oder besser) der VDI-Richtlinie Nr. 2719 entsprechen in Wohnräumen.

Die Schalldämmung von Rollladenkästen in Wohnräumen muss mindestens eine Schalldämmung von  $R'W > 40$  dB gewährleisten.

Beim Einbau einer Schalldämmlüftung müssen folgende Werte erreicht werden: mind. Schalldämmmaß  $RW_{1,9} > 42$  dB, Eigengeräusch bei max. Luftleistung max. 30 dB(A).

Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel sollen in den Jahren 2018 und bis zum Jahresende 2019 vorrangig die Anträge der am stärksten belasteten Lärmklassen 4 und 3 bearbeitet. In Abhängigkeit von der Inanspruchnahme des Programms und den verfügbaren Haushaltsmitteln werden spätestens ab 2020 auch die Lärmklassen 2 und 1 bedient.

Der Finanzbedarf kann zunächst nur abgeschätzt werden, je nach Inanspruchnahme des Programms können schon früher die Gebäude der Lärmklasse 2 und 1 berücksichtigt werden.

Eine rückwirkende Förderung von Schalldämmmaßnahmen ist nicht möglich.

### **Weiteres Vorgehen**

Information der Öffentlichkeit über Amtsblatt, Pressearbeit, durch Veröffentlichung auf der städtischen Homepage und einen Info-Flyer. Abwicklung des Programms.

In 2018 stehen zunächst 100.000,- Euro zur Verfügung, es wird mit einem weiteren Mittelbedarf von ca. 200.000,- Euro gerechnet der in die mittelfristige Finanzplanung einzustellen ist.

### **Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Andere Zuschussanteile oder Höchstbeträge, andere Mindestanforderungen an die Dämmeigenschaften, andere Priorisierung bei der Bearbeitung.

**Finanzierungsübersicht**

<b>Kontierung</b>	<b>Jahr</b>	<b>verfügbares Budget</b>	<b>Finanzbedarf</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Lärmschutzfensterprogramm</b>				
756100028001 Umsetzung Lärmaktionsplan Stufe 2	2018	100.000	100.000	

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

**Anlage/n**

1	Förderrichtlinien Lärmschutzfenster
---	-------------------------------------

## **Richtlinien des kommunalen Schallschutzfensterprogramms gegen Verkehrslärm (Stand Juli 2018)**

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 folgende Richtlinie zur Gewährung von Zuschüssen zum Einbau von lärmdämmenden Fenster und von Rollladenkasten-  
tenisolation in Wohnräumen sowie von lärmgedämmten Lüftungen in Schlafräumen beschlossen.

### **§ 1**

#### **Zielsetzung**

Im Lärmaktionsplan Leonberg, Stufe 2 vom 20.03.2018 werden alle Gebäude mit einer Verkehrslärmbelastung über 65/55 dB(A) in Karten dargestellt. Durch die Bezuschussung des Einbaus von lärmdämmenden Fenstern und der Schalldämmung von Rollladenkästen in Wohnräumen, sowie dem Einbau von lärmgedämmten Lüftungen in Schlafräumen soll die Wohnqualität an vom Straßenlärm belasteten Räumen verbessert werden.

Die Förderung berücksichtigt nur den Schutz gegen Straßenverkehrslärm.

Maßgebend zur Bewertung der grundsätzlichen Förderfähigkeit sind die Karten und Tabellen des Straßenlärms (nach RLS-90) der SoundPLAN GmbH vom Juni 2018.

Antrags- und zuschussberechtigt sind natürliche Personen sowie juristische Personen des privaten Rechts als Gebäude- und Wohnungseigentümer sowie Wohnungseigentümergeinschaften.

### **§ 2**

#### **Gegenstand der Förderung**

In Gebäuden werden Räume geschützt, die ganz überwiegend zum Wohnen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer und Wohn-Küchen über 10 qm) genutzt werden. Hierzu zählen nicht Bäder, Toiletten, Flure usw., sowie gewerblich genutzte Räume.

In Betracht kommen dabei Räume deren Fassade hohe Lärmwerte von Straßenverkehrslärm aufweisen. Die förderfähigen Räume gehen aus der Lärmkartierung von SoundPLAN hervor. In dem Gutachten sind die förderfähigen Stockwerke und Fassaden der entsprechenden Gebäude dargestellt. Es können nur Maßnahmen bei Stockwerken bzw. Fassaden gefördert werden, bei denen die Lärmwerte überschritten werden.

## § 3

**Fördervoraussetzungen**

Bei Gebäuden die nach dem 01.01.1990 errichtet wurden oder bei Fenstern, die nach dem 01.01.1990 eingebaut wurden, werden Lärmschutzmaßnahmen nicht bezuschusst. Für gewerblich genutzte Räume (z.B. Schlaf- und Aufenthaltsräume in Beherbergungsbetrieben sowie Büro- und Praxisräume) kann kein Aufwendungsersatz geleistet werden.

Die zur Förderung in Frage kommenden Gebäude bzw. Fassaden und Stockwerke sind in Übersichtsplänen und Tabellen dargestellt, die während den üblichen Dienstzeiten im Rathaus Leonberg, Belforter Platz 1 ausliegen und dort eingesehen werden können. Die Karten sind auch von der Homepage der Stadt Leonberg abrufbar.

Die Förderung berücksichtigt die Schwere der Lärmbelastung durch die Einstufung in die folgenden Lärmklassen (nach RLS-90):

Lärmklasse	Tag- / Nachtwert nach RLS-90	Darstellung der Gebäude in den Karten
4	WA, MI $\geq$ 73/63 dB(A)	rot
3	WA, MI $\geq$ 70/60 dB(A)	gelb
2	WA $>$ 65/55 dB(A), MI $>$ 67/57 dB(A), GE $>$ 72/62 dB(A)	dunkelgrün
1	$\geq$ 65/55 dB(A)	hellgrün

**Erläuterung:** In den Karten sind alle Gebäude mit Überschreitung eines Lärmwertes dargestellt. Es sind jedoch nur die Fassaden und Stockwerke mit einer tatsächlichen Überschreitung der Lärmwerte förderfähig. Welches Stockwerk und welche Fassade konkret förderfähig ist, geht aus den Tabellen des Gutachtens hervor.

Zuschussfähig sind die notwendigen Aufwendungen für den Einbau von Schallschutzfenstern und -türen, die mindestens der Schallschutzklasse III (oder besser) der VDI-Richtlinie Nr. 2719 entsprechen, einschließlich notwendigen Nebenarbeiten in Wohnräumen, die Schalldämmung von Rollladenkästen in Wohnräumen (Schalldämmung  $R_w > 40$  dB) sowie der Einbau einer Schalldämmlüftung (mind. Schalldämmmaß  $R_{w1,9} > 42$  dB, Eigengeräusch bei max. Luftleistung max. 30 dB(A)) in Schlafräumen.

Der Zuschuss kommt nur dann zur Auszahlung, wenn nicht gleichzeitig nach anderen Förderprogrammen gefördert wird.

Beim Einbau der Fenster und Fenstertüren sind die Vorgaben aus dem "Leitfaden zur Planung und Ausführung der Montage von Fenstern und Haustüren", herausgegeben von der "RAL-Gütegemeinschaft Fenster und Haustüren e.V.", in der jeweils zum Tag der Antragstellung gültigen Fassung einzuhalten.

Holzfenster oder -türen, die aus Hölzern aus tropischen Regenwäldern hergestellt sind, sind nur förderfähig, wenn sie das Siegel des Programmes for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), des Forest Stewardship Council (FSC) oder des Malaysian Timber Certification Council (MTCC) tragen.

Die Stadt Leonberg kann gestalterische Auflagen im maßnahmenbezogenen Zusammenhang erlassen, z.B. bei denkmalgeschützten Gebäuden.

## § 4

### Reihenfolge der Bearbeitung

Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel werden in den Jahren 2018 und bis zum Jahresende 2019 vorrangig die Anträge der Lärmklassen 4 und 3 bearbeitet werden. In Abhängigkeit von der Inanspruchnahme des Programms und den verfügbaren Haushaltsmitteln werden spätestens ab 2020 auch die Lärmklassen 2 und 1 bedient. Die Verwaltung kann § 4 jährlich redaktionell an die Erfordernisse anpassen.

## § 5

### Zuschusshöhe

Beim vorliegenden Lärmschutzprogramm handelt es sich um freiwillige Leistungen, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Zuschüsse können nur solange und soweit gewährt werden, wie entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Der Zuschuss beträgt bei **Lärmschutzklasse 4, 3, und 2:**

- 75 %, höchstens 350 €/m<sup>2</sup> Fensterfläche für Lärmschutzfenster
- 75 %, höchstens 350 €/Stck. für die Schalldämmung von Rollladenkästen
- 75 % höchstens 400 €/Raum für den Einbau einer schallgedämmten Lüftung nur in Schlafräumen

Der Zuschuss beträgt bei **Lärmschutzklasse 1:**

- 50 %, höchstens 230 €/m<sup>2</sup> Fensterfläche für Lärmschutzfenster
- 50 %, höchstens 230 €/Stck. für die Schalldämmung von Rollladenkästen
- 50 % höchstens 260 €/Raum für den Einbau einer schallgedämmten Lüftung nur in Schlafräumen

Bei gewerblich tätigen Antragstellern werden nur die Nettokosten bezuschusst.

Bemessungsgrundlage sind die Rahmenaußenmaße. Für bauliche Erschwernisse gibt es keinen Zuschlag. Für Zusatzwünsche gibt es keine Förderung.

## § 6

### Verfahren und Auszahlung, Reihenfolge der Bearbeitung

Der Antrag auf Bewilligung eines Zuschusses ist vor Beginn der Maßnahme beim der Stadtverwaltung Leonberg, Belforter Platz 1 schriftlich einzureichen. Im anschließenden Bewilligungsbescheid werden die Fördermodalitäten festgelegt. Die Arbeiten dürfen erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheids in Auftrag gegeben werden. Bei vorherigem Beginn der Maßnahme verwirkt der Zuschuss ersatzlos.

Der Antrag muss folgende Angaben enthalten:

1. das Gebäude, das Stockwerk und die Fassade für die ein Zuschuss beantragt wird
2. den Gebäudeeigentümer mit Anschrift
3. einen einfachen Wohnungsgrundriss, aus dem sich ergibt
  - a. die Nutzung der Einzelräume
  - b. die Anzahl und Lage der mit Lärmschutzvorkehrungen auszustattenden Gebäudeöffnungen,
  - c. die Größe der mit Lärmschutzvorkehrungen auszustattenden Gebäudeöffnungen,
4. die Erklärung, dass
  - a. die durch den Zuschuss gedeckten Kosten nicht mietwirksam werden,
  - b. Beauftragte der Stadtverwaltung die Räume, für die ein Zuschuss gezahlt werden soll oder gezahlt worden ist, besichtigen dürfen,
  - c. für die Aufwendungen nicht Zuschüsse nach anderen Fachförderprogrammen beantragt wurden und werden,
  - d. das Gebäude vor dem 01.01.1990 errichtet wurde und dass nach dem 01.01.1990 keine neuen Fenster eingebaut wurden.
5. Das Angebot eines Handwerksunternehmens zu den geplanten Maßnahmen.
6. Eine Erklärung ob der Antragsteller allgemein oder für das betreffende Vorhaben zum Vorsteuerabzug nach § 15 UStG berechtigt ist (gewerblich Tätige).

Die Antragsunterlagen sind bei der Stadtverwaltung, Rathaus Leonberg, Belforter Platz 1 und auf der Homepage der Stadt Leonberg erhältlich.

Der Zuschuss wird nach Durchführung der Lärmschutzmaßnahmen ausbezahlt, sofern und soweit ein gültiger Bewilligungsbescheid vorliegt.

Der Antragsteller hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Erhalt des Bewilligungsbescheids die förderfähigen Schallschutzeinrichtungen fachgerecht einzubauen und die entsprechende Schlussrechnung vorzulegen. Dem Auszahlungsantrag ist die Rechnung mit Kostennachweis der ausführenden Firma beizufügen, in der folgende Angaben enthalten sein müssen:

- Bei Lärmschutzfenster bzw. Lärmschutztüren: jeweils Größe und Schallschutzklasse
- Bei der Isolierung von Rollladenkästen: die Schalldämmwirkung.
- Beim Einbau von Lüftungssystemen: die Dämmwirkung, das Betriebsgeräusch die Luftleistung und die Leistungsaufnahme bei min. Gebläsestufe.

## **§ 7**

### **Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger zur ordnungsgemäßen Unterhaltung und Wohnnutzung für einen Zeitraum von 10 Jahren, beginnend mit der vollständigen Auszahlung des Zuschusses. Die Zuschüsse dürfen nicht mietkostenwirksam verwendet werden. Der Eigentümer verpflichtet sich, die für die Berechnung des Zuschusses maßgeblichen Rechnungen und Unterlagen für einen Zeitraum von 10 Jahren, beginnend mit der vollständigen Auszahlung des Zuschusses, aufzubewahren und auf Verlangen der Stadt vorzulegen.

Bei Verstoß gegen die vorliegenden Richtlinien oder gegen die Festsetzungen im Bewilligungsbescheid oder im Falle falscher oder unvollständiger Angaben wird der Bescheid aufgehoben.

Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit der Aufhebung des Bewilligungsbescheids zur Rückzahlung fällig und sind von diesem Zeitpunkt an mit 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank zu verzinsen.

Fallen die Fördervoraussetzungen im Laufe der 10-jährigen Bindefrist weg (z.B. bei Umwandlung in eine Gewerbenutzung) ist der Zuschuss anteilig zurückzuzahlen. Die Fälligkeit tritt mit dem Wegfall der Fördervoraussetzungen ein. Verspätet gezahlte Beträge sind vom Zeitpunkt der Fälligkeit an mit 2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.

## **§ 8**

### **Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt 17.07.2018 in Kraft.

---

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

**2018/143**

öffentlich

Dezernat C  
PlanungsamtBezugsvorlagen:  
SV 2018/034

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	24.07.2018	Ö

## **Luftreinhalteplanung Leonberg: Masterplan "Nachhaltige Mobilität" als Grundlage für Projektanträge aus dem Sofortprogramm "Saubere Luft in der Stadt 2017 - 2020"**

### **Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme**

1. Vom Entwurf des Masterplans „Green City Leonberg“ für eine nachhaltige und emissionsarme Mobilität in Leonberg wird Kenntnis genommen.
2. Der Masterplan „Green City Leonberg“ wird als Grundlage für Projektanträge aus dem Sofortprogramm der Bundesregierung „Saubere Luft in der Stadt 2017 – 2020“ beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Maßnahmenvorschläge aus dem Masterplan „Green City“ mit Unterstützung von externen Büros zu konkretisieren und Projektanträge im Rahmen des Bundesförderprogramms „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“ oder vergleichbarer Förderprogramme zu stellen.
4. Beim Vorliegen von entsprechenden positiven Förderbescheiden wird die Verwaltung beauftragt, für jede Maßnahme einen Einzelbeschluss des Gemeinderats einzuholen. Die jeweiligen Komplementärmittel (städtischer Eigenanteil) werden in den Entwurf des Haushaltsplans eingestellt.

### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

In seiner Februar-Sitzung hatte der Leonberger Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, einen Masterplan „Nachhaltige Mobilität“ als Grundlage für Projektanträge aus dem Sofortprogramm „Saubere Luft in der Stadt 2017 - 2020“ zu erstellen und dafür Fördermittel zu beantragen.

Der Förderbescheid und der Entwurf dieses Masterplans liegen inzwischen vor. Darin sind Maßnahmenvorschläge aus den Themenfeldern ÖPNV, Verflüssigung des Verkehrs, E-Mobilität und Radverkehr enthalten. Der Masterplan muss bis Ende August fertiggestellt sein, damit weitere Förderanträge im Rahmen des Bundesförderprogramms „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“ – 3. Förderaufruf gestellt werden können.

Für drei Maßnahmenvorschläge des Masterplans „Green City“ hat die Verwaltung bereits im Vorgriff Förderanträge im Rahmen des Bundesförderprogramms „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“ (1. Förderaufruf) gestellt: Verkehrsrechner, Parkleitsystem, dynamische

Fahrgastinformation. Die Anträge befinden sich derzeit bei den Projektträgern in der Bearbeitungsphase.

Folgende weitere Förderanträge sind im Rahmen des 1. und 2. Fördermittelaufrufs gestellt worden und befinden sich ebenfalls in der Bearbeitungsphase bei den jeweiligen Projektträgern:

- Verbundprojekt LINO<sub>x</sub> (Errichtung privater Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge)
- Elektromobilität am Post- Zustellstützpunkt Leonberg (Unterstützungsantrag)
- 20 PKW\_20 LIS (Anschaffung von Elektrofahrzeugen und Schaffung von E-Ladeinfrastruktur für Sozialstation, Baubetriebshof und Stadtverwaltung)

Um die Leonberger Bevölkerung über den Entwurf des Masterplans zu informieren, wurde am 28.06.2018 eine Bürgerinformation in der Stadthalle durchgeführt. Die Anregungen und Ideen der Bürgerschaft sollen in die Konkretisierung und Realisierung der Maßnahmen zur Luftreinhaltung einfließen.

### **Ziele der Maßnahme**

Beschluss des Masterplans „Green City Leonberg“ als Grundlage für Projektanträge aus dem Sofortprogramm der Bundesregierung „Saubere Luft in der Stadt 2017 – 2020“.

### **Sachverhalt/Sachstand**

Der Leonberger Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.02.2018 die Verwaltung beauftragt, den Entwurf eines Masterplans „Nachhaltige Mobilität“ als Grundlage für Projektanträge aus dem Sofortprogramm „Saubere Luft in der Stadt 2017 - 2020“ durch die Ingenieurgesellschaft Verkehr (IGV) in Arbeitsgemeinschaft mit der RBS Wave GmbH erstellen zu lassen.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, für die Erstellung des Masterplans entsprechende Fördermittel aus dem Förderprogramm des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur: „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“ zu beantragen.

Diesen Förderbescheid konnte Herr OB Martin G. Kaufmann am 22. Juni 2018 aus den Händen des Parlamentarischen Staatssekretärs im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Herrn Steffen Bilger (MdB), entgegennehmen. Bewilligt wurde die Übernahme der Kosten in Höhe von 50 % der Planungskosten: 41.174,00 Euro.

Auch der Masterplan für eine nachhaltige und emissionsarme Mobilität in Leonberg liegt inzwischen im Entwurf vor. Er beinhaltet im Wesentlichen Maßnahmenvorschläge zu den vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.02.2018 beschlossenen Themenfeldern, die zu einer Reduzierung der NO<sub>x</sub>-Belastung im Stadtgebiet Leonberg führen sollen:

- Radverkehr
- Öffentlicher Personennahverkehr
  - Priorisierung des Busverkehrs in Leonberg
  - Stadtbusverkehr
  - Stadtticket
  - Dynamische Fahrgastinformation
- Verflüssigung des Verkehrs
  - Verkehrsrechner
  - Parkleitsystem
- E-Fahrzeuge und zugehörige Infrastruktur
- Fahrzeugflotte der Stadtverwaltung

Im Einzelnen können die Maßnahmenvorschläge und Details dazu den Präsentationen der

Bürgerinformation vom 28.06.2018 entnommen werden (siehe Anlagen zur SV 2018/143).

Entsprechend den Förderrichtlinien des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur muss der Masterplan „Nachhaltige Mobilität“ bis spätestens 31.07.2018 abgerechnet, am 28.08.2018 fertiggestellt und vom Leonberger Gemeinderat beschlossen worden sein. Weiterhin ist mit der für die Luftreinhaltung zuständigen Behörde – im Fall Leonbergs: dem Regierungspräsidium Stuttgart – das Einvernehmen zum Masterplan herzustellen.

Das Vorliegen eines Masterplans „Nachhaltige Mobilität“ wiederum ist zwingende Voraussetzung, um im Rahmen des 3. Förderaufrufs des Bundesförderprogramms „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“ (Fördervolumen: 350 Mio. Euro) weitere Projektanträge stellen zu können. Antragsfrist hierfür ist der 31.08.2018. Es werden Vorhaben mit einer Laufzeit bis längstens 31.12.2020 gefördert.

Für folgende, im Entwurf des Masterplans enthaltene drei Maßnahmenvorschläge hat die Verwaltung bereits im Vorgriff einen Förderantrag im Rahmen des Sofortprogramms „Saubere Luft in der Stadt 2017 – 2020“ gestellt (1. Förderaufruf):

#### Neuanschaffung eines Verkehrsrechners

Der Einsatz eines neuen Verkehrsrechners führt zu einer Verflüssigung des Verkehrs, Sonderereignisse können individueller gesteuert werden. Verkehrsdaten können laufend erhoben und für alle Arten von Planungen zur Verfügung gestellt werden. Busbevorrechtigungen können zielgenau umgesetzt werden. Die Neuanschaffung eines Verkehrsrechners ist bereits Bestandteil des gültigen Luftreinhalteplans für die Stadt Leonberg (Maßnahme M 15).

#### Installation eines dynamischen Parkleitsystems

Das dynamische Parkleitsystem sorgt für eine Reduktion des Parksuchverkehrs und damit dauerhaft für eine Verringerung der NOx-Belastung auf allen Hauptstraßen der Stadt Leonberg, insbesondere aber in den hochbelasteten Bereichen der Innenstadt. Die Installation eines (dynamischen) Parkleitsystems ist bereits Bestandteil des Luftreinhalteplans für die Stadt Leonberg (Maßnahme M 16).

#### Einrichtung einer dynamischen Fahrgastinformation

Die Einrichtung einer dynamischen Fahrgastinformation an den maßgeblichen Haltestellen führt zu einem attraktiven ÖPNV und zielt damit auf den langfristigen Umstieg vom privaten Kfz auf den ÖPNV ab.

Sollten die Förderanträge vom Fördergeber positiv beschieden werden, sind durch die Verwaltung zu den einzelnen Maßnahmen jeweils entsprechende Einzelbeschlüsse des Leonberger Gemeinderats einzuholen.

Um innerhalb der durch die Förderrichtlinie bedingten äußerst kurzen Bearbeitungszeit des Masterplans auch die Leonberger Bevölkerung in den Prozess einbinden zu können, wurde bereits am 28. Juni 2018 eine Bürgerinformation zum Entwurf des Masterplans „Nachhaltige Mobilität“ in der Stadthalle Leonberg durchgeführt. Die Leonberger Bürgerinnen und Bürger hatten Gelegenheit, sich über die Maßnahmenvorschläge zu informieren, Fragen zu stellen sowie eigene Anregungen und Ideen einzubringen.



Die Veranstaltung war mit rund 100 Personen sehr gut besucht. Neben einem fachlichen Input durch 2 Fachvorträge (siehe Anlagen 1 und 2 dieser Sitzungsvorlage) bestand die Möglichkeit, in Kleingruppen Einzelfragen zu stellen und eigene Vorschläge einzubringen. Die Ergebnisse der Bürgerinformation werden dokumentiert und im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung entsprechend in die Konkretisierung und Realisierung der Maßnahmen zur Luftreinhaltung einfließen.

Das Protokoll der Veranstaltung wird auf der Leonberger Homepage veröffentlicht.

Verschiedene Schwerpunkthemen wurden aus der Mitte der Bürgerschaft aufgegriffen (Auswahl aus „Themenspeicher“):

- Umsetzbarkeit der E- Mobilität (Netzstabilität/ Lastenmanagement, Einspeisung, Rechtsgrundlagen, Anwendung im WEG)
- Mögliche Pilotprojekte im ÖPNV (Betrieb von E-Bussen)
- Nutzung von Arbeitgeber- Ladestationen außerhalb der Arbeitszeiten durch die Öffentlichkeit
- Schaffung weiterer Radverkehrsstreifen („Alibi- Schutzstreifen“)
- Gleichberechtigung von Rad- und Autofahrer
- Fehlende Radkultur / Bewusstseinsbildung / „Radmarketing“
- Fahrplanstabilität ÖPNV, 15- 30 Minuten Takt
- Liniengestaltung überprüfen (z.B. Richtung Ditzingen/ verlängerte U 13, Kino, Berücksichtigung des demographischen Wandels)
- Innovation: 3. Dimension Seilbahn/ Schwebebahn
- Digitalisierung/ Verkehrsrechner
- Verkehrslenkung im Zusammenspiel Stadt/ Nachbarkommunen/ Region
- Eigene Busspur/ Kombispur

### Weiteres Vorgehen

Nach Beschlussfassung und Fertigstellung des Masterplans sind darin enthaltene Maßnahmevorschläge zu konkretisieren und entsprechende Fördermittel im Rahmen des Bundesförderprogramms „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“ zu beantragen. Für jede bewilligte Maßnahme ist dazu ein Einzelbeschluss des Leonberger Gemeinderats einzuholen.

### Alternativen zum Beschlussvorschlag

Der Masterplan „Nachhaltige Mobilität in Leonberg“ wird nicht beschlossen. Die Stadt Leonberg verzichtet in der Folge auf Förderanträge für Maßnahmen zur Luftreinhaltung im Rahmen des Bundesförderprogramms „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“.

### Finanzierungsübersicht

Der Beschlussvorschlag hat -zunächst- keine finanziellen Auswirkungen.

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

### Anlage/n

1	Entwurf Masterplan "Green City" Leonberg - Teil 1
2	Entwurf Masterplan "Green City" Leonberg - Teil 2 (E-Mobilitätskonzept)

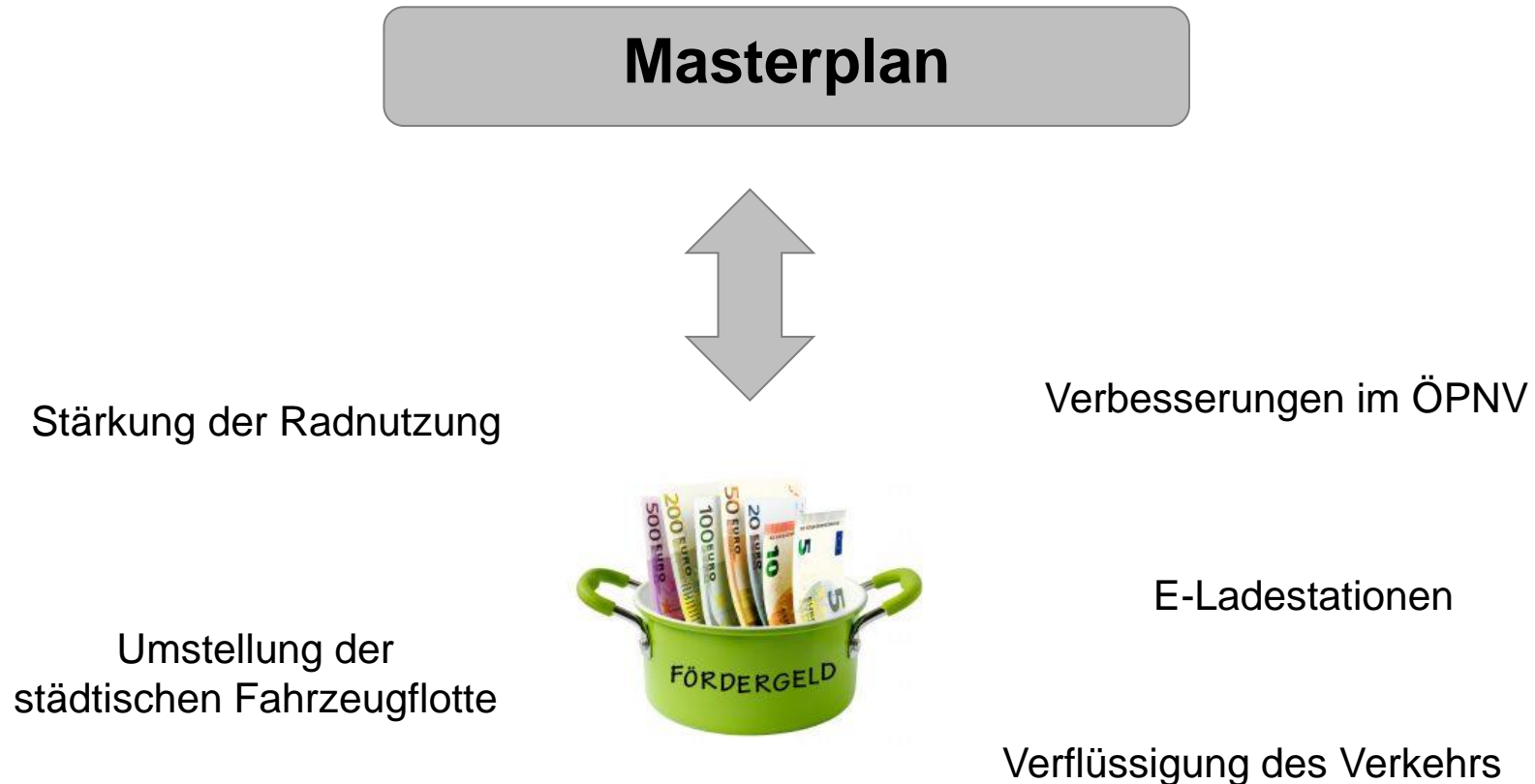


# **Masterplan**

# **Saubere Luft**

**28. Juni 2018**

# Was ist der Masterplan Saubere Luft?



➔ **Maßnahmen sollen bis zum Jahr 2020 umgesetzt werden**

## Bausteine des Masterplans Saubere Luft

- Radverkehr
- Öffentlicher Personennahverkehr
  - Priorisierung des Busverkehrs
  - Stadtbusverkehr
  - Stadtticket
  - Dynamische Fahrgastinformation
- Verflüssigung des Verkehrs
  - Verkehrsrechner
  - Parkleitsystem
- E-Fahrzeuge und zugehörige Infrastruktur
- Fahrzeugflotte der Stadtverwaltung

## Bausteine des Masterplans Saubere Luft

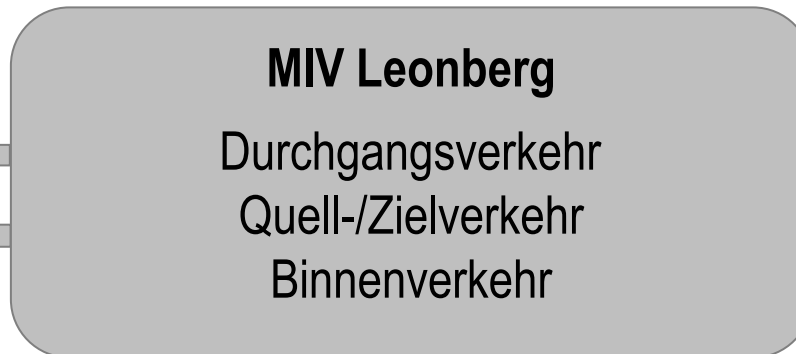
Verkehrliche Ausgangssituation → Maßnahmen-Bausteine



ÖPNV



Radwegenetz



E-Fahrzeuge inkl. Infrastruktur

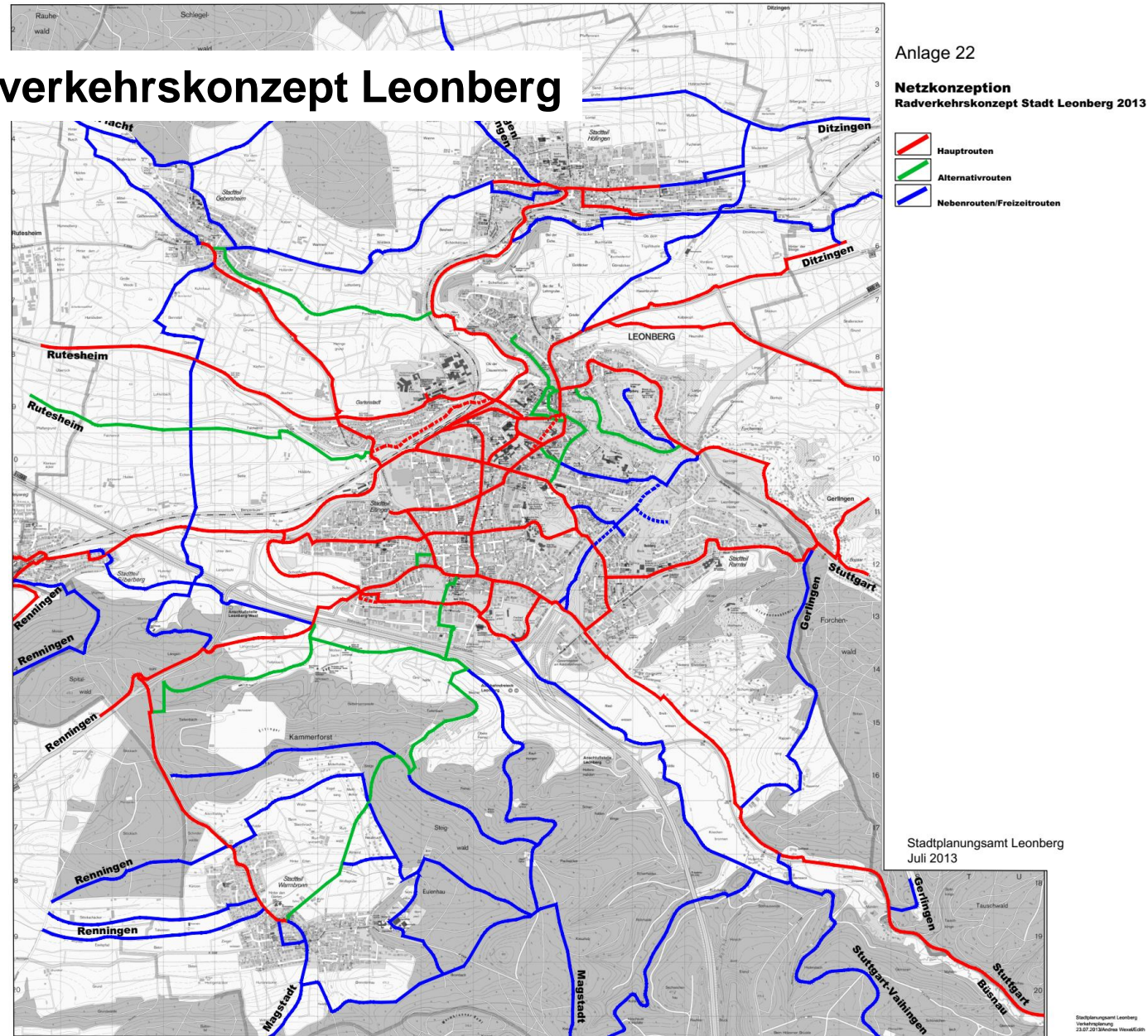


Fahrzeugflotte der Stadtverwaltung



## Radverkehr – Radverkehrskonzept Leonberg

- fundiertes Radverkehrskonzept aus dem Jahr 2013
- einstimmig im Gemeinderat verabschiedet

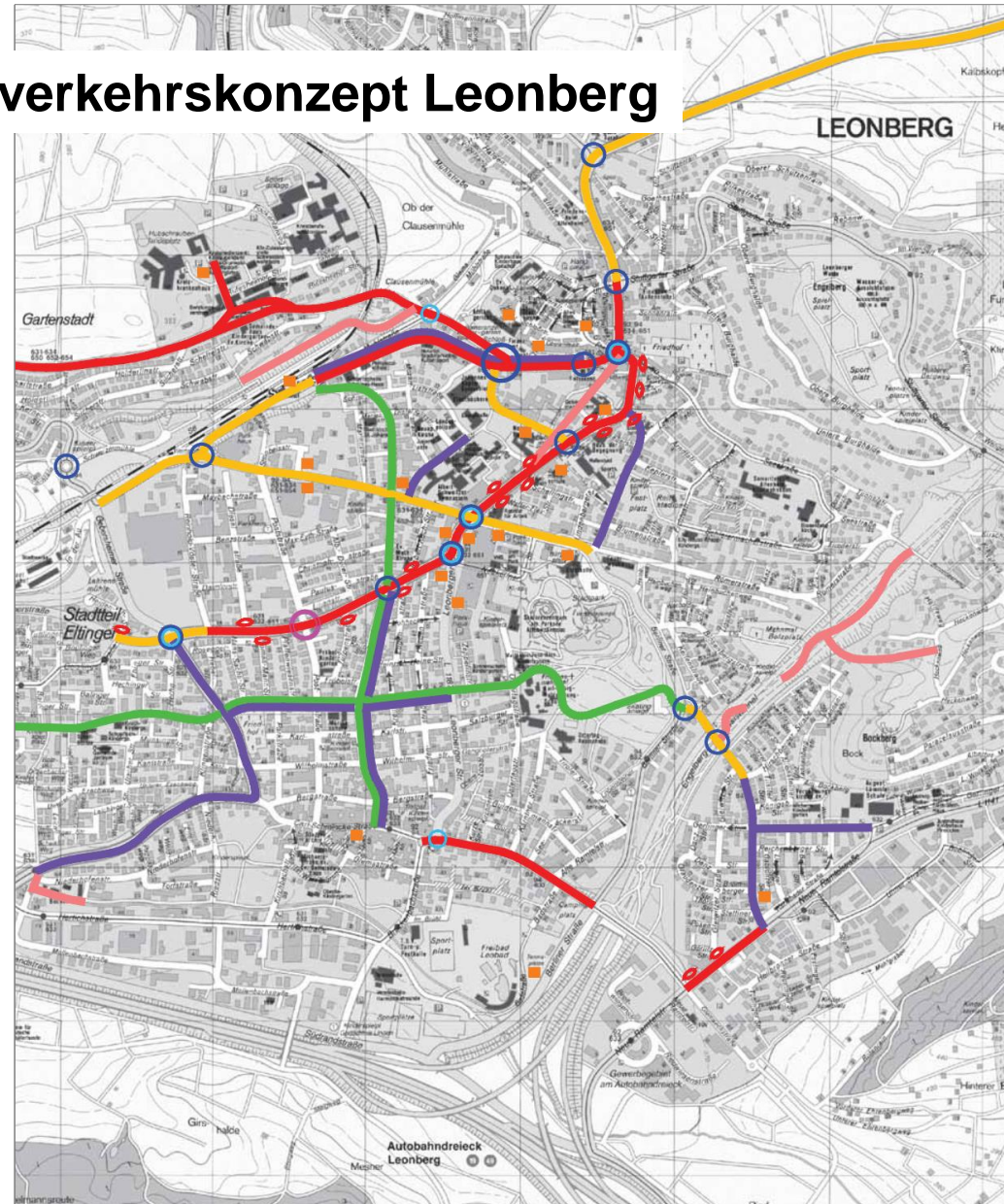


# Radverkehr – Radverkehrskonzept Leonberg

## Umgesetzte

## Maßnahmen:

- Schutzstreifen  
Grabenstraße
- Linksabbiegen  
Bruckenbachstr.
- Schutzstreifen  
Hauptstraße  
Warmbronn
- Radweg entlang der  
K 1009 (Warmbronn)
- Radweg entlang der  
L1180 (Rutesheim)
- Radweg entlang der  
B295 (Ditzingen, in  
Vorbereitung)



## Anlage 25

### Maßnahmenplan (Auszug Kernstadt)

#### Netzlückenschluss

- Anlage von Radverkehrsanlagen entlang von Streckenabschnitten
- Ausbau oder Verbreiterung bestehender Radverkehrsanlagen
- Schaffung neuer Wegebeziehungen
- Sicherung der Fahrbahnführung

#### Sicherung von Knotenpunkten

- Umbaumaßnahmen zum Kreisverkehr
- markierungstechnische Lösungen oder kleinere bauliche Maßnahmen
- Optimierung der Lichtsignalanlagensteuerung
- Markierung von Furten

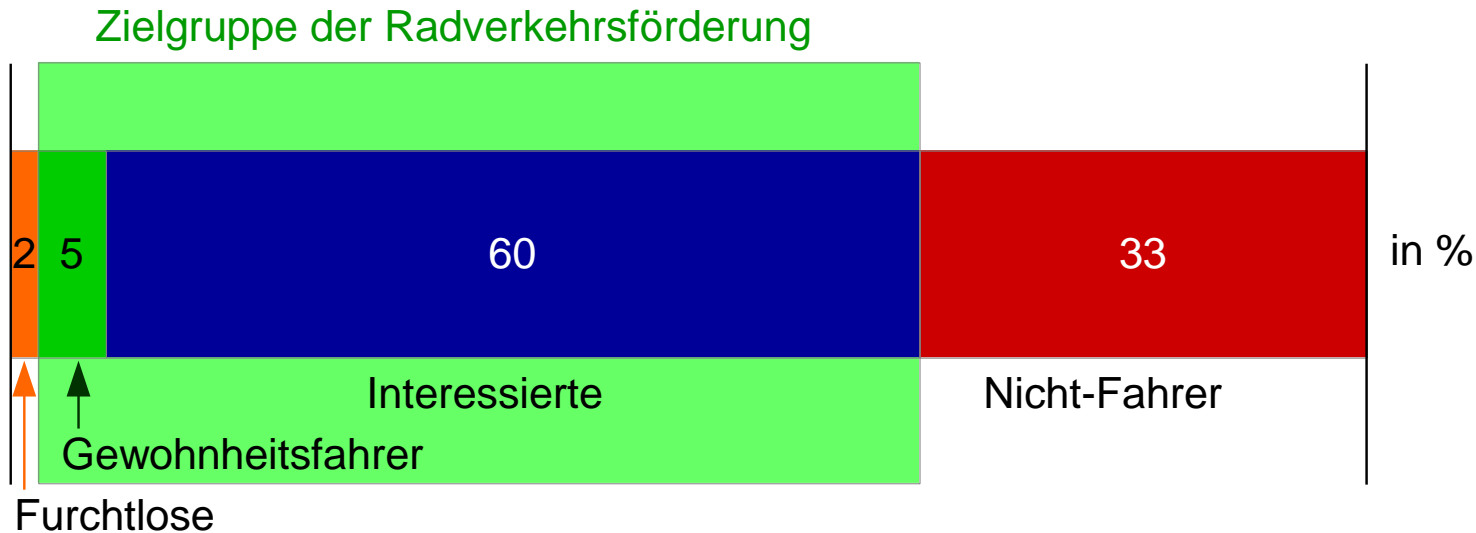
#### sonstige infrastrukturelle Maßnahmen

- Ausweisung einer Fahrradstraße
- sinnvolle Standorte für (mehr) Fahrradabstellmöglichkeiten

Stadtplanungsamt Leonberg  
Juli 2013

Stadtplanungsamt Leonberg  
Verkehrszustellung  
13.02.2013/09:00 Uhr

## Radverkehr – Neue Planungsgrundsätze



- Radwegeplanung nach ERA entlang von Straßen
- Radanteil damit kaum zu erhöhen
- Neuer Ansatz erforderlich
- Planung aus Sicht des interessierten Radfahrers
- Subjektive Sicherheit muss gegeben sein

## Radverkehr – Neue Planungsgrundsätze

### Niederländische Planungskriterien:

Sicher, direkt, schnell, komfortabel, angenehmes Umfeld

- Radwege **wo immer möglich** abseits des Straßenverkehrs
- Durchgängig befahrbar und erkennbar
- Ausreichend breit
- Barrierefrei
- Gleichberechtigt an Knotenpunkten
- Ausreichende und sichere Abstellanlagen
- Marketing erforderlich
- Förderprogramme nutzen!

## Radverkehr – Neue Planungsgrundsätze im Radverkehrskonzept

### Ziel:

- Gewinnung neuer Nutzergruppen um Radverkehrsanteil signifikant zu erhöhen

### Maßnahmen:

- Präzisierung Radverkehrskonzept hinsichtlich der neuen Planungsphilosophie
- Entwurfs- und Ausführungsplanung für Maßnahmen im Straßenraum
- Bauliche Durchführung der geplanten Maßnahmen

### Umsetzung:

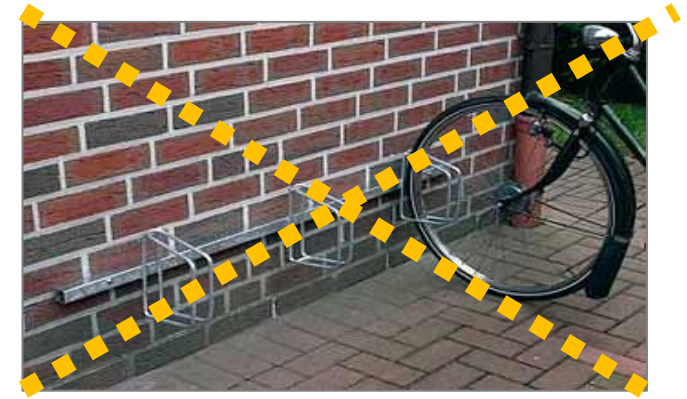
- Förderantrag stellen
- Bewusstseinsbildung in der Politik und in der Bevölkerung schaffen



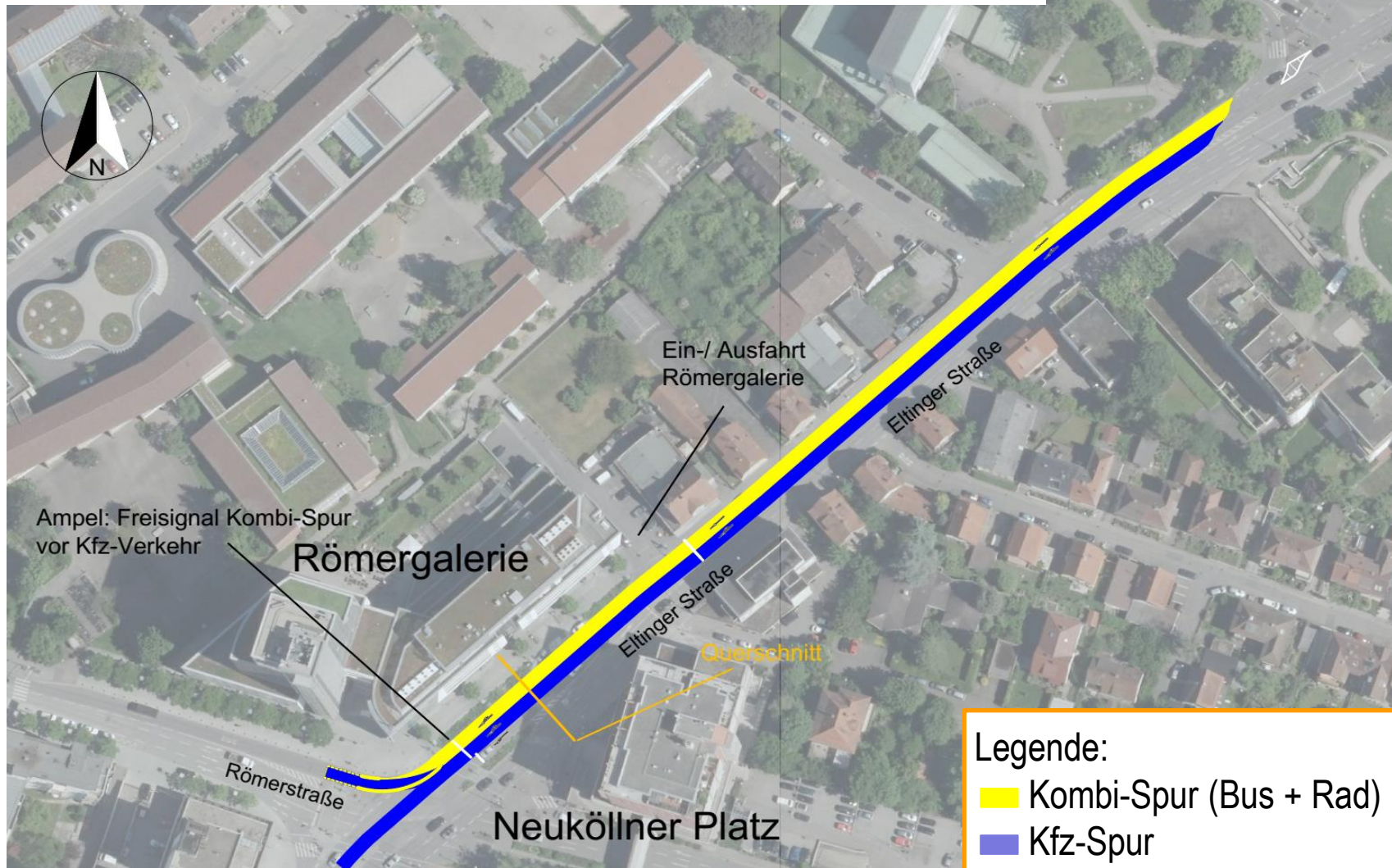
Einmündung in Tilburg, Niederlande

# Radverkehr – Fahrradabstellanlagen sind wichtig

## Beispiele für Fahrradabstellanlagen

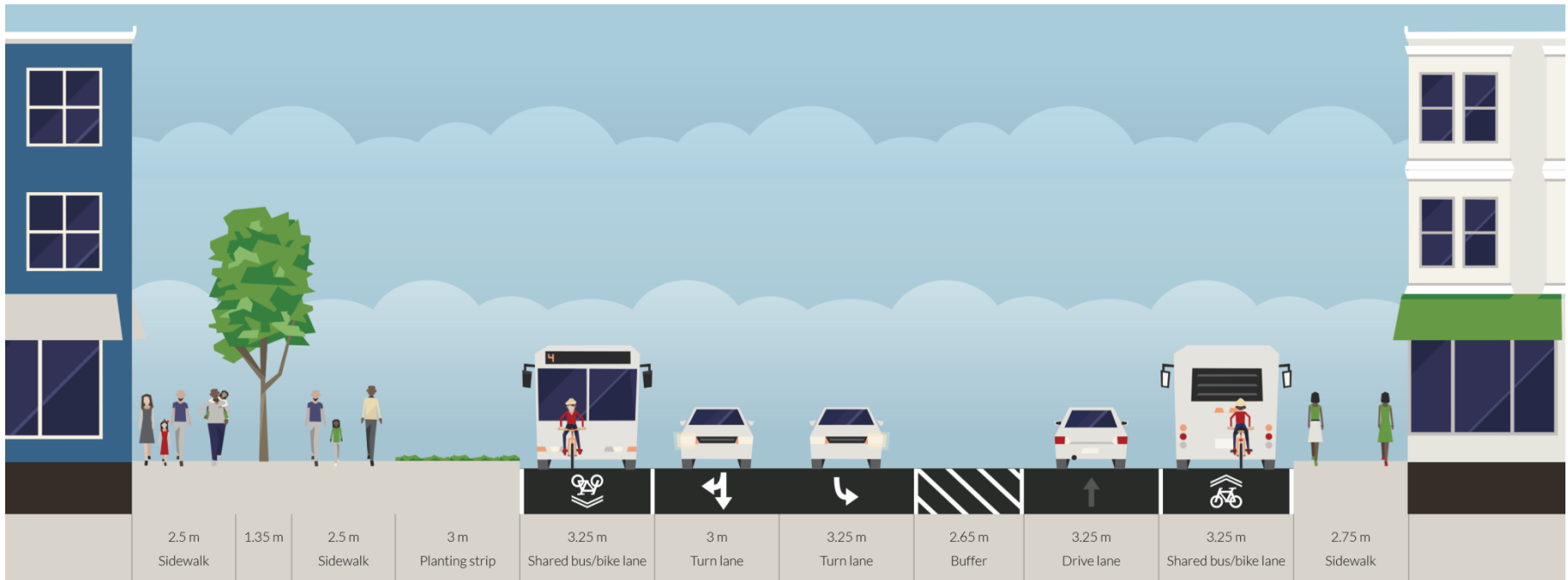


## Ideen zur Priorisierung des Busverkehrs



Linden-/Eltinger Straße bis Neuköllner Platz (Quelle: Stadt Leonberg, IGV)

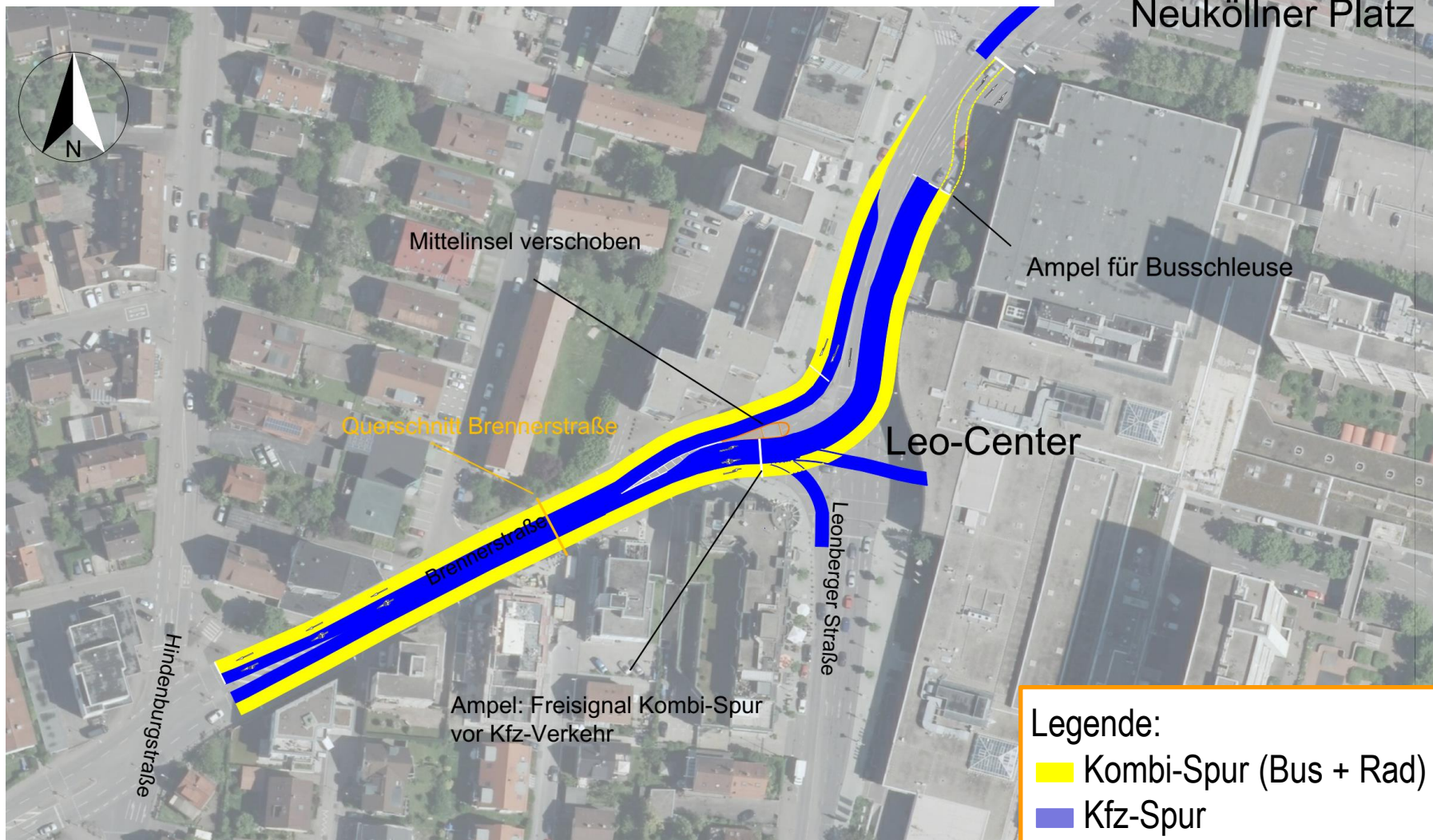
## Ideen zur Priorisierung des Busverkehrs (Perspektive)



Querschnitt Eltinger Straße am Neuköllner Platz (Quelle: Streetmix.net, IGV)

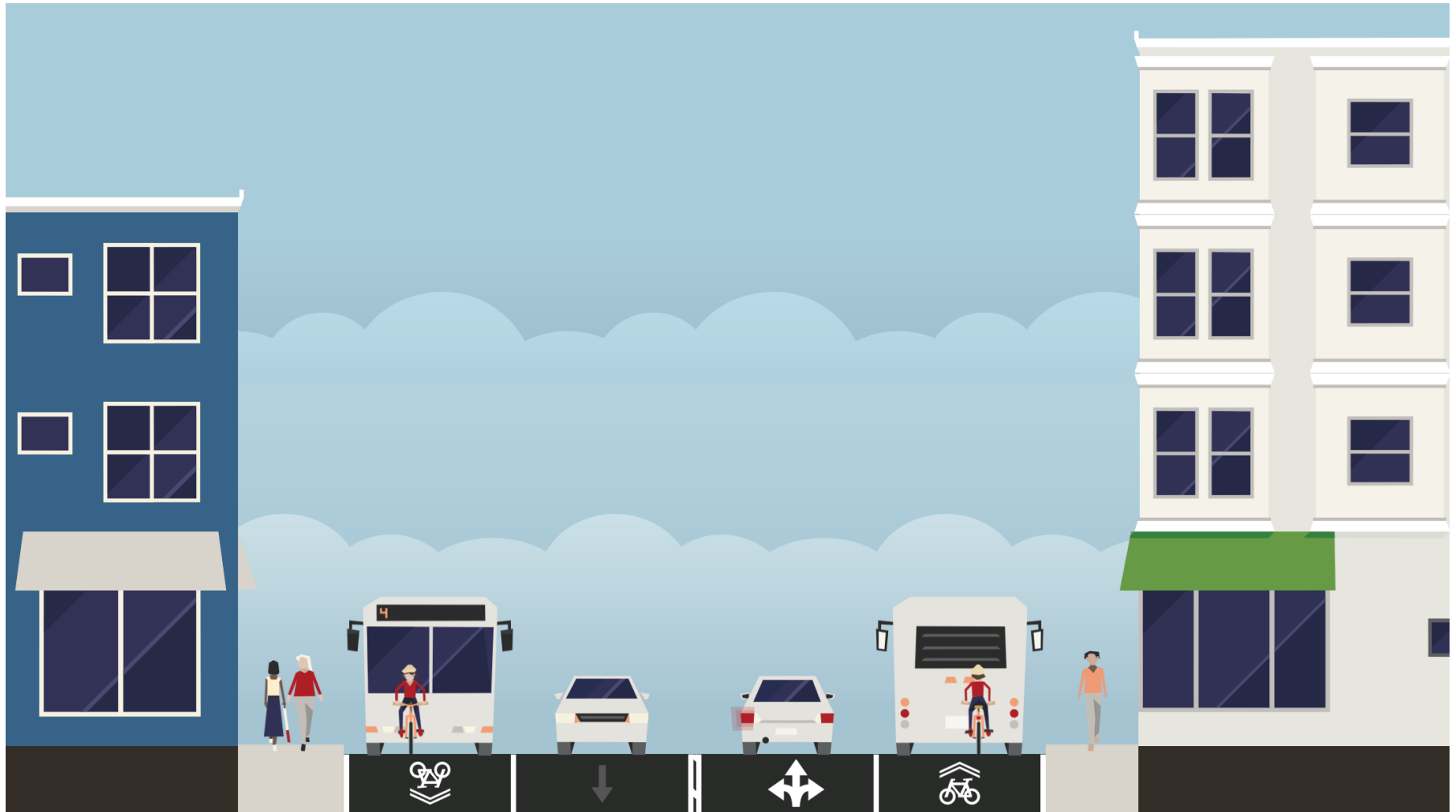
**Städtebaulicher Wettbewerb zur Straßenraumgestaltung in Vorbereitung**

## Ideen zur Priorisierung des Busverkehrs



Brennerstraße/Leo-Center (Quelle: Stadt Leonberg, IGV)

## Ideen zur Priorisierung des Busverkehrs (Perspektive)



Querschnitt Brennerstr. zw. Leo-Center u. Hindenburgstr. (Quelle: Streetmix.net, IGV)

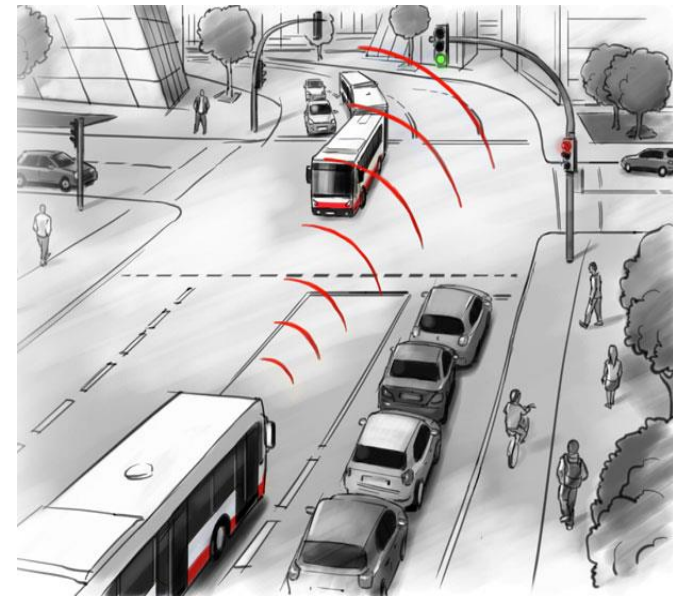
## Ideen zur Priorisierung des Busverkehrs

### Voraussetzungen:

- Neuanschaffung Verkehrsrechner für Verkehrssteuerung, z. B. busverkehrsgerechte Ampelbeeinflussung
- Untersuchungen zu verkehrlichen Auswirkungen/Verträglichkeit für Kfz- und Fußgängerverkehr einschl. Erhebung der aktuellen Verkehrsbelastungen

### Maßnahmen:

- Markierungsarbeiten
- Bauliche Eingriffe in den Straßenbegleitraum (Parkplätze, Gehwegflächen)
- Verschiebung Mittelinsel Brenner-/Leonberger Str.
- Installation Ampel für Busschleuse Leonberger Str. (vor Neuköllner Platz)
- Aufrüstung Ampelanlagen für Bus-Beeinflussung



## ÖPNV – Stadtticket

**Ausgangslage:** Einzelfahrscheine (2,50 €/1 Zone) sind relativ teuer und hält Gelegenheitsfahrer ab

**Lösungsvorschlag:** Einzeltagesticket und Gruppentagesticket für bis zu fünf Personen („Ludwigsburger Modell“) → **GR-Klausurtagung am 13.07.**

**Geltungsbereich:** Leonberg inkl. Teilorte

### Vorteile Ludwigsburger Modell:

- Minimiert Ticketkäufe für Fahrgast und Vertrieb
- Motiviert zu zusätzlichen Bus-Fahrten am Tag des Erwerbs
- Einfach zu kommunizieren
- Attraktives Angebot für Familien
- Wird von VVS akzeptiert und favorisiert



## ÖPNV – Defizite im Stadtbusverkehr

- Verbindung  
Ramtel - Belforter Platz
- Verbindung  
Eltingen - Altstadt
- Anbindung Kino
- Anbindung Leo-West
- Anbindung Waldfriedhof

→ **VVS stellt Konzept  
auf der GR-Klausurtagung  
am 13.07. vor.**



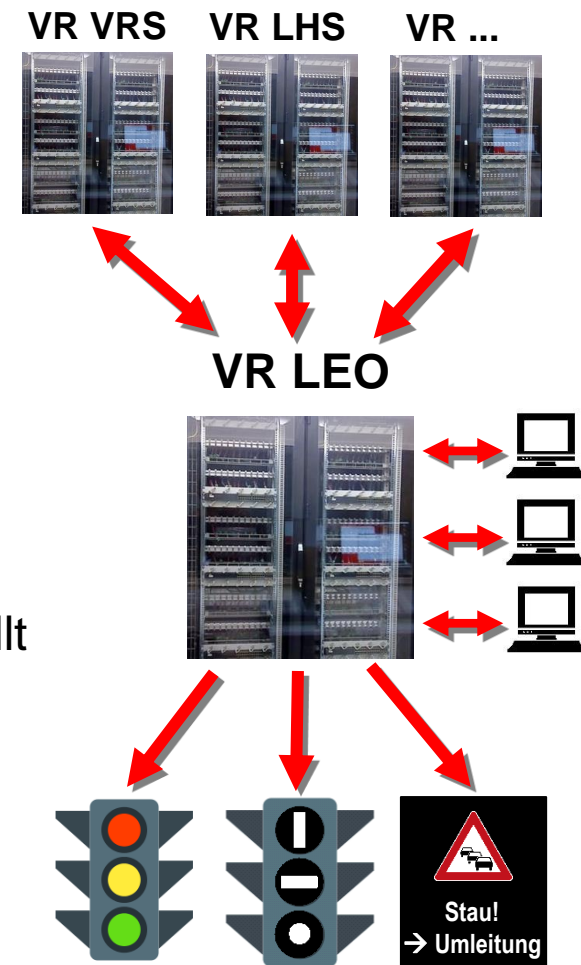
## Digitalisierung – Dynamische Fahrgastinformation (DFI)

- **Ziel:** Qualitätssteigerung im ÖPNV
- Heute 2 DFI-Anzeiger am ZOB
- **Maßnahme:** Flächendeckende Installation von Anzeigern, die Busabfahrten an zentralen Haltestellen in Echtzeit anzeigen
- **Umsetzung:** Fördertatbestand Programm „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“
- Förderantrag für 17 Anzeiger am ZOB, in der Kernstadt und den Stadtteilen Warmbronn, Höfingen und Gebersheim gestellt



## Digitalisierung – Verkehrsrechner (VR) zur Verflüssigung des Verkehrs

- **Ziel:** Stadtweite intelligente Steuerung von Ampeln inkl. Busbeschleunigung, dadurch Verflüssigung inkl. Verringerung von Anfahr- und Bremsvorgängen
- **Maßnahme:** Einrichtung Verkehrsrechner
- **Umsetzung:** Fördertatbestand Programm „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“
- Förderantrag für VR u. Verkehrsuntersuchungen gestellt
- VR Leonberg bildet lokale Ebene der derzeit in Aufbau befindlichen „Regionalen Mobilitätsplattform“ des Verbands der Region Stuttgart (VRS) zum regionalen Verkehrsmanagement

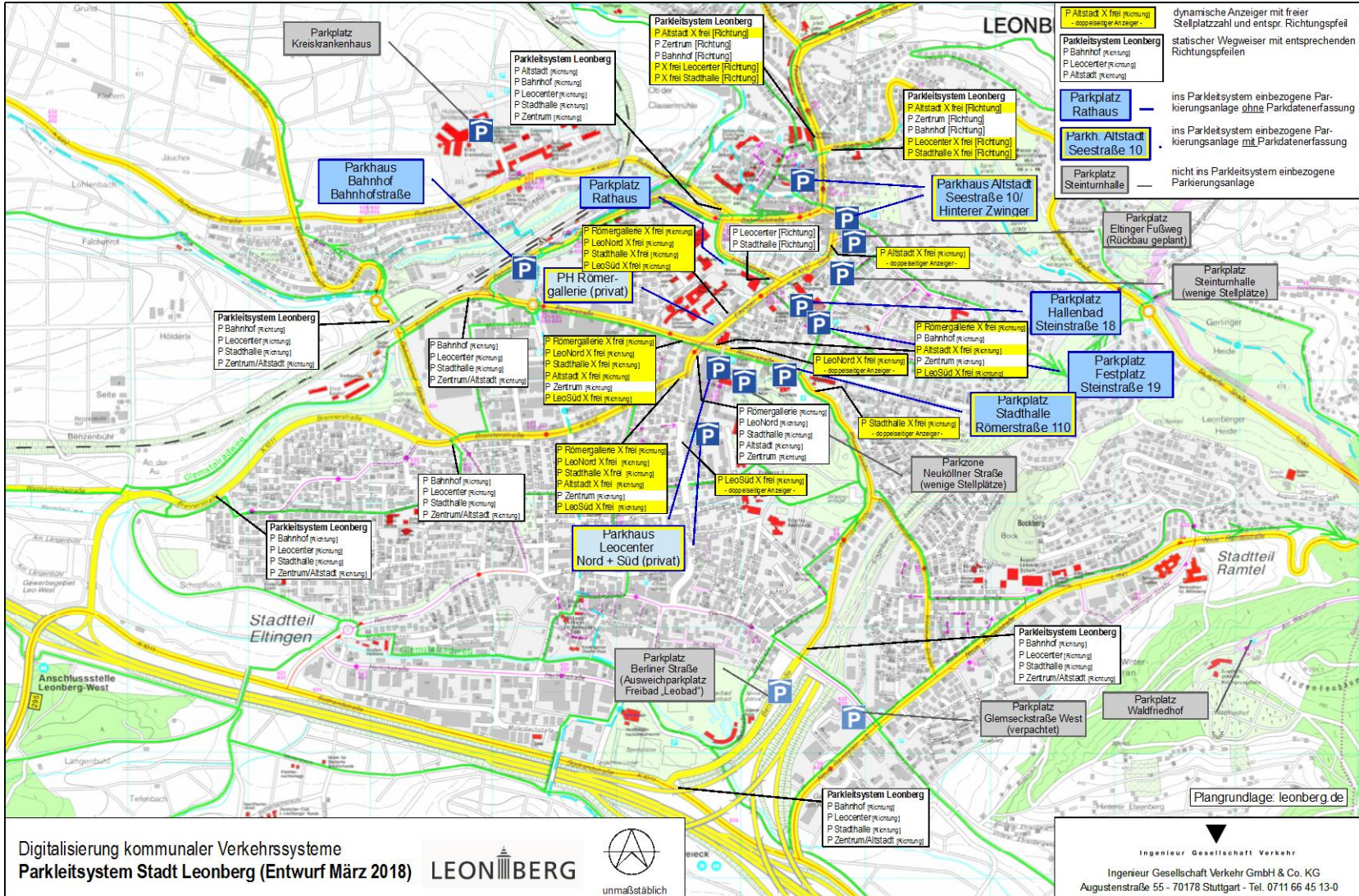


## Digitalisierung – Parkleitsystem zur Verflüssigung des Verkehrs

- **Ziel:** Verringerung des Parksuchverkehrs, Erhebung von Stellplatzdaten für zielgenauere Maßnahmen Parken
- **Maßnahme:** Installation von dynamischen und statischen Schildern, Einrichten von Schrankenanlagen Parkgarage Altstadt und Stadthalle, Parkleitreechner
- **Umsetzung:** Fördertatbestand Programm „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“
- Förderantrag gestellt



# Digitalisierung – Parkleitsystem zur Verflüssigung des Verkehrs



Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme  
Parkleitsystem Stadt Leonberg (Entwurf März 2018)



Ingenieur Gesellschaft Verkehr  
Ingenieur Gesellschaft Verkehr GmbH & Co. KG  
Augustenstraße 55 - 70178 Stuttgart - Tel. 0711 66 45 13-0

## Zusammenfassung



ÖPNV



Radwegenetz



E-Fahrzeuge inkl. Infrastruktur



Fahrzeugflotte der Stadtverwaltung

### **Maßnahmen-Strauß**

- Stärkung der Radnutzung
  - Verbesserung im ÖPNV
- Digitalisierung zur Verflüssigung des Verkehrs
- E-Ladestationen für Pedelecs und E-Fahrzeuge
- Stadtverwaltung als Vorbild durch Modernisierung der eigenen Fahrzeugflotte

## Wirkungsabschätzung (1)

Baustein	Maßnahme	Erläuterung hinsichtlich Wirkung	Realisierungshorizont	Geschätzte Wirkung NOx Reduktion	Kostenabschätzung
<b>Stärkung des Radverkehrs</b>	Neuplanung des Radverkehrs nach neuem, ganzheitlichem Ansatz	Gewinnung neuer Nutzergruppen durch gezielte Ansprache eher unsicherer Radfahrer - Erhöhung des Radverkehrsanteils	mittel- bis langfristig	<b>++</b>	Kostenabschätzung zu derzeitigem Planungsstand nicht möglich
<b>Umstellung auf emissionsfreie Busse</b>	Einsatz von Elektrobussen auf der Linie 94 oder deren nachfolgenden Linien	Schadstoff-Einsparung durch emissionsfrei angetriebene Fahrzeuge + Vorbildfunktion	mittelfristig	<b>+++</b>	Kostenabschätzung zu derzeitigem Planungsstand nicht möglich
<b>Priorisierung und Attraktivierung des Busverkehrs</b>	Kombi- oder Busspur am Leo-Center	verbesserte Pünktlichkeit steigert das Vertrauen hinsichtlich der Zuverlässigkeit und sichtbare Bevorzugung des Busverkehrs gegenüber dem MIV (Busse fahren „am Stau vorbei“) animiert zum Umsteigen	langfristig	<b>+++</b>	<b>300.000 €</b>
	LSA Beeinflussung an ausgewählten Knoten in der Stadt		mittelfristig	<b>+</b>	<b>170.000 €</b>
	Dynamische Fahrgastinformation am ZOB, in der Kernstadt und in den Stadtteilen	Vereinfachung und Komfort tragen zur Attraktivität des ÖV bei und erleichtern das Umsteigen	mittelfristig	<b>+</b>	<b>400.000 €</b>

## Wirkungsabschätzung (2)

Baustein	Maßnahme	Erläuterung hinsichtlich Wirkung	Realisierungshorizont	Geschätzte Wirkung NOx Reduktion	Kostenabschätzung
<b>Priorisierung und Attraktivierung des Busverkehrs</b>	Verbesserungen im Stadtbusverkehr (VVS-Konzept)	Behebung aktueller Defizite erleichtert Umstieg	mittelfristig	+	Kostenabschätzung zu derzeitigem Planungsstand nicht möglich
	Stadtticket	Verbilligung und Vereinfachung erleichtert Umstieg	mittelfristig	+++	jährliche Mehrkosten von <b>250.000€</b>
	Umbau ZOB	verbesserte Abläufe steigern Zuverlässigkeit+ Komforterhöhung erleichtert Umstieg	mittelfristig	++	<b>1.000.000 €</b>
<b>Optimierung des Verkehrsflusses</b>	Anschaffen eines Verkehrsrechners	Optimierung des Verkehrsflusses, daraus folgen weniger schadstoffintensive Anfahrtsvorgänge, verbesserte Busbevorrechtigung	mittelfristig	+++	<b>520.000 €</b>
	Einführung eines flächendeckenden Parkleitsystems	Reduktion des Parksuchverkehrs, gezielte Parkraumbewirtschaftung kann partiell zum Umsteigen führen	mittelfristig	+	<b>840.000 €</b>
<b>Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung</b>	Bürgerinformation, Öffentlichkeitsarbeit, Werbung	Angebote und Anreize zur Verhaltensänderung als Animation zum Umsteigen	kurz- bis mittelfristig	+++	Kostenabschätzung zu derzeitigem Planungsstand nicht möglich

## Ausblick

- Bewertung Kosten
- Bewertung NOx-mindernde Wirkung
- Fertigstellen des Masterplan-Berichts
- Abstimmung mit dem Gemeinderat
- Einreichung Masterplan-Bericht Ende August
- Förderzusagen „Digitalisierung kommunale Verkehrssysteme“
- Ausarbeitung Maßnahmen „Digitale Verkehrssysteme“ (VR, PLS, DFI)
- Umsetzung Maßnahmen „Digitale Verkehrssysteme“ (VR, PLS, DFI)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## Ladeinfrastruktur-Konzept für Elektromobilität



Susanne Ruf  
Projektleiterin Energietechnik  
07243/5888-138  
s.ruf@rbs-wave.de

# Inhalt

1. Einführung
2. Markthochlauf Elektromobilität
3. Methodik Ladeinfrastruktur
4. Ergebnisse Ladebedarf und Standorte
5. Netzkapazitäten und Wirtschaftlichkeit
6. Offene Fragen

## „Henne-Ei-Problem“ der Elektromobilität



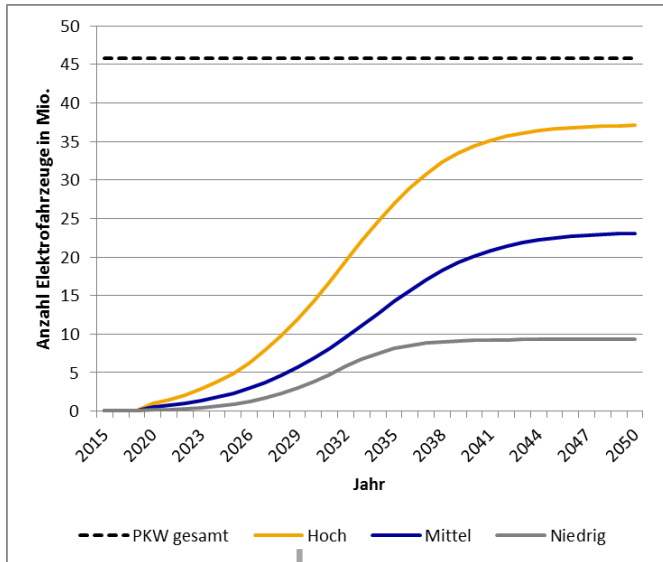
### Autofahrer

- Preis
- Reichweite
- Ladesäulen

### Ladesäulenbetreiber

- Wirtschaftlichkeit
- Netzkapazität

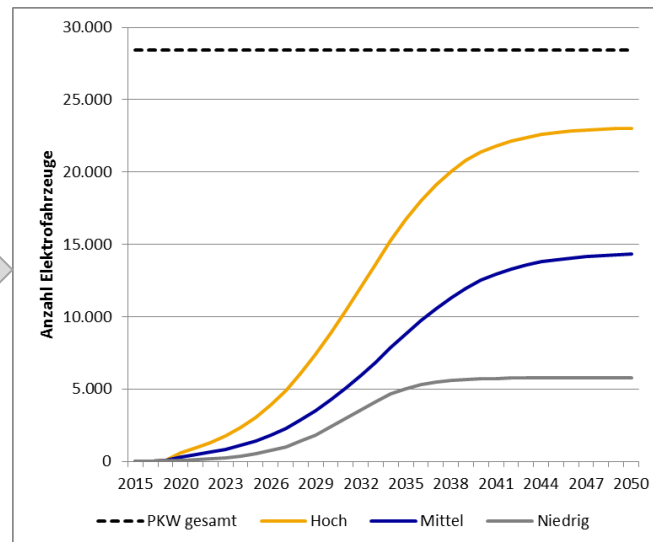
## Markthochlauf der Elektromobilität



Deutschland

### Szenarien

1. Hoch: 1 Mio. E-Autos 2020  
+ 80% Marktanteil 2050
2. Mittel: 0,5 Mio. E-Autos 2020  
+ 50 % Marktanteil 2050
3. Niedrig: 0,15 Mio. E-Autos 2020  
+ 20 % Marktanteil 2050



Leonberg

## Marktdurchdringung der Elektromobilität in Deutschland und Leonberg

### Anzahl der E-Autos in den Szenarien

	PKW gesamt	Szenario	2017	2020	2030	2050
Deutschland	45,8 Mio.	Hoch	53.861	1,0 Mio.	14,2 Mio.	37,0 Mio.
		<b>Mittel</b>	<b>53.861</b>	<b>500.000</b>	<b>6,8 Mio.</b>	<b>23,0 Mio.</b>
		Niedrig	53.861	155.000	3,8 Mio.	9,3 Mio.
Stadt Leonberg	28.447 0,06%	Hoch	46	621	8.864	23.018
		<b>Mittel</b>	<b>46</b>	<b>311</b>	<b>4.240</b>	<b>14.325</b>
		Niedrig	46	96	2.381	5.773

→ ca. 35.000 öffentliche Ladepunkte für 1 Mio. Elektro-Autos in D notwendig<sup>1</sup>

### Ladesäulenbedarf in Leonberg (2 Ladepunkte pro Ladesäule)

Szenario	2020	2025	2030
Hoch	11	53	153
<b>Mittel</b>	<b>5</b>	<b>25</b>	<b>73</b>
Niedrig	2	10	46

<sup>1</sup> DLR: LADEN 2020, 09/2016

## Standorte vorhandene öffentliche Ladesäulen

Nr.	Name	Adresse	Anzahl	Leistung
1	Aldi Süd	Schweizer Mühle 9	2	22 kW
2	Hallenbad Leonberg	Steinstraße 14/1	2	7,4 kW
3	Schwabengarage TESLA SuperCharger	Neue Ramtelstraße 9	8	120 kW
4	Schwabengarage Allego	Breitwiesenstr. 4	1	50 kW
5	Edeka Höfingen	Ditzinger Straße 77	1	11 kW

Bildquellen: Going-Electric



1



2



3



5



4

## Ladebereiche

### Privates Laden



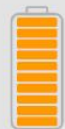
#### AC: Zuhause laden in der Garage/beim Arbeitgeber

- > über Nacht oder während der Arbeit die Batterie laden



Typ2 /  
Schuko

bis 22 kW /  
max. 3,6 kW



Batterie  
0-100 %



Parkdauer  
8-10 h

täglich bzw.  
Mo-Fr

### Öffentliches Laden



#### AC: Parken & Laden in der Kommune

- > beim Parken die Reichweite erhöhen



Typ2

bis 22 kW



Batterie  
0-100 %



Parkdauer  
1-6 h

2/Woche



#### DC: Laden an Autobahnen & Bundesstraßen

- > viel Reichweite in kurzer Zeit



CCS

50 kW  
(350 kW)



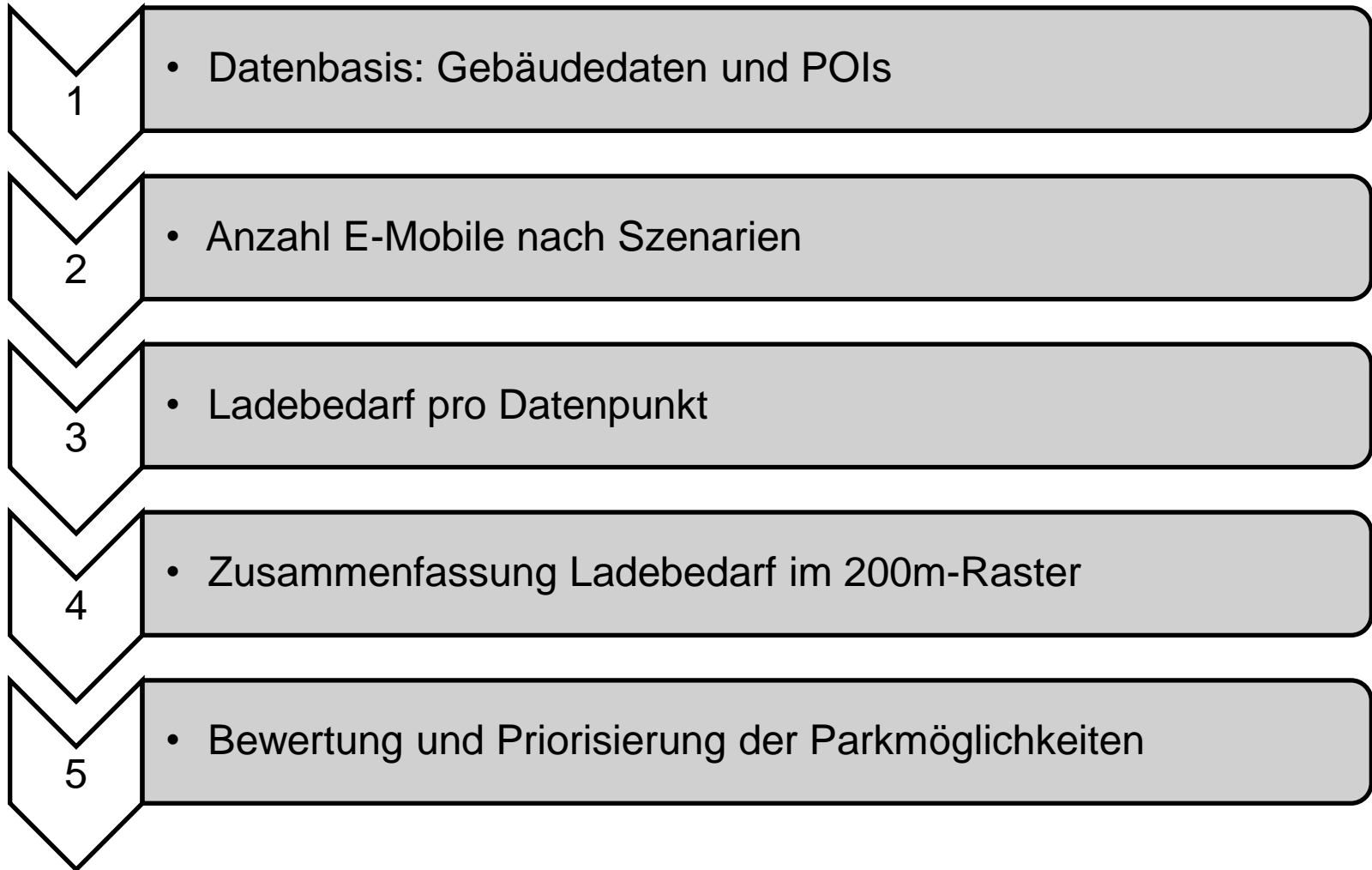
Batterie  
fast leer



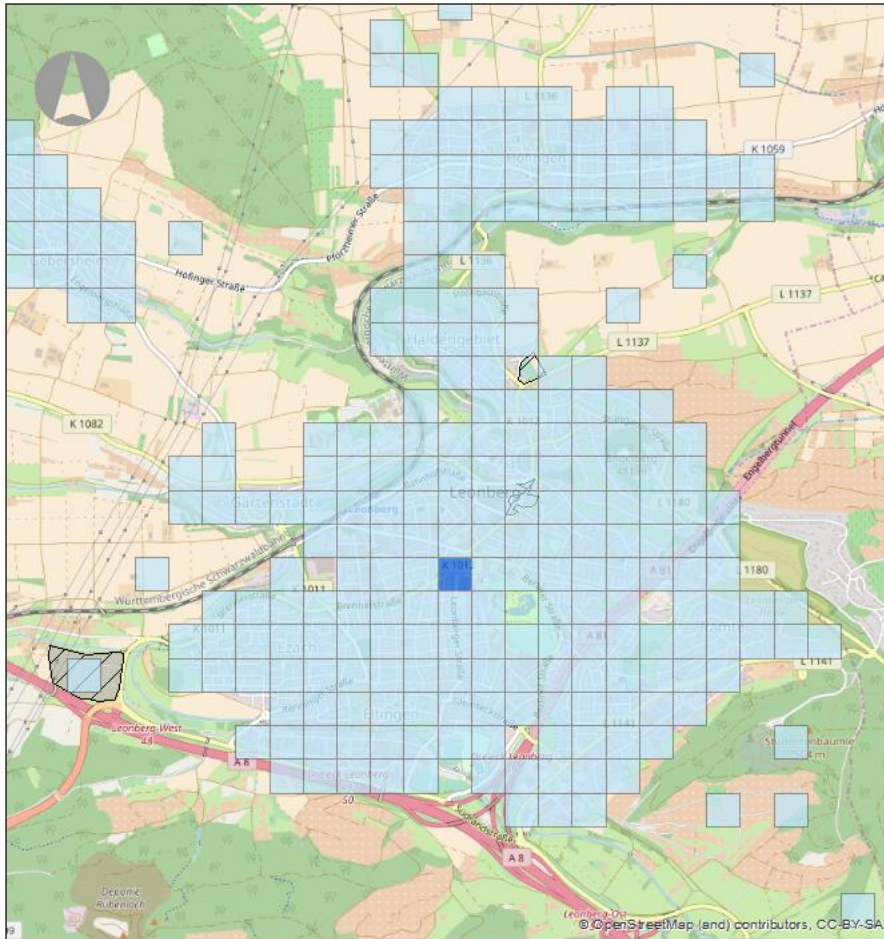
Parkdauer  
< 30 Min.

1/Monat

## Methodik zur Standortermittlung



# Aggregation des öffentlichen Ladebedarfs im 200m-Raster 2020



## Ladebedarf Leonberg

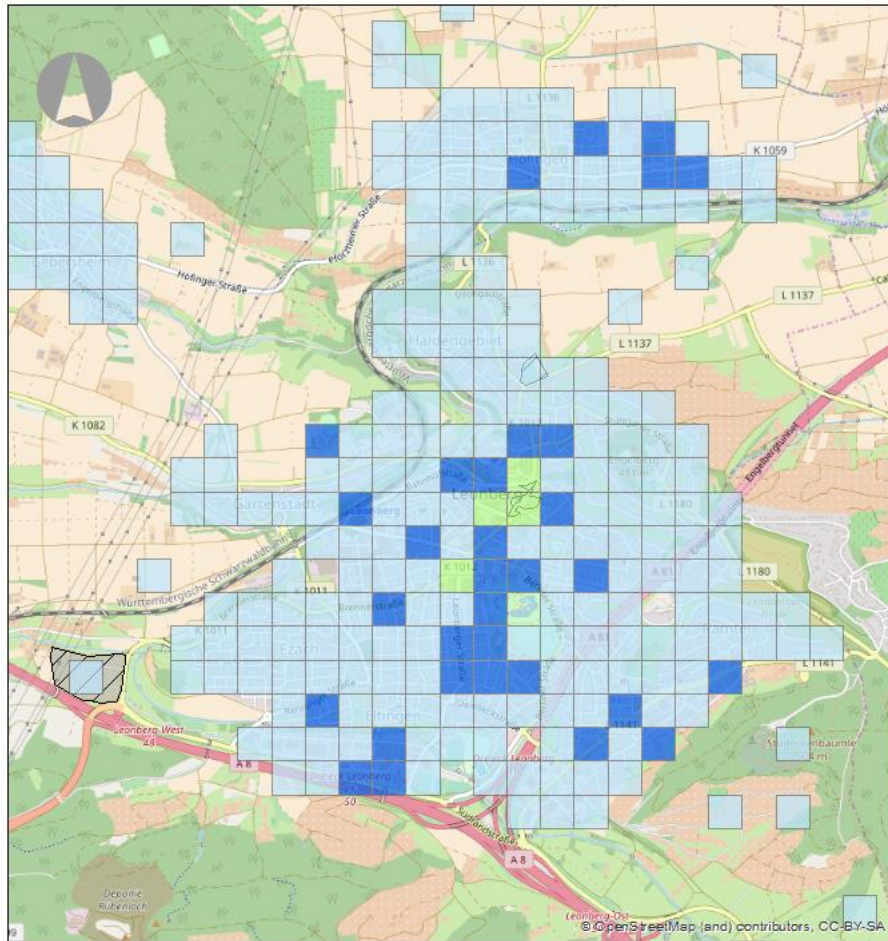


### Ladebedarf 200m-Raster Szenario Mittel 2020

- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

0 250 500 1.000 Meter

# Aggregation des öffentlichen Ladebedarfs im 200m-Raster 2025



## Ladebedarf Leonberg

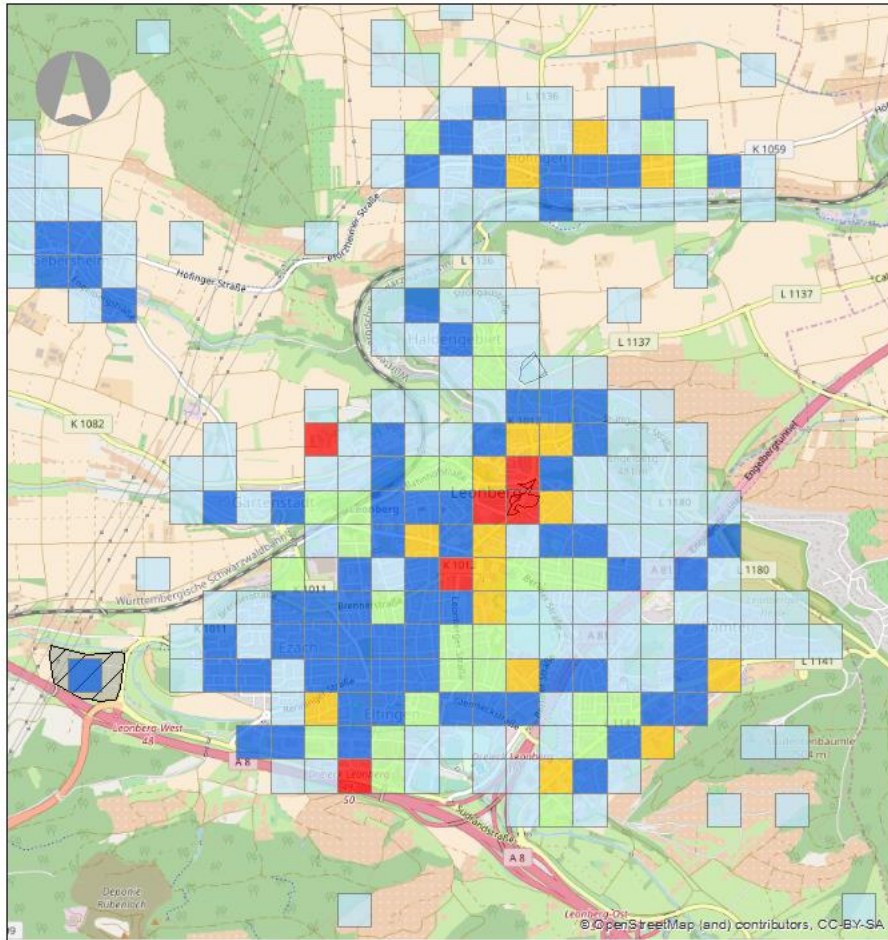


### Ladebedarf 200m-Raster Szenario Mittel 2025

- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

0 250 500 1.000 Meter

# Aggregation des öffentlichen Ladebedarfs im 200m-Raster 2030



## Ladebedarf Leonberg

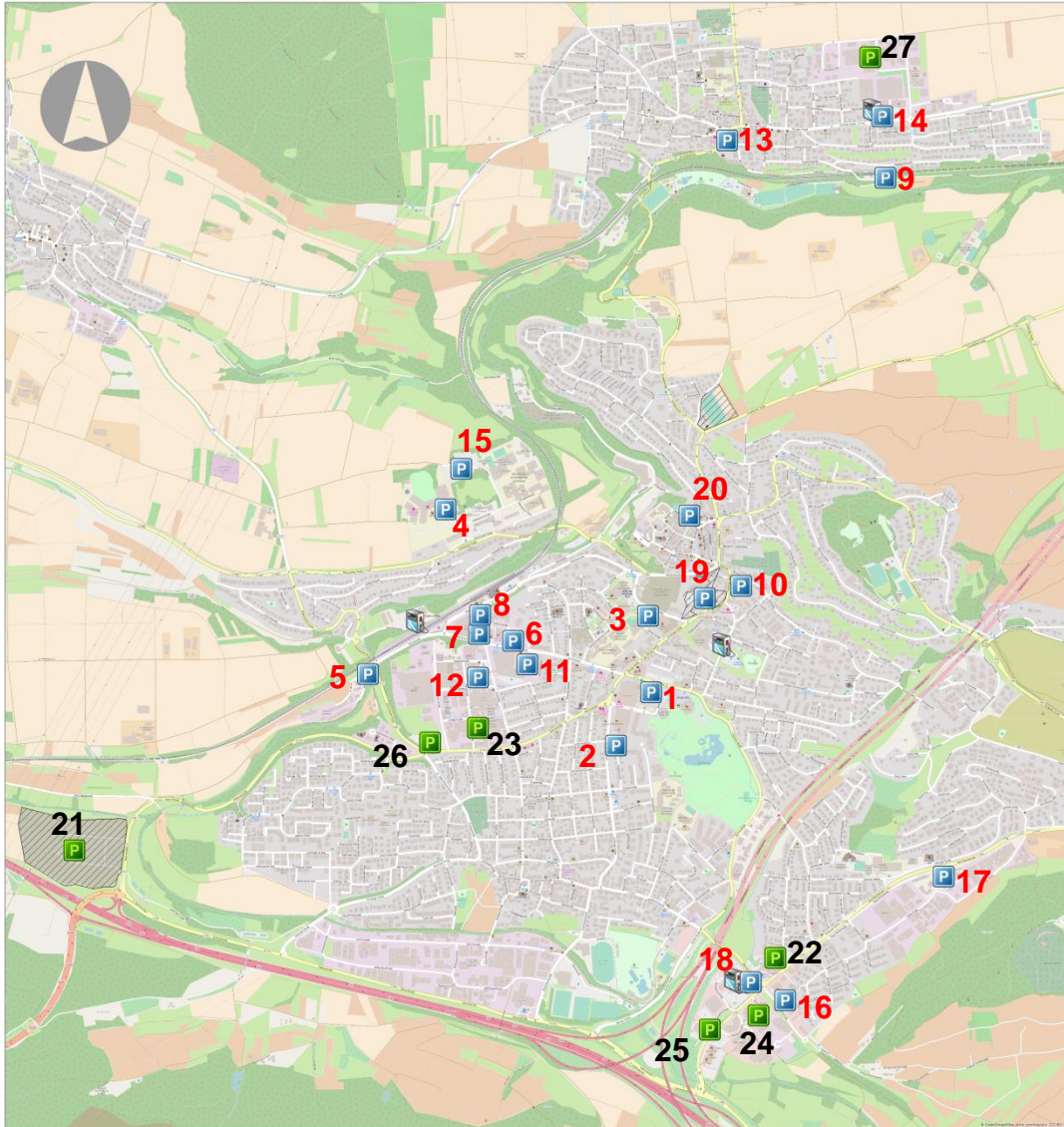


### Ladebedarf 200m-Raster Szenario Mittel 2030

- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

0 250 500 1.000 Meter

# Potentielle Standorte für Ladesäulen



## Ladebedarf Leonberg

### Potentielle Standorte für Ladesäulen

- P Laden beim Arbeitgeber
- P Öffentlich zugängliches Laden
- Vorhandene öffentliche Ladesäulen



## Potentielle Standorte für öffentlich zugängliche Ladesäulen

Nr.	Name	Ortsteil	Straße	HNr.
1	LEO-Center Parkhaus Nord	Eltingen	Leonberger Straße	98-108
2	LEO-Center Parkhaus Süd	Eltingen	Leonberger Straße	98-108
3	Rathaus	Leonberg	Belforter Platz	1
4	Krankenhaus	Leonberg	Rutesheimer Straße	50
5	Sozialstation/Stadtwerke/Bauhof	Eltingen	In der Au	10
6	REWE	Eltingen	Römerstraße	35-39
7	OBI	Leonberg	Römerstraße	9
8	Parkhaus Bahnhof Leonberg	Leonberg	Bahnhofstraße	83
9	Parkplatz Bahnhof Höfingen	Höfingen	Felsgartenstraße	43
10	Parkhaus Altstadt	Leonberg	Seestraße	10
11	Kaufland Leonberg	Eltingen	Römerstraße	34
12	Hofmeister Leonberg	Eltingen	Poststraße	67
13	IT Vision Technology	Höfingen	Am Schlossberg	8
14	Edeka/Lidl	Höfingen	Ditzinger Straße	77
15	Kreiskrankenhaus/Berufsschule	Leonberg	Fockentalweg	18
16	Lidl	Ramtel	Glemseckstraße	65
17	Aldi Parkplatz	Ramtel	Ulmer Straße	34
18	Parkplatz Glemseckstraße Ost	Ramtel	Neue Ramtelstraße	10
19	Neubaugebiet "Post-Areal"	Leonberg	nicht erschlossen	
20	Parkhaus Altstadt 2	Leonberg	Hinterer Zwinger	5

## Potentielle Standorte für Laden beim Arbeitgeber

Nr.	Name	Ortsteil	Straße	HNr.
21	Neubaugebiet "Gewerbegebiet LEO West"	Eltingen	Am Längenbühl	
22	Mercedes Benz	Ramtel	Görlitzer Straße	7
23	Robert Bosch GmbH	Eltingen	Daimlerstraße	7
24	Grundfos	Ramtel	Neue Ramtelstraße	10
25	Smart Leonberg	Ramtel	Neue Ramtelstraße	3
26	Bosch Mitarbeiterparkplatz	Eltingen	Reinhold-Vöster-Straße	29
27	Gewerbegebiet Höfingen	Höfingen	Paul-Ehrlich-Straße	2



Bildquelle: Cylex



Bildquelle: smart

## LEO-Center

### Parkhaus Süd LEO-Center



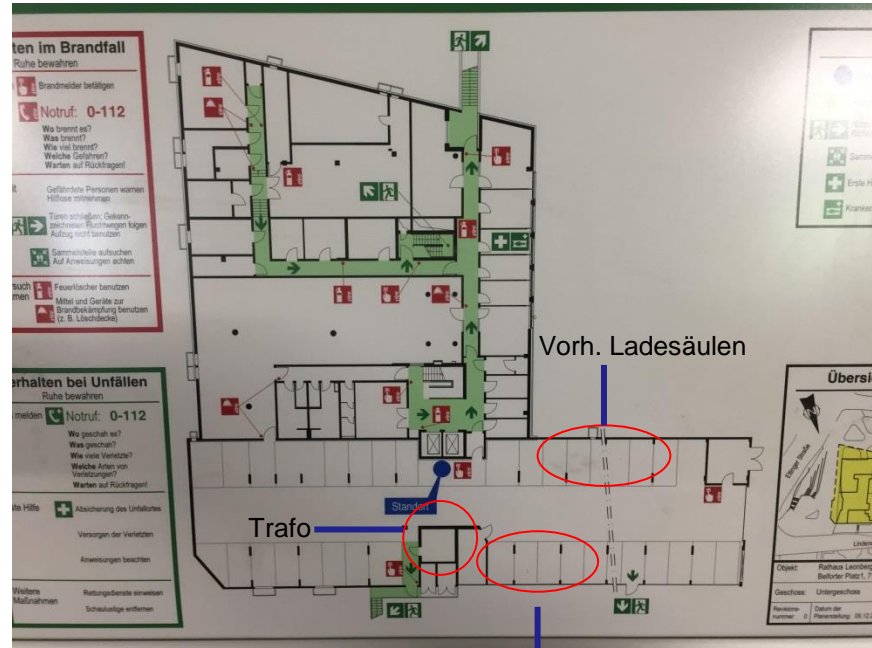
### Parkhaus Nord LEO-Center



- ➔ werbewirksame Standorte in Nähe zur Ladenpassage
- ➔ Kennzeichnung der E-Parkplätze

# Rathaus

Potentieller Standort Besucher-Ladesäule



Vorhandene Ladesäulen Fuhrpark



Parkplatz weitere Fuhrpark-KFZ

## Abgleich mit Netzkapazitäten

Derzeitige Bearbeitung durch NetzeBW

### Erste Aussagen

- Leo-Center: 800 kW Kapazität, zusätzliche Netzstation schwer zu realisieren
- Rathaus: mind. 125 kW Kapazität
- Krankenhaus: verfügbare Kapazität Netzstation Rutesheimer Straße: 100 kW
- Stadtwerke/Bauhof/Sozialstation: mind. 63 kW Kapazität



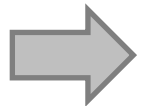
LEO ENERGIE

Netze BW

## Wirtschaftlichkeit öffentliche Ladesäule 2 x 22 kW

### Auslegungsparameter

- Abschreibungsdauer: 10 Jahre
- Zinssatz: 3%
- Förderung: 60 % der Ladepunkt-Kosten, max. 3.000 € pro Ladepunkt  
60 % pro Netzanschluss, max. 5.000 € im Niederspannungsnetz
- Investitionskosten Ladesäule inkl. Netzanschluss, Montage: 10.000 €
- Laufende Kosten: 1.500 €/a
- Deckungsbeitrag: 20 Cent/kWh









**Deckung der Vollkosten ab ca. 1 Völlladung/Tag (VW-Golf)**



Bildquelle: Mennekes

## Weiterführende Informationen an den Thementischen

-  Technologien
-  Förderung
-  Kosten/Wirtschaftlichkeit
-  CO<sub>2</sub>-Emissionen
-  Laden zu Hause
-  Umsetzungshemmnisse
-  Lastmanagement

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!





**2018/096**

öffentlich

Dezernat C  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	24.07.2018	Ö

## Stadtumbau "Leonberg-Mitte" -Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens "Postareal"

### Beschlussvorschlag

1. Die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens „Postareal“ werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichtes mit dem 1. Preisträger in das Verhandlungsverfahren einzutreten. Sollte sich binnen 6 Monate keine konkreten Verhandlungsergebnisse abzeichnen, werden ergänzend die Verhandlungen mit dem 2. Preisträger aufgenommen.

### Zusammenfassung des Sachverhalts

Auf Grundlage eines Präqualifikationsverfahrens wurde nach einer europaweiten Ausschreibung entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderats ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, an dem sich 10 Investoren/ Planungsbüros als Teams beteiligt haben.

Im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 14.05.2018 wurden die Arbeiten mit den anonymisierten Nummern 3013 und 3015 zur weiteren Bearbeitung und zu den weiteren Verhandlungen empfohlen, wobei in einer ersten Priorität die Verhandlungen mit dem 1. Preisträger geführt werden. Sollten sich binnen angemessener Frist keine konkreten Ergebnisse abzeichnen, werden ergänzend die Verhandlungen mit dem 2. Preisträger aufgenommen.

### Ziele der Maßnahme

Fortführung der Stadtumbaumaßnahme „Leonberg-Mitte“ innerhalb des Postareals im Sinne einer Nachnutzung und städtebaulich- funktionalen Innenentwicklung.

### Sachverhalt/Sachstand

Aus der zentralen Lage des Projektareals und der hohen Bedeutung für die Quartiersentwicklung ergibt sich ein hoher Qualitätsanspruch für das Postareal und den sog. Brückenschlag in Leonberg.

Mit der Entwicklung des Areals sollen Synergieeffekte mit den angrenzenden Bereichen sowie eine Erhöhung der Frequentierung und Verweildauer geschaffen werden. Das Post-

areal soll gelungenes Verbindungselement zwischen der Stadtmitte und der Altstadt werden. Damit legt die Stadt Leonberg als Ausloberin besonderen Wert auf die architektonische und städtebauliche Qualität der Arbeiten sowie auf eine dem Standort angemessene Nutzungsdurchmischung im Sinne einer gelungenen Quartiersentwicklung. Als Instrumentarium zur Gewinnung von Plankonzepten und Inverstoren/ Projektentwicklern wurde ein Investorenauswahlverfahren als nichtoffenes Verfahren mit vorgeschalteter Präqualifikation durchgeführt.

Ziel der jetzt abgeschlossenen Phase 2 des Investorenauswahlverfahrens war die Entstehung eines gelungenen innerstädtischen Quartiers. In diesem Zusammenhang wurde auch die Kaufpreisvorstellung für die geplante Entwicklungsmaßnahme abgefragt.

Folgender Zeitplan lag der bisherigen Projektentwicklung zugrunde:

01.11.2017 Veröffentlichung der Präqualifikationsunterlagen  
 30.11.2017 Abgabe der Referenzen für die Präqualifikation  
 08.12.2017 Auswahl der Teilnehmer und Ausgabe der Auslobungsunterlagen

13.04.2018 Abgabe der Beiträge  
 14.05.2018 Sitzung des Auswahlgremiums/ Preisgerichts  
 anschließend Mitteilung der Ergebnisse an die Teilnehmenden .

Insgesamt wurden 10 Arbeiten vollständig abgegeben, die alle nach formaler Prüfung im Wettbewerb zugelassen wurden. Diese Arbeiten sind in einem Vorprüfbericht (Stand: 02.05.2018) dokumentiert, der als Anlage dieser Vorlage beigefügt ist.

Im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 14.05.2018 wurden zwei Arbeiten mit den Nummern 3013 und 3015 zur weiteren Bearbeitung und zu den weiteren Verhandlungen empfohlen.

Die beiden ausgewählten Arbeiten wurden durch das Preisgericht, bestehend aus 15 Fach- und Sachpreisrichtern, mit deutlicher Mehrheit als die besten Arbeiten bewertet.

Die Arbeit mit der Nr. 3013 (1. Rang) verantwortet auf der Investorenmseite die Strabag Real Estate GmbH mit den Planungsbüros h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH (Stadtplanung/ Architektur) sowie Glück Landschaftsarchitekten.



Die Verfasser entwerfen das neue Postareal als gemischt genutztes Quartier, welches als „gebauter Brückenschlag“ die Altstadt von Leonberg geschickt mit der „neuen Stadtmitte“ verknüpft. Das Quartier entwickelt einen eigenen Charakter, welcher die Topografie sehr gut nutzt und die Stadt Leonberg mit einem gut gestalteten Platz in zentraler Lage bereichert.

Vielfältige Verknüpfungen zur Eltinger Straße, wie zum zukünftigen Stadtgarten und der Brücke zum Eltinger Fußweg als auch zum neuen Rathausvorplatz ermöglichen eine gute Durchwegung ohne Rückseiten. Die Baukörper reagieren in ihrer Höhenstaffelung auf die Nachbarschaft.



Quelle: Strabag Real Estate GmbH/ Planungsbüro h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH/ Glück Landschaftsarchitekten.

Der Quartiersplatz mit seiner angenehmen Gliederung und attraktiven Sichtachsen wird mit seiner belebten Erdgeschosszone (Einzelhandel) ein abwechslungsreiches räumliches Erlebnis bieten. Ausdrücklich begrüßt wird, dass der Quartiersplatz auch Verknüpfungspunkte zur Eltinger Straße offenhält und sich hier Blickbezüge ergeben.

Das Preisgericht empfiehlt eine weitere Qualifizierung des Plankonzeptes und macht hierzu eine Reihe von Themenvorschlägen (Brückenschlag, Nutzungsbesatz, räumliche Anschlüsse zum Stadtgarten etc.), die im Zuge des anstehenden Verhandlungsverfahrens inhaltlich besetzt und geprüft werden sollen.

Insgesamt entsteht ein an Kubaturen reiches und vielfältiges Baukonzept, das eine eigenständige Charakteristik in einem Stadtquartier zwischen Altstadt und Stadtmitte ermöglicht. Das Konzept enthält Potential zur Schaffung einer eigenen städtebaulichen Identität. Der geplante Platz und die umgebende Bebauung mit den geplanten Nutzungen lässt eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten. Die vom Platz abgehenden Sichtachsen inszenieren die Altstadt. Die geplanten Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Gastronomie, Boardinghaus, Wohnen) lassen einen ausgewogenen Mix erwarten, der zu einer dem Standort angemessenen Urbanität führen kann. Vor diesem Hintergrund stellt die Arbeit eine sehr gute Grundlage für die weitere Projektentwicklung dar.

Die Arbeit mit der Nr. 3015 (2. Rang) verantwortet auf der Investorenmseite die Conceptaplan & Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG mit den Planungsbüros Auer + Weber Assoziierte (Stadtplanung/ Architektur) sowie Becker & Haindl, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten.



Conceptplan & Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG/ Auer + Weber Assoziierte/ Becker & Haindl, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten.

Die Arbeit zeichnet ein städtebauliches Gerüst mit der geplanten Stadtachse, den Plätzen und der umgebenden Bebauung. Einen wesentlichen Beitrag leistet die urbane Brücke zwischen Altstadt und dem Neuem Rathaus als Teil des neuen Stadtquartiers. Diese städtebauliche Ordnung ist im Schwarzplan (siehe oben) abzulesen. Alle Erdgeschossflächen werden entlang der Stadtachse gewerblich genutzt.

Es werden im Wesentlichen drei Baufelder angeboten. Diese Baufelder formulieren eine Stadtachse für den fußläufigen Verkehr, die eine Reihe von Räumen bereithält und durch kleinteiligen Handel sowie einem kleinen Vollsortimenter urbane Qualitäten aufweist. Von der Altstadt kommend, ist eine beidseitig gefasste Brücke vorgesehen, im zentralen Bereich befindet sich ein kleiner Quartiersplatz, der auch mit dem großen Bestandsgebäude zurechtkommt und als Abschluss dieser Verbindungslinie wird ein baulicher Hochpunkt als Hotel platziert.

Auch bei dieser Arbeit empfiehlt das Preisgericht eine weitere thematische Qualifizierung des Konzeptes, z.B. in den Bereichen des Brückenschlags, der Fassaden etc.

**Weiteres Vorgehen**

Eintritt in das Verhandlungsverfahren, zunächst mit dem Bieter des 1. Rangs. In dieses Verhandlungsverfahren werden die Empfehlungen des Preisgerichts zur Weiterentwicklung der Plankonzepte einbezogen.

**Alternativen zum Beschlussvorschlag**

keine.

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

**Anlage/n**

1	IAV Postareal Vorprüfbericht
---	------------------------------

# VORPRÜFBERICHT



## POSTAREAL LEONBERG

### Nichtoffenes Investorenauswahlverfahren mit Präqualifikation

Stand: 02.05.2018

**Ausloberin:** Stadt Leonberg  
Stadtplanungsamt  
Belforter Platz 1  
71229 Leonberg

**Koordination:** Drees & Sommer Infra Consult und  
Entwicklungsmanagement GmbH  
Untere Waldplätze 37  
70569 Stuttgart



## INHALTSVERZEICHNIS

---

Teil I	Allgemein	Seite	1
Teil II	Einzelbewertungen	Seite	6
Teil III	Vergleichstabellen und Kennwerte	Seite	66
Teil IV	Wertungsmatrix	Seite	67



## INHALTSVERZEICHNIS

---

Teil I      Allgemein

## **1 VERFAHREN**

---

Aus der zentralen Lage des Projektareals und der hohen Bedeutung für die Arealentwicklung ergibt sich ein hoher Qualitätsanspruch für das Postareal und den sog. Brückenschlag in Leonberg.



Mit der Entwicklung des Areals sollen Synergieeffekte mit den angrenzenden Bereichen sowie eine Erhöhung der Frequenzierung und Verweildauer geschaffen werden. Das Postareal soll gelungenes Verbindungselement zwischen dem Stadtkern und dem angrenzenden Gebiet darstellen. Damit legt die Ausloberin besonderen Wert auf die architektonische und städtebauliche Qualität der Arbeiten sowie auf eine dem Standort angemessene Nutzungsdurchmischung im Sinne einer gelungenen Quartiersentwicklung.

Gegenstand der folgenden Phase 2 ist das Investorenauswahlverfahren zur Entstehung eines gelungenen innerstädtischen Quartiers. Hier wird insbesondere die geplante Entwicklungsmaßnahme nebst Kaufpreisvorstellung abgefragt.

Die Ausloberin legt großen Wert auf die Entstehung eines frequentierten gemischt genutzten Quartiers mit verbindendem Charakter. Die architektonische Anmutung des Gesamtareals und seine marktgerechte und städtebauliche Funktionalität stehen im Fokus.

## **2 ABLAUF DES WETTBEWERBS**

---

### **PHASE I**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| – 01.11.2017            | Veröffentlichung der Präqualifikationsunterlage |
| – 30.11.2017, 12:00 Uhr | Abgabe der Referenzen für die Präqualifikation  |
| – 08.12.2017            | Auswahl der Teilnehmer und Mitteilung           |

### **PHASE II**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| – 08.12.2017               | Ausgabe der Auslobung                                    |
| – 08.01.2018               | Schriftliche Rückfragen                                  |
| – am 13.04.2018, 15:00 Uhr | Abgabe der Beiträge                                      |
| – 14.05.2018               | Sitzung des Auswahlgremiums                              |
| – anschließend             | Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer und Preisrichter |

### **3 TEILNEHMER VORPRÜFUNG**

---

An der Vorprüfung beteiligt waren:

- Herr Norbert Geissel
- Herr Christian Siegle
- Frau Irimi Triantafillidou

### **4 ABGABE DER WETTBEWERBSPLÄNE**

---

Insgesamt wurden 10 Wettbewerbsarbeiten von 10 verschiedenen Teilnehmern abgegeben. Zum Abgabetermin am 13.04.2018 (Nachweispflicht durch Empfangsbestätigung oder Poststempel) gingen die geforderten Planunterlagen von allen Teilnehmern fristgerecht ein.

### **5 ABGABE DER MODELLE**

---

Zum Abgabetermin am 13.04.2018 (Vor-Ort-Abgabe oder Nachweispflicht durch Poststempel) wurde fristgerecht zu jedem abgegebenen Wettbewerbsbeitrag das zugehörige Modell (insgesamt 10 Stück) abgegeben.

### **6 EINHALTUNG DER VORGABEN**

---

Alle Verfasser haben die formalen Vorgaben eingehalten.

### **7 WETTBEWERBSLEISTUNGEN**

---

1. Vorlage einer städtebaulichen Idee nebst Freiflächendarstellung,
2. Vorlage eines architektonischen Konzepts nebst Nutzungskonzept,
3. Vorlage des Verkehrserschließungskonzepts nebst Parkierung,
4. Abgabe des Kaufpreises für das Grundstück, siehe Formblatt 2,
5. Abgabe Modelleinsatzplatte.

## **8 VORPRÜFUNG**

---

Formale Vorprüfung:

- Fristgerechter Eingang der Arbeiten.
- Erfüllung der formalen Vorgaben hinsichtlich einzureichender Unterlagen.

Quantitativ-qualitative Vorprüfung:

- Prüfung der durch die Interessenten angegebenen Flächenwerte in Verbindung mit den Ausschlusskriterien.
- Prüfung der konzeptionellen Aussagen.

## **9 BEWERTUNGSKRITERIEN**

---

Die Bewertung der Wettbewerbsentwürfe erfolgt nach folgenden Kriterien:

- Städtebauliches Konzept
- Nutzungskonzept
- Gestalterische Qualitäten
- Freiflächenkonzept/Grünplanung
- Erschließung/Parkierung
- Variantenreicher Nutzungsmix
- Kaufpreis

## 10 AUSWAHLGREMIIUM

---

### Sachpreisrichter:

- Herr Oberbürgermeister Martin G. Kaufmann
- Frau Gabriele Ludmann – Gemeinderat, CDU
- Herr Johannes Frey – Gemeinderat, FWV
- Frau Christa Weiß – Gemeinderat, SPD
- Herr Dr. Bernd Murschel – Gemeinderat, DIE GRÜNEN
- Herr Prof. Dieter Maurmaier – Gemeinderat, FDP
- Frau Gitte Hutter – Gemeinderat, DIE LINKE

### Fachpreisrichter:

- Frau Prof. Cornelia Bott, Landschaftsarchitektin, Planungsgruppe Landschaft und Raum
- Herr Bürgermeister Klaus Brenner, Stadtverwaltung Leonberg
- Herr Martin Haas, haas cook zemmrch STUDIO2050 Freie Architekten PartG mbB
- Herr Dieter Ben Kauffmann, Kauffmann Theilig Partner Freie Architekten BDA
- Herr Prof. Heinz Nagler, BTU Cottbus
- Herr Prof. Franz Pesch, pesch partner architekten stadtplaner GmbH BDA/SRL
- Herr Prof. Kunibert Wachten, scheuven+wachten
- Herr Michael Welsch, SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH

### Stellvertreter:

- Herr Kevin Vossler, Bauordnungs- und Verwaltungsamt Leonberg

### Berater ohne Stimmrecht / Sachverständige

- Herr Thomas Aurich, Gastrotreuhand GmbH & Co KG
- Herr Joachim Heller, Wirtschaftsrat Leonberg
- Herr Rainer Zachert, Gemeinderat, Neue Liste Leonberg (NLL)
- Herr Frank Albrecht, Gemeinderat, S:ALZ

## 11 ERGEBNISSE

---

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind in den Einzelauswertungen in Teil II dargestellt.

Stuttgart, 02.05.2018



Norbert Geißel,  
Stadtplanungsamt Leonberg



Irimi Triantafyllidou

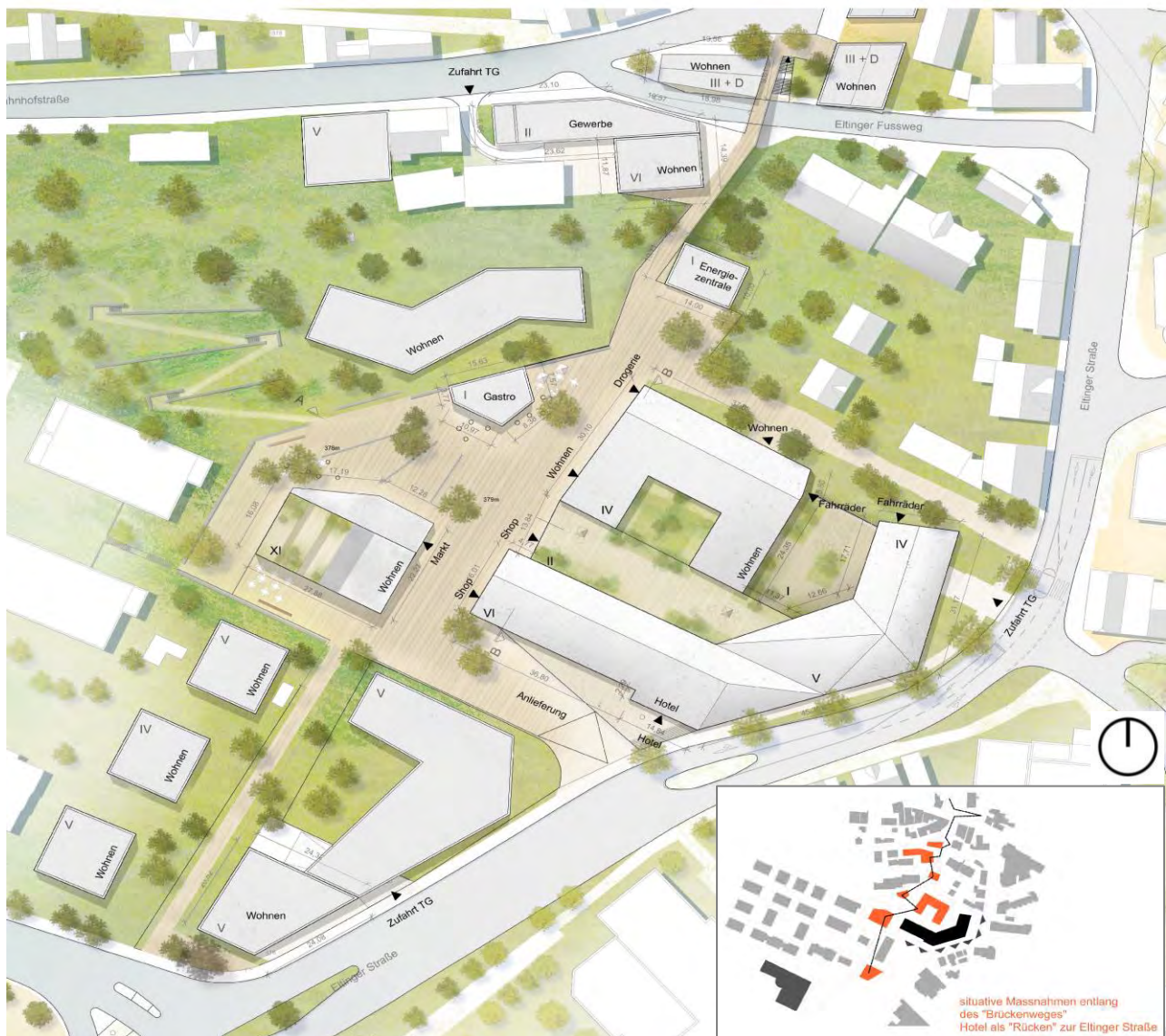
Leistungserfüllung							
Kennzahl	Termingerechte Abgabe Pläne	Anonymität	Präsentationspläne	Prüfpläne (Ausdruck)	Formblätter		Kaufpreisangebot und Finanzierungsbestätigung
					Rechnerische Nachweise	Verfassserklärung	
3010	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3011	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3012	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3013	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3014	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3015	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3016	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3017	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3018	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3019	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

## INHALTSVERZEICHNIS

---

Teil II      Einzelauswertungen

## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Ausgangspunkt der neuen Bebauungsstruktur bildet die starke Verzahnung des Stadtparks mit zu dem neuen Quartiersplatz
- Quartiersabschluss zur Eltinger Str. durch Form eines Rückens, der den Straßenraum baulich begleitet.
- „Landmark“ durch signifikanten Hochpunkt in zweiter Reihe (Wohnen)
- Vernetzende Funktion der neuen Wegeverbindung über mehrere kleine Platzfolgen (sog. Perlenkette)

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3010

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Verbund der Stadtkörper über eine Dachlandschaft und adressbildende Erdgeschosszone
- Prägende Gebäudetypen: das „Torhaus“, das Atelierhaus und der Hochpunkt im Park
- Durchmischung durch untersch. Typologien
- Schlichte und abstrahierte Dachlandschaft
- Gastro-Pavillon mit schillernder Fassade
- Verputzte, gut proportionierte Baukörper, mit teilweise verglastem Sockel und geschlossenen Paneelen, farbig oder aus Holz

## Architektonisches Konzept (UG)



- Baukörper bilden eine Gemeinschaft verschiedenster Akteure
- Anliefersituation: Verbindung der Anlieferung in die unterschiedlichen Geschosse und Lagerflächen der Nutzungen

## FREIFLÄCHENKONZEPT

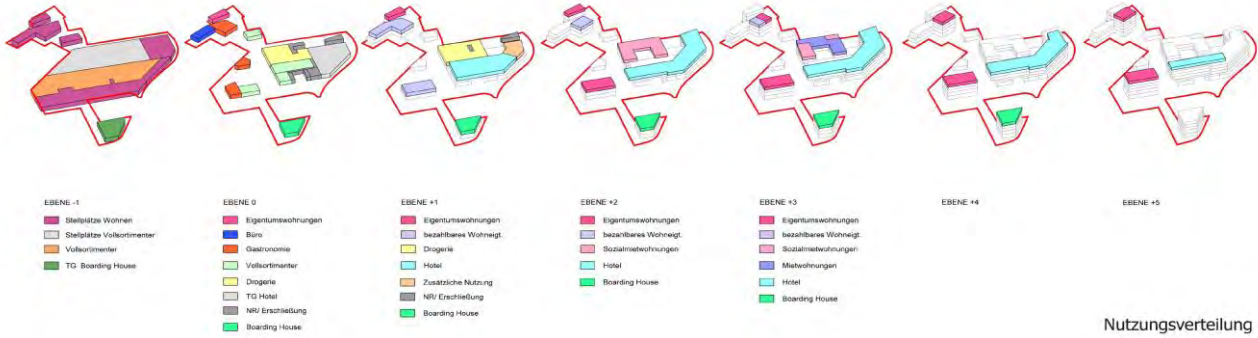


- Landschaftlicher Charakter der vorgelagerten Tal-lage durch gezielte Anordnung von Bäumen und Baumgruppen
- Erschließung der steilen Hanglage durch Wiesenterrassen (Ost-West Verbindung)
- Mittelachsige Nord-Süd Verbindung, neuer Quartiersplatz im Kreuzungsbereich
- Trapezförmige Platzöffnung zum Bürgerpark
- Platzgliederung durch locker angeordnete Baumgruppen

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



Nutzungsmix



Oberirdische Nutzungsverteilung:

EH (3.113 m<sup>2</sup>), Wohnen (7.463 m<sup>2</sup>), Hotel (7.301 m<sup>2</sup>),  
Gastronomiepavillon (629 m<sup>2</sup>), Garage/Stellfl. (955 m<sup>2</sup>), Boarding House (2.474 m<sup>2</sup>)

Unterirdische Nutzungsverteilung:

EH (3.238 m<sup>2</sup>), TG (7.458 m<sup>2</sup>)

Schnitte



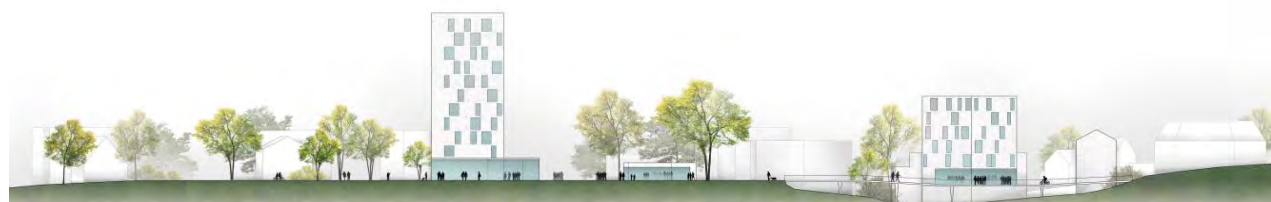
Schnitt Hotel und Wohnen M 1\_250

Erschließungskonzept und Anlieferung

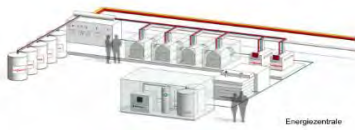


- Charakterisierung durch Verzicht auf Kfz-Verkehr
- Anschluss der zentralen TG (Einzelhandel, Hotel Wohnnutzung) und TG Boarding House über Eltinger Straße
- Anbindung der TG des Wohn- und Geschäftshauses über Grundstückszufahrt in Bahnhofstraße
- Bündelung der Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung über Zufahrt an der Eltinger Straße
- Anlieferung erfolgt über geschossübergreifende Lastenaufzüge in die jeweiligen NR
- Separate Handelsflächen werden über die öffentlichen Flächen bedient

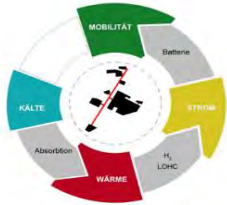
Fassadenabwicklung



## Energiekonzept



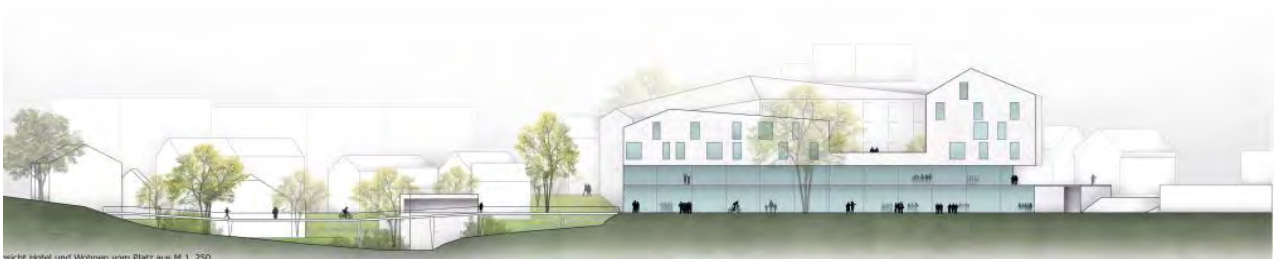
Energiezentrale



Effizienz durch  
Multisektorkopp-  
lung von Wärme, Kälte,  
Strom und Mobilität.  
ENERGIEKONZEPT

- Weitreichende Reduzierung des Wärmebedarfs durch gute Wärmedämmung der opaken Bauteile und 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Ermöglichen einer langen Laufzeit der BHKW durch Einbindung von Zwischensepichern für Wärme und Strom in das Gesamtsystem
- Nutzer- und Wetterprognosen für einen optimalen Betrieb

## Ansichten

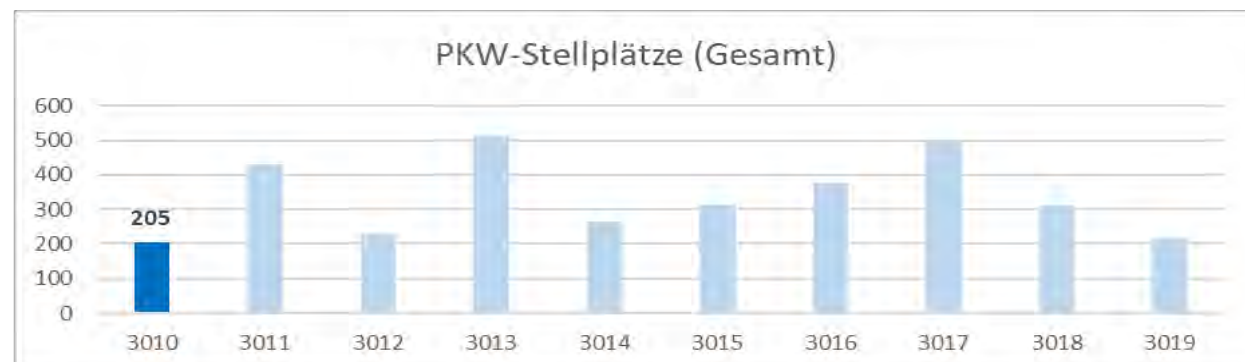


sische Hotel und Wohnen vom Platz aus M 1 250

## Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)



**Investorenauswahlverfahren**

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

**3010**

**KENNWERTE (Vergleichstabellen)**



**NUTZUNGSVERTEILUNG**

Nutzungsverteilung



- Wohnen
- Handel
- Gastronomie
- Boardinghouse
- Hotel
- Parken

**NOTIZEN**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

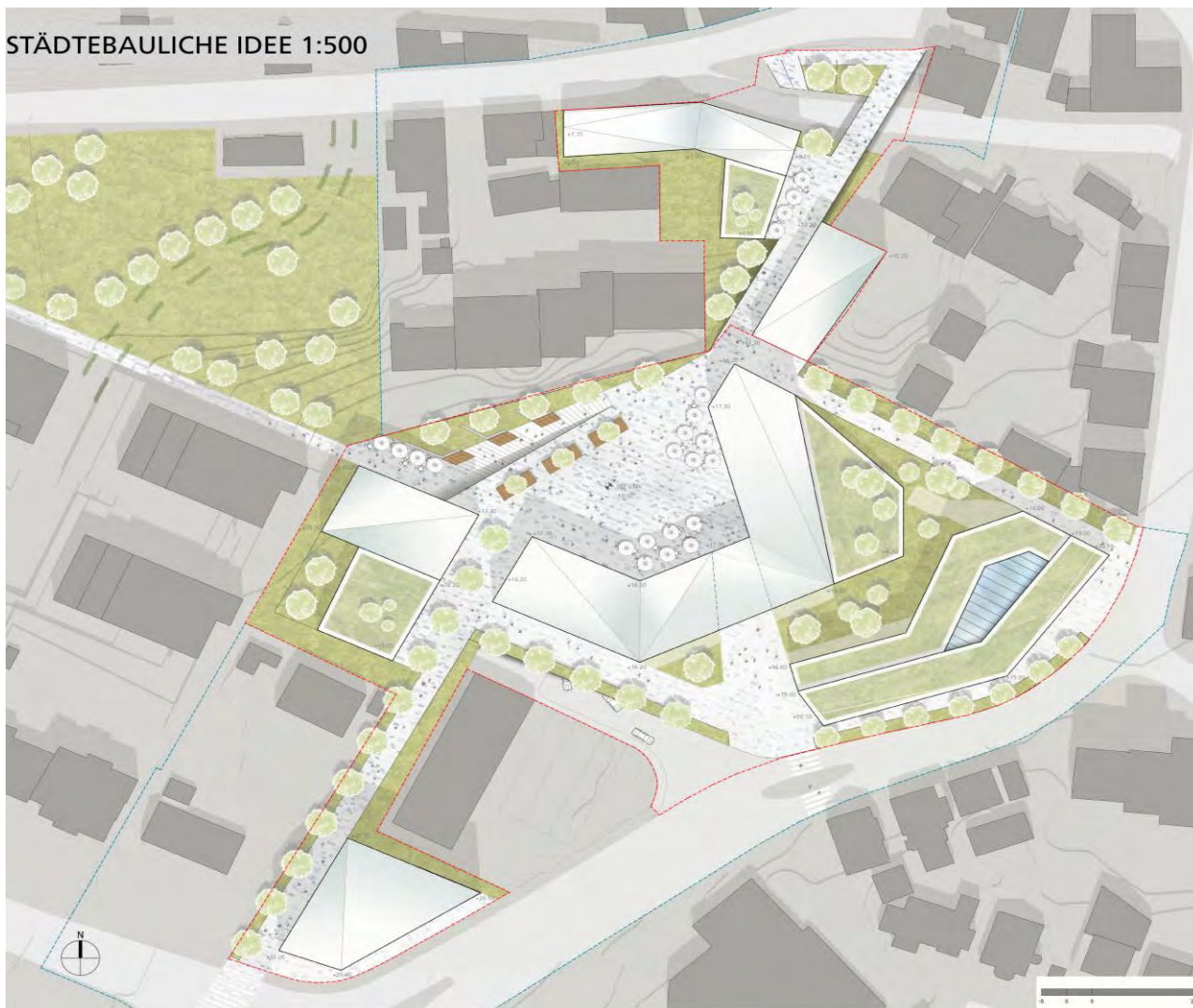
---

---

---

## GESAMTKONZEPTION

## STÄDTEBAULICHE IDEE 1:500



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Zentraler Platz mit Öffnung zum Landschaftsraum und zur Altstadtsilhouette mit Gastronomie und Handel
- Vernetzung des neuen Quartiers mit umliegenden Stadtquartieren über Querverbindungen in alle Richtungen
- Torhaus am Belforter Platz als Eingang zur Stadtachse (Boarding House)
- Urbane Verdichtung durch vielfältiger Einzelhandel und Gastronomie auf Platzebene
- Großflächige Nahversorgungseinheit mit Öffnung zum Stadtpark

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3011

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Förderung des sozialen Zusammenlebens durch Platzierung des gewerblichen Wohnens an Randlagen
- Mehrgesch. Wohngebäude mit nach allen Seiten unterschiedl. und flach geneigten Dachformen
- Drehung der Konturen der Baukörper
- Belebung des Raumes durch Schrägstellung
- Prägung der Fassaden durch begrünte Balkone, Gänge und Loggien

## Architektonisches Konzept (UG)



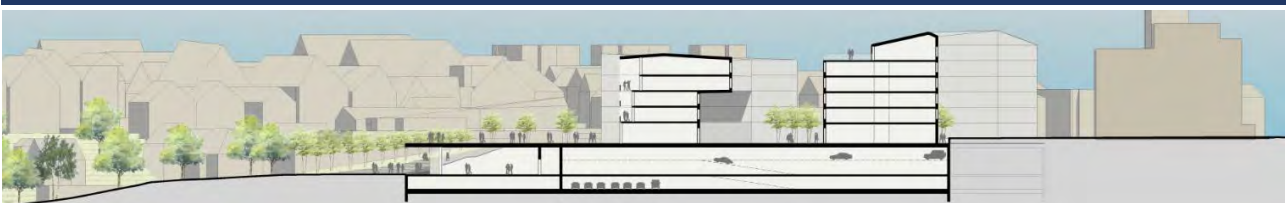
- Direkte Verbindung der Anlieferung über Durchstecker in das UG Lebensmittel
- Anlieferung Gastronomie und andere EH über die Außenflächen
- Anlieferung Bäckerei und Biomarkt über UG und TG
- STP PKW privat: 137 Stück
- STP PKW öffentlich: 293 Stück

## FREIFLÄCHENKONZEPT

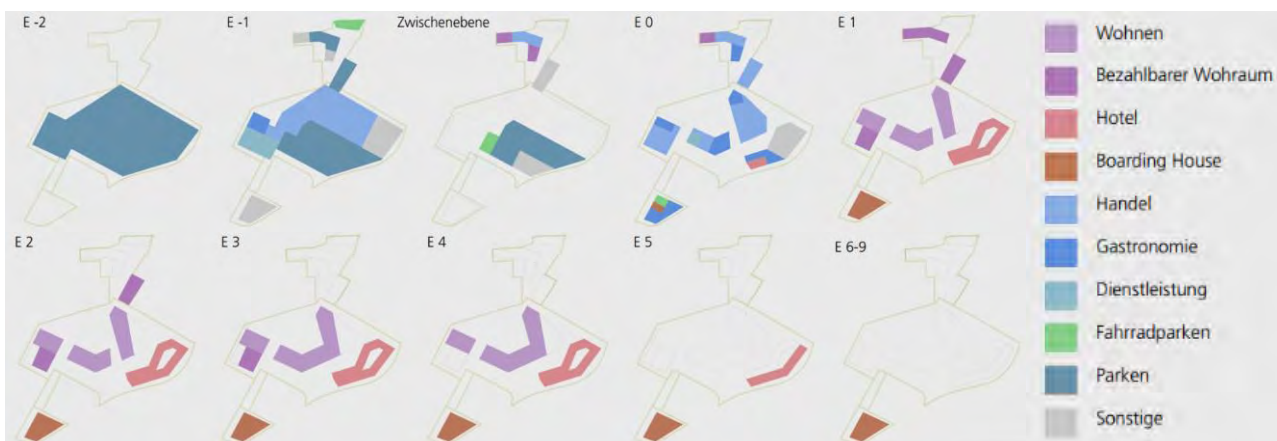


- Zentraler Platz als eine Art urbaner Balkon
- Pflanzentiefe und öffentliche Möblierung auf Podesten
- Starke Kante zur Eltinger Straße und Öffnung in den inneren Stadtplatz durch rückwärtige östliche Neubebauung
- Hauptverbindungswege mit Baumreihen
- Betonung der topographischen Lage und Freilegung des Stadtgartens durch an der Bahnhofstraße angeordnete Bebauung

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix



### Einzelhandel:

Es entsteht eine verdichtete Gruppierung von Handel/Gastronomie im Hanggeschoss auf Platzebene  
Großflächige Nahversorgungseinheiten werden durch den kleinteiligen Einzelhandel ergänzt  
Weitere kleine Dienstleistungen ergänzbar (z.B. Gesundheit, Kita).

### Oberirdische Nutzungsverteilung:

Handel (2.833 m<sup>2</sup>), Gastro (1.673 m<sup>2</sup>), Hotel (5.093 m<sup>2</sup>),  
Boarding House (5.124 m<sup>2</sup>), Wohnen (7.230 m<sup>2</sup>), Parken (571 m<sup>2</sup>), Sonstiges (1.108 m<sup>2</sup>)

### Unterirdische Nutzungsverteilung:

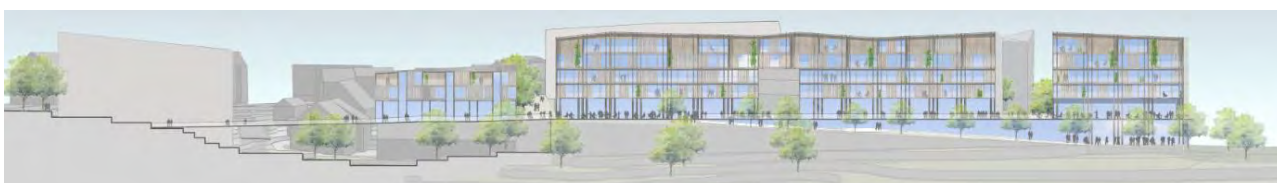
Handel (3.982 m<sup>2</sup>), Hotel (77 m<sup>2</sup>), Parken (14.632 m<sup>2</sup>), Sonstiges (2.194 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung



- Erschließung für Kfz-Verkehr (Wohnen, Handel) über zentrale Quartiersgarage
- Anbindung über bestehende Telekomzufahrt
- Ladehof für größere Nahversorgungseinheiten am Rand des Plangebiets angeordnet
- Verschiebung der Bushaltestelle in der Bahnhof- und Eltinger Str. für bessere Erreichbarkeit
- In Arrondierung der Wohngebäude mehrere Fahrradgaragen für Radfahrer
- Barrierefreie Verbindung für Fußgänger von Altstadt zum Rathaus über Treppen- und Aufzugsanlagen

## Fassadenabwicklung



**Parksituation**



**Schnitte und Ansichten**



**Rendering**



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)





## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Höhere Solitäregebäude im Norden und Süden als Auftakt des neuen Brückenschlags zwischen Alt- und Neustadt
- Scharnierfunktion des Stadtplatzes in alle vier Himmelsrichtungen
- Stadtplatz öffnet sich zum Freiraum und gibt den Blick auf Schloss und Altstadt frei
- Bebauungsstruktur orientiert an Körnung der umliegenden Stadtquartiere
- Schließung des Stadtraums entlang der Eltinger Straße für Straßenlärmreduktion

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3012

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Belebung des öffentlichen Raums durch vielfältige Erdgeschossnutzungen
- Kontinuität im Stadtraum durch Staffelung der Gebäude zwischen Umfeld und Solitären
- Vielfältiges Wohnungsangebot mit flexiblen Grundrissorganisationen
- Formale Unterscheidung zwischen Solitären und den restlichen Bausteinen des Quartiers
- Strukturelle Ordnung der Baukörper durch fein gegliederte Fassadengestaltung

## Architektonisches Konzept (UG)



- Parkierung der Anwohner und Besucher in einer Tiefgarage, die über die Eltinger Straße erschlossen wird
- Drogeriemarkt im Untergeschoss enthalten
- Anlieferung Drogerie und Biosupermarkt erfolgt über das UG
- Lagerflächen Lebensmittel vorhanden

## FREIFLÄCHENKONZEPT

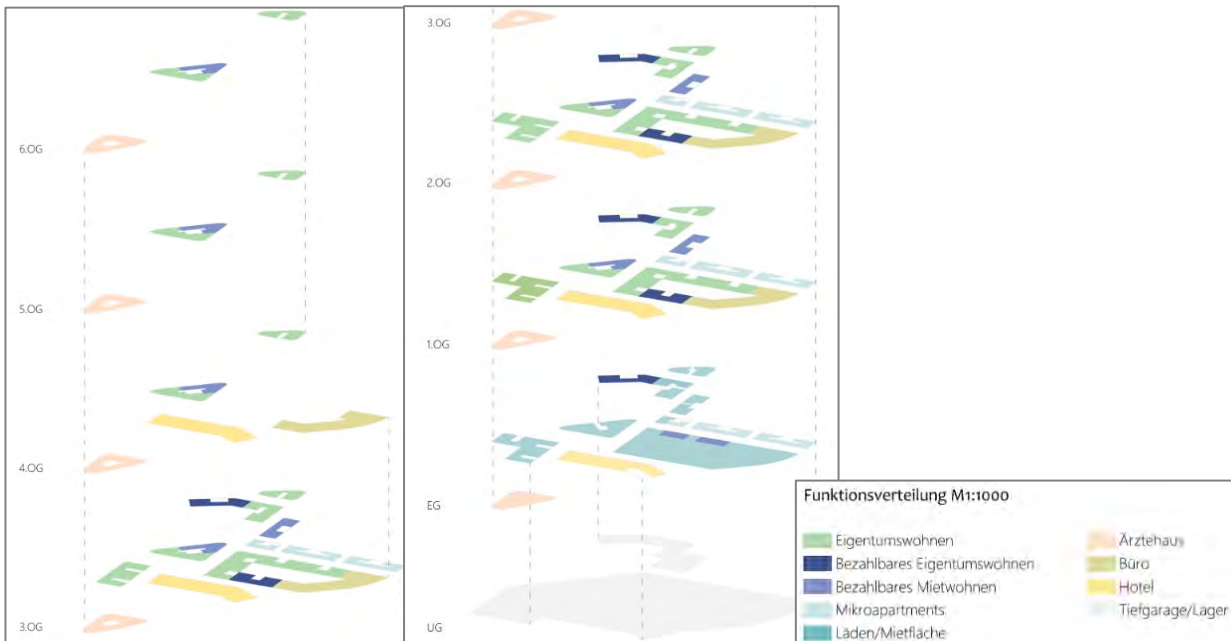


- Zentraler Platz auf dem Hochpunkt des Areals nimmt wesentliche Wegeverbindungen auf
- Mittige Senkung auf dem Quartiersplatz mit Wasserspiegel als Anziehungspunkt
- Zentrale Achse mittels markanten Baumformen herausgehoben
- Durchwegungen des Quartiers werden über Sitz- und Spielangebote zu hochwertigen Lebensräumen für Anwohner und Besucher

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix

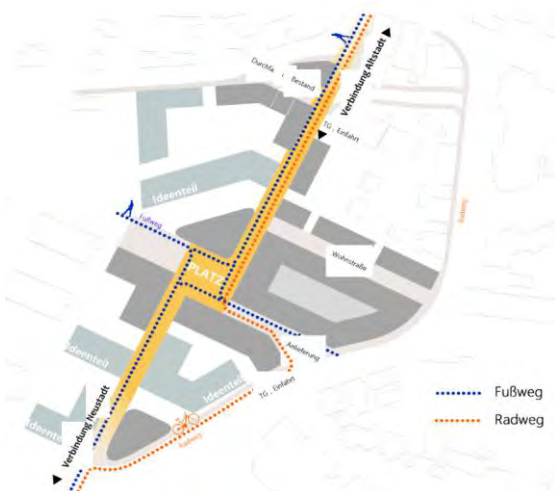
**Oberirdische Nutzungsverteilung:**

Wohnen (16.500 m<sup>2</sup>), Büro (3.300 m<sup>2</sup>), Ärzthaus (3.171 m<sup>2</sup>),  
Hotel (3.925 m<sup>2</sup>), Laden (2.484 m<sup>2</sup>)

**Unterirdische Nutzungsverteilung:**

Laden (5.693 m<sup>2</sup>), Parken (6.873 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung



- Brückenschlag zwischen Altstadt und südl. Innenstadt als großzügige Durchwegung in Nord-Süd Richtung angelegt
- Nord-Süd und Ost-West Verbindung schneiden sich am zentralen Quartiersplatz
- Erschließung der Tiefgarage über Eltinger Str.
- Fahrradstellplätze der Wohnnutzungen überdacht im Gebäude angeboten
- Anlieferung des Supermarkts und der Drogerie erfolgt oberirdisch in den Baukörper integriert

## Fassadenabwicklung



## Mobilitätskonzept und Anlieferung



- Die Anlieferung erfolgt am verkehrsberuhigten Fußgängerüberweg ebenerdig
- Brückenschlag als großzügige Durchwegung in Nordsüdrichtung, deren Achsen sich auf dem Quartiersplatz mit den Ost-West-Anbindungen und den Stadtpark schneiden
- Alle Wegeverbindungen werden neu geknüpft und an die starke Nord-Süd-Achse gebunden

## Schnitte und Ansichten



## Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)





## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Neu gestaltetes Postareal als Bindeglied zwischen historischer Altstadt und südlich gelegenen Stadtbereichen
- Bisher getrennte Stadtbereiche über neuen „baulichen Brückenschlag“ vernetzt
- Nutzung des Quartiers stärkt die Funktion der Altstadt als historisches Zentrum
- Bauliche Umsetzung zentraler Themen der städtischen Gesellschaft: Diversität, Mobilität, Ökologie, Ökonomie, Nachhaltigkeit und Innovation

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3013

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG1)



- Vernetzung des Quartiers mit seinem Umfeld zu einer räumlichen Einheit
- An der Schnittstelle der verschiedenen Wegebeziehungen entsteht der urbane Marktplatz des Quartiers
- Quartier mit hoher Identität und Strahlkraft
- zentraler Quartiersplatz ist Treffpunkt und Umlenkungspunkt
- Ausrichtung der ergänzenden EH- und Gastro-Nutzungen um den Quartiersplatz

## Architektonisches Konzept (EG2)



- Die Anlieferung ist von der TG-Zufahrt getrennt
- Jeder Kubus sieht einen Treppenhaukern vor
- Lagerflächen der Shops befinden sich direkt angrenzend an der Ladeneinheit
- Anlieferung der Drogerie und des Lebensmittlers über die Eltinger Straße
- angestrebte Nutzungen sind Ergänzungen zum Angebot in der Altstadt

## FREIFLÄCHENKONZEPT

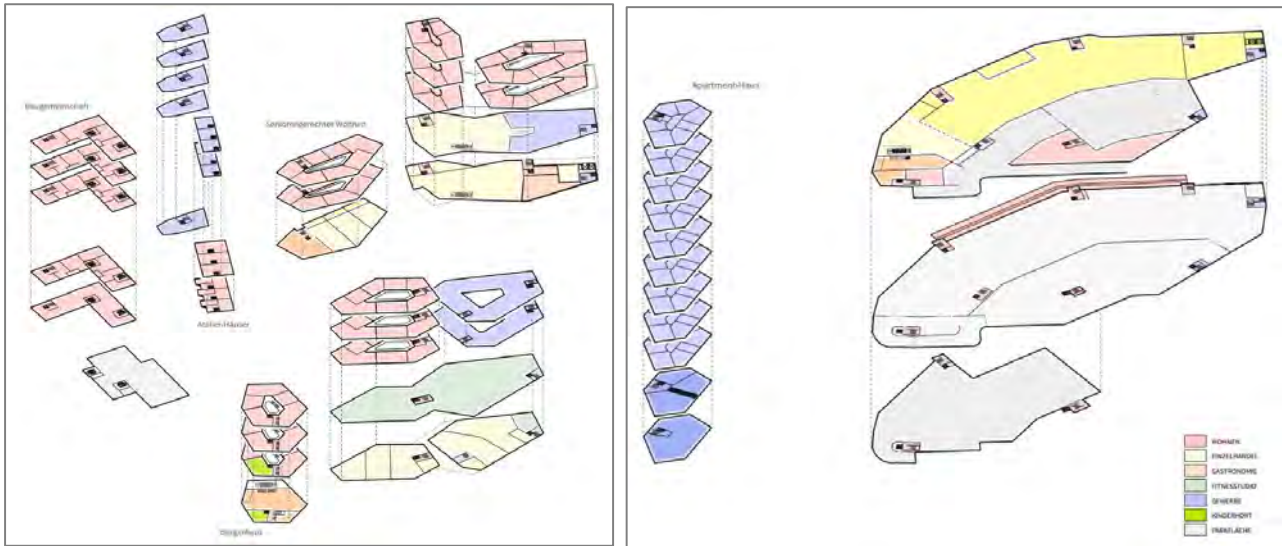


- Variation zwischen platzartigen Aufweitungen und dichteren Verbindungsfugen
- Zentraler Platz als Treff- und Umlenkungspunkt im Quartier
- Öffnung des Platzes nach Norden über den Brückenschlag zur Altstadt
- Kinderspielplatz
- Grüninseln mit Sitzgelegenheiten als kommunikative Treffpunkte

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix

**Oberirdische Nutzungsverteilung:**

Wohnen (11.288 m<sup>2</sup>), Gewerbe (8.854 m<sup>2</sup>), Fitness (1.971 m<sup>2</sup>), Einzelhandel (8.118 m<sup>2</sup>), Gastro (1.375 m<sup>2</sup>)

**Unterirdische Nutzungsverteilung:**

Wohnen (2.287 m<sup>2</sup>), Gewerbe (849 m<sup>2</sup>), Tiefgarage (13.680 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung



- Freihaltung des inneren Quartiersbereichs vom Autoverkehr durch direkte Ableitung
- Anlieferung des Supermarkts erfolgt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Eltinger Straße (getrennt vom TG-Verkehr)
- Anlieferung kleinerer Läden erfolgt über den öffentlichen Raum
- Feuerwehrezufahrt und Umfahrung erfolgt über öffentliche Platzflächen und Wege
- Vorrang für Fußgänger und Radfahrer belebt den Stadtraum und unterstützt die Vernetzung der öffentlichen Räume

## Fassadenabwicklung



ANSICHT NORD | 1:250

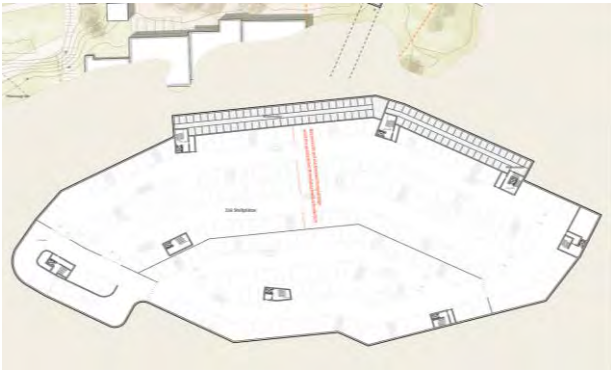
# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3013

## Architektonisches Konzept (UG)



- Stellplätze der TG können bei Veranstaltungen im Stadtgarten mit genutzt werden
- großzügige Treppenanlage mit Sitzstufen lädt zum Verweilen ein
- Ableitung des ruhenden Verkehrs direkt in die Tiefgarage und somit Freihaltung des Quartiersinneren vom Autoverkehr
- bauliche Höhe der geplanten Tiefgarage würde die Anlieferung über die TG ermöglichen

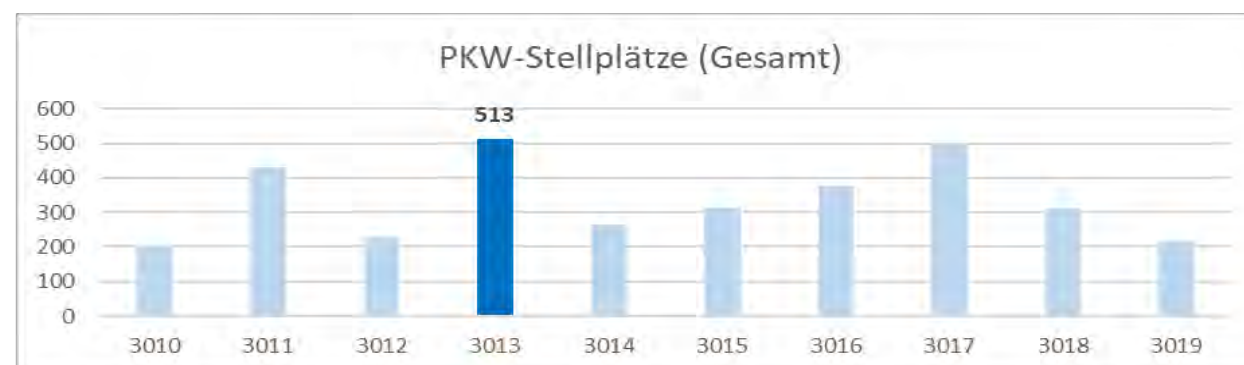
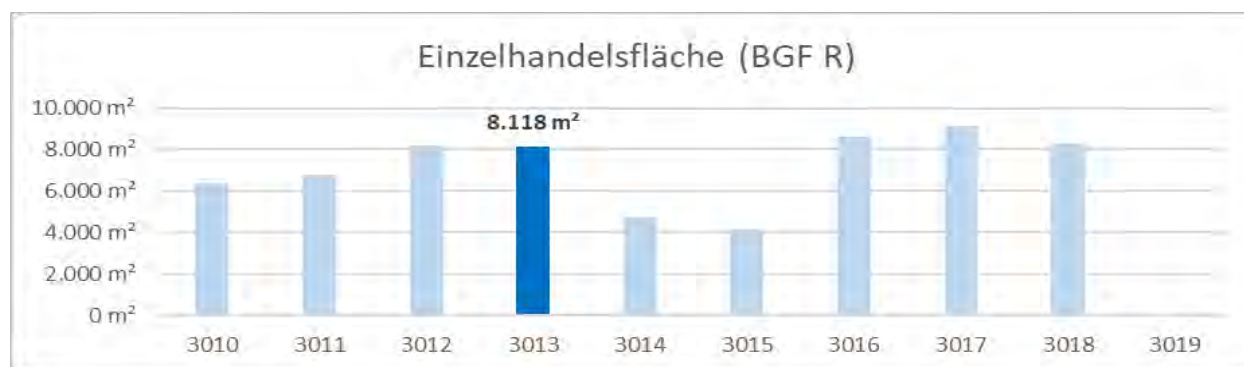
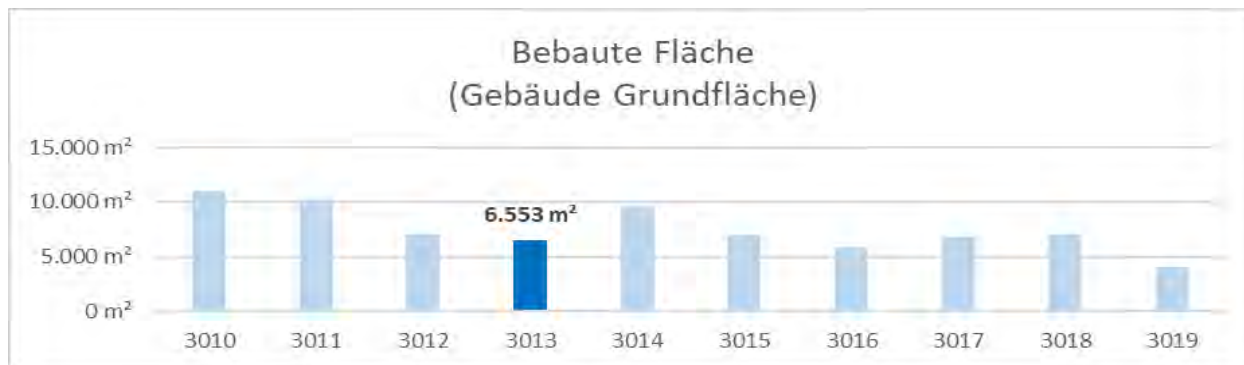
## Schnitte und Ansichten



## Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)





## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Neue Stadtachse als Verbindung zwischen Rathaus, Neustadt und Altstadt
- Orte mit unterschiedlichem Charakter bilden attraktive Platzfolge heraus
- Quartiersplatz an Schnittpunkt der Ost-West Verbindung und der Nord-Süd Achse
- Anordnung der Gebäude gewährleisten Sichtbarkeit des Altstadtpanoramas
- Beginn der Stadtachse durch ein dem Telekom Bestandsbau vorgelagertem Gebäude

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

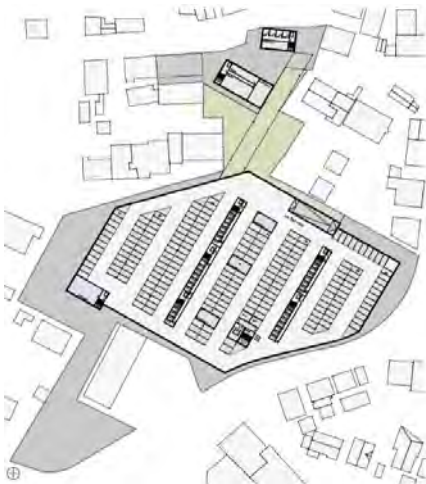
# 3014

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Die Baukörper sind rechts und links orthogonal zur Stadtachse und zur Sonne ausgerichtet
- Hohe Erdgeschosse der Handelsnutzungen bilden klare Raumkanten der Stadtachse und des zentralen Quartiersplatzes
- Glasfassaden entlang der Stadtachse und an den Platzbereichen fördern Transparenz der Nutzungen
- Nächtliche Inszenierung der Plätze und der Stadtachse durch Beleuchtungselemente

## Architektonisches Konzept (UG)



- Große durchgehende Parkebene im UG unter Haus 1-3
- Lagerräume an Anlieferzone angrenzend
- 50 oberirdische Parkplätze für Handel zzgl. 50 weitere in der TG
- PKW-Stellplätze: 267 (privat: 267, öffentlich: 0)

## FREIFLÄCHENKONZEPT



- Stadtpark als nahe gelegener Grünraum für Bewohner und Nutzer der Stadtachse
- Freiflächen der Stadtachse als differenziert gestaltete Flächen mit urbanem Charakter
- Baumstellung entlang der Eltinger Straße bildet grüne Raumkante
- Aufwertung des Wegs entlang des Telekom Bestandsgebäudes durch Baumreihe
- Interaktive Wasserspiele und -läufe entlang der Stadtachse

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix

**Oberirdische Nutzungsverteilung:**

Wohnen (6.017 m<sup>2</sup>), Büro (2.834 m<sup>2</sup>), Verkauf (4.439 m<sup>2</sup>),  
Technische Anlage (225 m<sup>2</sup>), Verkehr (3.077 m<sup>2</sup>)

**Unterirdische Nutzungsverteilung:**

Wohnen (513 m<sup>2</sup>), Verkauf (267 m<sup>2</sup>), Technische Anlage (309 m<sup>2</sup>), Verkehr (7680 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung



- Große, durchgehende Parkebene für Hotel, Wohn- und Bürogebäude und Handel
- Zufahrt zur Tiefgarage über oberirdischen Parkplatz
- Anlieferung des Vollsortimenters über Eltinger Straße und über Parkplatzfläche
- Anlieferung aller weiteren Handels- und Gastronomieflächen über Stadtachse
- Flächen stehen ebenfalls der Feuerwehr zur Verfügung
- Wohngebäude über dem Vollsortimenter über Laubenganghäuser erschlossen

## Achse und städtebauliche Struktur



- Ausrichtung der über Sockelgeschosse aufgehenden Baukörper rechts und links orthogonal zur in die Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stadtachse und optimal zur Sonne
- klare Raumkanten durch hohe EG-Ebenen ohne Verschattung der Freibereiche
- Inszenierung der Achse durch Licht-Konzept
- Transparenz der Achse durch Glasfassade der EG-Nutzungen

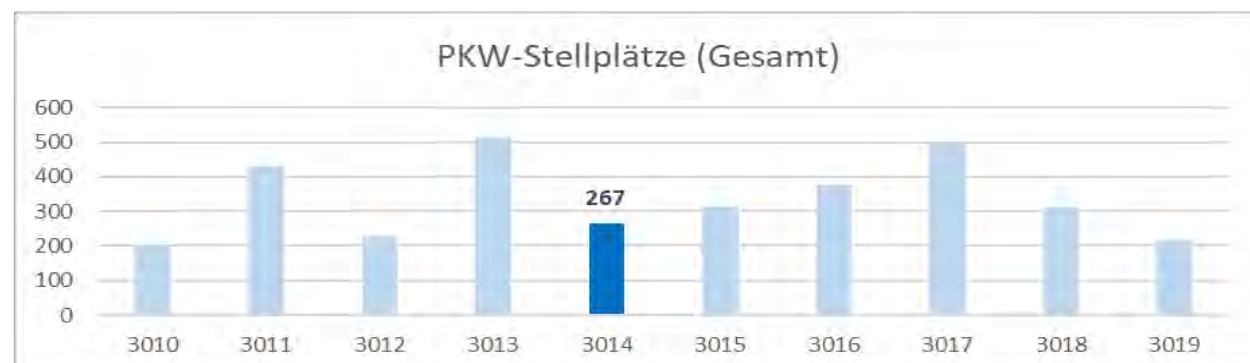
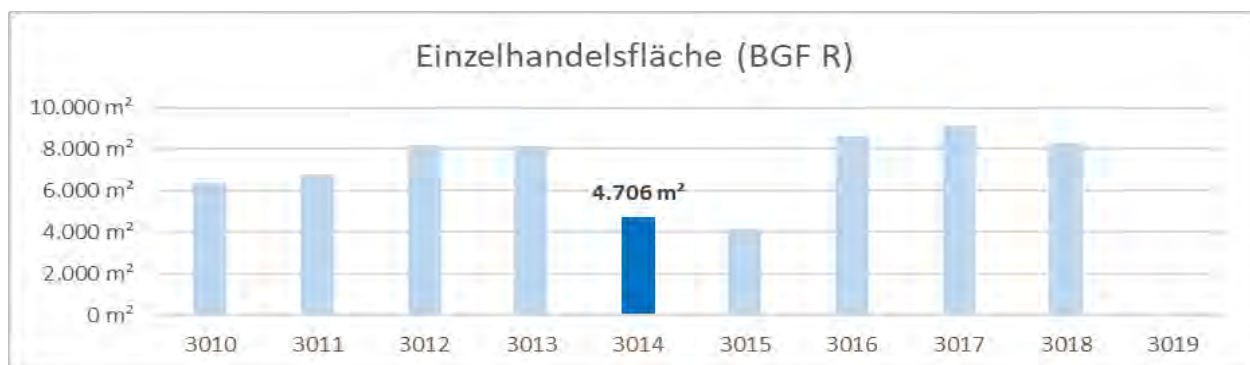
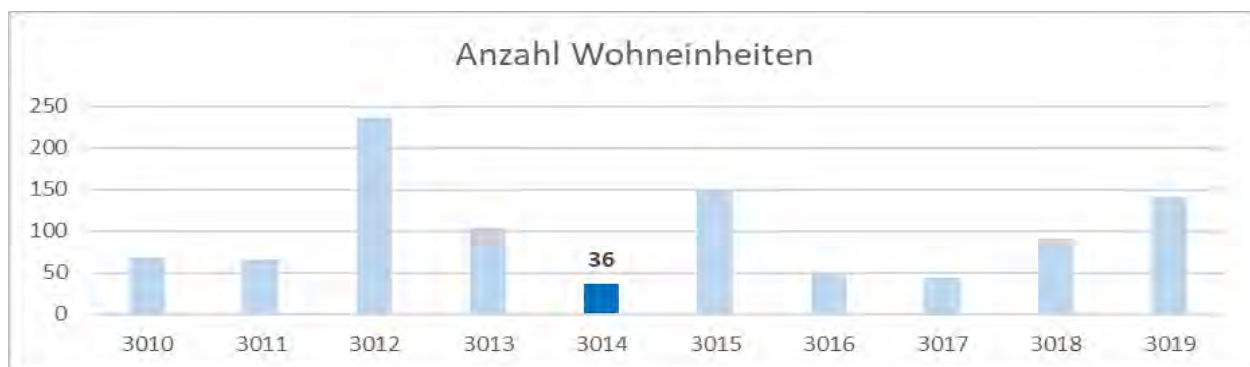
## Schnitte und Ansichten



## Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)

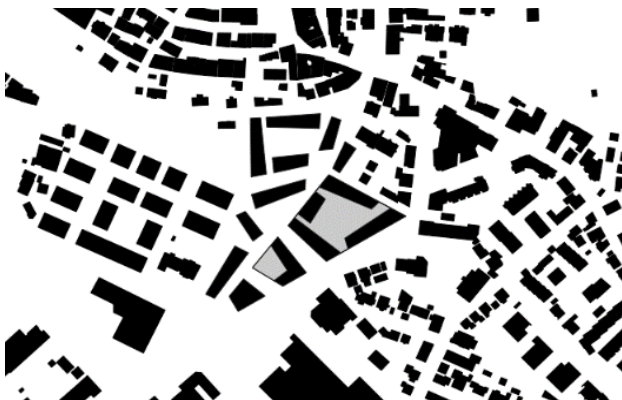




## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Stadtachse mit Brückenschlag als Verknüpfung der beiden Quartiere „Altstadt“ und „Belforter Platz“
- Autofreie, fußgängerfreundliche Stadtachse stärkt die Belebung der Innenstadt
- Verdichtete Bebauung entlang der Eltinger Straße sorgt für Schutz vor Schallimmissionen
- Achtgeschossiges Hotel als repräsentativer Eingang ins Quartier von Süden
- Stärkung der wichtigen Blickachsen durch Viererbrüche in der besonderen Kubatur und Formensprache der 4-5 geschossigen Bebauung

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

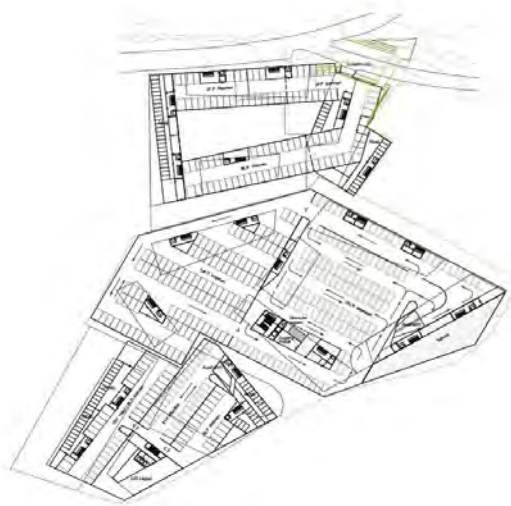
# 3015

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Im öffentlichen Raum werden die Erdgeschoss Bereiche entlang der Stadtachse mit Praxen, Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe belegt
- Alle Erdgeschossflächen entlang der Stadtachse gewerblich genutzt
- Erdgeschossflächen orientieren sich erlebbar zur Verbindungsachse und dem Quartiersplatz
- Steigerung der städtebaulichen Attraktivität durch architektonische Anmutung

## Architektonisches Konzept (UG)



- Das Hotel sieht die Mitnutzung der Stellplätze des Telekom-Grundstücks vor
- 1 TG-Abfahrt an der Eltinger Straße
- private Stellplätze ausschließlich in TG und getrennt von öffentlichen Stellplätzen
- direkte Erreichbarkeit aller Wohnungen über Tiefgarage
- 1 TG-Abfahrt an der Bahnhofstraße
- insgesamt 1 TG-Ebene und zwei separate Tiefgaragen

## FREIFLÄCHENKONZEPT

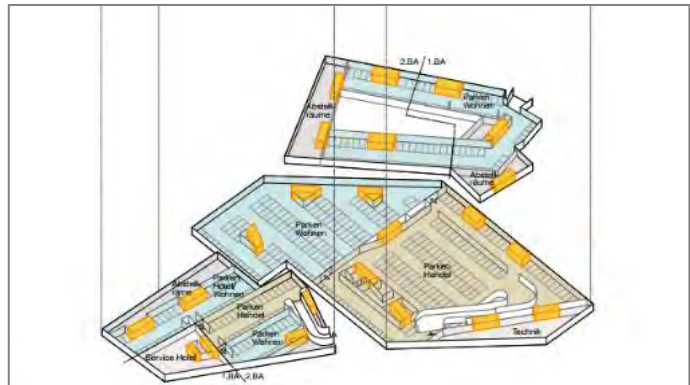


- Autofreie Konzeption der Wege und Plätze im Quartier, nur im Ausnahmefall befahrbar
- Ruhige und durchgrünte, private Wohnhöfe im inneren der Blockstrukturen
- Blickachsen in Ost-West Richtung durch Kubatur der Bebauung verstärkt
- Dach über dem „Carré“ für Mieter der umliegenden Wohneinheiten frei zugänglich
- Schall-Abschirmung durch verdichtete Bebauung entlang der Eltinger Straße

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix

**Oberirdische Nutzungsverteilung:**

Handel + Dienstleistung (5.190 m<sup>2</sup>), Wohnen (14.940 m<sup>2</sup>),  
Hotel (4.070 m<sup>2</sup>)

**Unterirdische Nutzungsverteilung:**

TG Handel + Dienstleistungen (5.200 m<sup>2</sup>),  
TG Nebenräume Wohnen (8.250 m<sup>2</sup>), Nebenräume Hotel (550 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung



- Fußgängerachse in Nord-Süd Richtung im zentralen Bereich des Quartiers
- Aufzugsanlagen des öffentlichen Parkhauses führen unmittelbar auf Platz oder in EH
- Anlieferung für großflächigen Handel im nordöstlichen Bereich des Areals über Eltinger Straße
- wenige öffentliche Stellplätze für Kurzparker am Quartiersrand

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3015

## Nachhaltigkeit und Innovation

Die vorgegebene Gesamtkonzeption wird entlang der Anforderungen aus dem Bewertungssystem der DGNB, sowie aus den Anforderungen an CO<sub>2</sub>-neutrales Bauen erarbeitet.

Es wird ein Anschluss an das Nahwärmenetz der Stadtwerke geplant und es soll, einen entspr. Primärenergiefaktor vorausgesetzt, mit einem erhöhten Dämmstandard der KfW-Energiehaus 55 erreicht werden. Das Dach über dem großflächigen Einzelhandel im „Carré“ ist als intensiv begrünte Terrasse für die Mieter der umgebenden Wohneinheiten frei zugänglich.

Als Beitrag für ein zukunftsorientiertes Quartier sind gut erreichbare Carsharingstellplätze (Besucher), öffentliche E-Ladestationen und öffentlich nutzbare Mietfahrradstationen, sowie eine kostenfreie Vorrüstung der TG-Stellplätze für eine alternative Energieversorgung (z. B. Hybrid-Fahrzeuge, Elektromobile) für alle Bewohner als wichtige „Konzeptbausteine“ vorgesehen.

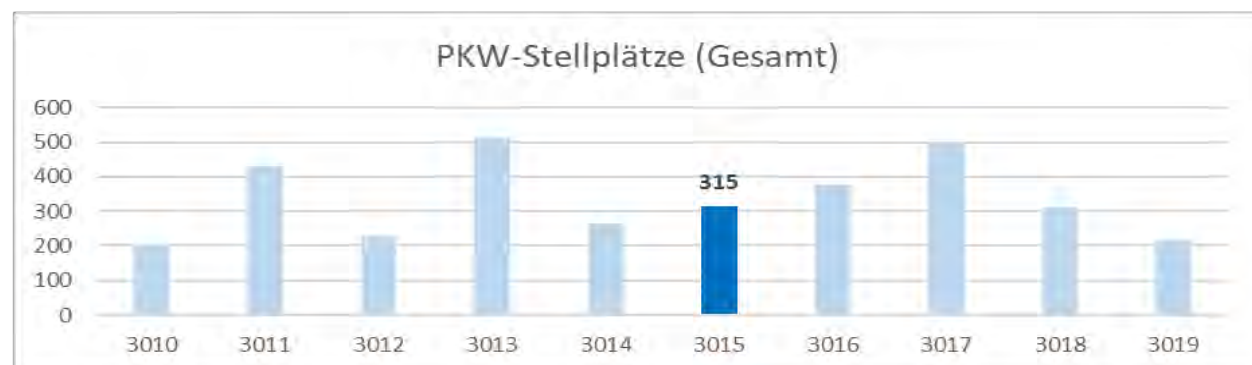
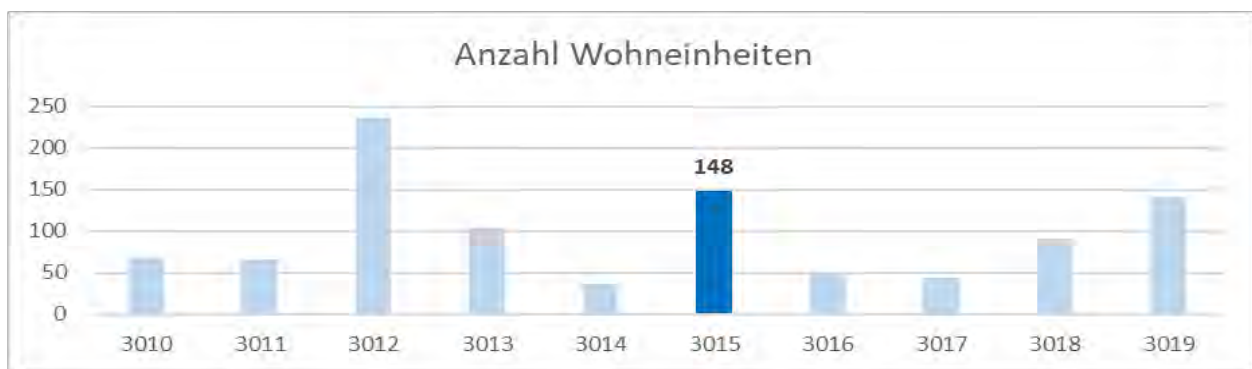
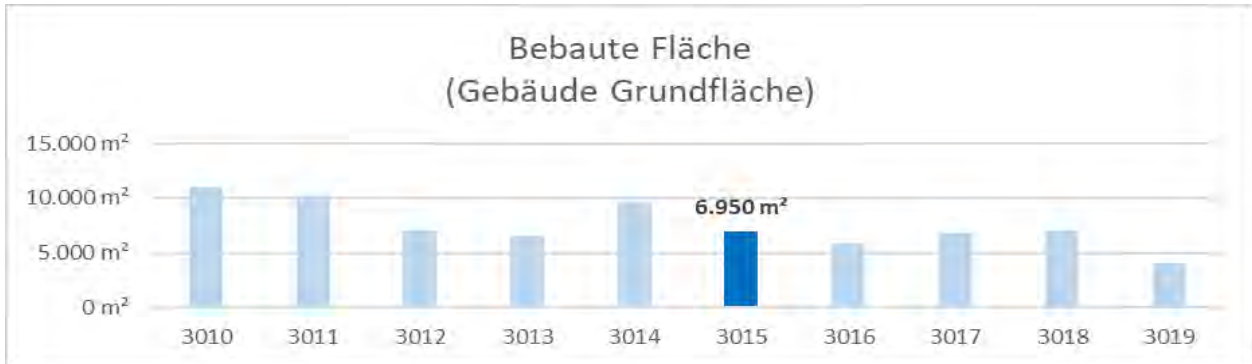
## Schnitte und Ansichten



## Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)





## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Vier urbane Baustrukturen für eine Verknüpfung des Quartiers mit den umliegenden Stadtquartieren
- Städtebaulicher, achtgeschossiger Hochpunkt im südwestlichen Bereich
- Zentrale Platzanlage im Westen, die an den Altstadtpark anschließt
- Im Übergang zur Altstadt entsteht ein Platz, der die städtebauliche Verbindung zur Altstadt betont
- städtebaulicher Hochpunkt im süd-westlichen Bereich des Platzes

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3016

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Netzartige Verknüpfungen erlauben eine durchgängige Nutzung für Einzelhandel im Erdgeschoss
- Im Norden: Nutzung von Arztpraxen und ähnlichen gewerblichen Dienstleistungen
- Gastronomie mit Außenbereich und Blick in den Altstadtspark
- EG-Nutzung durch Biosupermarkt und Gastronomie

## Architektonisches Konzept (UG)



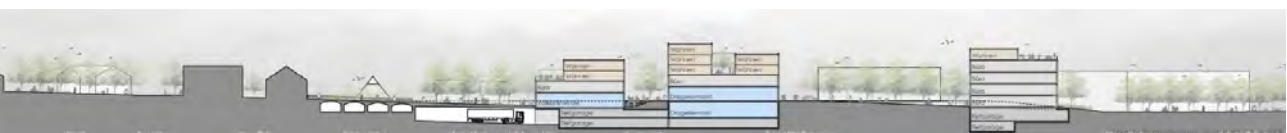
- Zwei TG-Ebenen
- Die Anlieferung erfolgt komplett über die Bahnhofstraße: eine zentrale Anlieferung
- Vollsortimenter und Drogerie im UG-Bereich
- Fahrradabstellplätze für die Wohnungen sind im UG integriert

## FREIFLÄCHENKONZEPT

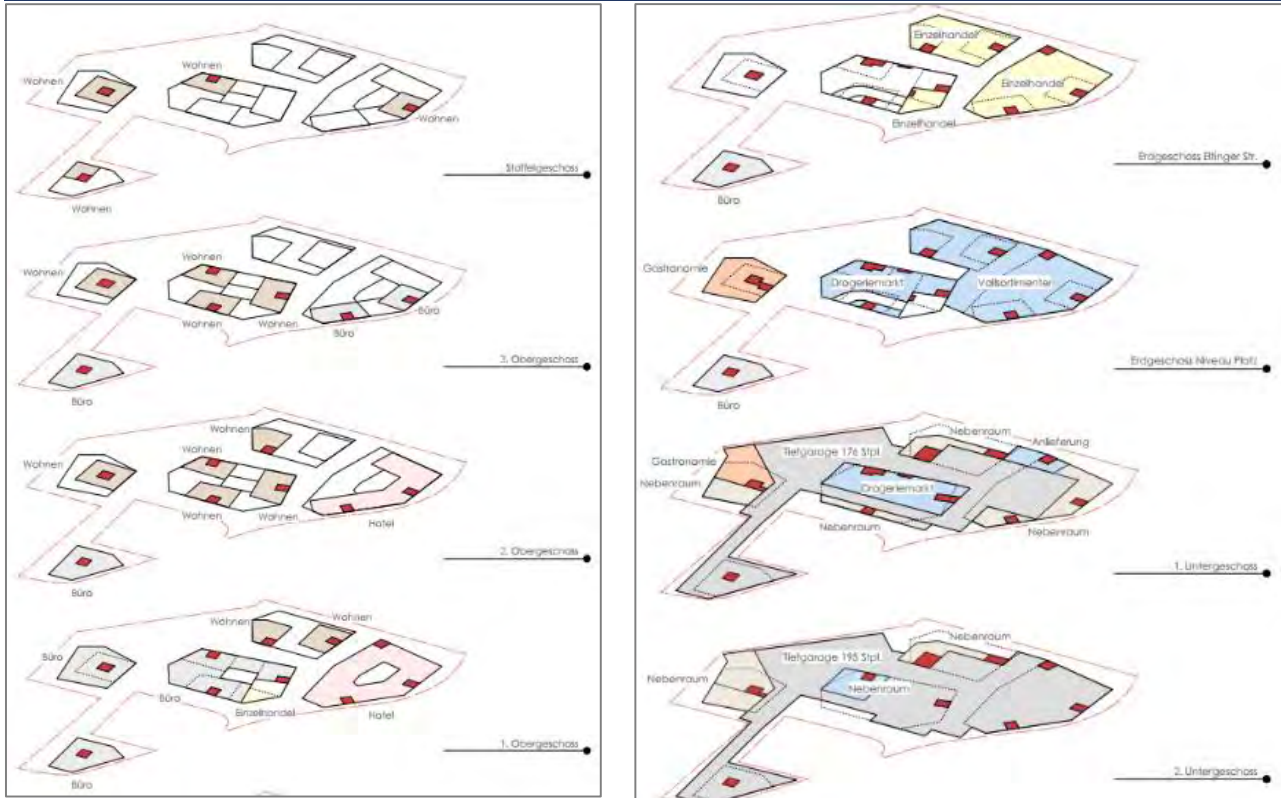


- Prägung durch Abfolge von Plätzen
- Auftakt durch kleinen Platz zur Verknüpfung mit Altstadt
- Kleiner Park mit Grünfläche und Baumbestand (sog. Pocket Park)
- Hauptplatz verknüpft Quartier mit Altstadt und angrenzender Wohnbebauung mit Brunnen

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix

**Oberirdische Nutzungsverteilung:**

Wohnen (4.900 m<sup>2</sup>), Handel (7.002 m<sup>2</sup>), Gastro (600 m<sup>2</sup>), Büro (4.867 m<sup>2</sup>), Hotel (2.470 m<sup>2</sup>)

**Unterirdische Nutzungsverteilung:**

Handel (1.599 m<sup>2</sup>), Parken (11.800 m<sup>2</sup>), Anfahrt (1.060 m<sup>2</sup>), Gastro (400 m<sup>2</sup>), Technische Anlagen (590 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung

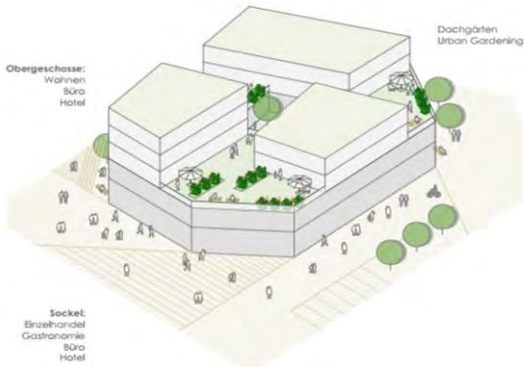


- Erschließung des PKW-Verkehrs durch bereits vorhandenen Anschluss an Eltinger Straße
- Oberirdische Freihaltung des Quartiers von PKW-Fahrverkehr
- Anordnung der Stellplätze in Tiefgarage
- Anlieferung über Bahnhofstraße und damit Trennung von Liefer- und Besucherverkehr
- Der Drogeriemarkt muss über die TG anliefern
- Der Anlieferbereich ist von der restlichen Tiefgarage separiert

## Fassadenabwicklung



Urbaner Platz



Dach: Extensive Begrünung und Photovoltaik



Schnitte und Ansichten



Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)



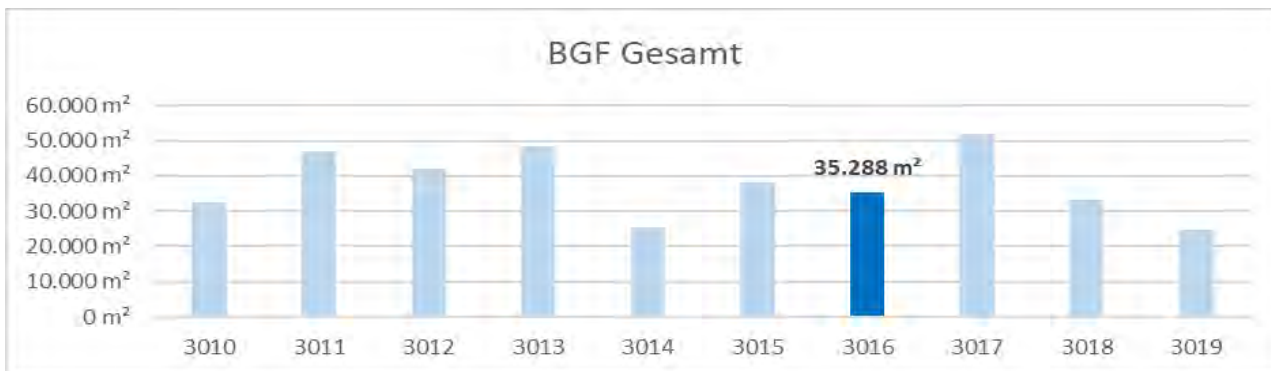
**Investorenauswahlverfahren**

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

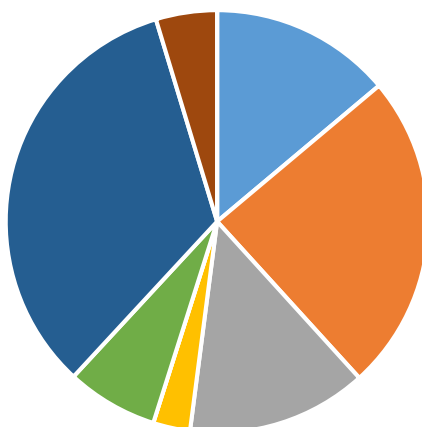
**3016**

**KENNWERTE (Vergleichstabellen)**



**NUTZUNGSVERTEILUNG**

Nutzungsverteilung



- Wohnen
- Handel
- Büro
- Gastronomie
- Hotel
- Parken
- Sonstiges

**NOTIZEN**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Markante Hervorhebung der Bebauung entlang der Eltinger Straße durch viergeschossige Höhenentwicklung mit Abfall nach Westen
- Hochpunkt im Süden durch Hotel und städtischer Auftakt durch vorgelagerten Platz
- Erweiterung des Quartiersplatz bis zur Eltinger Straße
- Verknüpfung der einzelnen Quartiere über die beiden neuen Nord-Süd und Ost-West Stadtachsen

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

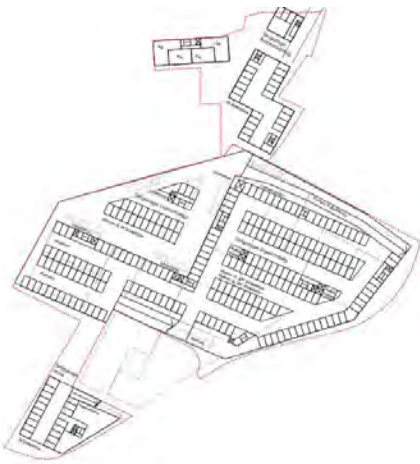
# 3017

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Schließung der stadträumlichen Lücke mit neuen Wegeachsen und Freiraumbezügen
- Spannungsvolle Raumkante durch differenzierte Bebauung mit unterschiedl. Höhenstaffelungen
- Quartiersplatz mit urbanem Charakter und Platz für Cafés und Möglichkeit für Märkte, Feste und Veranstaltungen
- Brücke mit Ärztehaus-Bespielung greift Thema der Stadtmauer auf

## Architektonisches Konzept (UG)



- Im Wohnungsbau lassen sich separat zwei bis vier Treppenhäuser realisieren
- Die Büros sind als Dreibund (5,00 m) mit Mittelachse gedacht
- 2 separate Tiefgaragen/Parkebenen

## FREIFLÄCHENKONZEPT

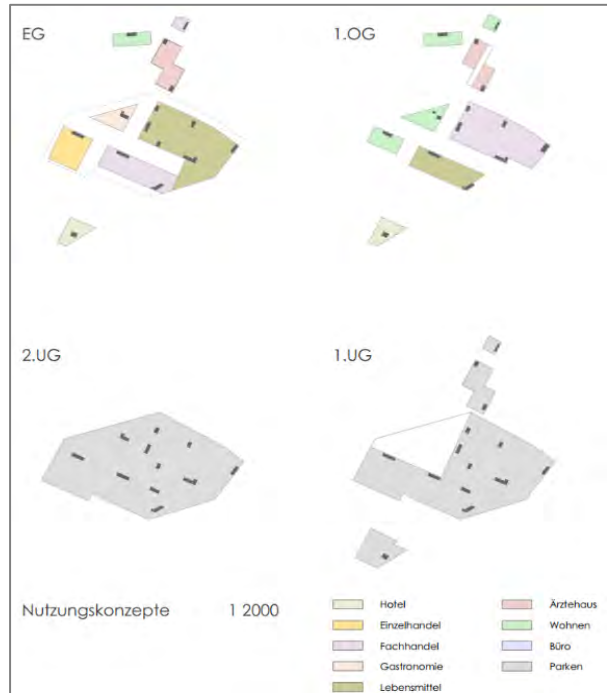
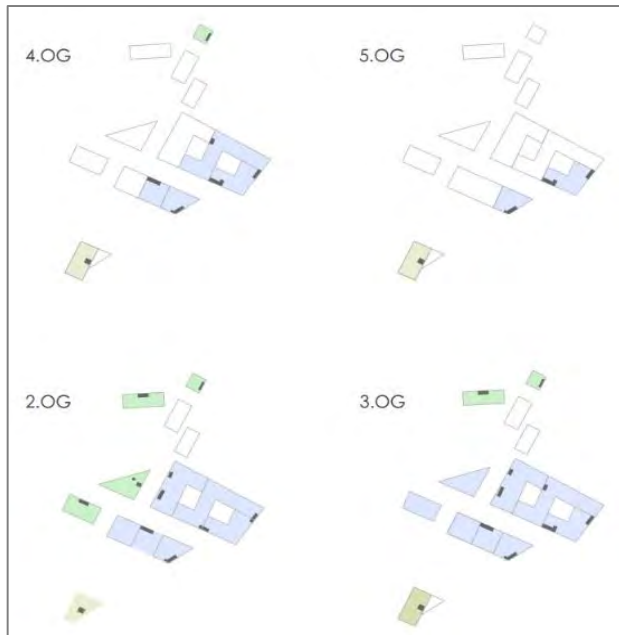


- Panoramische Parklandschaft mit unterschiedlichen Ausblicken durch vorhandenen Höhenabfall in Längs- und Querrichtung
- alleenförmige Baumpfkanzung in den Randbereichen spannt einen topografisch überformten Binnenraum auf
- Ergänzend kleinerer Platz in Richtung Eltinger Straße
- Boulevardähnliche Ost-West-Achse „Ramblas“ ermöglicht räumliche Verzahnung

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix

**Oberirdische Nutzungsverteilung:**

Handel (6.391 m<sup>2</sup>), Wohnen (4.483 m<sup>2</sup>), Büro (4.867 m<sup>2</sup>), (Praxis (1.271 m<sup>2</sup>), Hotel (5.466 m<sup>2</sup>)

**Unterirdische Nutzungsverteilung:**

Handel (2.741 m<sup>2</sup>), Keller (590 m<sup>2</sup>), Parken (19.325 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung

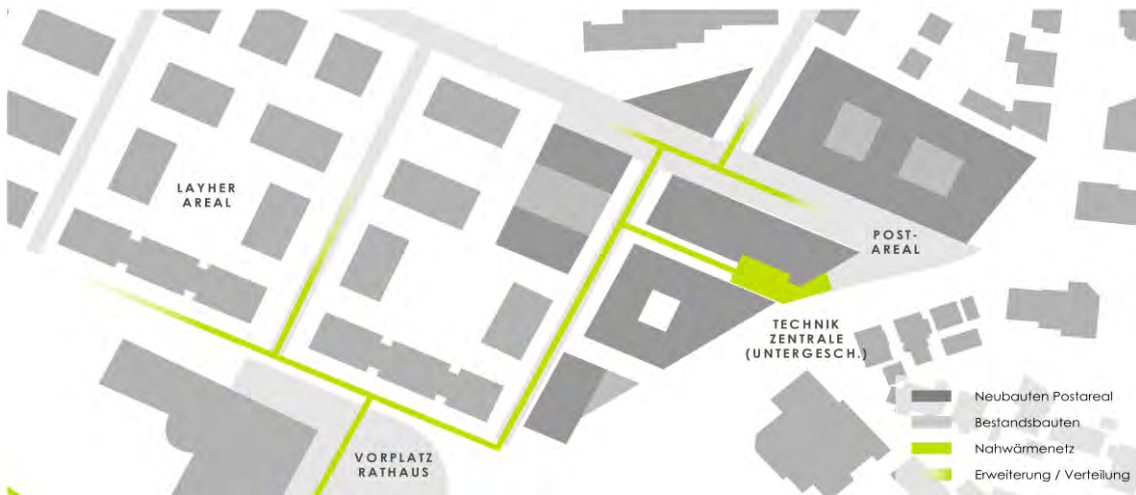


- Ebenerdige und barrierefreie Erschließung der Nutzungseinheiten
- Büro- und Wohnungsgeschosse über separate Treppenhäuser
- Treppenhäuser haben direkten Zugang zur TG und werden über Tageslicht beleuchtet
- großzügige Anlieferzone in der Tiefgarage mit separaten "Halten" für die jeweiligen Anlieferbereiche
- Anlieferung über Lastenaufzüge in die jeweiligen Lager bzw. Anlieferbereiche

## SKIZZEN



## ENERGIEKONZEPT



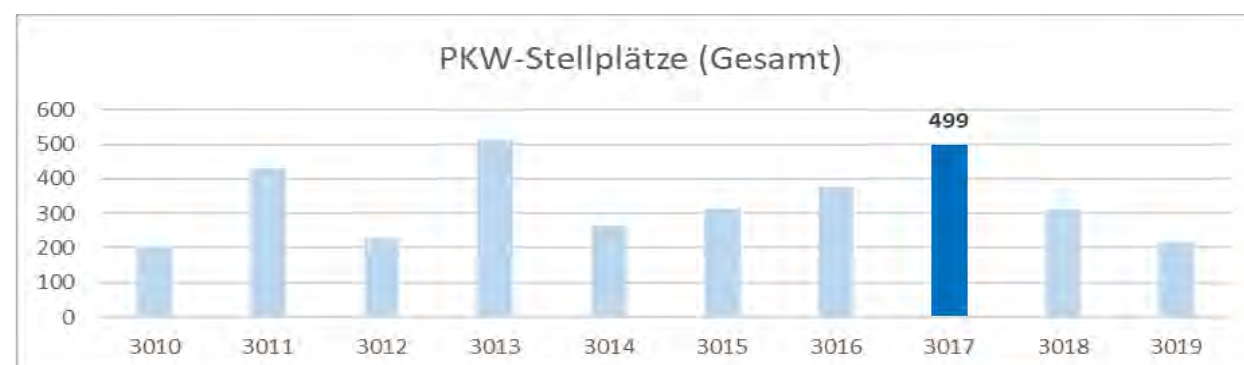
## ANSICHT



## Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)





## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- 3 höhere Gebäude als Dreieck im Gesamtgefüge (Postgebäude mit Dienstleistungen im Süden, das Wohngebäude mit Gastro im EG am Quartiersplatz und das Hotel im Norden des Areals)
- Handelsnutzungen entlang der Magistrale (=Achse von Süd nach Nord) und im Süden des Platzes im EG und zur Eltinger Straße
- Hotel orientiert sich zum Park und Ortskern

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3018

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Sämtliche Gebäude mit Dachbegrünung
- Stadthäuser entlang der Magistrale für Wohn-Nutzung, Büros und Praxen sowie Einzelhandel
- Materialien aus der Region mit hohem Recyclinganteil, wie z.B. Recycling-Beton
- Geschlossene Außenwände aus hochwertiger Zellulose-Außendämmung
- Flexible Aufteilung aller Nutzungen und Realisierung in Bau-Abschnitten möglich

## Architektonisches Konzept (UG)



## Regelgeschoss 2. - 4. OG

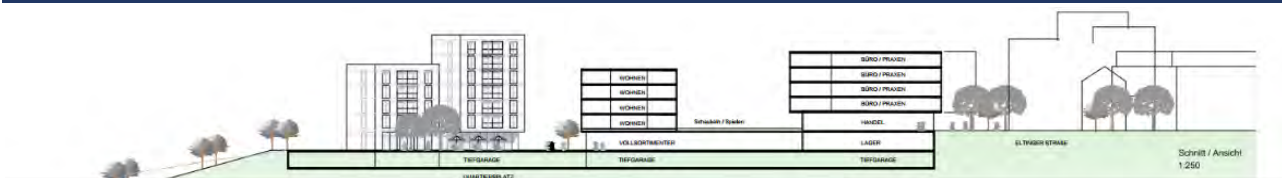


## FREIFLÄCHENKONZEPT



- Hochwertiger öffentlicher Raum mit lockerem Baumhain um die zentrale Platzfläche
- „Stadtkanzel“ an Stelle einer Bebauung im Übergang zur Altstadt mit gepflasterter Platzfläche und „Panoramablick“ über das Gesamtquartier
- Großzügige Verbindung in die anderen Quartiere von der Platzfläche und entlang der Magistrale

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix

**Oberirdische Nutzungsverteilung:**

Handel (8.319 m<sup>2</sup>), Gastro (461 m<sup>2</sup>), Wohnen (7.480 m<sup>2</sup>), Büro (6.716 m<sup>2</sup>), Hotel (1.878 m<sup>2</sup>)

**Unterirdische Nutzungsverteilung:**

Tiefgarage (8.350 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung



- Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarktes über Eltinger Straße
- Anlieferung der übrigen Flächen über Freiflächen
- Stellplätze für die verschiedenen Nutzungen in gemeinsamer TG mit öffentlichen Stellplätzen
- Erschließung erfolgt an der Ost-West-Verknüpfung der Eltinger Straße
- separate Mieteinheiten mit eigenen Zugänglichkeiten

## Ansicht



Ansicht West 1:200

# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

# 3018

## Ansicht



## Energiekonzept

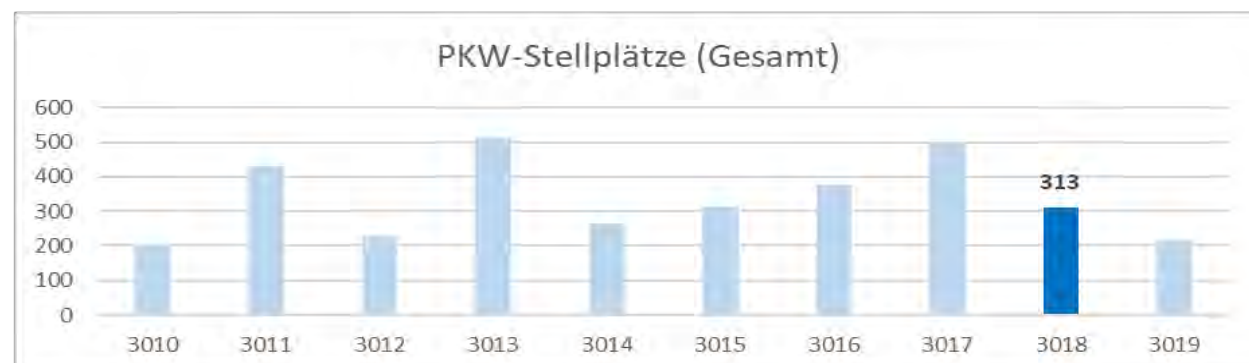
Es wird ein nachhaltiges Konzept mit einer zukunftsweisenden Lösung der ökologischen und ökonomischen Dimension vorgeschlagen; Maßnahmen:

- begrenzte Gebäudetiefe für natürliche Belichtung und Belüftung
- hoher Dämmstandard der Gebäudehülle
- Grundlüftung der EH-Flächen durch zentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- Bauteilaktivierung mit erweiterbaren hydraulischen Steckdosen als Grundkühlung aus geothermischer Kältequelle aus Grundwasser über Saug- und Schluckbrunnen
- Wärmeversorgung über geothermische Wärmepumpen
- Regenwasserzisterne zur Bewässerung der Außenanlagen und für die Toilettenspülung
- Dachflächen mit Photovoltaik

## Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)





## GESAMTKONZEPTION



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT



- Auftakt des Quartiers durch Hochpunkt am „Gelenk“ des Rathausplatzes
- Beruhigung des Stadtbildes durch städtebauliche Setzung und angemessene Dichte
- Gastronomie und Gewerbe im Erdgeschoss
- Barrierefreie Nord-Süd Verbindung durch Anordnung einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer
- Entstehende Sichtbeziehungen zwischen Altstadt und Schloss und Grün zum Stadtpark durch Brückenschlag

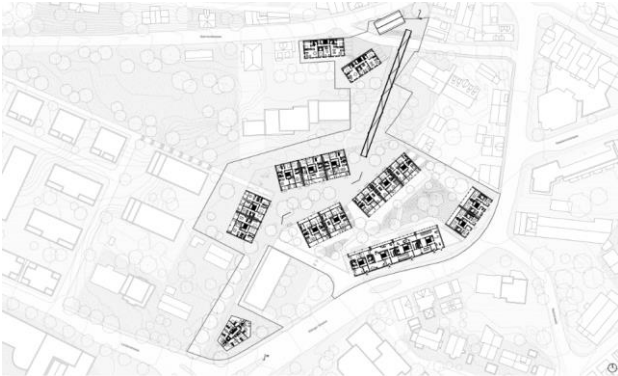
# Investorenauswahlverfahren

Postareal Leonberg

Vorprüfbericht

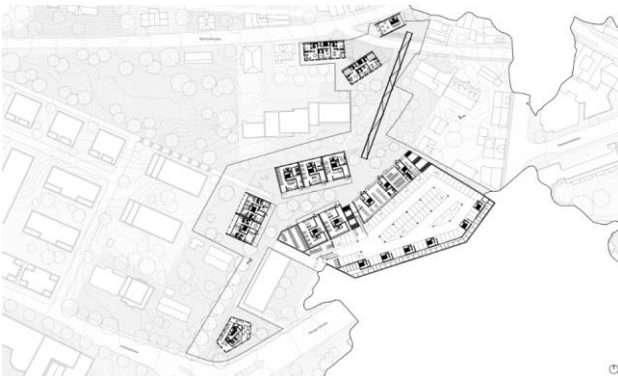
# 3019

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (EG)



- Auflösung der Grenze von Innen- zu Außenraum durch durchgängige Balkonzonen
- Konstruktionen aus Holz, identitätsstiftende Elemente: Satteldach, Fachwerk
- Unterschiedl. Hausgruppenidentitäten durch feine Farb- und Strukturveränderungen
- Abkehr von einer stereotypen Rechtwinkligkeit und Dialog mit den historisch-baulichen Strukturen
- Verbindung von Historie und Moderne

## ARCHITEKTONISCHES KONZEPT (UG)



- Schaffung eines größtmöglichen Maßes an Freiraumqualität durch Parken in einer von der Eltinger Straße zugänglichen Tiefgarage
- Tiefgarage ermöglicht inhäusige Erschließung der Wohneinheiten

## FREIFLÄCHENKONZEPT

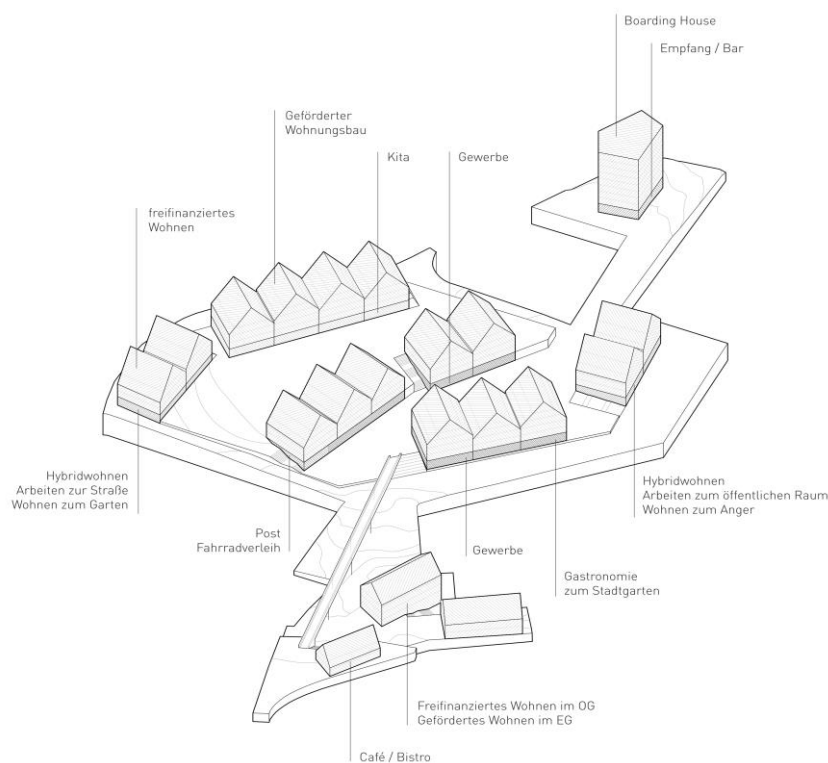


- Versorgung der Bewohner mit differenzierten, vielfältig nutzbaren Freiräumen unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen
- Belebter Bewegungsraum entlang der Hauptdurchwegung mit Sitzmöglichkeiten
- Nachbarschaftlich genutzter Grünraum im höhergelegenen Grünhof
- Vollwertige Freiflächen oberhalb der TG
- Teilweise oberflächige Führung der Niederschläge

## Landschaftsräumlicher und städtebaulicher Schnitt



## Nutzungsmix

**Oberirdische Nutzungsvert.:**

Wohnen (13.850 m<sup>2</sup>)  
 Kita (565,10 m<sup>2</sup>)  
 Gewerbe (1.124 m<sup>2</sup>)  
 Gemeinschaft (369 m<sup>2</sup>)  
 Boardinghouse (1930 m<sup>2</sup>)  
 Gastro (207 m<sup>2</sup>)

**Unterirdische Nutzungsvert.:**

TG (5.631 m<sup>2</sup>)  
 Keller (1.100 m<sup>2</sup>)

## Erschließungskonzept und Anlieferung



- Kfz-Erschließung des Quartiers durch Besucherstellplätze entlang der Eltinger Straße und durch einer von dort zugänglichen TG
- Gewerbliche Anlieferung erfolgt durch TG sowie nördl. des Boarding Houses
- Sicherstellung von Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen
- Fußläufige und Fahrraderschließung durch barrierefreie Verlängerung der Stadtachse
- Verstärkung des ÖPNV, Carsharing, Leihräder durch umfassende Mobilitätskonzepte

## Innovation Quartiersapp

Es ist eine Quartiersapp geplant, welche der Quartiersvernetzung dient und sich durch die Kategorie "Verwaltung", "Dienstleistung" und "Soziales" auszeichnet:

**Verwaltung:** Bereitstellung der Wohnungsakte mit Grundrissen sowie für Beanstandungen Mangelanzeigen, Wohnungssuche etc.

Ziel: Kommunikation zwischen Bewohnern und Hausverwaltung

**Soziales:** Ziel: Kommunikation unter den Bewohnern (z.B. Schwarzes Brett)

**Dienstl.:** Bereitstellung von Angeboten, wie Wäschedienst, Fahrradverleih, Putzhilfen, Lieferdienste und Carsharing-Angebote

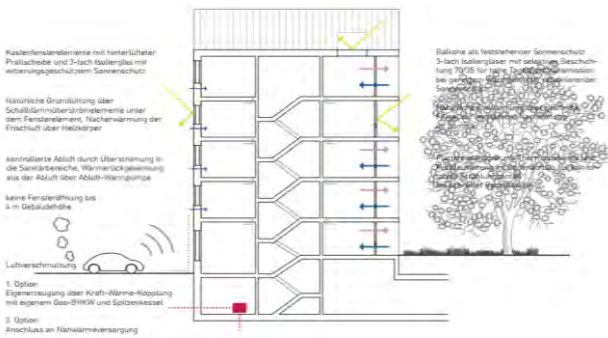
# Investorenauswahlverfahren

## Postareal Leonberg

### Vorprüfbericht

# 3019

### Energiekonzept



Die entwickelte Gebäudekonzeption setzt auf konsequenten Holzbau mit optimiertem Wärmeschutz zur Minimierung von Ressourcen und grauer Energie in der Lebenszyklusbetrachtung und sichert in allen Wohneinheiten gute Tageslichtqualität und natürliche Durchlüftungsmöglichkeiten.

### Schnitte und Ansichten



### Rendering



## KENNWERTE (Vergleichstabellen)







## INHALTSVERZEICHNIS

---

Teil III    Vergleichstabelle



Bezeichnung	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019
	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert	Kennwert
	Teilnehmer	Teilnehmer	Teilnehmer	Teilnehmer	Teilnehmer	Teilnehmer	Teilnehmer	Teilnehmer	Teilnehmer	Teilnehmer
<b>Nettobauland</b>	<b>20.953 m²</b>	<b>10.667 m²</b>	<b>9.765 m²</b>	<b>14.725 m²</b>	<b>9.391 m²</b>	<b>10.000 m²</b>	<b>14.190 m²</b>	<b>9.178 m²</b>	<b>10.680 m²</b>	<b>14.725 m²</b>
<b>Grünfläche Gesamt</b>	4.531 m²	5.239 m²	1.820 m²	2.263 m²	6.288 m²	2.500 m²	4.330 m²	3.204 m²	1.948 m²	6.084 m²
Grünflächen öffentlich	4.104 m²	2.705 m²	380 m²	1.630 m²	1.608 m²	1.500 m²	0 m²	1.758 m²		2.783 m²
Grünflächen privat	427 m²	2.534 m²	1.440 m²	633 m²	4.680 m²	1.000 m²	4.330 m²	1.446 m²	1.948 m²	3.301 m²
<b>Erschließungsflächen öffentlich</b>	<b>5.308 m²</b>	<b>5.896 m²</b>	<b>4.960 m²</b>	<b>5.909 m²</b>	<b>3.912 m²</b>	<b>3.225 m²</b>	<b>540 m²</b>	<b>3.691 m²</b>	<b>3.833 m²</b>	<b>3.950 m²</b>
<b>Erschließungsflächen privat</b>	<b>131 m²</b>	<b>163 m²</b>	<b>820 m²</b>	<b>0 m²</b>	<b>3.510 m²</b>	<b>2.050 m²</b>	<b>4.040 m²</b>	<b>1.025 m²</b>	<b>1.618 m²</b>	<b>676 m²</b>
<b>Bebaute Fläche (Gebäude Grundfläche)</b>	<b>10.983 m²</b>	<b>10.185 m²</b>	<b>7.125 m²</b>	<b>6.553 m²</b>	<b>9.659 m²</b>	<b>6.950 m²</b>	<b>5.820 m²</b>	<b>6.801 m²</b>	<b>7.114 m²</b>	<b>4.015 m²</b>
Bebaute Fläche (GF+TG)										
<b>GRZ</b>	<b>0,75</b>	<b>0,95</b>	<b>0,74</b>	<b>0,45</b>	<b>1,03</b>	<b>0,7</b>	<b>0,41</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,27</b>
GRZ u.i./o.i.										
GRZ o.i.										
<b>Geschossfläche Vollgeschosse</b>	<b>34.329 m²</b>	<b>30.235 m²</b>	<b>29.380 m²</b>	<b>30.762 m²</b>	<b>14.664 m²</b>	<b>24.240 m²</b>	<b>18.160 m²</b>	<b>25.943 m²</b>	<b>25.124 m²</b>	<b>17.453 m²</b>
<b>GFZ</b>	<b>2,3</b>	<b>2,83</b>	<b>3</b>	<b>2,1</b>	<b>0,63</b>	<b>2,42</b>	<b>1,28</b>	<b>2,8</b>	<b>2,35</b>	<b>1,2</b>
GFZ o.i.										
<b>Anz. Stellplätze</b>	<b>326</b>	<b>850</b>	<b>787</b>	<b>836</b>	<b>462</b>	<b>585</b>	<b>667</b>	<b>699</b>	<b>343</b>	<b>524</b>
Fahrradstellplätze (nicht prüfbar)	121	420	556	323	195	270	290	200	30	307
Anz. PKW-Stellplätze o.i.	0	0	0	3	0	35	3	9	0	11
Anzahl öffentliche PKW-Stellplätze u.i.	77	293	106	108	0	128	32	424	31	19
private PKW-Stellplätze oberirdisch	27	0	0	0	50	0	0	0	0	8
private PKW-Stellplätze unterirdisch	101	137	125	402	217	152	342	66	282	179
<b>PKW-Stellplätze Gesamt</b>	<b>205</b>	<b>430</b>	<b>231</b>	<b>513</b>	<b>267</b>	<b>315</b>	<b>377</b>	<b>499</b>	<b>313</b>	<b>217</b>
<b>Bruttogrundfläche (BGF R) nach Nutzungen</b>	<b>32.631 m²</b>	<b>47.138 m²</b>	<b>41.946 m²</b>	<b>48.467 m²</b>	<b>25.361 m²</b>	<b>38.200 m²</b>	<b>35.288 m²</b>	<b>51.892 m²</b>	<b>33.204 m²</b>	<b>24.780 m²</b>
<b>Nutzung Einzelhandel (o.i. + u.i.)</b>	<b>6.351 m²</b>	<b>6.815 m²</b>	<b>8.177 m²</b>	<b>8.118 m²</b>	<b>4.706 m²</b>	<b>4.160 m²</b>	<b>8.601 m²</b>	<b>9.132 m²</b>	<b>8.319 m²</b>	<b>0 m²</b>
<b>Nutzung Wohnen (o.i. + u.i.)</b>	<b>7.463 m²</b>	<b>9.851 m²</b>	<b>8.177 m²</b>	<b>13.575 m²</b>	<b>6.530 m²</b>	<b>14.940 m²</b>	<b>4.900 m²</b>	<b>4.483 m²</b>	<b>7.480 m²</b>	<b>13.851 m²</b>
<b>oberirdisch</b>	<b>21.935 m²</b>	<b>26.253 m²</b>	<b>29.380 m²</b>	<b>31.606 m²</b>	<b>16.592 m²</b>	<b>24.200 m²</b>	<b>19.839 m²</b>	<b>29.682 m²</b>	<b>24.854 m²</b>	<b>18.049 m²</b>
Nutzung Wohnen	7.463 m²	7.230 m²	8.177 m²	11.288 m²	6.017 m²	14.940 m²	4.900 m²	4.483 m²	7.480 m²	13.851 m²
Nutzung Einzelhandel	3.113 m²	2.833 m²	2.484 m²	8.118 m²	4.439 m²	4.160 m²	1.852 m²		8.319 m²	
Nutzung Büro			3.300 m²		2.834 m²		4.867 m²	11.648 m²	6.716 m²	
Nutzung Gastronomie	629 m²	1.673 m²		1.375 m²			600 m²	423 m²	461 m²	208 m²
Nutzung Gewerbe				8.854 m²		1.030 m²				1.125 m²
Nutzung Fachmarkt								1.460 m²		
Nutzung Biomarkt							850 m²	1.095 m²		
Nutzung Drogerie							1.200 m²	2.674 m²		
Nutzung Praxis								1.271 m²		
Nutzung Apotheke								132 m²		
Nutzung Ärztehaus			3.171 m²							
Nutzung Vollsortimenter							3.100 m²	1.031 m²		
Nutzung Fitness				1.971 m²						
Nutzung Hotel	7.301 m²	5.093 m²	3.925 m²			4.070 m²	2.470 m²	5.466 m²	1.878 m²	
Nutzung Boarding House	2.474 m²	5.124 m²								1.931 m²
Nutzung bezahlbarer Wohnraum		2.621 m²								
Nutzung Technische Anlage					225 m²					
Nutzung Verkehr					3.077 m²					
Nutzung Parken	955 m²	219 m²								
Nutzung Fahrradgarage		352 m²								
Nutzung Sonstiges		1.108 m²								935 m²
<b>unterirdisch</b>	<b>10.696 m²</b>	<b>20.885 m²</b>	<b>12.566 m²</b>	<b>16.861 m²</b>	<b>8.769 m²</b>	<b>14.000 m²</b>	<b>15.449 m²</b>	<b>22.210 m²</b>	<b>8.350 m²</b>	<b>6.731 m²</b>
Nutzung Wohnen				2.287 m²	513 m²					
Nutzung Einzelhandel	3.238 m²	3.982 m²	5.693 m²		267 m²					
Nutzung Büro										
Nutzung Gewerbe				849 m²						
Nutzung Anfahrt							1.060 m²			
Nutzung Drogerie							1.345 m²			
Nutzung Fachmarkt								602 m²		
Nutzung Vollsortimenter							254 m²	2.139 m²		
Nutzung Gastronomie							400 m²			
Nutzung Hotel		77 m²				550 m²				
Nutzung Boarding House										
Nutzung bezahlbarer Wohnraum										
Nutzung Technische Anlage					309 m²		590 m²			
Nutzung Keller/Lager								144 m²		1.100 m²
Nutzung Verkehr					7.680 m²					
Nutzung Parken (TG)	7.458 m²	14.383 m²	6.873 m²	13.680 m²		13.450 m²	11.800 m²	19.325 m²	8.350 m²	5.631 m²
Nutzung Fahrradgarage		249 m²								
Nutzung Sonstiges		2.194 m²								
<b>Wohneinheiten</b>										
<b>Anzahl Wohneinheiten gesamt (Stück)</b>	<b>68</b>	<b>65</b>	<b>237</b>	<b>104</b>	<b>36</b>	<b>148</b>	<b>51</b>	<b>44</b>	<b>90</b>	<b>141</b>
Anzahl Wohneinheiten (Stück) je Wohnform										
Einfamilienhaus										
DHH										
RH										
MFH	68	65	237	101	36	148	51	44	90	141
<b>BGF Sozialer Wohnbau gesamt</b>	<b>2.463 m²</b>	<b>2.621 m²</b>	<b>4.208 m²</b>	<b>2.822 m²</b>	<b>1.117 m²</b>	<b>8.400 m²</b>	<b>1.225 m²</b>	<b>1.127 m²</b>	<b>1.870 m²</b>	<b>2.412 m²</b>



## INHALTSVERZEICHNIS

---

Teil IV    Wertungsmatrix

Arbeit	Städtebauliches Konzept	Nutzungs-konzept	Gestalterische Qualitäten	Freiflächen-konzept/Grünplanung	Erschließung und Parkierung	Soziale Durchmischung	Variantenreiche Wohnformen	Innovation	Kaufpreis
3010									
3011									
3012									
3013									
3014									
3015									
3016									

Arbeit	Städtebauliches Konzept	Nutzungskonzept	Innovation	Gestalterische Qualitäten	Freiflächenkonzept/Grünplanung	Erschließung und Parkierung	Soziale Durchmischung	Variantenreiche Wohnformen	Schaffung bezahlbarer Wohnraum	Kaufpreis
3017										
3018										
3019										

**Ausloberin**

Stadt Leonberg  
Stadtplanungsamt  
Belforter Platz 1  
71229 Leonberg

**Verfahrensbetreuung**

Drees & Sommer Infra Consult und  
Entwicklungsmanagement GmbH  
Untere Waldplätze 37  
70569 Stuttgart  
Tel. +49 711 222933-4131  
Fax: +49 711 222933-404131  
[www.dreso.com](http://www.dreso.com)

Ansprechpartner

Irini Triantafillidou  
[Irini.Triantafillidou@dreso.com](mailto:Irini.Triantafillidou@dreso.com)

© Drees & Sommer, Mai 2018



**2018/107**

öffentlich


Dezernat C  
TiefbauamtBauverwaltungs- und  
Bauordnungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Entscheidung)	12.07.2018	Ö

## Fußweg Bahnunterführung Silberberg, Vergabe der Planungsleistung.

### Beschlussvorschlag

- Einer Realisierung der Maßnahme mit einem Gesamtkostenrahmen von 120.000,- € brutto wird zugestimmt.
- Mit den erforderlichen Planungsleistungen nach HOAI wird das Büro **IBB Wörn, Ingenieure GmbH, Schulstraße 25, 71139 Ehningen** beauftragt, welches die Leistungsphasen 1 – Grundlagenermittlung bis zur Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe, erbringt.

### Zusammenfassung des Sachverhalts

In Silberberg soll entlang der Wasserbachstraße, durch die Bahnunterführung, ein einseitiger Gehweg gebaut werden. Für die hierfür erforderlichen Planungsleistungen wird ein Ingenieurbüro beauftragt.

### Ziele der Maßnahme

- Sichere Fußgängerführung entlang der Wasserbachstraße.
- Verkürzung der Fußwegverbindungen im Stadtteil Silberberg.

### Sachverhalt/Sachstand

Seitens der Anwohner des Stadtteils Silberberg besteht der Wunsch nach einer Fußwegverbindung von den Gebieten nördlich der Bahnlinie zu den Bereichen südlich der Bahnlinie und der S-Bahn Station Silberberg.

Die bisherige, die beiden Teile verbindende Wasserbachstraße weist keinen Gehweg und nur im Bereich der Unterführung beidseitig einen schmalen Schrammbord auf, welcher nicht zur Fußgängerführung geeignet ist.

Daher ist vorgesehen, entlang der Wasserbachstraße, durch die Bahnunterführung, einen einseitigen Gehweg zu errichten.

Die Deutsche Bahn, als Eigentümer der Unterführung, hat, unter der Auflage, dass in die Statik der Unterführung nicht eingegriffen wird, gegen den Bau eines Fußwegs in der Unterführung keine Bedenken.

Der Bau des Fußwegs wird die Konstruktion der Unterführung statisch nicht verändern.

**Vergabevorschlag:**

Für die oben genannte Maßnahme sind entsprechende Fachplanungsleistungen gem. HOAI, Teil 2, Abschnitt 4 (Verkehrsanlagen) erforderlich.

Da der aktuelle Schwellenwert (221.000,00 EUR/netto) zur Anwendung der Bestimmungen der Vergabeverordnung -VgV- i.V.m. dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen -GWB- für öffentliche Auftraggeber nicht erreicht oder gar überschritten wird (§ 1 Abs.1 VgV), bedarf es keines VgV-Verfahrens (§ 74 ff. VgV).

Die Ingenieurleistungen „Verkehrsanlagen“ können vielmehr im sog. Unterschwellenvergabebereich im Rahmen einer freihändigen Vergabe an ein geeignetes, qualifiziertes Ingenieurbüro vergeben werden.

Es wird daher vorgeschlagen, das Büro **IBB Wörn, Ingenieure GmbH, Schulstraße 25, 71139 Ehningen** mit den erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen.

**Weiteres Vorgehen**

Erstellung der für die Baumaßnahme erforderlichen Planung. Freigabe der Planung durch das zuständige Gremium.

**Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Keine Erstellung einer Planung für den Bau des Fußwegs durch die Bahnunterführung in Silberberg. Dadurch der Verzicht auf den Bau des Fußwegs.

**Finanzierungsübersicht**

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
754100277001 Fußwegenetz Bahnunterführung Silberberg	2018	120.000,00	8.493,17	

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

**Anlage/n**

Keine

**2018/125**

öffentlich


Dezernat C  
PlanungsamtAbteilung Steuern,  
Grundstücksverkehr und Forst*Bezugsvorlagen:*2017/249; 2017/096; 2018/014-  
001

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	24.07.2018	Ö

## **Investorenauswahlverfahren TSG-Areal Jahnstraße Leonberg - Beschluss der überarbeiteten Planung - Beschluss der konkretisierten Eckpunkte zum Kauf-/ Städtebaulichen Vertrag**

### **Beschlussvorschlag**

1. Die aktuell überarbeitete Planung (Stand: 26.06.2018- vgl. vorliegende Sitzungsvorlage) wird als Grundlage für das erforderliche Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren vorzubereiten sowie auf Grundlage der in dieser Sitzungsvorlage dargestellten Parameter den Kauf-/ Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor Pandion abzuschließen.

### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Gemeinderats aus der Mai- Sitzungsrunde von Pandion und dem Büro Hascher Jehle Architektur überarbeitet und die Schlussverhandlungen zum Abschluss des Kauf-/ Städtebaulichen Vertrags mit dem Investor geführt.

Im nächsten Schritt sind die Städtebauliche Konzeption als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan sowie die Eckpunkte für die notwendigen Verträge zu billigen, damit die Verwaltung die weitere Projektentwicklung betreiben kann. Die notwendigen Inhalte sind mit Pandion, vorbehaltlich der Freigabe durch den Gemeinderat, abschließend verhandelt.

### **Ziele der Maßnahme**

Abschluss des begonnenen Investorenauswahlverfahrens „Jahnstraße/ TSG- Areal“.

### **Sachverhalt/Sachstand**

#### Städtebauliche Überarbeitung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 die Verwaltung beauftragt, mit dem Bieter „Pandion“ die Schlussverhandlungen zu führen. In diesem Zusammenhang sollte das städtebauliche Konzept im Bereich der Jahnstraße nochmals geringfügig überarbeitet werden.

Die hohe städtebauliche Qualität wurde bereits in den Beratungen des Preisgerichts doku-

mentiert. Dort angesprochene Überarbeitungspotentiale (z.B. Quartiersplatz und Zugänglichkeit zum Gebiet) wurden bereits ausgearbeitet und vom Gemeinderat gebilligt.

Die zuletzt gewünschte Optimierung des städtebaulichen Übergangs umfasste eine stärkere Gliederung der geplanten Bebauung zur Jahnstraße durch eine städtebauliche Auflösung der Baukörper als harmonisierter Übergang zur Bestandsbebauung.

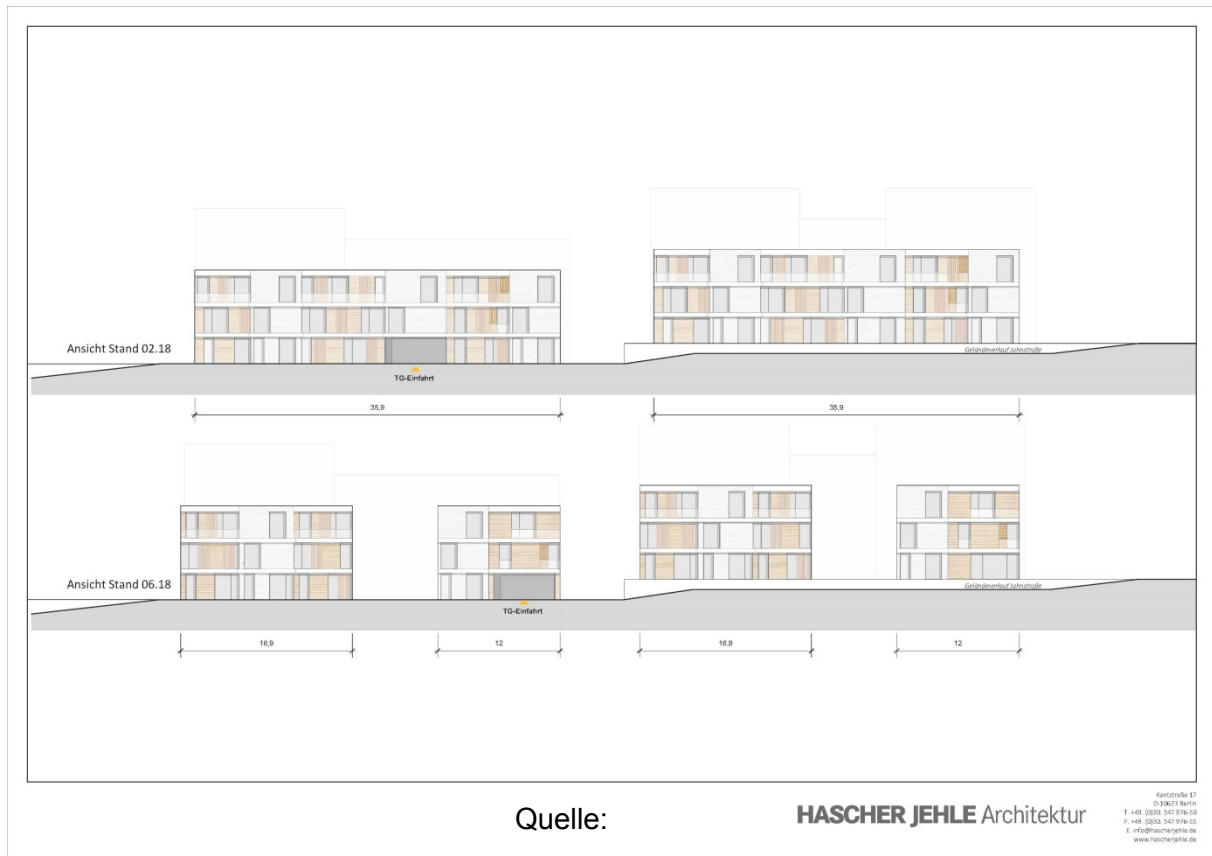
Neben der deutlichen Gliederung der Fassaden (vgl. Planstand Mai 2018) ist aktuell auch die Körnung der geplanten Gebäude aufgelöst worden. Hierzu wurden die winkelförmigen Gebäudestrukturen unterteilt und an den zur Jahnstraße orientierten Schenkeln durch Reihenhäuser ausformuliert. Dadurch entstehen von der Jahnstraße aus Blickbeziehungen und Möglichkeiten zur Durchsicht in das Gebiet bis zur geplanten Grünfläche in der Quartiersmitte.



Quelle: **HASCHER JEHLE** Architektur

Kantstraße 17  
D-10623 Berlin  
T. +49 (0)30 347 976-50  
F. +49 (0)30 347 976-55  
E. info@hascherjehle.de

Die entfallenden Wohnflächen werden durch eine Aufstockung der jeweiligen Punkthäuser im Quartierszentrum an der Grünfläche (bei unveränderter Grundfläche) kompensiert (bisher 4-geschossig, jetzt 5-geschossig, jeweils als Staffelgeschosse ausgebildet). Aus städtebaulicher Sicht stellt diese Optimierung eine vertretbare Nachverdichtung dar. Letztlich liegt die aktuelle Summe der geplanten Wohnflächen entsprechend der ursprünglichen Programmausschreibung des Investorenauswahlverfahrens weiterhin unter 15.000 qm BGF. Nach einer ersten Abschätzung ergibt sich aus der aktuellen Plankonzeption eine Netto-Wohnfläche von ca. 11.310 qm.



Die Abbildung zeigt eine Gegenüberstellung der Fassaden zum Planstand des Investorenauswahlverfahrens [oben] und den aktuellen Entwurfsstand [unten]. Kennzeichnend ist die Auflösung der ursprünglichen Gebäudezeile und die aktuelle Körnung durch Gliederung in je eine Reihenhausergruppe und 1 Mehrfamilienhaus (Stirnseite). Die seitens der Stadt gewünschte gestalterische Integration der TG- Zu-/ Abfahrt verbleibt im Gebäude. Die Tiefgaragen selbst sind in 2- 3 selbständige Einheiten aufgeteilt und sorgen für eine verkehrliche Splitting. In dieser Optimierung des Erschließungskonzeptes wird erreicht, dass nunmehr nicht mehr eine private Unterfahrung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt. Insoweit sind mögliche Konfliktpotentiale zwischen Stadt und zukünftiger Eigentümergemeinschaft in der Zukunft minimiert. Die Verbindung der TG- Bereiche erfolgt durch eine fahrtechnische Unterteilung der zentralen grünen Parkfläche. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine weitere Aufteilung der TG- Zu-/ Abfahrten sinnvoll ist.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass alle von der Stadt gewünschten Überarbeitungsthemen seitens des Investors berücksichtigt worden sind. Dies gilt insbesondere für die aufgelöste Körnung der geplanten Bebauung an der Jahnstraße, wobei die geringfügige Umverteilung der geplanten Baumassen in die neuen Punkthäuser an der Grünzone quartiersverträglich erfolgt. Die maßgeblichen Entwurfsqualitäten sowie die geplante grüne Mitte im Park mit den Wegeverbindungen und der Quartiersplatz am Gebietsauftakt bleiben von der Überarbeitung unberührt. Geplant ist, diese Freiflächen als Privatflächen zu führen mit entsprechenden Dienstbarkeiten/ Rechten zugunsten der Stadt. Nur die Umfahrt („Bügel“) wird als öffentliche (Erschließungs-)Fläche von der Stadt übernommen.

### Konkretisierte Eckpunkte des Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrages

#### 1. Kaufvertragsteil:

- Kaufpreis in Höhe von 8.400.000,-- Euro
- Zahlungsfälligkeit innerhalb von drei Monaten nach Eintragung der Vormerkung
- Eigentumsübergang nach vollständiger Kaufpreiszahlung
- Besitzübergang mit Ablauf des 31.12.2018

## 2. Städtebaulicher Vertragsteil:

- Definition Quantitäten und Qualitäten Architektur und Wohnungsbau: Freiflächen- und Fassadengestaltung, energetische Standards, Dachbegrünung, soziale Durchmischung, Barrierefreiheit, E-Ladeinfrastruktur etc.
- Preisgebundener Wohnungsbau
  - a) Schaffung von 30 Sozialmietwohnungen (Wohnungsmix zwischen 40 m<sup>2</sup> und 105 m<sup>2</sup>) für Mieterhaushalte mit Wohnberechtigungsschein mit grundbuchrechtlich gesichertem Belegungsrecht für die Stadt auf die Dauer von 30 Jahren. Bei der Erstvermietung muss die Netto-Kaltmiete mindestens um 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) abgesenkt sein.
  - b) Schaffung von 12 preiswerten Wohnungen (Wohnungsmix zwischen 65 m<sup>2</sup> und 105 m<sup>2</sup>) zur Eigennutzung mit grundbuchrechtlich gesichertem Ausschluss von Nutzungen durch Dritte auf die Dauer von 15 Jahren.

Die Wohneinheiten nach vorstehend a) und b) müssen die jeweils geltenden Förderrichtlinien der VwV- Wohnungsbau zum Förderprogramm BW (derzeit in der Fassung vom 26.03.2018, Az.: 5-2711.1-18/19-) erfüllen.

- Definition und Kostenträgerschaft für Erschließungsanlagen: öffentliche Verkehrsflächen, Wasserversorgung, Kanal mit Abgrenzung der öffentlichen/ privaten Bereiche und Anbindung an Bestand
- Bauverpflichtungen für (Teil)flächen, Festlegung Bau- und Kostenträgerschaft des Erwerbers für Rückbau Sportgelände
- Nahwärmeversorgung (BHKW) ist beabsichtigt und im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren (Erstellung, Betreiber etc.)
- Verpflichtung Schaffung Nahversorgung (Erstbesatz Bäcker, Gastronomie, Café)
- Schaffung/ Kostentragung Mobilitätszentrale (RegioRadStuttgart- Fahrrad- und Pedelecverleihstation mit Betrieb bis mindestens 30.04.2026 (Laufzeit Vertrag DB Connect GmbH)
- Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz (im weiteren Verfahren noch zu ermitteln)

## 3. Allgemeiner Vertragsteil:

- Rücktrittsrecht für beide Vertragsparteien, falls der beabsichtigte Bebauungsplan nicht fristgerecht in Kraft tritt
- Vertragsstrafen bei Verstößen gegen den Vertrag
- Wiederkaufsrecht für die Stadt bei Nichteinhaltung von Fristen für die Bebauung, Weiterveräußerung, Insolvenz und Zwangsversteigerung
- Rechtsnachfolgeregelungen

Die vorliegende Entwurfsplanung vom 26. Juni 2018 wird als Anlage Bestandteil des Vertrages.

**Weiteres Vorgehen**

Abschluss des Kauf-/ Städtebaulichen Vertrags zwischen Pandion und Stadt.

**Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Entsprechend den einschlägigen bisherigen Beschlüssen des Gemeinderats: Keine.

**Finanzierungsübersicht**

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
<b>Einzahlungen</b>				
711330171001- 68210000	2019	8.400.000	8.400.000	Veräußerungserlös Pandion
<b>Auszahlungen</b>				
711330176020- 78210000	2019	5.200.000	5.200.000	Erstattung Grunderwerb / Nachzahlung TSG, private Eigentümer

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

**Anlage/n**

1	Anlage SV 2018_125 Plankonzept TSG_Areal
---	--

### Berechnung Wohnfläche

	Prozentualer Anteil	Fläche, m <sup>2</sup>
StandartETW	73%	8.252 m <sup>2</sup>
Soziales MW		1.851 m <sup>2</sup>
Soziales ETW	27%	1.059 m <sup>2</sup>
Seniorenwohnen		149 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>

### Berechnung Wohnfläche

Flächen der Wohnungen abzüglich Außenwand und Treppenhäuser  
 Reduziert um 7% für Wohnungstrennwände und Stellwände  
 Terrassen bis 18m<sup>2</sup> zu 50%  
 Terrassen ab 18m<sup>2</sup> zu 25%

### Berechnung Wohnfläche pro Gebäude

Mehrfamilienhaus 1a	963 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 1b	903 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2a	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2b	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 3	1.367 m <sup>2</sup>
Punkthaus	4 x 710 m <sup>2</sup>
Punkthaus am Platz	568 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	2 x 492 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>



### Berechnung Wohnfläche

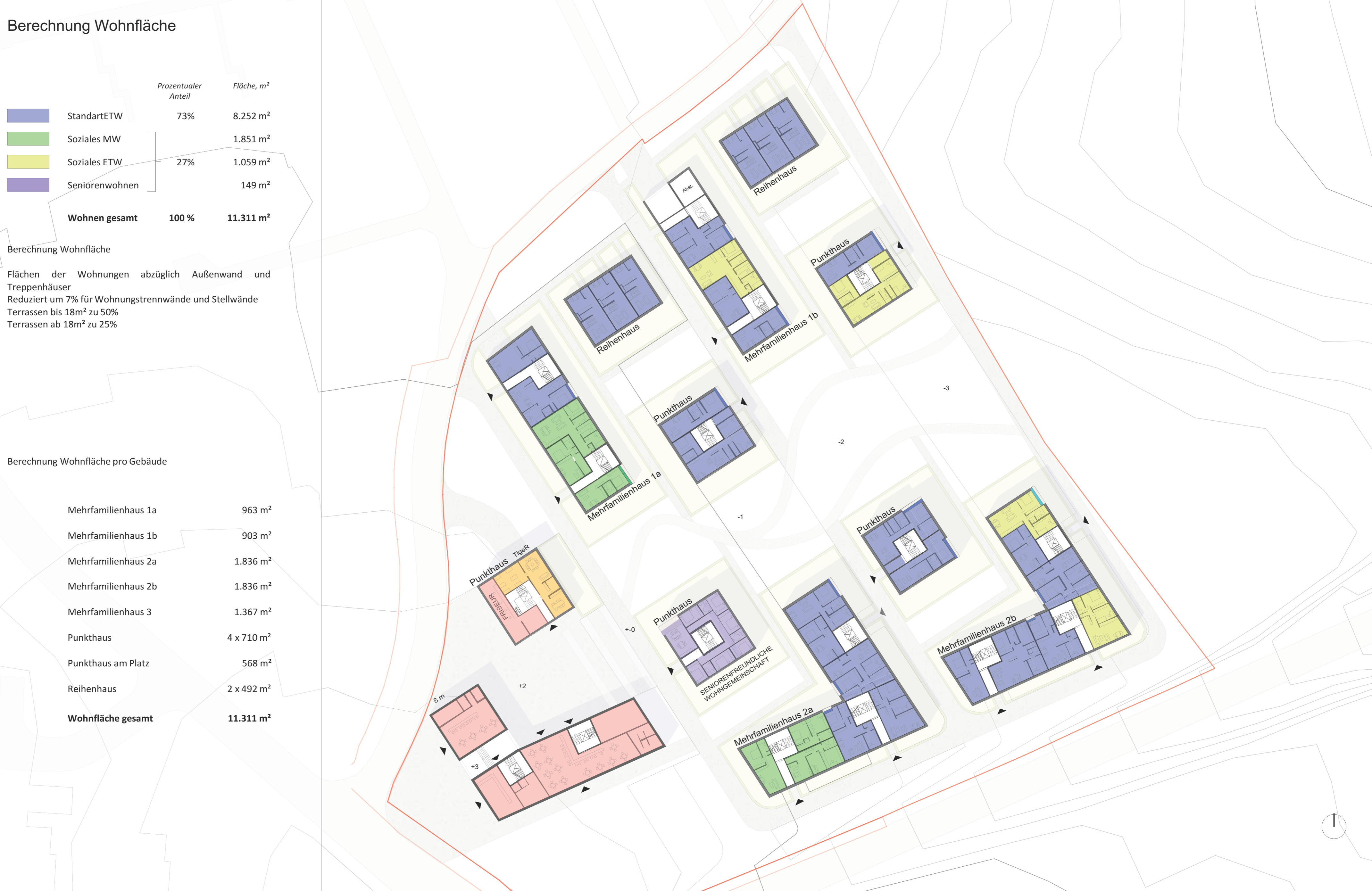
	Prozentualer Anteil	Fläche, m <sup>2</sup>
StandartETW	73%	8.252 m <sup>2</sup>
Soziales MW	27%	1.851 m <sup>2</sup>
Soziales ETW		1.059 m <sup>2</sup>
Seniorenwohnen		149 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung Wohnfläche

Flächen der Wohnungen abzüglich Außenwand und Treppenhäuser  
 Reduziert um 7% für Wohnungstrennwände und Stellwände  
 Terrassen bis 18m<sup>2</sup> zu 50%  
 Terrassen ab 18m<sup>2</sup> zu 25%

#### Berechnung Wohnfläche pro Gebäude

Mehrfamilienhaus 1a	963 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 1b	903 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2a	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2b	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 3	1.367 m <sup>2</sup>
Punkthaus	4 x 710 m <sup>2</sup>
Punkthaus am Platz	568 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	2 x 492 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>



### Berechnung Wohnfläche

	Prozentualer Anteil	Fläche, m <sup>2</sup>
StandartETW	73%	8.252 m <sup>2</sup>
Soziales MW	27%	1.851 m <sup>2</sup>
Soziales ETW		1.059 m <sup>2</sup>
Seniorenwohnen		149 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung Wohnfläche

Flächen der Wohnungen abzüglich Außenwand und Treppenhäuser  
 Reduziert um 7% für Wohnungstrennwände und Stellwände  
 Terrassen bis 18m<sup>2</sup> zu 50%  
 Terrassen ab 18m<sup>2</sup> zu 25%

#### Berechnung Wohnfläche pro Gebäude

Mehrfamilienhaus 1a	963 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 1b	903 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2a	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2b	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 3	1.367 m <sup>2</sup>
Punkthaus	4 x 710 m <sup>2</sup>
Punkthaus am Platz	568 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	2 x 492 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>



### Berechnung Wohnfläche

	Prozentualer Anteil	Fläche, m <sup>2</sup>
StandartETW	73%	8.252 m <sup>2</sup>
Soziales MW	27%	1.851 m <sup>2</sup>
Soziales ETW		1.059 m <sup>2</sup>
Seniorenwohnen		149 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung Wohnfläche

Flächen der Wohnungen abzüglich Außenwand und Treppenhäuser  
 Reduziert um 7% für Wohnungstrennwände und Stellwände  
 Terrassen bis 18m<sup>2</sup> zu 50%  
 Terrassen ab 18m<sup>2</sup> zu 25%

#### Berechnung Wohnfläche pro Gebäude

Mehrfamilienhaus 1a	963 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 1b	903 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2a	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2b	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 3	1.367 m <sup>2</sup>
Punkthaus	4 x 710 m <sup>2</sup>
Punkthaus am Platz	568 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	2 x 492 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>



### Berechnung Wohnfläche

	Prozentualer Anteil	Fläche, m <sup>2</sup>
StandartETW	73%	8.252 m <sup>2</sup>
Soziales MW	27%	1.851 m <sup>2</sup>
Soziales ETW		1.059 m <sup>2</sup>
Seniorenwohnen		149 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>

#### Berechnung Wohnfläche

Flächen der Wohnungen abzüglich Außenwand und Treppenhäuser  
 Reduziert um 7% für Wohnungstrennwände und Stellwände  
 Terrassen bis 18m<sup>2</sup> zu 50%  
 Terrassen ab 18m<sup>2</sup> zu 25%

#### Berechnung Wohnfläche pro Gebäude

Mehrfamilienhaus 1a	963 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 1b	903 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2a	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2b	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 3	1.367 m <sup>2</sup>
Punkthaus	4 x 710 m <sup>2</sup>
Punkthaus am Platz	568 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	2 x 492 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>



### Berechnung Wohnfläche

	Prozentualer Anteil	Fläche, m <sup>2</sup>
StandartETW	73%	8.252 m <sup>2</sup>
Soziales MW	27%	1.851 m <sup>2</sup>
Soziales ETW		1.059 m <sup>2</sup>
Seniorenwohnen		149 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>

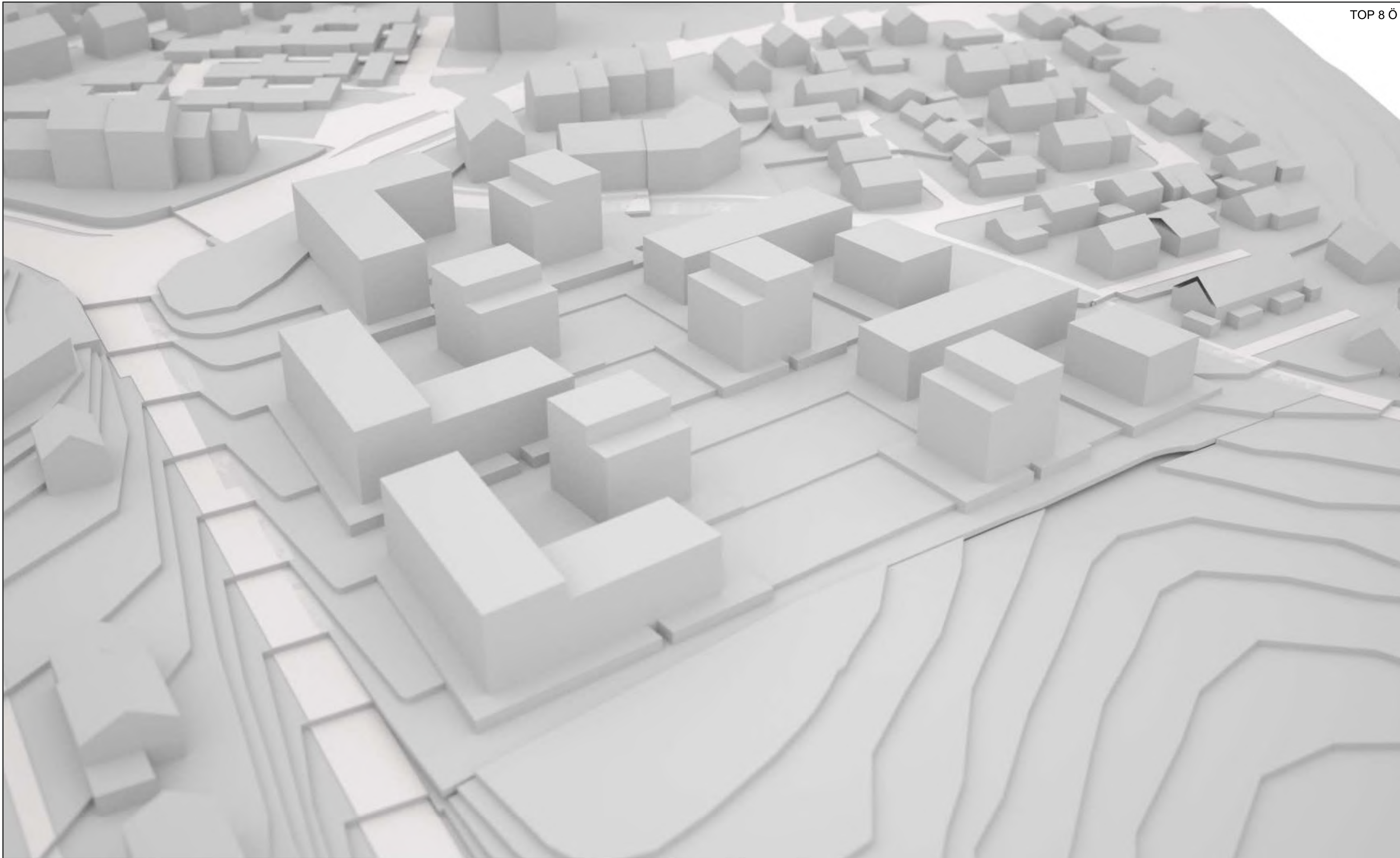
#### Berechnung Wohnfläche

Flächen der Wohnungen abzüglich Außenwand und Treppenhäuser  
 Reduziert um 7% für Wohnungstrennwände und Stellwände  
 Terrassen bis 18m<sup>2</sup> zu 50%  
 Terrassen ab 18m<sup>2</sup> zu 25%

#### Berechnung Wohnfläche pro Gebäude

Mehrfamilienhaus 1a	963 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 1b	903 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2a	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 2b	1.836 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus 3	1.367 m <sup>2</sup>
Punkthaus	4 x 710 m <sup>2</sup>
Punkthaus am Platz	568 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	2 x 492 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>11.311 m<sup>2</sup></b>





Ansicht Stand 02.18



35,9

35,9

Ansicht Stand 06.18



16,9

12

16,9

12



**2018/127**

öffentlich



Dezernat C  
Stadt- und Bauleitplanung

Bezugsvorlagen:  
2018/018

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	17.07.2018	Ö

## **Bebauungsplan "Längenbühl - 1. Änderung" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.08-3/1 in Leonberg - Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

1. Den Beschlussempfehlungen zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander aus den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend Anlage 2 dieser Drucksache zugestimmt.
2. Der redaktionellen Änderung der Planung gegenüber dem Planungsstand zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses gemäß Ziffer 3.4 dieser Drucksache wird zugestimmt.
3. Der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl – 1. Änderung“, Planbereich 03.08-3/1 in Leonberg, in der Fassung vom 20.06.2018 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 GemO und die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.06.2018 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO jeweils als Satzung beschlossen (Anlagen 3-6 zu SV 2018/127).

Dem Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften ist eine Begründung beigelegt (Stand 20.06.2018; Anlage 7 zu SV 2018/127).

### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Der ursprüngliche Bezugsbebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ mit einer Gesamtfläche von ca. 11.2ha ist am 23.04.2015 in Kraft getreten. Das Gewerbegebiet Längenbühl ist inzwischen voll erschlossen, erste private Bauvorhaben wurden begonnen und teilweise bereits vollendet.

Im Laufe der fortschreitenden Vermarktung der gewerblichen Bauflächen ergab sich das Erfordernis einer bedarfs- und ortsbildgerechten Optimierung der Höhenfestsetzungen am süd-westlichen Rand des Gewerbegebiets „Am Längenbühl“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt in der fraglichen Zone maximal zulässige Gebäudehöhen zwischen 14 und 20m und teilweise Mindestgebäudehöhen von 14m fest. Der bauliche Schwerpunkt (Hochpunkt) befindet sich dabei in der äußersten südwestlichen Gebietsecke. Aus betrieblicher Sicht sowie hinsichtlich der Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft hat sich inzwischen gezeigt, dass eine Verschiebung dieses möglichen baulichen

Hochpunkts in östliche Richtung gegenüber den bisherigen Festsetzungen Vorteile für die betrieblichen Belange und das Ortsbild in sich bergen würde. Da es sich bei den zulässigen Gebäudehöhen um einen Grundzug der Planung handelt, ist eine Genehmigungsfähigkeit von, mehr als geringfügigen, Höhenabweichungen auf dem Wege der Befreiung von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Die Höhenfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sollen daher in dem fraglichen Teilbereich, dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung, unter Berücksichtigung der neueren Erkenntnisse angepasst werden.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Ziele der Maßnahme**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Längenbühl – 1. Änderung“ sollen in der süd-westlichen Ecke des Gewerbegebiets „Am Längenbühl“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der optimierten Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung, mit einer Verschiebung des „baulichen Gewichts“ nach Osten geschaffen werden. Die Nutzungsdichte innerhalb des Planänderungsbereichs bleibt in etwa gewahrt. Die Planänderung bezieht sich ausschließlich auf die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Alle sonstigen, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, in Kraft getreten am 23.04.2015 gelten unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

### **Sachverhalt/Sachstand**

#### 3.1 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der städtebaulichen Optimierung einer Teilfläche des bereits überplanten und erschlossenen Gewerbegebiets Längenbühl [andere Maßnahme der Innenentwicklung] dient und im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> [Fläche des Geltungsbereichs / Nettobauland (1.53ha) x Grundflächenzahl (0.6) = 0.92ha] anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

#### 3.2 Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- Der bedarfs- und ortsbildgerechten Optimierung der Höhenfestsetzungen am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets „Am Längenbühl“.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung innerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen:

- Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte im Zufahrtsbereich (GE2) zum zukünftigen Betriebsgelände zum Zwecke der besseren betrieblichen Außendarstellung und zur Ermöglichung eines größeren Abstands zu den bestehenden Hochspannungsfreileitungen am westlichen Gebietsrand.
- Verringerung der baulichen Dichte im westlichen Teil des Plangebiets (GE3) zur Kompensation der höheren Dichte im östlichen Teil und zur harmonischen Ausgestaltung des Siedlungsrandes am Übergang zur freien Landschaft.
- Sicherung eines von der BAB 8 aus wahrnehmbaren baulichen Hochpunktes in Form einer städtebaulichen Dominante in der südwestlichen Ecke des Gewerbegebiets Längenbühl.
- Beibehalten der durchschnittlichen Nutzungsdichte innerhalb des Geltungsbereichs.
- Beibehalten aller sonstiger Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ auf dem Stand seines ursprünglichen In Kraft Tretens am 23.04.2015, sofern sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind

### 3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl – 1. Änderung“ wurde vom Gemeinderat am 27.02.2018 gefasst. Ebenfalls am 27.02.2018 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans vom 01.02.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Form einer Planauslegung (Planaushang im Rathaus, Belforter Platz 1, III. Stock, Wartebereich des ServiceBüroBauen - Raum 03.00) mit der Gelegenheit der Äußerung zur Planung im Zeitraum vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde abgesehen.

#### 3.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 03.04.2018 bis 04.05.2018 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

#### 3.3.2. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 26.03.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet (siehe Anlage 2).

#### 3.3.3. Ergebnis aus der Beteiligung

Die Stellungnahmen wurden in den Anlage 2 tabellarisch im Originaltext aufgelistet und das Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung diesem jeweils gegenüber gestellt. Diese Stellungnahme der Verwaltung ist Bestandteil der Begründung zu Nr. 1 des Beschlussvorschlags und fasst das Abwägungsergebnis zusammen.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen geäußert:

#### A. Bundesautobahn BAB 8

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr äußerte sich zu Belangen im Zusammenhang mit der Bundesautobahn BAB 8, die unweit des Plangebiets verläuft. Demnach sind in einem Abstand von bis zu 40m zur Autobahn keine baulichen Anlagen zulässig.

- Entsprechende Festsetzungen sind im Bezugsbebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ bereits enthalten; diese gelten auch weiterhin, da sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 8 nicht

durch Werbeanlagen abgelenkt oder geblendet werden dürfen.

- Der Hinweis betrifft die Plandurchführung und wurde in den Hinweisen zum Textteil redaktionell ergänzt (s.u. Ziff. 3.4).

Ferner wurde mitgeteilt, dass Abwasser und Oberflächenwasser den Entwässerungsanlagen der BAB 8 nicht zugeleitet werden darf.

- Auch dieser Hinweis betrifft die Plandurchführung und wurde in den Hinweisen zum Textteil redaktionell ergänzt (s.u. Ziff. 3.4).

Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Lärmschutz gem. BImSchG wurde verwiesen.

- Entsprechende Festsetzungen sind im Bezugsbebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ bereits enthalten; diese gelten auch weiterhin, da sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

Kosten für entsprechende Lärmschutzvorkehrungen gehen zu Lasten des Antragstellers.

Aus luftrechtlicher Sicht wurde gebeten, Anforderungen an das Stellen von Kränen bei der Erteilung von Baugenehmigungen in diese aufzunehmen.

- Der Hinweis betrifft die Plandurchführung und wurde in den Hinweisen zum Textteil redaktionell ergänzt (s.u. Ziff. 3.4).

### B. Immissionsschutz

Seitens des Landratsamtes (Immissionsschutz) wurde die Stellungnahme zum Lärmschutz, die bereits bei der Aufstellung des Bezugsbebauungsplanes abgegeben wurde, nochmals wiedergegeben. Des Weiteren wurde eine überschlägige Betrachtung der Lärmsituation aufgrund der geänderten Gebäudehöhen angeregt.

- Die Stellungnahme zum Immissionsschutz wurde bereits bei der Aufstellung des Bezugsbebauungsplans abgewogen und soweit erforderlich berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen sind im Bezugsbebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ bereits enthalten; diese gelten auch weiterhin, da sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.
- Eine weitere schalltechnische Betrachtung ist verzichtbar, da sich aufgrund der 1. Bebauungsplanänderung hinsichtlich des Straßenverkehrslärms keine Änderungen bei der lagemäßigen Verortung der Lärmpegelbereiche ergeben.
- Ebenso wenig ergeben sich Auswirkungen auf die im Bezugsbebauungsplan getroffenen Regelungen hinsichtlich der zulässigen, gewerblichen Schallabstrahlung.

Bzgl. der Luftschadstoffe (Luftreinhaltung) wurde angeregt, gem. den Ergebnissen des Luftschadstoffgutachtens, das im Zuge der Aufstellung des Bezugsbebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ erstellt wurde, eine direkte Raumbelüftung mit schadstoffbelasteter Außenluft zu vermeiden.

- Entsprechende Festsetzungen sind im Bezugsbebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ bereits enthalten; diese gelten auch weiterhin, da sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

### C. Bahnanlagen und -betrieb

Seitens der Deutschen Bahn AG wurde auf bahnbetriebsbedingte Emissionen hingewiesen (Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Bremsstaub). Des Weiteren wurde um Beteiligung bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bahnanlagen gebeten. Vor Baubeginn sei eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

- Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Aufgrund der Entfernung der Bahnanlagen von mindestens 300m zum Plangebiet wird kein Konfliktpotential gesehen.

### D. Hochspannungsfreileitung Hoheneck-Herbertingen

Die Amprion GmbH weist darauf hin, dass sich das Plangebiet teilweise im Schutzstreifen (2x 21m) der o.g. Hochspannungsfreileitung befindet. Leitungsverlauf und Schutzstreifen sind im Bezugsbebauungsplan bereits eingetragen; die tatsächliche Lage ergibt sich aus der Örtlichkeit. Die Planänderungen beziehen sich auf Bereiche außerhalb des Schutzstreifens, die Belange des Leitungsbestandes seien ausreichend berücksichtigt.

- Entsprechende Festsetzungen sind im Bezugsbebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ bereits enthalten; diese gelten auch weiterhin, da sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.
- Die Feststellung der tatsächlichen Lage ist Sache der Plandurchführung

### E. Fazit

Abschließend wird festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingegangen sind, die aus Sicht der Verwaltung die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Planänderung bedingen würden. Daher wird empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen.

### 3.4 Redaktionelle Änderungen

Gegenüber dem Planungsstand (01.02.2018) zum Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses wurden nachfolgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung dreier Hinweise im Textteil, (C2- Werbeanlagen, C3 – Entwässerung, C4 - Kräne)

In Anbetracht der Geringfügigkeit dieser lediglich redaktionellen Änderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

### **Weiteres Vorgehen**

Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt.

### **Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Keine Bebauungsplanänderung: Die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt dann weiterhin auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bezugsbebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ aus dem Jahr 2015.

Demnach wäre die Optimierung der Höhenfestsetzungen im Planänderungsbereich nicht möglich, da die Voraussetzungen für eine Befreiung von den ursprünglichen Höhefestsetzungen nicht gegeben sind. Die „städtebauliche Dominante“ mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20m, dürfte nur im Westen des Plangebiets errichtet werden. Die Anordnung dieses repräsentativen Hochpunktes im unmittelbaren Bereich der zukünftigen Betriebszufahrt wäre ebenso wenig möglich wie eine Abstufung der Gebäudehöhen zum Gebietsrand hin. Die Vorzüge der Planänderung hinsichtlich des Ortsbildes und betrieblicher Belange wären somit nicht umsetzbar.

### **Finanzierungsübersicht**

Der Beschlussvorschlag hat keine finanziellen Auswirkungen (Bebauungsplanverfahren).

Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die bereits erfolgte Festsetzung der Anschlussbeiträge (Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag). Ebenso wenig ergeben sich Auswirkungen auf die Erhebung des Erschließungsbeitrages, da die zum Anbau bestimmten Straßen im Gebiet vor In-Kraft-Treten der Bebauungsplanänderung erstmalig hergestellt wurden.

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

### **Anlage/n**

1	01_VERFAHRENSÜBERSICHT_2018-6-20_LÄNGENBÜHL_Ä1
---	--

2	02_BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN_BEHÖRDEN-TÖB_2018-06-20_Längenbühl-Ä1
3	03_PLANKOPF_2018-6-20_Längenbühl-Ä1
4	04_PLANZEICHENERKLÄRUNG-2018-6-20-Längenbühl-Ä1
5	05_PLANZEICHNUNG_2018-06-20_Längenbühl-Ä1
6	06_TEXTTEIL-2018-6-20_Längenbühl-Ä1
7	07_BEGRÜNDUNG_2018-6-20_Längenbühl-Ä1

**Verfahrensübersicht Bauleitplanung**Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Längenbühl – 1. Änderung**“, Planbereich 03.08-3/1, in Leonberg

- Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB  
 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB  
 Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich  
 Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

→ <b>Aufstellungsbeschluss</b> [§ 2 Abs. 1 BauGB]	Ortschaftsrat	-	
	Planungsausschuss	22.02.2018	
	Gemeinderat	27.02.2018	
Bekanntmachung im Amtsblatt			
<b>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung</b> [§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB] bei Verf. n. §§ 13 + 13a BauGB Verzicht mögl.	Ortschaftsrat		
	Planungsausschuss		
	Gemeinderat		
	Bekanntmachung im Amtsblatt		
	Frühzeitige Beteiligung [§ 3 Abs. 1 BauGB]		
	Informationsveranstaltung		
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 1 BauGB]	<input type="checkbox"/>	
→ <b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> [§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB]	Ortschaftsrat	-	
	Planungsausschuss	22.02.2018	
	Gemeinderat	27.02.2018	
	Bekanntmachung im Amtsblatt		21.03.2018
	Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]		03.04.2018 bis 04.05.2018
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 2 BauGB]	<input checked="" type="checkbox"/> Anschreiben vom 26.03.2018	
	Erneute Auslegung erforderlich	<input type="checkbox"/> Nein	
	Beschluss zur erneuten Auslegung		
	Bekanntmachung im Amtsblatt		
	Öffentliche Auslegung [§ 4a Abs. 3 BauGB]		
	Behördenbeteiligung [§ 4a Abs.3 BauGB]	<input type="checkbox"/>	
<b>Abwägung</b> [§ 1 Abs. 7 BauGB] und <b>Satzungsbeschluss</b> [§ 10 Abs.1 BauGB]	Ortschaftsrat		
	Planungsausschuss	12.07.2018	
	Gemeinderat	17.07.2018	

Ausfertigung, danach Bekanntmachung im Amtsblatt und damit Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]

- Städtebaulicher Vorvertrag geschlossen  
 Städtebaulicher Vertrag erforderlich  
 Umlegung erforderlich  
 Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) bzw. § 10 (2) BauGB erforderlich

- Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs.2 Satz 2 BauGB liegt vor


**EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN  
DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN  
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

im Rahmen der Auslegung in der Zeit vom  
3. April 2018 bis einschließlich 4. Mai 2018  
(Anschreiben vom 26.03.2018)


**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Längenbühl – 1. Änderung“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 03.08-3/1  
in Leonberg**

---

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1	<p><b>Verband Region Stuttgart</b></p>  <p>Verband Region Stuttgart seit 1994 Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p>Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart</p> <p>09.04.2018 per Mail</p>		
	<p>Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung" in Leonberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Ihre E-Mail vom 26.03.2018, Ihr Zeichen: C 6320-kmb</p> <p>Sehr geehrte Frau Keim,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren, zu dem folgende Stellungnahme abgegeben wird: Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Rosaria Trovato</p> <p>Verband Region Stuttgart Referentin für Bauleitplanung Kronenstraße 25 70174 Stuttgart Tel 0711 22759-43 Fax 0711 22759-70</p> <p>E-Mail <a href="mailto:trovato@region-stuttgart.org">trovato@region-stuttgart.org</a>&lt;<a href="mailto:trovato@region-stuttgart.org">mailto:trovato@region-stuttgart.org</a>&gt;</p> <p>Beteiligung unter <a href="mailto:planung@region-stuttgart.org">planung@region-stuttgart.org</a>&lt;<a href="mailto:planung@region-stuttgart.org">mailto:planung@region-stuttgart.org</a>&gt; Info <a href="http://www.region-stuttgart.org">www.region-stuttgart.org</a>&lt;<a href="http://www.region-stuttgart.org">http://www.region-stuttgart.org</a>&gt;</p>	<p><u>Ziele der Regionalplanung</u> Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, Anschreiben vom 26.03.2018**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
2	<p><b>Regierungspräsidium Stuttgart</b></p>  <p><b>Baden-Württemberg</b> REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART STRASSENWESEN UND VERKEHR</p> <p>Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart</p> <p>Stuttgart 30.04.2018 Name Yvonne Zweschper Durchwahl 0711 904-14210 Aktenzeichen 42-2511-2-BB/254</p> <p>Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Längenbühl – 1. Änderung“ in Leon- berg Ihre E-Mail vom 26.03.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Abteilung 4 - Straßen- wesen und Verkehr - zu der vorbezeichneten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Das Plangebiet liegt an der BAB A 8. Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 40 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Gara- gen, Carports, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 BauNVO, usw. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebau- ungsplans zu übernehmen.</p> <p>Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 8 nicht abgelenkt oder geblendet wer- den. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung visueller Informa- tionen auf einem Display oder Video-Flächen aus Gründen der Verkehrssi- cherheit auf der Bundesautobahn nicht zugestimmt wird. Abwasser und Ober- flächenwasser dürfen der BAB A 8 und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden.</p>	<p><u>§9 Fernstraßengesetz – Anbauverbot 40m</u> Die 1. Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die Änderung bestehender Höhenfestsetzungen; nur diese sind Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Alle anderen Festsetzungen des Bezugs- bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ gelten unverändert weiter. Entsprechende Festsetzungen sind im Bezugsplan bereits enthalten, weitere Festsetzungen sind somit nicht erforderlich</p> <p><u>Werbeanlagen</u> Der Hinweis betrifft die Plandurchführung und wird im Textteil ergänzt. Die Änderung ist redaktionell und betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich.</p> <p><u>Entwässerung</u> Der Hinweis betrifft die Plandurchführung und wird im Textteil ergänzt. Die Änderung ist redaktionell und betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Zurückweisen</p> <p>Berücksichtigen redaktionell</p> <p>Berücksichtigen redaktionell</p>

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.</p> <p>Aus luftrechtlicher Sicht wird die Stadt Leonberg gebeten, nachstehende Punkte in eine ggf. zu erteilende Baugenehmigung aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ggf. zu stellende Kräne sind während der Stellzeit mit einer Tag-, Nacht Kennzeichnung gem. NfL 1-950-17 zu versehen.</li> <li>2. I. V. m. 1. kann von einer Tagkennzeichnung abgesehen werden, sofern die Kräne die Grundfarben Gelb, Rot oder Orange aufweisen.</li> <li>3. Kräne, welche eine Höhe von mehr als 45m ü. G. aufweisen, sind beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 zu beantragen.</li> </ol> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Yvonne Zweschper</p>	<p><u>Lärmschutz</u> Der Bezugsbebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ enthält bereits entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz; diese sind von der 1. Bebauungsplanänderung nicht betroffen und bestehen somit fort.</p> <p><u>Luftrechtliche Aspekte</u> Der Hinweis betrifft die Plandurchführung und wird im Textteil ergänzt. Die Änderung ist redaktionell und betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans, eine erneute Auslegung ist daher nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigen redaktionell</p>

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
3	<p data-bbox="219 338 383 363"><b>Landratsamt</b></p> <div data-bbox="808 363 1048 488" style="text-align: right;">  </div> <p data-bbox="219 523 757 549">Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen</p> <p data-bbox="696 577 931 737" style="text-align: right;"> <b>Bauen und Gewerbe</b>            Annemarie Schenker            Telefon 07031-663 1272            Telefax 07031-663 1963            A.Schenker@lrabb.de            Zimmer A 236         </p> <p data-bbox="696 769 808 794" style="text-align: right;">24.04.2018</p> <p data-bbox="219 801 427 826"><b>Az.: 40-2018-0849</b></p> <p data-bbox="219 919 909 973"><b>Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ in Leonberg</b></p> <p data-bbox="219 1002 555 1027"><b>Ihr Schreiben vom 26.03.2018</b></p> <p data-bbox="219 1088 577 1114">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="219 1142 1025 1222">für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 01.02.2018 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="219 1254 1055 1391">Der ursprüngliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ ist 2015 in Kraft getreten. Im Laufe der Vermarktung der Flächen ergab sich das Erforder- nis einer bedarfs- und ortsbildgerechten Optimierung der Höhenfestsetzungen am süd-westlichen Rand. Dabei bleibt die Nutzungsdichte etwa gleich, jedoch verschiebt sich der Schwerpunkt nach Osten.</p> <p data-bbox="219 1423 1025 1449">Zu diesem Zwecke wird im östlichen Teilbereich des Plangebietes (GE2) die</p>		

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl – 1. Änderung“**  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 03.08-3/1, in Leonberg

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>maximal zulässige Gebäudehöhe von 14 m auf 20 m erhöht. Die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe von 14 m wird hier als Mindestgebäudehöhe festgesetzt.</p> <p>Im Gegenzug wird im Gebietsteil <b>GE3</b> die maximal zulässige Gebäudehöhe von 20 m auf 14 m reduziert. Die hier bisher vorgegebene Mindestgebäudehöhe wird von 14 m auf 12,50 m herabgesetzt.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>Inwiefern die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 16.09.2014 im Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Längenbühl“ Berücksichtigung fand, kann von hier nicht abschließend nachvollzogen werden.</p> <p>Wir geben den damaligen Text unserer Stellungnahme daher nochmals wieder, mit der Bitte zu überprüfen, ob durch die geplanten Änderungen der max. möglichen Gebäudehöhen Auswirkungen auf die Schutzwürdigkeit von Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bzgl. evtl. zu erwartender höherer Lärmimmissionen und –emissionen möglich erscheinen. Eine überschlägige Betrachtung durch das Gutachterbüro Spinner empfehlen wir.</p> <p>Anbei die Stellungnahme von 2014, die aus unserer Sicht auch bei der geplanten Änderung zu berücksichtigen wäre:</p> <p>I. <b><u>Lärmschutz</u></b></p> <p>1. <b><u>Straßenverkehrslärm</u></b></p> <p>Es besteht aus Sicht der Immissionsschutzbehörde Einverständnis mit den Empfehlungen aus dem schalltechnischen Gutachten des Büros ISIS, Dipl. Ing. Manfred Spinner, Riedlingen, vom Februar 2014. Aufgrund der Lärmemissionen vom Verkehr der Autobahn A 8 einwirkend auf das geplante Gewerbegebiet sind Lärmpegelbereiche der Klasse III bis VI zuzuordnen.</p>	<p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Keine Bedenken und Anregungen</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>Die nochmals wiedergegebene Stellungnahme wurde bei der Aufstellung des Bezugsbebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ abgewogen und soweit erforderlich berücksichtigt. Wie nachfolgend dargelegt ist eine weitere schalltechnische Betrachtung verzichtbar</p> <p><b><u>Straßenverkehrslärm</u></b></p> <p>In der Planzeichnung des Bezugsbebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl“ ist bereits der weitergehende Lärmpegelbereich für „tags“ dargestellt (Gutachten, Plan-Nr. 1330-03). Im Textteil Ziff. A.12.1 „Lärmschutz (Straßenverkehrslärm)“ ist bereits die Nachweispflicht der Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. R'w,res) enthalten. Diese Festsetzung ist nicht Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung und besteht somit fort. Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, Anschreiben vom 26.03.2018**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>Wir empfehlen 1.) die getrennte Ausweisung von Lärmpegelbereichen für tags und nachts analog des Gutachtens, 2.) ab Lärmpegelbereich IV unabhängig von der Gebietsausweisung die Führung des Nachweises gem. DIN 4109 bei geplanten Büronutzungen für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verbindlich festzulegen und eine entsprechende Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>2. <u>Gewerbelärm</u></p> <p>Zum Schutz benachbarter Wohnbebauung (z. B. Silberberg) ist im Zeitbereich nachts zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigung die max. Schallabstrahlung ausgehend von Gewerbelärm zu begrenzen. Von potentiell lärmintensiven Betrieben ist ein Nachweis nach TA Lärm zu fordern, bei dem durch das Betreiben des Gewerbebetriebes die Unterschreitung des jeweils zulässigen Immissionsrichtwertes um mindestens 10 dB(A) an den maßgeblichen Bezugspunkten nachgewiesen wird.</p> <p>Wir empfehlen den Festsetzungsvorschlag des Gutachtens (siehe Plan Nr. 1330-05 02/2014 Text links oben: Gewerbegebiet Immissionsschutzmaßnahmen) in den Textteil des Bebauungsplanes zu übernehmen.</p> <p>II. <u>Luftschadstoffe (Luftreinhaltung)</u></p> <p>Diesbezüglich sind lt. Luftschadstoffgutachten des Ing.Büros Lohmeyer, Karlsruhe vom März 2014, Projekt-Nr. 62540-13-01, Dipl. Geogr. T. Nagel, bei der aktuellen Bebauungsplanung keine zusätzlichen Konflikte mit den Grenzwerten der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu befürchten.</p> <p>Dort wo an geplanter gewerblicher Nutzung innerhalb des Plangebietes Stickstoffdioxidbelastungen von über 40 Mykrogramm je m<sup>3</sup> prognostiziert werden, ist eine direkte Belüftung der Räume mit schadstoffbelasteter Außenluft zu vermeiden (siehe Seite 29 des Gutachtens).</p>	<p>die lagemäßige Verortung der Lärmpegelbereiche, somit erübrigt sich eine ergänzende gutachterliche Betrachtung.</p> <p><u>Gewerbelärm</u> Die Begrenzung der max. Schallabstrahlung ausgehend von Gewerbelärm ist bereits im Bezugs-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ im Textteil Ziff. A.12.2 „Lärmschutz (Immissionsschutzmaßnahmen)“ enthalten. Diese Festsetzung ist nicht Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung und besteht somit fort. Die Planänderungen haben keine Auswirkungen auf die zulässige Schallabstrahlung, somit erübrigt sich eine ergänzende gutachterliche Betrachtung.</p> <p>Der Festsetzungsvorschlag des Gutachtens (Plan Nr. 1330-05, 02/2014 Text links oben: Gewerbegebiet Immissionsschutzmaßnahmen) ist bereits im Textteil des Bezugsbebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ Ziff. A.12.2 „Lärmschutz (Immissionsschutzmaßnahmen)“ enthalten. Diese Festsetzung ist nicht Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung und besteht somit fort.</p> <p><u>Luftschadstoffe (Luftreinhaltung)</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die geringfügigen Höhenänderungen im Zuge der 1. Bebauungsplanänderung haben keine Relevanz für die im Gutachten dargelegte, großräumige Betrachtung des Klimageschehens außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen sind bereits im Bezugsbebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ unter Textteil, Ziff. A.12.3 „Schutz vor Luftschadstoffen“ enthalten. Diese Festsetzung ist nicht Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung und besteht somit fort.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- empfehlung
	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Keine Bedenken, da insgesamt im Geltungsbereich die durchschnittliche Nutzungsdichte bleibt.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Thomas Wagner</p>	<p><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u> Keine Bedenken und Anregungen</p> <p><u>Bodenschutz</u> Keine Bedenken und Anregungen</p> <p><u>Altlasten</u> Keine Bedenken und Anregungen</p> <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u> Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- empfehlung
9	<p><b>Gemeinde Magstadt</b></p> <p>Von: "achterberg, Victoria" &lt;Achterberg@magstadt.de&gt; An: "bauleitplanung@leonberg.de" &lt;bauleitplanung@leonberg.de&gt; Datum: 03.05.2018 11:53 Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Längenbühl - 1.Änderung"</p> <p>Sehr geehrte Frau Keim,</p> <p>wir möchten uns für die Beteiligung am Verfahren "Gewerbegebiet Längenbühl - 1.Änderung" bedanken.</p> <p>Von Seiten der Gemeinde Magstadt werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, wir wünschen viel Erfolg.</p> <p>Um eine weitere Beteiligung im Verfahren wird jedoch gebeten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Kristina Ljubicic Bauamt - Sekretariat</p> <p>Gemeinde Magstadt Bauamt Postadresse: Marktplatz 1, 71106 Magstadt Bauamt- Altes Schulhaus, Alte Stuttgarter Straße 1</p> <p>Telefon: 07159/9458-30 Telefax: 07159/9458-50 E-Mail: achterberg@magstadt.de&lt;mailto:achterberg@magstadt.de&gt; www.magstadt.de&lt;http://www.magstadt.de/&gt;</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen</p> <p>Eine erneute Planauslegung ist nicht erforderlich;</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
14	<p><b>Stadt Stuttgart</b></p> <p>Landeshauptstadt Stuttgart Beigeordneter für Städtebau und Umwelt GZ: StU 6113-02.0</p> <p><b>STUTTGART</b> </p> <p>Bürgermeister Peter Pätzold</p> <p>Hausadresse: Rathaus, Marktplatz 1, 70173 Stuttgart Postadresse: 70161 Stuttgart Telefon 0711 216-60650 Fax 0711 216-60651</p> <p>19. April 2018</p> <p><b>Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung in Leonberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</b></p> <p><b>hier: Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB</b></p> <p><b>Ihr Schreiben vom 26. März 2018</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Keim,</p> <p>für die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Längenbühl - 1. Änderung" in Leonberg danke ich Ihnen.</p> <p>Die Belange der Landeshauptstadt Stuttgart werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Aus meiner Sicht ergeben sich hierzu keine Anregungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Peter Pätzold Bürgermeister</p>	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
17	<p><b>Deutsche Bahn AG</b></p>  <p>Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe</p> <p>Hans-Jürgen Harreus Telefon 0721-938-5802 Fax 069-26091-3386 <a href="mailto:hans-juergen.harreus@deutschebahn.com">hans-juergen.harreus@deutschebahn.com</a> Zeichen: CS.R-SW-L(A) Ha TÖB-KAR-18-25844</p> <p>18.04.2018</p> <p>Ihr Zeichen: C 6320-kmb Ihr Schreiben vom: 26.03.2018</p> <p><b>Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung" in Leonberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</b> Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB- Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem</p>		

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, Anschreiben vom 26.03.2018**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
17	<p><b>Deutsche Bahn AG</b></p>  <p>Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe</p> <p>Hans-Jürgen Harreus Telefon 0721-938-5802 Fax 069-26091-3386 <a href="mailto:hans-juergen.harreus@deutschebahn.com">hans-juergen.harreus@deutschebahn.com</a> Zeichen: CS.R-SW-L(A) Ha TÖB-KAR-18-25844</p> <p>18.04.2018</p> <p>Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld von Bahnanlagen ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.</p> <p>Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, FS.R-SW-L(A) Bahnhofstraße 5 76137 Karlsruhe</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><u>Immissionen aus Bahnbetrieb</u> Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mindestens ca.300m zu den nördlich gelegenen Bahnanlagen, Aufgrund dieser Entfernung sind die genannten Emissionen für das Plangebiet vernachlässigbar.</p> <p><u>Baumaßnahmen im Umfeld von Bahnanlagen</u> Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Bahnanlagen sind keine Konflikte im Falle von Baumaßnahmen zu erwarten. Durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner Veränderung der Abstände zulässiger baulicher Anlagen zu den bestehenden Bahnanlagen</p> <p><u>Kabel und Leitungen</u> Das Gewerbegebiet Längenbühl wurde bereits erschlossen. Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf den Leitungsbestand.</p> <p><u>Abwägungsergebnisse</u> Das Ergebnis der Abwägung wird nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>




**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
19	<p><b>Handwerkskammer Region Stuttgart</b></p> <p><b>Von:</b> Müller, Bernd &lt;Bernd.Mueller@hwk-stuttgart.de&gt;  <b>An:</b> "bauleitplanung@leonberg.de" &lt;bauleitplanung@leonberg.de&gt;  <b>CC:</b> "info@kh-boeblingen.de" &lt;info@kh-boeblingen.de&gt;, "Kern, Claudia" &lt;Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de&gt;  <b>Datum:</b> 09.04.2018 11:31  <b>Betreff:</b> WG: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ in Leonberg</p> <p>Sehr geehrte Frau Keim,</p> <p>zu dem Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Bernd Müller Rechtsberater</p> <p>Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 Telefon: 0711 1657-272 Telefax: 0711 1657-873 E-Mail: Bernd.Mueller@hwk-stuttgart.de&lt;mailto:Bernd.Mueller@hwk-stuttgart.de&gt; Internet: www.hwk-stuttgart.de&lt;http://www.hwk-stuttgart.de/&gt;</p>	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme


**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
23	<p><b>Netze BW GmbH</b></p>  <p>Netze BW GmbH Postfach 12 20 70808 Korntal-Münchingen</p> <p>Name Thomas Hornung Bereich NETZ TEMP1 Telefon +49 7150 9137-56152 Telefax 07150 9137-56140 E-Mail t. hornung@netze-bw.de</p> <p>Datum 10. April 2018 Seite 1/1</p> <p><b>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Spieß,</p> <p>vielen Dank für die Benachrichtigung.</p> <p>Das Gewerbegebiet ist mit Strom und Erdgas erschlossen.</p> <p>Zum Bebauungsplan haben wir weder Bedenken noch Anregungen.</p> <p>Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Netze BW GmbH</p> <p>i.V. Thomas Hornung Techn. Sachbearbeiter Projektierung</p>	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
25	<p><b>Unity Media BW GmbH</b></p> <p>Unity Media BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel</p> <p>Bearbeiter(in): Herr Kiewning Abteilung: Zentrale Planung Direktwahl: +49 561 7818-149 E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de Vorgangsnummer: 302127</p>  <p><b>unitymedia</b></p> <p>Datum 10.04.2018 <span style="float: right;">Seite 1/1</span></p> <p><b>Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ in Leonberg</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Keim,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Zentrale Planung Unitymedia</p>	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme


**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
28	<p><b>Amprion GmbH</b></p> <p>Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund</p>  <p><b>Betrieb/Projektierung</b></p> <p>Ihre Zeichen Beate Keim Ihre Nachricht 26.03.2018 Unsere Zeichen B-LB/4508/Hb/118.361/Bn Name Herr Hasenburg Telefon +49 231 5849-15772 Telefax +49 231 5849-15667 E-Mail volker.hasenburg@amprion.net</p> <p>Dortmund, 10. April 2018</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung" in Leonberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; hier: Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Hoheneck- Herberdingen, Bl. 4508 (Maste 81 bis 82)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanänderung liegt teilweise im 2 x 21,00 m = 42,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 vom 01.02.2018 eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 entnehmen. Wir weisen in</p>	<p><u>Bestandsleitungen</u> Der Leitungsverlauf wurde bereits bei der Aufstellung des Bezugsbebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ berücksichtigt und im zeichnerischen Teil dargestellt.</p>	Kenntnisnahme

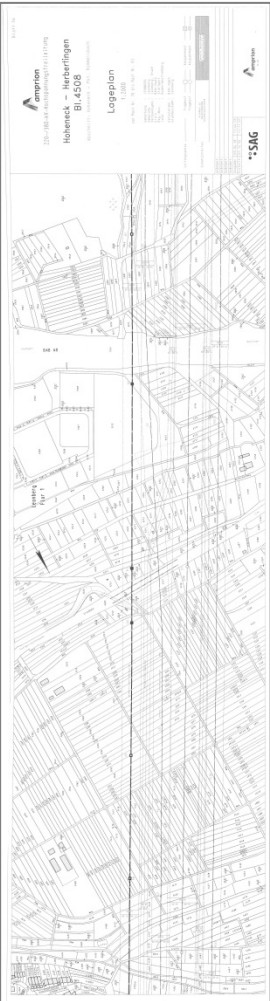
**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	<p>diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Die im Rahmen dieses Verfahrens vorgenommenen Änderungen an der Bauleitplanung beziehen sich ausschließlich auf Bereiche außerhalb unseres Leitungsschutzstreifens, so dass wir zu diesen Änderungen keine Anregungen vorzubringen haben.</p> <p>Die Belange unserer Freileitung sind in den textlichen Festsetzungen, hier insbesondere unter dem Punkt 3.5 Ver- und Entsorgung/technische Infrastruktur, ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Gegen einen Satzungsbeschluss zur Bauleitplanung in der jetzt eingereichten Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Amprion GmbH</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Anlage: Festsetzungskarte 1 : 1000</p> <p>Verteiler: Bl. 4508</p>	<p>Die Feststellung der tatsächlichen Lage ist Sache der Plandurchführung</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, Anschreiben vom 26.03.2018**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
28	<p><b>Amprion GmbH – Anlage 1</b></p> 		

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, Anschreiben vom 26.03.2018**

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
28	<p><b>Amprion GmbH – Anlage 2</b></p> 		

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**, Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
29b	<p><b>Bodensee Wasserversorgung</b></p> <p><b>Von:</b> "Eisenhardt, Stefan" &lt;<a href="mailto:Stefan.Eisenhardt@bodensee-wasserversorgung.de">Stefan.Eisenhardt@bodensee-wasserversorgung.de</a>&gt; <b>An:</b> bauleitplanung <b>Datum:</b> 11.04.2018 10:21 <b>Betreff:</b> Wtrlt: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung" in Leonberg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.Stefan Eisenhardt Planung, Bau, Dokumentation Zentrale Netzinformation</p> <p>Zweckverband BODENSEE-WASSERVERSORGUNG Hauptstraße 163 70563 Stuttgart <a href="http://www.bodensee-wasserversorgung.de">http://www.bodensee-wasserversorgung.de</a></p> <p>Tel: -2278 Fax: -2032 E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft@bodensee-wasserversorgung.de">Planauskunft@bodensee-wasserversorgung.de</a></p> <p>-- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung Unternehmenssitz: Stuttgart Verbandsvorsitzender: Oberbürgermeister Roland Klenk, Leinfelden-Echterdingen Geschäftsführer: Dipl.-Geol. Christoph Jeromin, Dipl.-Kaufmann Michael Stäbler</p>	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der  
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE,** Anschreiben vom 26.03.2018

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
	Registergericht: Amtsgericht Stuttgart, HRA 12952 Steuernummer: 99007/10051		

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und haben keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht bzw. haben keine Stellungnahme abgegeben:

- BUND-Bezirksgruppe Leonberg
- Polizeipräsidium Ludwigsburg
- Stadtverwaltung Renningen
- Stadtverwaltung Rutesheim
- Stadtverwaltung Ditzingen
- Stadtverwaltung Gerlingen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- IHK-Region-Stuttgart
- VVS-Verkehrs und Tarifverbund Stuttgart GmbH
- Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart
- Terranets BW GmbH
- NetCom BW GmbH
- Transnet BW
- Leo Energie GmbH Co. KG.

20.06.2018, SPS

# Bebauungsplan

Stand 20.06.2018

## „Gewerbegebiet Längenbühl – 1. Änderung“

mit Satzung über  
örtliche Bauvorschriften



© Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, Fellbach

### VERFAHRENSDATEN

– <b>Aufstellungsbeschluss</b>	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	27.02.2018
– <b>Ortsübliche Bekanntmachung</b>	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	21.03.2018
– <b>Frühzeitige Beteiligung</b>	(§ 3 Abs. 1 BauGB) keine gem. §13a Abs. 2 i.V.m. §13 Abs. 2 Satz 1 BauGB	
– <b>Auslegungsbeschluss</b>	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	27.02.2018
– <b>Ortsübliche Bekanntmachung</b>	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	21.03.2018
– <b>Öffentliche Auslegung</b>	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.04.2018 – 04.05.2018
– <b>Satzungsbeschluss</b>	(§ 10 BauGB)	— . — . —
– <b>Ausgefertigt</b>	Leonberg, den	— . — . —
	Klaus Brenner Bürgermeister	
– <b>Inkraftgetreten d. Bekanntmachung</b>	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	— . — . —

### BEZUGSPLAN (Ursprünglicher Bebauungsplan)

- **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“**, Planbereich 03.08-3, in Kraft getreten am 23.04.2015
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl, 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl“, in Kraft getreten am 23.04.2015 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil dieser 1. Bebauungsplanänderung sind.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich nur jene bisher geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans außer Kraft, die Bestandteil dieser 1. Bebauungsplanänderung sind.

### RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** in der am 05.01.2018 geltenden Fassung geändert durch Artikel 2 G. v. 30.06.2017 BGBl. I S. 2193
- **BauNVO** i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **PlanzV** i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art.3 G. am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **LBO** i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

**GEFERTIGT:** 20.06.2018 / SPS

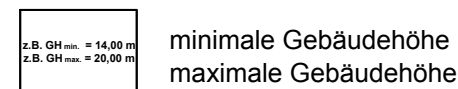
**ANLAGE:** Textteil zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 20.06.2018; Begründung ohne Umweltbericht vom 20.06.2018

**GRUNDLAGE:** ALK Stand 04/2017 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg

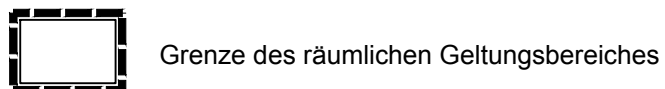
# Planzeichenerklärung zur 1. Änderung des Bebauungsplans

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



## Sonstige Planzeichen



## Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform Dachneigung
Gebäudehöhe	

## Nachrichtlich:

Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Längenbühl", Planbereich 03.08-3,  
in Kraft getreten am 23.04.2015 (Auszug)

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



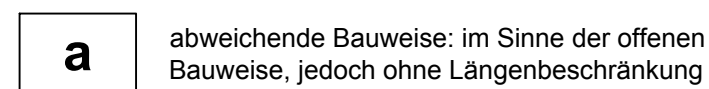
## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



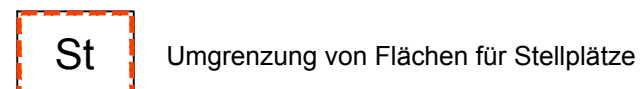
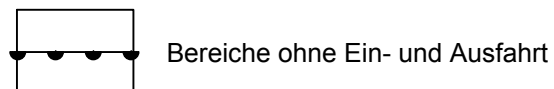
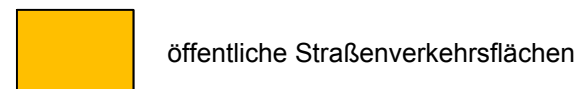
## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



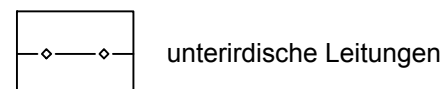
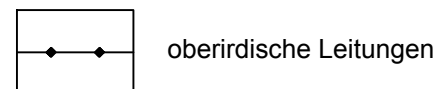
## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



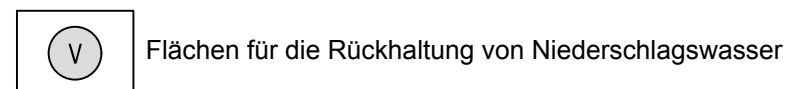
## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



## Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)



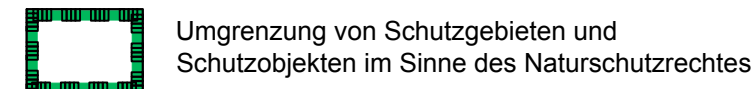
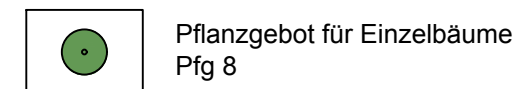
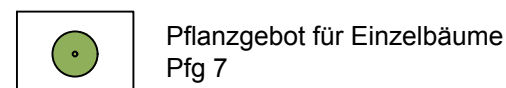
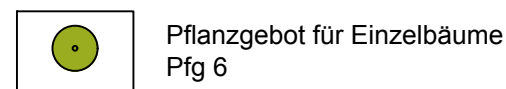
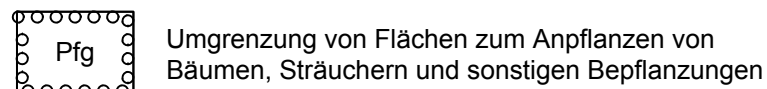
## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



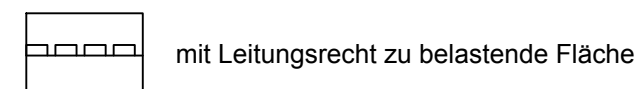
## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



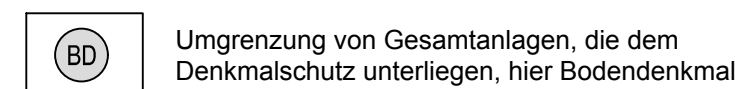
## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

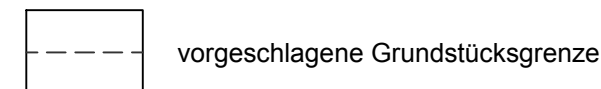
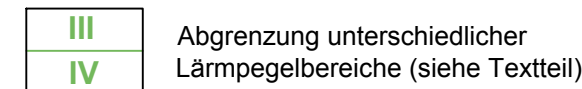
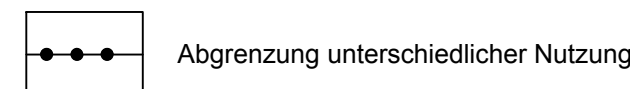
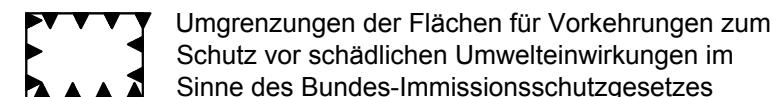


## Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

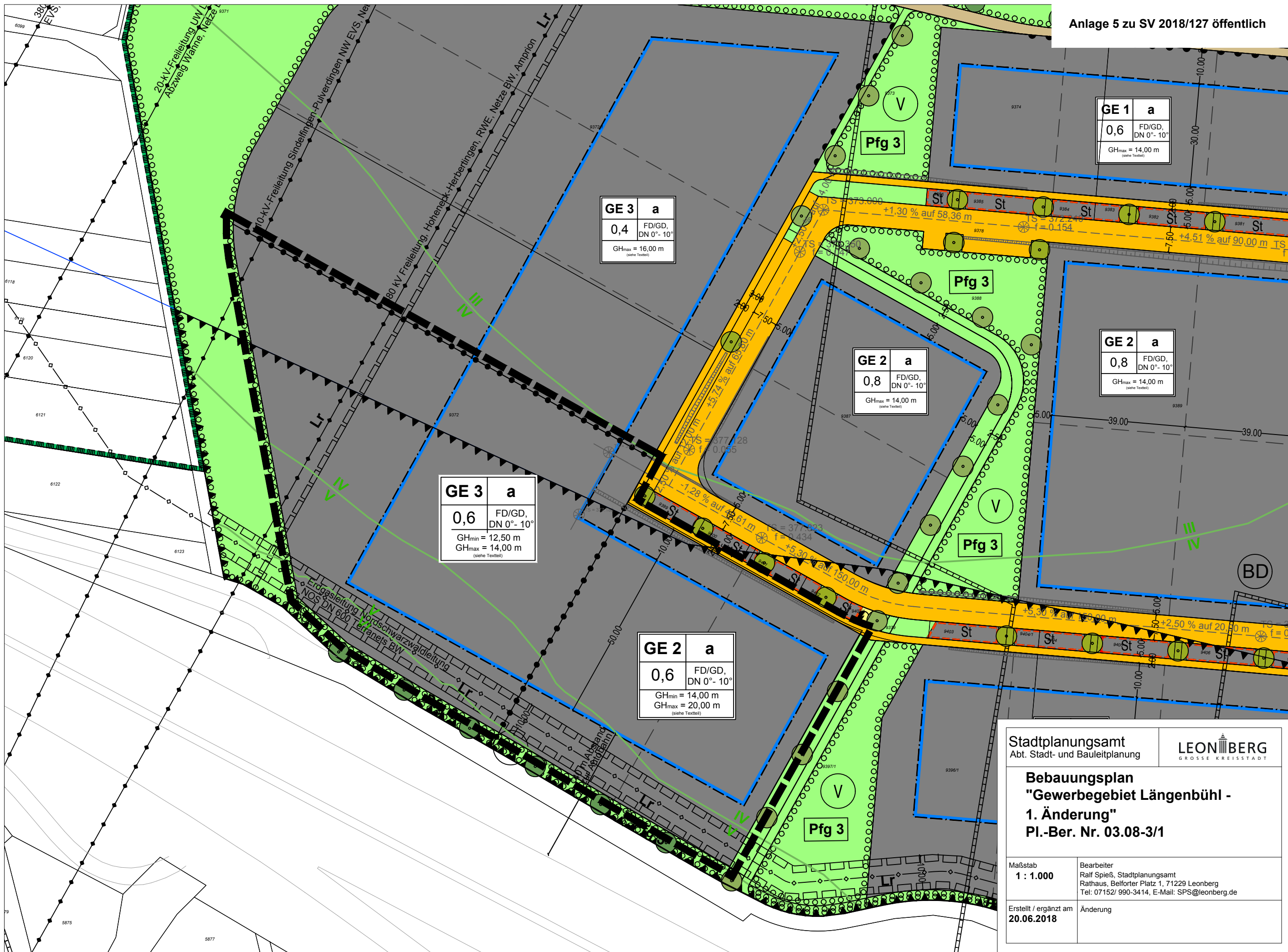
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



## Sonstige Planzeichen



Stadtplanungsamt Abt. Stadt- und Bauleitplanung		
<b>Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung" Pl.-Ber. Nr. 03.08-3/1</b>		
Maßstab <b>1 : 500</b>	Bearbeiter Ralf Speiß, Stadtplanungsamt Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3414, E-Mail: SPS@leonberg.de	
Erstellt / ergänzt am <b>20.06.2018</b>	Änderung	



<b>GE 1</b>	<b>a</b>
0,6	FD/GD, DN 0° - 10°
GH <sub>max</sub> = 14,00 m <small>(siehe Textteil)</small>	

<b>GE 3</b>	<b>a</b>
0,4	FD/GD, DN 0° - 10°
GH <sub>max</sub> = 16,00 m <small>(siehe Textteil)</small>	

<b>GE 2</b>	<b>a</b>
0,8	FD/GD, DN 0° - 10°
GH <sub>max</sub> = 14,00 m <small>(siehe Textteil)</small>	

<b>GE 2</b>	<b>a</b>
0,8	FD/GD, DN 0° - 10°
GH <sub>max</sub> = 14,00 m <small>(siehe Textteil)</small>	

<b>GE 3</b>	<b>a</b>
0,6	FD/GD, DN 0° - 10°
GH <sub>min</sub> = 12,50 m GH <sub>max</sub> = 14,00 m <small>(siehe Textteil)</small>	

<b>GE 2</b>	<b>a</b>
0,6	FD/GD, DN 0° - 10°
GH <sub>min</sub> = 14,00 m GH <sub>max</sub> = 20,00 m <small>(siehe Textteil)</small>	

Stadtplanungsamt Abt. Stadt- und Bauleitplanung			
<b>Bebauungsplan</b> <b>"Gewerbegebiet Längenbühl -</b> <b>1. Änderung"</b> <b>Pl.-Ber. Nr. 03.08-3/1</b>			
Maßstab <b>1 : 1.000</b>	Bearbeiter Ralf Spieß, Stadtplanungsamt Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3414, E-Mail: SPS@leonberg.de		
Erstellt / ergänzt am <b>20.06.2018</b>	Änderung		



Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

## TEXTTEIL

Stand 20.06.2018

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Nachrichtliche Übernahmen
- C. Hinweise
- D. Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 03.08-3/1, in Leonberg**

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“, Planbereich 03.08-3/1, gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen im **Textteil** des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl“, Planbereich 03.08-3, in Kraft getreten am 23.04.2015 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil dieser 1. Bebauungsplanänderung sind.

### Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung sind ausschließlich:

- **Im zeichnerischen Teil** des Bebauungsplans die Darstellung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gemäß der Festsetzung in den Nutzungsschablonen.
- **Im Textteil** des Bebauungsplans die nachfolgend aufgeführte planungsrechtliche Festsetzung, Ziff. A.2.1. (Höhe baulicher Anlagen).  
Hierbei bedeuten:
  - Schwarzer Text – Bisher schon vorhandene Textbestandteile (unverändert)
  - **Roter Text – Ergänzte Textbestandteile**

### A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die minimale und die maximale Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### A.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die minimale Gebäudehöhe (GHmin.) und die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Sie wird gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = RFH) und der obersten Begrenzung der Dachflächen einschließlich Attika des Gebäudes.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = RFH) darf die Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Gebäude erschlossen wird, gemessen an der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite, um je 2,00 m über- oder unterschreiten.

Wird das Gebäude von mehreren Seiten erschlossen, ist das mittlere Straßenniveau der gesamten öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend, welche an das Grundstück angrenzt. Bezugshöhen sind die tatsächlich gebauten Höhen der Verkehrsflächen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch bedingten Aufbauten - wie z. B. Lüftungs-/ Kühlungsanlagen, Aufzugsschächten und Antennen - ausnahmsweise um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen, sind zulässig, so-

fern sie nicht mehr als 2,0 m über die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) hinausragen und mindestens 1,5 m von den äußeren Gebäudekanten zurückversetzt sind.

Die minimale Gebäudehöhe (GHmin.) gilt nicht für seitlich offene Überdachungen.

## **B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

### **B.1 Fortbestehende nachrichtliche Übernahmen**

Auf das Kapitel B, Nachrichtliche Übernahmen, des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Längenbühl“, Planbereich 03.08-3, in Kraft getreten am 23.04.2015 wird verwiesen; diese behalten Ihre Gültigkeit.

## **C. HINWEISE**

### **c.1 Fortbestehende Hinweise**

Auf das Kapitel C, Hinweise, des Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Längenbühl“, Planbereich 03.08-3, in Kraft getreten am 23.04.2015 wird verwiesen; diese behalten Ihre Gültigkeit.

### **C.2 Werbeanlagen**

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr weist im Schreiben vom 30.04.2018 darauf hin, dass bei Werbeanlagen darauf zu achten ist, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 8 nicht abgelenkt oder geblendet werden. Der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht zugestimmt

### **C.3 Entwässerung**

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr weist im Schreiben vom 30.04.2018 darauf hin, dass Abwasser und Oberflächenwasser der BAB A 8 und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden darf.

### **C.4 Kräne**

Aus luftrechtlicher Sicht ist zu beachten:

1. Ggf. zu stellende Kräne sind während der Stellzeit mit einer Tag-, Nachtkennzeichnung gem. NfL 1-950-17 zu versehen.
2. I. V. m. 1. kann von einer Tagkennzeichnung abgesehen werden, sofern die Kräne die Grundfarben Gelb, Rot oder Orange aufweisen.
3. Kräne, welche eine Höhe von mehr als 45m ü. G. aufweisen, sind beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 zu beantragen.

## **D. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 74 LBO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl -

**Textteil**

Stand 20.06.2018

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

---

1. Änderung“, Planbereich 03.08-3/1, gilt die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl“, Planbereich 03.08-3, in Kraft getreten am 23.04.2015 unverändert weiter, da sie nicht Bestandteil dieser 1. Bebauungsplanänderung ist.

SPS  
Stadtplanungsamt  
Leonberg, 20.06.2018



## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 20.06.2018

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 03.08-3/1, in Leonberg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.....	3
2.3	Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung.....	4
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>4</b>
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	4
3.2.1	Bestand außerhalb des Plangebiets .....	4
3.2.2	Bestand innerhalb des Plangebiets.....	5
3.3	Landwirtschaft .....	5
3.4	Verkehrsanbindung .....	5
3.5	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur .....	5
3.6	Baugrund, Altlasten .....	5
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne .....	6
4.4	Landschaftsschutzgebiet.....	6
4.5	Heilquellenschutzgebiet Stuttgart .....	6
4.6	Sonstige bestehende Planungen .....	6
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>7</b>
6.1	Gesamtkonzept „Gewerbegebiet Längenbühl“ .....	7
6.2	Konzeption der 1. Bebauungsplanänderung.....	7
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>8</b>
9.1	Darstellung der Umweltbelange .....	8
9.2	Abgrenzung .....	8
9.3	Schutzgutbezogene Betrachtung.....	8
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>11</b>

## 1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der städtebaulichen Optimierung einer Teilfläche des bereits überplanten und erschlossenen Gewerbegebiets Längenbühl [andere Maßnahme der Innenentwicklung] dient und im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> [Fläche des Geltungsbereichs / Nettobauland (1.53ha) x Grundflächenzahl (0.6) = 0.92ha ] anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

## 2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- Der bedarfs- und ortsbildgerechten Optimierung der Höhenfestsetzungen am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets „Am Längenbühl“.

### 2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung innerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen:

- Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte im Zufahrtsbereich (GE2) zum zukünftigen Betriebsgelände zum Zwecke der besseren betrieblichen Außendarstellung und zur Ermöglichung eines größeren Abstands zu den bestehenden Hochspannungsfreileitungen am westlichen Gebietsrand.
- Verringerung der baulichen Dichte im westlichen Teil des Plangebiets (GE3) zur Kompensation der höheren Dichte im östlichen Teil und zur harmonischen Ausgestaltung des Siedlungsrandes am Übergang zur freien Landschaft.
- Sicherung eines von der BAB 8 aus wahrnehmbaren baulichen Hochpunktes in Form einer städtebaulichen Dominante in der südwestlichen Ecke des Gewerbegebiets Längenbühl.
- Beibehalten der durchschnittlichen Nutzungsdichte innerhalb des Geltungsbereichs.
- Beibehalten aller sonstiger Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ auf dem Stand seines ursprünglichen In Kraft Tretens am 23.04.2015.

### 2.3 Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung

(Vgl. Kap. 4.3 Bestehende Bebauungspläne)

Im Gebietsteil GE2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m auf 20m erhöht. Die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m wird erstmals als Mindestgebäudehöhe festgesetzt.

Im Gebietsteil GE3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 20m auf 14m abgesenkt. Die bisherige Mindestgebäudehöhe wird von 14m auf 12,50m herabgesetzt.

Seitlich offene Überdachungen werden von der Festsetzung der Mindestgebäudehöhe ausgenommen.

Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung innerhalb des zugehörigen Geltungsbereichs sind ausschließlich:

- im **zeichnerischen Teil** die Höhenangaben zur zulässigen maximalen und minimalen Gebäudehöhe in den beiden Nutzungsschablonen,
- im **Textteil** die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung „Ziff. 2.1. Höhe baulicher Anlagen“ hinsichtlich der Nichtanwendung der Festsetzung zur Mindestgebäudehöhe bei seitlich offenen Überdachungen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl“, in Kraft getreten am 23.04.2015 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

## 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche im Südwesten des Gewerbegebiets Längenbühl, zwischen den Siedlungskörpern von Leonberg und dem Stadtteil Silberberg, unweit der BAB 8 Anschlussstelle „Leonberg-West“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ umfasst einen kleinen Teilbereich (ca. 1.53ha) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ (ca. 11.2ha) in Kraft getreten am 23.04.2015 und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine noch unbebaute gewerbliche Baufläche (Teilfläche von Flst. 9372) sowie durch einen Teil des Gehwegs entlang der öffentlichen Erschließungsstraße „Am Längenbühl“ (Flst. 9379),
- im Osten: durch den öffentlichen Grünzug (pfg3) in der Mitte des Gewerbegebiets (Flst. 9397/1),
- im Süden: durch den öffentlichen Grünstreifen (pfg5) am Südrand des Gewerbegebiets (Teilfläche von Flst. 9371),
- im Westen: durch die öffentliche Grünfläche (pfg4) am nordwestlichen Gebietsrand (Teilfläche von Flst. 9371),

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

#### 3.2.1 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Gewerbegebiet Längenbühl ist inzwischen voll erschlossen, erste private Bauvor-

haben wurden bereits begonnen und stehen teilweise kurz vor der Vollendung.

### 3.2.2 Bestand innerhalb des Plangebiets.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich vollflächig um erschlossenes Bauland. Aufgrund der vormals intensiven Nutzung und der Strukturarmut des Gebiets ist die ökologische Wertigkeit gering.

Im Plangebiet liegt eine hohe Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe durch die unweit im Süden verlaufende Bundesautobahn (BAB 8) vor.

### 3.3 Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht mehr statt.

### 3.4 Verkehrsanbindung

Das Gewerbegebiet Längenbühl schließt über die verlängerte Brennerstraße (K 1011) unmittelbar an die BAB 8- Anschlussstelle „Leonberg-West“ an.

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist über die ringartige, innere Erschließungsstraße „Am Längenbühl“ von Nordosten her erschlossen.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz.

### 3.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Das Gewerbegebiet Längenbühl ist mit technischer Infrastruktur (Strom, Gas, Wasserversorgung, leistungsfähiges Glasfasernetz) voll erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; dies gilt somit auch für das Plangebiet.

Die Nordschwarzwaldleitung (Erdgashochdruckleitung NOS) verläuft am Südrand des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und ist dort per beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Betreibers terranets bw GmbH dinglich gesichert. Diese Fläche ist nicht überbaubar.

Am westlichen Gebietsrand, innerhalb des Teilbereichs GE3 verläuft eine nicht überbaubare Fläche für Hochspannungsfreileitungen (380KV / 110 KV / 20KV) der Betreiberunternehmen Netze BW GmbH und Amprion. Die Flurstücke sind in diesem Bereich per beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Leitungsträger dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt werden. Der in der Planzeichnung durch ein Leitungsrecht (Lr) dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für nichtgenehmigungspflichtige Bauvorhaben.

### 3.6 Baugrund, Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ wurde im März 2014 eine geotechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 2014) erstellt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg aus dem Jahr 2002 weist Leonberg die Funktion eines Mittelzentrums auf der Entwicklungsachse Stuttgart- Leonberg - Calw zu. Die zentralen Orte im Verdichtungsraum sind grundsätzlich als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiter zu entwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte bestehen können. Hierfür erforderlich ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten. Speziell Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen

Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.

Der Regionalplan (2009) des Verbands Region Stuttgart konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Verbandsgebiet. Die Fläche ist als Vorbehaltsgebiet (VGB) für Naturschutz und Landschaftspflege definiert und wurde bereits im Zuge der Abwägung zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ behandelt und gewichtet. Im Zuge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner weiteren Beeinträchtigung dieser VGB-Flächen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 8. Änderung vom 18.11.2014 des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.3 Bestehende Bebauungspläne

(Vgl. Kap. 2.3 Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ umfasst einen kleinen, inselförmigen Teilbereich (ca. 1.53ha) im Südwesten des Geltungsbereichs des ihn vollständig umgebenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ (ca. 11.2ha) in Kraft getreten am 23.04.2015.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet, 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl“, in Kraft getreten am 23.04.2015 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung sind.

#### 4.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Gewerbegebiet Längenbühl grenzt an Teile des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Glemswald“ (Verordnung vom 16.10.1995, zuletzt geändert durch Verordnung des Landratsamtes Böblingen als untere Naturschutzbehörde zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ vom 20.10.2014) an. Im Zuge der vorgenannten Änderung wurde das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ auf dem Gebiet der Gemeinde Leonberg auf Gemarkung Leonberg im Gewann „Unter dem Längenbühl“ um eine Teilfläche von ca. 8.8ha reduziert. Seither befindet sich keine LSG-Fläche mehr im Plangebiet.

#### 4.5 Heilquellenschutzgebiet Stuttgart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (HQS). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

#### 4.6 Sonstige bestehende Planungen

Sonstige bestehende Planungen sind nicht bekannt.

### 5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Als Alternative zur vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung bestünde die Möglichkeit, die Nutzungsgrenze zwischen den Gebietsteilen GE2 und GE3 weiter nach Osten zu verschieben. Dies hätte jedoch auch unerwünschte Auswirkungen auf die zulässige Art der Nutzung und würde den Anforderungen an die städtebaulich für sinnvoll erachtete Anpassung der Höhenfestsetzungen nicht vollumfänglich genügen, daher wurde von

dieser Option abgesehen.

## 6 PLANERISCHE KONZEPTION

### 6.1 Gesamtkonzept „Gewerbegebiet Längenbühl“

Die Grundzüge des dem Gewerbegebiet Längenbühl zugrundeliegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts sind in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ ausführlich dargelegt und werden durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

### 6.2 Konzeption der 1. Bebauungsplanänderung

Die vorliegende erste Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich eine Anpassung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen in der südwestlichen Ecke des Gewerbegebiets Längenbühl. Alle anderen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen unverändert fort.

Mittels einer Nachjustierung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten maximal zulässigen und mindestens erforderlichen Gebäudehöhen in den Gebietsteilen GE2 und GE3 soll den betrieblichen Belangen auf dem betroffenen, noch unbebauten, Eckgrundstück besser entsprochen und die verträgliche landschaftsräumliche Einbindung am westlichen Gebietsrand sowie das Erreichen der gewünschten städtebaulichen Dichte weiterhin gewährleistet werden.

Zu diesem Zwecke wird im östlichen Teilbereich des Plangebiets (GE2) die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m auf 20m erhöht. Die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m wird hier als Mindestgebäudehöhe festgesetzt.

Mit dieser Änderung ist gewährleistet, dass schon im Zufahrtsbereich auf das Betriebsgrundstück eine repräsentative, mehrgeschossige Bebauung, z.B. zur Unterbringung von Büronutzungen, angeordnet und damit die Außendarstellung des Betriebes verbessert werden kann und eine städtebaulich wünschenswerte Mindestgebäudehöhe im Bereich der hier fortan möglichen städtebaulichen Dominante erreicht wird. Durch den damit einhergehenden größeren Abstand zu den westlich, innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Hochspannungsfreileitungen, kann die gefühlte Arbeitsplatzqualität in einem potentiellen Baukörper verbessert werden.

Im Gegenzug wird im Gebietsteil GE3 die maximal zulässige Gebäudehöhe von 20m auf 14m reduziert. Die hier bisher vorgegebene Mindestgebäudehöhe wird von 14m auf 12,50m herabgesetzt. Durch diese Höhenabstaffelung am Gebietsrand zur Autobahn hin soll darauf hingewirkt werden, dass die möglichen Bauvolumina auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück in Relation zum Gesamtgebiet nicht zu massiv in Erscheinung treten und die mögliche Nutzungsdichte im Geltungsbereich insgesamt, im Verhältnis zu den ursprünglichen Höhenfestsetzungen, in etwa gewahrt bleibt. Durch das Beibehalten einer erforderlichen Mindestgebäudehöhe am Gebietsrand soll weiterhin eine prägnante Raumkante zur Landschaft definiert und eine den Grundzügen der Gesamtplanung entsprechende Nutzungsintensität befördert werden. Die städtebauliche Außenwirkung für das gesamte Gewerbegebiet Längenbühl bleibt aufgrund der nur geringfügigen Lageveränderung des zulässigen Hochpunktes weiterhin erhalten.

Seitlich offene Überdachungen sind von der Festsetzung der Mindestgebäudehöhe ausgenommen, da es sich hierbei nicht um Gebäude handelt, die geeignet wären, mit einer entsprechenden Fassade eine Raumkante am Gebietsrand zu definieren. Derlei bauliche Anlagen sind in Gewerbegebieten nicht unüblich und werden in der Regel als Fahrzeugunterstände oder Überdachung von Lagerflächen genutzt (Wetterschutz). Sie weisen aus funktionalen und betrieblichen Gründen üblicherweise geringere Höhen auf, als die festgesetzten Mindestgebäudehöhen. Die Festsetzung dient somit den betrieblichen

Belangen.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Wie in Kap. 6.2 beschrieben und begründet, beinhaltet die 1. Bebauungsplanänderung lediglich eine Änderung der bisherigen Festsetzungen der zulässigen minimalen und maximalen Gebäudehöhen. Die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden hierzu entsprechend angepasst, ebenso wie die Festsetzung Ziff. A.2.1. zur Höhe baulicher Anlagen im Textteil des Bebauungsplans. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen unverändert fort und sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen unverändert fort und sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung (vgl. Kap. 6.2).

## **9 UMWELTBELANGE**

### **9.1 Darstellung der Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Die nachfolgende schutzgutbezogene Betrachtung beschränkt sich inhaltlich ausschließlich auf die Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung (geänderte maximale und minimale Gebäudehöhen). Eine grundsätzliche Neubewertung der Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter ist darüber hinaus nicht erforderlich, diese wurden bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans behandelt und abgewogen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen ebenfalls nicht.

Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

### **9.2 Abgrenzung**

Der Planbereich weist eine Fläche von ca. 1,53 ha (vgl. Kap. 3.1). auf Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

### **9.3 Schutzgutbezogene Betrachtung**

Die Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung auf die betroffenen Schutzgüter sind folgendermaßen zu bewerten:

Arten- und Biotopschutz

Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist aufgrund seiner Strukturarmut gering.

Fläche

Es kommt zu keinen weiteren Flächeninanspruchnahmen, die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht verändert, die bauliche Dichte bleibt in etwa gleich.

Boden und Altlasten

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden nicht ermöglicht, Altlasten sind im Plangebiet keine vorhanden.

Wasser

Die Planänderungen bedingen keine Veränderung oder Verschlechterung des möglichen Oberflächenwasserabflusses, der Grundwasserneubildung oder der Schmutzwassererzeugung. Auswirkungen auf die Entwässerung im Trennsystem sind nicht zu erwarten.

Luft und Klima

Auswirkungen auf die Luftqualität und die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und in seiner Umgebung sind durch die sehr kleinräumlichen und untergeordneten Planänderungen nicht zu erwarten. Die seinerzeit erstellten Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen und zu Luftschadstoffen (vgl. Kap. 12) behalten weiterhin Ihre Gültigkeit und wurden bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans berücksichtigt. An der Ausbreitungssituation der von der BAB 8 ausgehenden Luftschadstoffe (Insbesondere Stickoxide – NO<sub>2</sub> und Feinstaub - PM<sub>10</sub>) wird sich dahingehend nichts ändern. Einflüsse auf die Kaltluftströme sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Planänderungen haben darüber hinaus keine Relevanz für die zulässigen gewerblichen Schadstoffemissionen im Plangebiet.

Lärm

Veränderte Auswirkungen auf die Lärmerzeugung (Betriebslärm) im Plangebiet und die Lärmeinwirkungen (Verkehr) auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Das seinerzeit erstellte Lärmschutzgutachten (vgl. Kap. 12) behält weiterhin seine Gültigkeit und wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans berücksichtigt. Es bedarf keiner Neubewertung des auf das Plangebiet einwirkenden, von der BAB 8 ausgehenden Verkehrslärms, da bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans diesbezüglich die jeweils ungünstigste Situation (Freie Schallausbreitung ohne Berücksichtigung etwaiger Pegelminderungen durch abschirmende Gebäude) bewertet und bei den diesbezüglichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan schon berücksichtigt wurde. Die Planänderungen haben darüber hinaus keine Relevanz bzgl. der zulässigen gewerblichen Lärmemissionen im Plangebiet.

Natura 2000 Gebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten sind nicht beeinträchtigt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Teil des Schutzgebiets Glemswald und Stuttgarter Becken) befindet sich ca. 2km in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt nördlich des Teilortes Warmbronn.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Planbereich dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden nicht tangiert.

Hochwasserschutz und Vorsorge

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen. Der Planänderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten ( HQ 100 ) sowie Risikogebieten (HQ extrem), die bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden können. Die 1. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die zulässige Flächenversiegelung und den damit verbundenen Abfluss des Oberflächenwassers.

Kultur und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen, insbesondere auch auf die jungsteinzeitlichen Bodenfunde im Gewerbegebiet Längenbühl, zu erwarten.

Erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Möglichkeiten zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden nicht tangiert.

Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind minimal. Die städtebaulichen Grundzüge zur Außendarstellung des Gewerbegebiets Längenbühl werden beibehalten. Die Möglichkeiten zur repräsentativen Außendarstellung der potentiellen Betriebe im Plangebiet werden verbessert. (Vgl. Kap. 6.2). Das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ ist nicht beeinträchtigt (vgl. Kap.4.4).

Störfallrelevante Betriebe und Anlagen

Anlagen die einen Betriebsbereich im Sinne des §3 Abs. 5a BImSchG bilden und von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können sind im Plangebiet selbst und in seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Belange

Die 1. Bebauungsplanänderung begünstigt die wirtschaftlichen Belange der zukünftigen Betriebe im Plangebiet, in dem er hier eine sinnhaftere Anordnung der zulässigen Baumassen ermöglicht (Vgl. Kap. 6.2).

Mobilität

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die innere und äußere Verkehrserschließung im Einwirkungsbereich des Plangebietes wird nicht tangiert. Aufgrund der in etwa gleichbleibenden Nutzungsdichte ist auch mit keiner relevanten Veränderung der potentiellen Verkehrserzeugung durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.

Flüchtlinge und Asylbegehrende

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet unzulässig. Insofern sind die Befreiungsvoraussetzungen des §246 Abs. 10 BauGB zur Errichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende nicht gegeben. Die 1. Bebauungsplanänderung hat hierauf keine Auswirkungen, da sie die Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung nicht tangiert.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die 1. Bebauungsplanänderung verhält sich hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern neutral.

Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit als Folge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung sind nicht zu besorgen.

## 10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

**Flächen- und Nutzungswerte** (im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung):

Gewerbegebiete (GE)	ca. 1.53ha	100%
Geltungsbereich des Planes	ca. 1.53 ha	100%

## 11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die voll erschlossenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Planungsbedingte Kosten fallen nicht an. Sonstige planbedingte Auswirkungen sind im Zuge der Plandurchführung nicht zu erwarten.

## 12 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten waren im Rahmen des Verfahrens zur 1. Bebauungsplanänderung keine Gutachten erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ wurde seinerzeit hingegen eine Vielzahl von Gutachten erstellt. **Diese sind jedoch nicht Anlage zum vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren.**

## 13 FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB

Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs.2 Satz 2 BauGB liegt nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan hat keinen erhöhten Schwierigkeitsgrad. Er dient lediglich der Anpassung einiger Höhenfestsetzungen in einem untergeordneten Teilbereich eines bereits rechtsverbindlichen Gewerbegebiets. Besondere Anforderungen an die Abwägung der Umweltbelange liegen nicht vor. Die reguläre Auslegungsfrist - für die Dauer eines Monats – wird daher für angemessen und ausreichend erachtet.

## 14 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB abgesehen.

SPS

Stadtplanungsamt

Leonberg, 20.06.2018

**2018/130**

öffentlich



Dezernat C  
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Entscheidung)	12.07.2018	Ö

## **Waldfriedhof-Sanierung des Wirtschaftsgebäudes Vergabe von Bauleistungen - Gewerk Flachdachsanierung 3. Bauabschnitt**

### **Beschlussvorschlag**

Die Vergabe des Gewerks Flachdachsanierung, (3. Sanierungsabschnitt) an die Fa. F+ ME. Schwab, Flachdach- u. Montagebau GmbH & Co. KG, Kruppstr. 5, 71254 Ditzingen auf der Grundlage ihres Angebots in Höhe von 87.500,11 € (inkl. MwSt.) wird genehmigt.

### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Mit der DS 2016 P 29 ö wurde die Gesamtmaßnahme zur Sanierung der Flachdachflächen des Wirtschaftsgebäudes Waldfriedhof in 3 Bauabschnitten in den Jahren 2016/2017/2018 vom Gemeinderat am 07.06.2016 genehmigt. Nach Fertigstellung des 1. und 2. Sanierungsabschnitts in 2016 und 2017 steht nun 2018 die Durchführung des 3. Sanierungsabschnittes an.

Im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung wurden die Flachdachsanierungsarbeiten des 3. Sanierungsabschnittes ausgeschrieben.

### **Ziele der Maßnahme**

Ziel der Maßnahme ist die nachhaltige Substanzerhaltung des Wirtschaftsgebäudes auf dem Waldfriedhof, um zufriedenstellende Arbeitsbedingungen für die Friedhofsbeschäftigten sicherstellen und den Bürgern einen angemessenen Rahmen zur Beisetzung ihrer verstorbenen Angehörigen anbieten zu können. Durch die Vergabe der Bauleistungen Flachdachsanierung (3. Sanierungsabschnitt) können die Sanierungsarbeiten fortgesetzt und der 3. Sanierungsabschnitt planmäßig im Herbst 2018 fertiggestellt werden.

### **Sachverhalt/Sachstand**

Vergabevorschlag:

Im Rahmen der durchgeführten Beschränkten Ausschreibung wurden 8 Fachfirmen aufgefordert, ein Angebot abzugeben.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 14.06.2018, 10:00 Uhr, lagen 3 Angebote vor.

Ein weiteres Angebot musste nach §16 Abs. 1 VOB/A aus der Angebotswertung ausgeschlossen werden, da es verspätet eingegangen ist. Ein Ausnahmetatbestand nach §14 Abs.6 VOB/A liegt nicht vor.

Durch das Gebäudemanagement sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt wurde daraufhin die Prüfung und Wertung (§§ 16 ff. VOB/A) vorgenommen. Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar.

- **Wertungsstufe I (Formale Prüfung - Ausschlüsse von der Wertung):**  
Es musste eines der 3 Hauptangebote nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung ausgeschlossen werden, da es nicht an der erforderlichen Stelle unterschrieben war.
- **Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):**  
von den beiden Angeboten wurde kein Angebot nach § 16b Abs. 1 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (*Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit*) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen.
- **Wertungsstufe III (Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung):**  
Nach § 16c VOB/A musste keines der verbleibenden Angebote aufgrund rechnerischer, technischer bzw. wirtschaftlicher Prüfung von der weiteren Wertung ausgeschlossen werden.
- **Wertungsstufe IV (Auswahl des annehmbarsten Angebots):**  
In der engeren Wahl verbleiben somit 2 Hauptangebote.  
Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich die im mündlichen Sachvortrag näher zu erläuternde Bieterangfolge. Eventuelle Rechenfehler, Abgebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei im jeweiligen Angebotsendpreis berücksichtigt.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 3 VOB/A stellt das Angebot **der Fa. F + M E. Schwab, Flachdach- und Montagebau GmbH & Co. KG, Kruppstraße 3-7, D-71254 Ditzingen** unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionsbedingten Gesichtspunkten das wirtschaftlichste und annehmbarste dar.

Es wird daher als Ergebnis der Prüfung und Wertung der Bieter der engeren Wahl vorgeschlagen, den Auftrag an die **Fa. F + M E. Schwab, Flachdach- und Montagebau GmbH & Co. KG, Kruppstraße 3-7, D-71254 Ditzingen** mit einer Angebotssumme i. H. v. **87.500,11 EUR /brutto** zu vergeben.

Die Angebotssumme der Fa. F + M E. Schwab, Flachdach- und Montagebau GmbH & Co. KG, Kruppstraße 3-7, D-71254 Ditzingen **unterschreitet** den Rahmen der Kostenberechnung.

Gewerk	Kostenberechnung	Vergabesumme	+Mehr/ -Minderkosten
Flachdachsanierung	93.000,00 €	87.500,11 €	- 5.499,89 €

#### Weiteres Vorgehen

Im Falle der Genehmigung der Vergabe an den vorgeschlagenen Bieter kann die formelle Beauftragung der Bauleistungen getätigt und mit den Flachdachsanierungsarbeiten des 3. Sanierungsabschnittes schnellst möglich begonnen werden.

#### Alternativen zum Beschlussvorschlag

Keine

**Finanzierungsübersicht**

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
755300017001 Waldfriedhof Sanierung Wirtschaftsgebäude 3. BA Sanierung Flachdächer	2018	466.314,-	88.000,-	

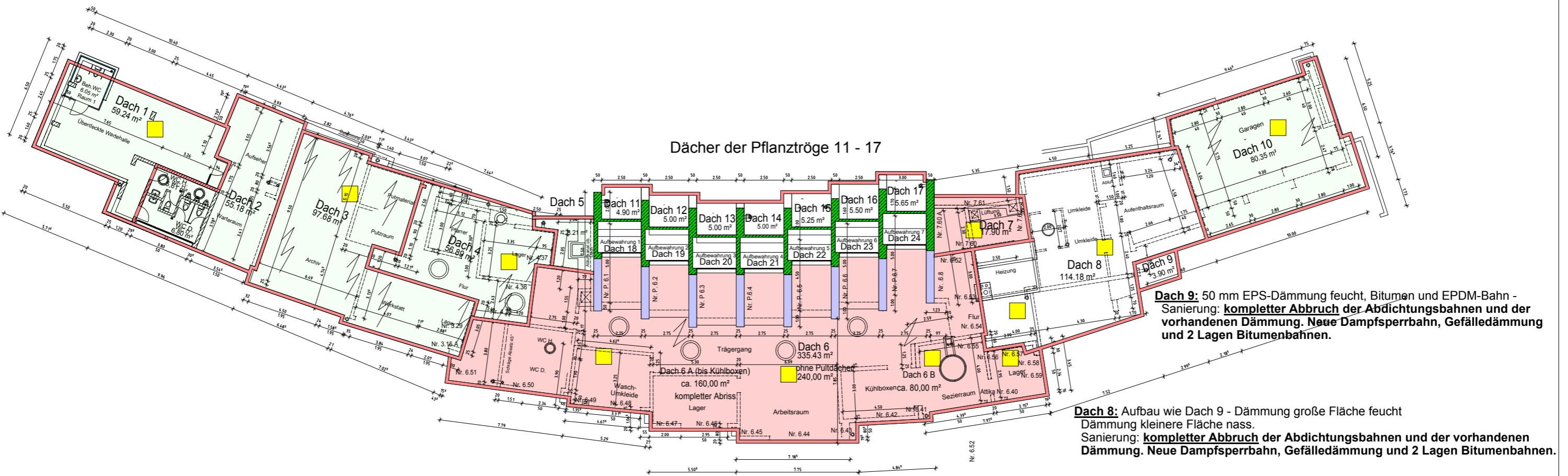
Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

**Anlage/n**

1	Dachdraufsicht 2018, Waldfriedhof, gesamt, M.1_250, Plan 1
---	--



**Dach 9:** 50 mm EPS-Dämmung feucht, Bitumen und EPDM-Bahn - Sanierung: **kompletter Abbruch der Abdichtungsbahnen und der vorhandenen Dämmung. Neue Dampfsperbahn, Gefälledämmung und 2 Lagen Bitumenbahnen.**

**Dach 8:** Aufbau wie Dach 9 - Dämmung große Fläche feucht Dämmung kleinere Fläche nass. Sanierung: **kompletter Abbruch der Abdichtungsbahnen und der vorhandenen Dämmung. Neue Dampfsperbahn, Gefälledämmung und 2 Lagen Bitumenbahnen.**

- Flachdach Probeöffnungen am 11.04.2016
- Deckenschäden an der Betondecke: Risse, es dringt rostiges "Bitumenwasser" ein

**Geplante Dachsanierungen**

- 1. Bauabschnitt Jahr 2016 = Dach 1,3,4,5,10
- 2. Bauabschnitt Jahr 2017 = Dach 6 - 7
- 3. Bauabschnitt Jahr 2018 = Dach 8 - 9 und 11 - 24

Objekt	Waldfriedhof, Wirtschaftsgebäude Am Waldfriedhof 4		Plan Nr. <b>1</b>
	geändert	Datum	<b>Dachdraufsicht geplante Dachsanierungs- maßnahmen für die Jahre 2016 - 2018</b>
Maßstab	Planverfasser		Schulz, GM
1:250	Bauherr		Stadt Leonberg Belforter Platz 1, 71229 Leonberg

**2018/144**

öffentlich



Dezernat C  
 Stadtentwässerung

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Entscheidung)	12.07.2018	Ö

## Gewässerschutz / Öffentliche Gewässer Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Glems am Wehr und im Bereich der Clausenmühle

### Beschlussvorschlag

- Den Auftrag über die Planungsleistungen zur Machbarkeitsstudie gemäß Angebot vom 22.06.2018 in Höhe von **17.552,50 EUR** (brutto) erhält das Büro **Fichtner Water & Transportation GmbH**, Sarweystraße 3, 70191 Stuttgart.

### Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Stadt Leonberg und das Landratsamt Böblingen sind bereits seit Längerem im Austausch, wie die ökologische Situation der Glems im Stadtgebiet aufgewertet werden kann. Die Verpflichtung der Städte und Gemeinden zur Erreichung einer befriedigenden Situation ihrer Gewässer resultiert aus der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Ein wichtiger Baustein ist dabei die Herstellung der Durchgängigkeit an den verschiedenen Wanderungshindernissen in der Glems, darunter mehrere Wehranlagen und Ausleitungstrecken.

Eines dieser Hindernisse stellen die Einrichtungen der Clausenmühle dar.

Die Stadt Leonberg möchte daher im Rahmen einer Machbarkeitsstudie klären lassen, wie die Durchgängigkeit des durch die Clausenmühle beeinflussten Gewässerabschnitts der Glems hergestellt werden kann.

Aufrechterhaltung und Effizienzsteigerung der vorhandenen Wasserkraftanlage ist ebenfalls Bestandteil der Machbarkeitsstudie.

Das Büro Fichtner verfügt über reichlich Fachkompetenz und Erfahrung bei der Leistungserbringung für vergleichbare Projekte, was durch verschiedene Referenzen nachgewiesen ist. Das Büro bietet die Planungsleistungen als Pauschalhonorar an. Bezgl des Leistungsbilds „Freianlagen - Machbarkeitsstudie“ ist die Höhe des Honorars angemessen.

Deshalb schlägt das TBA die Beauftragung des Büros Fichtner vor.

### Ziele der Maßnahme

Herstellung der Durchgängigkeit der Glems im Bereich Clausenmühle und Erarbeitung von Vorschlägen zur Effizienzsteigerung der Wasserkraftanlage.

### Sachverhalt/Sachstand

In den letzten zwanzig Jahren wurden bereits mehrere Wehranlagen an der Glems auf Markung Leonberg renaturiert. Bei der Fleischmühle, bei der Lahrensmühle und bei der

Felsensägmühle sind Fischtreppe (raue Rampen) entstanden die den Fischaufstieg ermöglichen und damit die Durchgängigkeit an der Glems vollumfänglich wiederhergestellt haben.

Die Clausenmühle ist die letzte Wehranlage an der Glems auf Leonberger Markung, die einer Renaturierung zu zuführen ist, um sie auf ihrem gesamten Fließweg durchgängig zu gestalten.

Für diese Machbarkeitsstudie ist vorgesehen die verschiedenen notwendigen Informationen in Etappen von den unterschiedlichen Beteiligten zusammenzutragen.

Anschließend werden die möglichen Varianten zur Herstellung der Durchgängigkeit näher betrachtet und bewertet. Die als sinnvoll und umsetzbar geltenden Varianten werden in einem weiteren Schritt planerisch vertieft und schematisch in Plänen dargestellt. Dabei wird auch eine überschlägige hydraulische Auslegung der Wanderkorridore sowie eine Dimensionierung der Maßnahme entsprechend des DWA-Merkblatts M 509 „Fischaufstiegsanlagen und fischpassierbare Bauwerke – Gestaltung, Bemessung, Qualitätssicherung“ erfolgen.

Ergänzend werden Vorschläge für effizienzsteigernde Maßnahmen an der Wasserkraftanlage erarbeitet, um diese Anlage technisch zu optimieren und dadurch den Erzeugungsverlust durch die Wasserabgabe für die ökologischen Maßnahmen soweit möglich zu kompensieren. Hierzu wird ein weiterer Vor-Ort-Termin mit einem Spezialisten des Büros erfolgen.

Für alle Maßnahmen sowohl zur Herstellung der Durchgängigkeit als auch der Effizienzsteigerung an der Wasserkraftanlage wird schließlich eine erste Kostenschätzung auf Basis von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Vorhaben vorgenommen werden.

Abschließend werden die Ergebnisse in einer Machbarkeitsstudie zusammengefasst.

### **Vergabevorschlag**

Das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH, Saweyerstraße 3, 70191 Stuttgart bietet die o. g. Planungsleistungen als Pauschalhonorar in Höhe von **17.552,50 EUR** (brutto) an.

Da der aktuelle Schwellenwert (221.000,00 EUR/netto) zur Anwendung der Bestimmungen der Vergabeordnung -VgV- i. V. m. dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen -GWB- für öffentliche Auftraggeber nicht erreicht oder gar überschritten wird (§ 1 Abs. 1 VgV), bedarf es keines VgV-Verfahrens (§ 74 ff VgV). Die Planungsleistungen für die Machbarkeitsstudie können vielmehr im sog. Unterschwellenvergabebereich im Rahmen einer freihändigen Vergabe an ein geeignetes, qualifiziertes Ingenieurbüro vergeben werden.

Es wird daher vorgeschlagen, das Büro **Fichtner Water & Transportation GmbH, Saweyerstraße 3, 70191 Stuttgart** mit den angebotenen Planungsleistungen zu beauftragen.

### **Weiteres Vorgehen**

Über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wird dem Planungsausschuß berichtet und diesem eine entsprechende Realisierung der geeigneten Maßnahmen empfohlen. Derartige Vorhaben eignen sich als ökologische Ausgleichsmaßnahmen beispielsweise für Bebauungsplanverfahren oder als Ökokontomaßnahme zum Ausgleich für zukünftige Eingriffsvorhaben aus der Bauleitplanung. Die Finanzierung des Vorhabens wird damit dargestellt.

### **Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Keine Beauftragung

**Finanzierungsübersicht**

<b>Kontierung</b>	<b>Jahr</b>	<b>verfügbares Budget</b>	<b>Finanzbedarf</b>	<b>Bemerkung</b>
755200017001-78730000 GEP Machbarkeitsstudien	2018	10.000,00	17.552,50	überpl.-mäßige Auszahlungen i. H. v. 7.552,50
<b>Deckungsvorschlag:</b> 753800197001-78730000 Machbarkeitsstudien, Gutachten GIS	2018	25.000,00	7.552,50	

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

**Anlage/n**

Keine



**2018/120**

öffentlich

Dezernat C  
TiefbauamtBauverwaltungs- und  
Bauordnungsamt  
Stadtwerke Leonberg - technisch

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	17.07.2018	Ö

## Belagserneuerung in der Römerstraße.

### Beschlussvorschlag

Die Ausführung der Baumaßnahme, Belagserneuerung in der Römerstraße, wird an die Firma **EUROVIA Teerbau GmbH, Benzstraße 4, 71272 Renningen** zu ihrem Angebot vom 21.06.2018 mit der Bruttoangebotssumme von **634.352,13 EUR** vergeben. Der städtische Anteil der Angebotssumme beträgt hiervon **515.103,49 EUR/brutto**.

### Zusammenfassung des Sachverhalts

Der Fahrbahnbelag der Römerstraße im Bereich zwischen Abzweig Ahornweg und Kreuzung Fichtestraße ist verschlissen und muss erneuert werden. Daher wurden die Bauarbeiten zur Belagserneuerung in der Römerstraße im Juni 2018 ausgeschrieben.

Im Zuge dieser Arbeiten wird für die Stadtwerke Leonberg, ergänzend zu den Belagsarbeiten in der Römerstraße die Wasserleitung in Teilbereichen erneuert. Weiterhin wird im Auftrag der Netze-BW die Stromleitung ausgetauscht.

### Ziele der Maßnahme

- Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit.
- Wirtschaftliche Erhaltung des in Verkehrsflächen investierten Anlagevermögens.

### Sachverhalt/Sachstand

Im Jahr 2011 wurde der Fahrbahnbelag der Römerstraße im Bereich Kreuzung Seestraße bis Abzweig Ahornweg erneuert.

Der Fahrbahnbelag der Römerstraße im angrenzenden westlichen Bereich zwischen Abzweig Ahornweg und Kreuzung Fichtestraße ist nun ebenfalls verschlissen und weist Unebenheiten, Risse und Ausbruchstellen auf. Aufgrund des ungenügenden bestehenden Oberbaus ist eine Erneuerung aller bituminösen Schichten erforderlich. Der Fahrbahnbelag wird daher ausgebaut und erhält jeweils eine neue Asphalttrag- und Asphaltdeckschicht.

Im Zuge der Belagsarbeiten wird in Teilbereichen für die Stadtwerke Leonberg die

Wasserleitung erneuert.

Weiterhin wird im Auftrag der Netze-BW die Nieder- und Mittelspannungsstromleitung ausgetauscht.

Es erfolgte eine gemeinsame Ausschreibung der Stadt mit der Netze BW.

Die Arbeiten in der Römerstraße werden in mehreren Bauabschnitt ausgeführt.

Die betroffenen Bürger werden über die Maßnahme noch rechtzeitig vorab benachrichtigt.

Folgende Arbeiten fallen in der Römerstraße an:

275 m <sup>3</sup>	Asphaltbelag ausbauen und entsorgen
1125 m <sup>3</sup>	Erdarbeiten einschließlich Abtransport
270 lfm	Wasserleitung aus PE einbauen
2 Stck	Hydrantenschächte setzen
5000 lfm	Stromkabel verlegen
2500 m <sup>2</sup>	Fahrbahnbelag (Trag- und Deckschicht) einbauen
980 m <sup>2</sup>	Gehwegbelag (Trag- und Deckschicht) einbauen

### Vergabevorschlag:

Im Rahmen einer Öffentlichen Ausschreibung wurden die Bauarbeiten zur Belagserneuerung in der Römerstraße ausgeschrieben.

Die Ausschreibungsunterlagen wurden daraufhin von insgesamt 8 Firmen (Bewerbern) angefordert bzw. abgeholt.

Bis zum Angebotseröffnungstermin (Submission) am 21.06.2018, 10:00 Uhr lagen 4 Angebote (Bieter) vor.

Durch das Tiefbauamt sowie das Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt der Stadt Leonberg wurde daraufhin die Prüfung und Wertung der Angebote (§16 ff VOB/A) vorgenommen. Die Wertungsstufen stellen sich wie folgt dar.

- **Wertungsstufe I (Formale Prüfung - Ausschlüsse von der Wertung):**  
Es musste keines der 4 Hauptangebote nach § 16 VOB/A, nach den Bewerbungsbedingungen oder aus sonstigen Gründen von der Angebotswertung ausgeschlossen werden.
- **Wertungsstufe II (Eignung der Bieter):**  
Es wurde kein Angebot nach § 16b Abs. 1 VOB/A im Rahmen der Eignungsprüfung (Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit) von der weiteren Angebotswertung ausgeschlossen.
- **Wertungsstufe III (Prüfung der Angebotspreise und fachtechnische Prüfung):**  
Nach § 16c VOB/A musste kein Angebot aufgrund rechnerischer, technischer bzw. wirtschaftlicher Prüfung von der weiteren Wertung ausgeschlossen werden.
- **Wertungsstufe IV (Auswahl des annehmbarsten Angebots):**  
In der engeren Wahl verbleiben somit alle 4 Hauptangebote.

Nach den Wertungsstufen I bis IV ergibt sich die in der vertraulichen Anlage aufgeführte Biiterrangfolge. Eventuelle Rechenfehler, Abgebote, Sondervorschläge, Nebenangebote und Nachlässe wurden hierbei im jeweiligen Angebotsendpreis berücksichtigt.

Nach § 16d Abs. 1 Nr. 3 VOB/A stellt das Angebot der Firma **EUROVIA Teerbau GmbH, Benzstraße 4, 71272 Renningen** unter Berücksichtigung aller technischen, wirtschaftlichen, gestalterischen und funktionsbedingten Gesichtspunkten das wirtschaftlichste und annehmbarste dar.

Es wird vorgeschlagen, auf dieses – im Sinne der VOB/A – wirtschaftlichste Angebot der

Firma **EUROVIA Teerbau GmbH, Benzstraße 4, 71272 Renningen** vom 03.05.2018 mit einer Angebotssumme von **634.352,13 EUR/brutto** den Zuschlag zu erteilen.

Die Angebotssumme des wirtschaftlichsten Bieters gliedert sich wie folgt auf (Bruttopreise):

Straßenbauarbeiten (städtischer Haushalt)	305.197,68 EUR
<u>Wasserversorgung (Wirtschaftsplan Stadtwerke)</u>	<u>209.905,81 EUR</u>
städtischer Anteil insgesamt	515.103,49 EUR
<u>Stromversorgung (Netze BW)</u>	<u>119.248,64 EUR</u>
Angebotsendsumme	634.352,13 EUR

Der Anteil der Stromversorgung in Höhe von 119.248,64 EUR wird von der Netze BW direkt beauftragt.

### Weiteres Vorgehen

Umsetzung der Maßnahme.

### Alternativen zum Beschlussvorschlag

Keine.

### Finanzierungsübersicht

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
54100000 – 42120000 Instandsetzung von Straßen	2018	300.000 <u>- 5% Sperre ± 15.000</u> 285.000	305.197,68	Die überplanmäßigen Ausgaben werden über das Teilbudget Tiefbauamt gedeckt.
70004 Wasserleitung	2018	142.800	209.905,81	Wirtschaftsplan SWL
Hindenburgstraße	2018	67.105,81		

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid  
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

### Anlage/n

keine



**2018/148**

öffentlich

Dezernat C  
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	12.07.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	24.07.2018	Ö

## Gestaltungs- und Ideenwettbewerb "Eltinger Straße und Leonberger Straße"

### Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Gestaltungs- und Ideenwettbewerb für die Neugestaltung der in der Anlage dargestellten Bereiche der Leonberger Straße und Eltinger Straße, im Wesentlichen von der Brennerstraße bis zur Grabenstraße, vorzubereiten. Hierzu sind Arbeitsgemeinschaften aus Verkehrsplanern/ -ingenieure sowie Freiraumplanern (Landschaftsarchitekten/ Stadtplaner/ Architekten) zu bilden. Im Vorfeld des Wettbewerbs soll eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden.

Zur Unterstützung dieser vorbereitenden Leistungen wird auf Dienstleistungen einer Ingenieurgesellschaft mit einschlägigen Qualifikationen zurückgegriffen.

### Zusammenfassung des Sachverhalts

Mit Rückstufung der Ortsdurchfahrt Leonberg von einer Bundesstraße zur Kreisstraße im Jahr 2019 eröffnen sich neue Gestaltungsspielräume für den Bereich der Eltinger Straße und Leonberger Straße. Es ist vorgesehen, hierzu einen Gestaltungs- und Ideenwettbewerb auszuloben.

### Ziele der Maßnahme

Neugestaltung für Teilbereiche der Eltinger Straße / Leonberger Straße.

### Sachverhalt/Sachstand

Die Ortsdurchfahrt Leonberg wird im Jahr 2019 von der Qualifizierung als Bundesstraße auf Kreisstraße zurückgestuft. Dies eröffnet Spielräume zur Neugestaltung der Straße im Kernbereich zwischen Brenner Straße und Grabenstraße. Vor diesem Hintergrund kann die städtebauliche Einbindung des Straßenraums in die umgebende Bebauung komplett neu gedacht und damit die Charakteristik des urbanen Raums verändert werden. Neben der Neugestaltung der Straßenrandbereiche bestehen weitere Entwicklungspotentiale im Straßenraum selbst. Hier sind z.B. neue Funktionszuordnungen bei den Gehwegen und Fahrspuren denkbar, die durch bauliche und grüngestalterische Maßnahmen entsprechend akzentuiert werden können.

Die Verwaltung schlägt zur Darstellung dieser Entwicklungspotentiale vor, einen Gestaltungs- und Ideenwettbewerb auszuloben. Der zu untersuchende Bereich gliedert sich im Wesentlichen in drei Abschnitte:

- Bestandsbereich zwischen Brennerstraße und Römergalerie („Neuköllner Platz“)
- Bereich Römergalerie bis Postareal (wobei hier die Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens „Postareal“ ohnehin weiter verkehrlich zu konkretisieren sind)
- Postareal bis Grabenstraße.

Aufgrund der zu erwartenden Schwellenwertüberschreitung (Euro 221.000,-- netto), ist die Stadt verpflichtet, im Falle eines Planungswettbewerbs die VgV (§§ 68 ff.) anzuwenden, also ein VgV- Verfahren durchzuführen. Dieses Vergabeverfahren wird im Allgemeinen als 3-stufiges Verfahren mit Präqualifizierung, Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung und Auftragsqualifikation (Preisgericht) durchgeführt.

Mit der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens soll ein externes Beratungsbüro mit einschlägiger fachlicher Kompetenz betraut werden.

### Weiteres Vorgehen

Vorbereitung des wettbewerblichen Verfahrens durch Erstellung der notwendigen verkehrlichen und planerischen Grundlagen. Erstellung des Auslobungstextes. Freigabe durch den Gemeinderat.

### Alternativen zum Beschlussvorschlag

Auf die Vorbereitung/ Durchführung eines Gestaltungs-/ Ideenwettbewerbs wird verzichtet.

### Finanzierungsübersicht

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
Kosten noch nicht bezifferbar				

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

### Anlage/n

1	Luftbild_Planungen_neu
---	------------------------

ca. 2.600 qm

1. Preis IAV Postareal  
Strabag Real Estate GmbH  
h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH  
Glück Landschaftsarchitektur GmbH

Planung: ARP/ Wohnbau  
Layher GmbH & Co. KG

Planung: Schaller Architekten/  
Wolff & Müller GmbH & Co. KG

Planung: ARP/  
Mörk Immobilien GmbH

ca. 7.840 qm

ca. 13.360 qm

Planung: Re2area GmbH  
BPD Immobilienentwicklung GmbH