

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	29.01.2019	Ö

Alternativenprüfung wohnbaulicher Entwicklungsflächen (Berliner Straße, Hasensaul, Unterer Schützenrain) in der Kernstadt

Beschlussvorschlag

1. Die Ergebnisse der Alternativenprüfung zu den wohnbaulichen Entwicklungsflächen „Berliner Straße“, „Hasensaul“ und „Unterer Schützenrain“ werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Untersuchungsflächen „Berliner Straße“ und „Unterer Schützenrain“ werden in dieser Priorität einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt. Für den Bereich „Hasensaul“ führt die Verwaltung als Grundlage einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung Grunderwerbsgespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Untersuchungsflächen „Berliner Straße“ und „Unterer Schützenrain“ entsprechende Bebauungspläne in Form von beschleunigten Planverfahren aufzustellen. Dies schließt die Erstellung der notwendigen Fachuntersuchungen/ -gutachten ein.

Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
5110 0000 4291 0000	2019	€ 665.000,--	€ 25.000,--	zuzügl. derzeit noch nicht kalkulierbarer Kosten der Bauleitplanung sowie der weiteren Baulandentwicklung.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.11.2018 über den interfraktionellen Antrag zur planerischen Umsetzung im Bereich des Gewanns „Unterer Schützenrain“ beraten und vor einer endgültigen Entscheidung beschlossen, Steckbriefe in Form einer standörtlichen Alternativenprüfung für die Plangebiete „Berliner Straße“, „Hasensaul“ und „Unterer Schützenrain“ zu erstellen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden durch Vertreter der Planungsgruppe AGOS, Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung aus Stuttgart/ Waiblingen in der Sitzungsrunde detailliert vorgestellt.

Ziele der Maßnahme

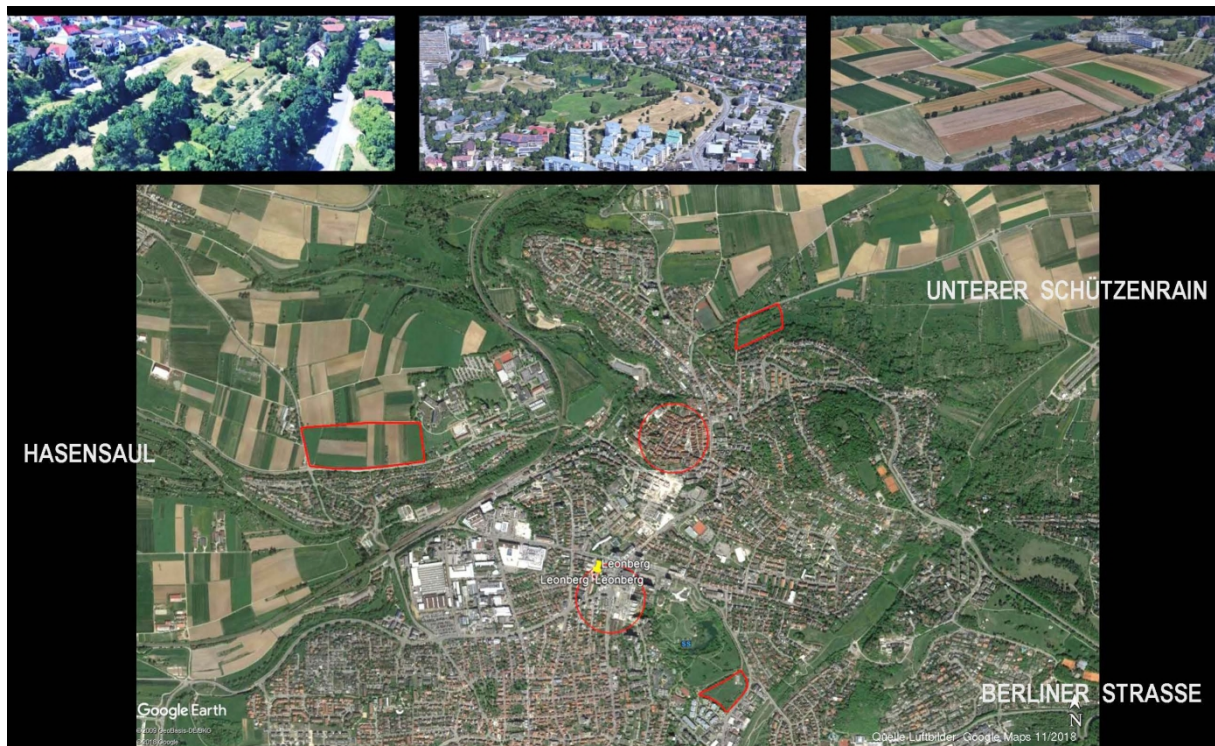
Vergleichende Untersuchung der drei Gebiete mit Aussagen zu den Themenfeldern

- Aspekte der übergreifenden Raumordnung/ Regionalplanung (Strukturdaten)
- Städtebau/ Stadtbild
- Erschließung
- Infrastruktur
- Freiraum/ Ökologie
- Konflikte/ Entwicklungspotentiale.

Priorisierung der weiteren wohnbaulichen Entwicklung in der Kernstadt.

Sachverhalt/Sachstand

Um verlässliche Entscheidungskriterien zu erhalten, sollen die genannten wohnbaulichen Entwicklungsflächen vergleichend gegenüber gestellt werden. Zur kurzfristig terminierten thematischen Aufarbeitung wurde das Büro AGOS (Arbeitsgruppe Objekt + Stadtplanung) aus Stuttgart/ Waiblingen beauftragt, das zusammen mit Ökologen und weiteren Fachplanern derzeit planerisch tätig ist.



Die 3 Untersuchungsgebiete weisen aufgrund ihrer räumlichen Lage und ökologischen Ausstattung unterschiedlichste Entwicklungspotentiale auf:

„Berliner Straße“

- zentrale, am leichten Südosthang anschließend an den Stadtpark gelegene Fläche mit guten Erschließungsoptionen aus der Berliner Straße
- klassische Innenentwicklungsfläche, Lage mitten in der Stadt mit idealer Erreichbarkeit aller wesentlicher Infrastruktureinrichtungen
- vollständig in städtischem Eigentum, teilweise im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen
- Übergangszone zum Stadtpark mit mittlerer ökologischer Wertigkeit.

„Hasensaul“

- auf einer Hochfläche über dem Glemstal gelegen
- gut erschließbar über die Rutesheimer-/ Gebersheimer Straße, im Osten begrenzt durch das Krankenhausareal
- Streubesitz der Grundstücke
- grundsätzlich gute fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs, jedoch mit deutlichem topographischen Versatz
- mittlere ökologische Wertigkeit.

„Unterer Schützenrain“

- an einem hochwertigen Teil des landschaftlich und ökologisch sensiblen Engelberg-nordhangs gelegen
- Erreichbarkeit der Leonberger Altstadt
- Erschließbarkeit über (noch bestehende B 295) Außenbereich, verkehrsrechtliche Abstufung ab Mitte/ Ende 2019 oder über Schützenrain
- Wohnbauliche Entwicklung wird aktive Lärmschutzmaßnahmen erfordern, Teilfläche im FNP als Wohnbauland ausgewiesen
- teilweise in städtischem Eigentum
- hohe ökologische Wertigkeit, tw. Betroffenheit von Biotopen, angrenzend an LSG.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Alternativenprüfung seitens der Fachplanung in Form einer bewertenden Gegenüberstellung. Ausgehend von sog. „Steckbriefen“ werden die Potentiale und Restriktionen der jeweiligen Teilflächen gegenübergestellt. Neben standörtlichen Kriterien werden Aspekte der übergreifenden Raumordnung/ Regionalplanung, die Lage im Stadtgefüge, Stadtbild, naturräumlich- ökologische bzw. rechtliche Ausstattung, Erschließung und grundstücksbezogene Verfügbarkeit gegenübergestellt. Die städtebaulichen Potentiale werden in Form von Handskizzen aufgezeigt, um potentielle Typologien, städtebauliche Dichten, Geschossigkeit etc. ableiten zu können.

Die eigentliche Alternativenprüfung in Form einer gegenüberstellenden Betrachtung der v.g. Aspekte erfolgt in einem Punktesystem mit folgenden Bewertungsparametern:

- Aspekte der übergreifenden Raumordnung/ Regionalplanung (Strukturdaten)
- Städtebau/ Stadtbild
- Erschließung
- Infrastruktur
- Freiraum/ Ökologie
- Konflikte/ Entwicklungspotentiale.
- Fazit/ Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

Ausgehend von der Erkenntnis, dass alle drei Untersuchungsgebiete erforderlich sind, um den bestehenden und zukünftigen Wohnraumbedarf in Leonberg zu decken, erfolgt in der vorliegenden Analyse aus fachlichen Gesichtspunkten eine Priorisierung der untersuchten Flächen. Die Gegenüberstellung der drei Untersuchungsflächen zeigt, dass eine spezifische Eignung in unterschiedlichen Segmenten zur wohnbaulichen Entwicklung vorliegt.

Für die Bereiche „Berliner Straße“ und „Unterer Schützenrain“ lassen aufgrund der Flächenverfügbarkeit sowie der äußeren Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsvoraussetzungen eine zeitnahe Flächenentwicklung erwarten. Mit der Entwicklung dieser Flächen können, unter Berücksichtigung der gemeinderätlichen Beschlüsse zum bezahlbaren Wohnraum, in Schwerpunkten unterschiedliche Wohnbaupotentiale realisiert werden.

Empfehlung der Verwaltung

Um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum schnellstmöglich gerecht zu werden, erfolgt eine priorisierte Vorgehensweise entsprechend der eigentumsrechtlichen, ökologischen, technischen und zeitlichen Umsetzungsaspekten, die in der Untersuchung

dargestellt sind:

Vorrangig sollte die Entwicklung der Untersuchungsfläche an der „Berliner Straße“ verfolgt werden. Die Flächenverfügbarkeit seitens der Stadt, das Vorhandensein der äußeren Erschließung und die Anbindung an die bestehenden ver-/entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie ökologische Aspekte lassen eine sehr zeitnahe Entwicklung erwarten. Hinzu kommt, dass die Gebietsentwicklung als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Teile des Gebietes sind bereits im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse entfällt eine Grundstücksneuordnung in Form einer Baulandumlegung, was die Gebietsentwicklungsdauer deutlich minimieren kann.

Die Gebietsentwicklung für den Bereich „Unterer Schützenrain“ sollte unter Einbeziehung der weiteren Grundstückseigentümer (soweit die Flächen nicht im Vorfeld durch die Stadt erworben werden können) im Wege eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Insoweit kann damit auch der interfraktionelle Antrag zum Bauen im Innenbereich vom 24.09.2018 (vgl. SV 2018/ 235) angemessen berücksichtigt werden. Sollten sich Entwicklungen auf Grundstücken abzeichnen, die nicht im Eigentum der Stadt sind, müsste die Durchführung einer vereinbarten amtlichen Umlegung geprüft werden. Teile des Gebietes sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesen. Weitere ökologische Voruntersuchungen, z.B. zum Artenschutz, werden mit Beginn der Vegetationsphase anlaufen. Es ist allerdings bereits jetzt erkennbar, dass aufgrund der ökologischen und naturräumlichen Ausstattung nur Teilflächen im Gebiet für eine Überbauung zu empfehlen sind.

Für den Bereich „Hasensaul“ wird die Verwaltung Gespräche mit den Grundstückseigentümern zum Erwerb der Flächen führen. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bei allen drei Untersuchungsgebieten bisher noch keine endgültigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen vorliegen, sodass diese Aspekte in der weiteren Planung noch weiter zu bewerten und planerisch zu integrieren sind.

Anlage/n

- 1 19-01-15 Vergleich Wohnbaustandorte_Kurzfassung (öffentlich)

STADT LEONBERG

VERGLEICH DREIER WOHNBAUSTANDORTE

- ERGÄNZUNG ZUM POWERPOINT-VORTRAG -



AGOS Arbeitsgruppe Objekt+Stadtplanung

„HASENSAUL“

- Die nur geringfügig nach Süden abfallende „Hochfläche“ über dem Glemstal eignet sich zunächst von Zugschnitt und Ausrichtung als leicht zu erschließende und zu strukturierende Wohnbaufläche.
- Begrenzt durch die K1011 (Gebersheimer Straße) im Westen, die K1082 (Rutesheimer Straße) im Süden und das Krankenhausareal im Osten ist die maximale Ausdehnung vorgegeben.
- Nach Süden angrenzend, am Hang zur Glems hinab, grenzen stark durchgrünte Einfamilienhausgebiete an.

- Das Gebiet selbst eignet sich für alle Typologien des Wohnungsbaus und aufgrund der weitgehend ebenen Flächen insbesondere auch für kostengünstigen Geschosswohnungsbau zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

- Für das Stadtbild in diesem Teil von Leonberg und auch für die Skyline mit Blick aus dem Glemstal hat eine höhere Bebauung des Hasensaul starken Einfluss; mit der Geschossigkeit ist sensibel umzugehen, dennoch sind III bis IV Vollgeschosse vertretbar.
- Eine prägende Raumkante zur Rutesheimer Straße, ggf. mit einer Torbebauung im Bereich der Verkehrsanbindung und auch mit tragfähigen Verknüpfungen in die angrenzenden Siedlungsbereiche erscheint wesentlich.

- Die Planfläche liegt durch eine Böschung von ca. 2-3 m etwas über der Rutesheimer Straße und kann problemlos an zwei Punkten an das Verkehrsnetz angebunden werden, z.B.:
 - Gebersheimer Straße und
 - Mündung Lenauweg (Fußgängerweg aus Richtung Süden) in die Rutesheimer Straße.
- Der Anschluss an das Radverkehrsnetz ist über die Rutesheimer Straße (Hauptroute) gegeben.
- Fußläufige Verbindungen nach Süden in das Wohngebiet „Gartenstadt“ und Richtung S-Bahn-Anschluss im Glemstal sind, abgesehen von der Topographie, möglich. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Innenstadt sind zu Fuß zwar erreichbar, aber wegen der Rutesheimer Straße, wegen des tief eingeschnittenen Glemstales und der Bahnlinie nicht ohne erhebliche Mühe.
- Die Flächen befinden sich im Streubesitz.

- Gewisse Einschränkungen für eine Besiedlung der Fläche resultieren aus folgenden Gegebenheiten:
 - Krankenhausumfeld und Abstandsfläche (Zäsur)
 - Hubschrauberlandeplatz (Lärmimmissionen tags)
 - Abstandsflächen zur K1011 und K1082 (15 m)
 - Verkehrslärm (s Lärmaktionsplan, Schallschutzfensterprogramm).
- Baugrund: vermutlich unproblematisch

„BERLINER STRASSE“

- Im Stadtgrundriss erfüllt das Gebiet alle Kriterien für eine 1A-Wohnlage: zentral, urban, südwestorientiert, direkt am Park, innerhalb des Gebietes verkehrsfrei.
- An einem Südhang gelegen, mit eben anfahrbarer Gemeinschafts-Tiefgaragen direkt von der Berliner Straße her erschlossen, zur Breslauer Straße hin leicht ansteigend, stark durchgrünt.
- Städtebaulich und planungsrechtlich handelt es sich um eine Maßnahme der - generell vorrangig angestrebten – Innenentwicklung; sie fügt sich nach Südwesten quasi nahtlos an das bestehende Gebiet „Lobensteiner Weg“.

- Das Gebiet eignet sich für kostengünstigen Geschosswohnungsbau mit „bezahlbaren“ Wohnungen und einigen familiengerechten Doppel- und Reihenhäusern, in hoher Dichte und mit einer für das Stadtbild prägnanten Architektur. Ergänzende Wohnformen für urbanes Wohnen („Stadhäuser“) sorgen für die notwendige Durchmischung.
- Die Wirkung auf das Umfeld, verschiedene Blickbeziehungen sowie die Dachaufsichten sind bei der Gestaltung von Gebäudehöhe und Dachlandschaft zu beachten.
- Angrenzende Wohngebiete sind entweder durch eine hinreichende Grünzäsur getrennt oder liegen jenseits der Berliner Straße in großem räumlichem Abstand, so dass keinerlei Beeinträchtigungen wie Verschattung, Minderung der Aussicht o.ä. zu erwarten sind.
- Die beanspruchten Flächen, angrenzend an den Stadtpark, führen schon heute ein Schattendasein in der Gesamtanlage und sind bis auf die Skateranlage kaum genutzt werden, weil sie durch Verkehrslärm beeinträchtigt, zur Straße hin abfallend und wenig attraktiv gestaltet sind.
- Der angrenzende denkmalgeschützte Stadtpark würde nach Süden einen baulichen Raumabschluss und gleichzeitig einen Lärmschutz erhalten.
- Die Berliner Straße wird räumlich gefasst und zu einem großzügig wirkenden innerstädtischen Straßenzug komplettiert und weiterhin mit Bäumen gesäumt.

- Ein Fußweg könnte unmittelbar an den nordwestlichen Rand des neuen Wohngebietes verlegt werden, und so etwa 1/4 der Gesamtfläche weiterhin dem Park zugeschlagen bleiben.

- Es entsteht so gut wie kein öffentlicher Erschließungsaufwand.
- Das Fuß- und Radwegenetz bleibt unverändert und wird ggf. noch ergänzt.
- Eine öffentliche Parkierung kann entlang der Berliner Straße entstehen.

- Für den täglichen und Wochenbedarf ist das „Leo-Center“ fußläufig gut erreichbar.

- Das Gebiet ist zwar mit Verkehrslärm beaufschlagt, aber doch vom Verkehr weit genug abgesetzt und ca. 4 m über der Berliner Straße gelegen.

- Alle Flächen sind in städtischem Eigentum, so dass eine Umsetzung unverzüglich erfolgen könnte.
- Zur Verlegung der Skateranlage ist eine geeignete Ersatzfläche bereitzustellen.
- Der Baugrund ist wegen des früheren Gipsabbaus im Gebiet besonders zu beachten.

„UNTERER SCHÜTZENRAIN“

- Das Gebiet liegt unmittelbar am landschaftlich prägnanten und ökologisch wertvollen Fuß des Engelbergs, der in seinen nördlichen Bereichen erst kürzlich bis an das vorliegende Areal heran unter Landschaftsschutz gestellt wurde. Das Gebiet Unterer Schützenrain kann sowohl topografisch als auch vegetationsbedingt als Ausläufer dieser hochwertigen Naturzone betrachtet werden.
- Die heutige Hangbebauung oberhalb, also südlich des Weges Unterer Schützenrain erscheint als Siedlungsrand undefiniert und durch die nicht ausgebaute Erschließungsstraße auch als „unfertig“. Zusammen mit der gegenüber beim TSG Jahnstraße geplanten Bebauung kann der Untere Schützenrain in Teilbereichen als Abrundung gesehen werden.
- Eine offene Einzelhaus-Bebauung der Straßennordseite mit einigen wenigen Einzel-/Doppelhäusern ist am Schützenrain ohne Probleme denkbar und trotz steiler und enger Zufahrt von der Goethestraße her möglich.
- Jede weitergehende Bebauung muss jedoch aus topografischen Gründen definitiv von der Feuerbacher Straße (L1362) aus angebunden und kann dort mit einer niveaugleichen Tiefgaragenzufahrt angeschlossen werden. Der Vorteil ist, dass dadurch oberirdischer Verkehr entfällt und die Wohnsituation trotz Lärmbeaufschlagung aus der Feuerbacher Straße hinreichend beruhigt sein wird.
- Auf diesem Nordhang könnten bis zu zwei mehrgeschossige Wohnanlagen als Punkthäuser einen städtebaulichen Siedlungsabschluss bilden, ohne die südliche Bestandsbebauung hinsichtlich Aussicht wesentlich zu beeinträchtigen. Der Höhenunterschied zwischen Bestandshäusern und einem Punkthaus beträgt bis zu ca. 20 m.
Diese Bebauung könnte auch als Pendant zur gegenüberliegenden Aufsiedlung im Bereich Jahnstraße, und damit quasi als Stadteingang nach Leonberg gesehen werden.
- Die Wirkung auf das Umfeld und verschiedene Blickbeziehungen sind bei der Gestaltung der Höhe und der Dachlandschaft zu beachten, insbesondere auch die Aufsicht auf die entstehende Dachlandschaft.
- Wegen des hohen Baum- und Strauchbewuchses entlang der Feuerbacher Straße würden die Neubauten - selbst bei etwaiger Auslichtung einzelner Bäume - talseitig kaum erheblich in Erscheinung treten.
- Dieser Gehölzstreifen soll bestehen bleiben und allenfalls etwas ausgelichtet werden und ebenso wie die vorhandenen Biotope und Feldhecken die Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes gewährleisten. Zwischen dem östlichen Rand der Neubebauung und der aktuellen Grenze des Landschaftsschutzgebietes soll eine Pufferfläche als Obstbaumwiese un bebaut bleiben.
- Ebenso sollen die nach Westen angrenzenden Hausgärten mit altem Obstbaumbestand erhalten werden.
- Im Rahmen des Vollausbau als Stichstraße muss für den Unteren Schützenrain eine Wendemöglichkeit vorgesehen werden; eine Durchfahrt über den Feldweg Nr. 1335/1 weiter Richtung L1362 sollte verhindert werden.
- Das bestehende Fuß- und Radwegenetz zwischen dem Weg Unterer Schützenrain und der Feuerbacher Straße kann, muss aber nicht unbedingt ergänzt werden.
- Einige öffentliche Stellplätze am Unteren Schützenrain sind sinnvoll; für die Geschosswohnungen wären Plätze in der TG anzubieten.
- Die Flächen befinden sich teilweise in städtischem Eigentum.
- Für den täglichen und den Wochenbedarf ist die Altstadt fußläufig erreichbar.
- Der Baugrund kann hydrogeologische Besonderheiten aufweisen (Quellfassung).