

Sitzung des Planungsausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 24.01.2019, 14:00 Uhr

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

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Bekanntgaben
- 2 Neubebauung Hauptstraße 2, Platzgestaltung Ecke Hauptstraße /
Büsnauer Straße, Warmbronn
 - Billigung des städtebaulichen Konzeptes
 - Billigung der Eckpunkte Tauschvertrag / Städtebaulicher Vertrag
 - Weiteres Vorgehen
- 3 Gebietsentwicklung TSG-Gelände Jahnstraße Leonberg
 - Bericht über den Stand des Verfahrens
 - Vorstellung der aktuellen Planung Pandion Real Estate GmbH
 - Verortung des preisgebundenen Wohnungsbaus
 - Abschluss Kaufvertrag / Städtebaulicher Vertrag
- 4 Alternativenprüfung wohnbaulicher Entwicklungsflächen (Berliner Straße,
Hasensaul, Unterer Schützenrain) in der Kernstadt
- 5 Anfragen
- 6 Verschiedenes

2018/278

öffentlich



Dezernat C
Geoinformation, Bodenordnung und Vermessung

Stadt- und Bauleitplanung
Sachgebiet Grundstücksverkehr
Ortschaftsverwaltung Warmbronn

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	14.01.2019	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	29.01.2019	Ö

Neubebauung Hauptstraße 2, Platzgestaltung Ecke Hauptstraße / Büsnauer Straße, Warmbronn

- Billigung des städtebaulichen Konzeptes
- Billigung der Eckpunkte Tauschvertrag / Städtebaulicher Vertrag
- Weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag

1. Die städtebauliche Konzeption des Büros archiplan vom 31.10.2018 wird als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches Ecke Hauptstraße / Büsnauer Straße im Ortskern Warmbronn beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Sehne Backwaren KG einen städtebaulichen Vertrag (Stufe 1) sowie in Folge nach Konkretisierung der Planung einen Tauschvertrag und Städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) mit den im Sachvortrag aufgeführten Regelungsinhalten abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und die zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
51100000 - 32110000 Erstattungen Bauleitplanungen	2019	30.000	21.870	Erstattung der Firma Sehne an die Stadt für die Aufstellung Bebauungsplans.
711330016020 – 78210000 Auszahlungen Grundstücksumsatzfonds	2019	916.400	300	Kaufpreiszahlung an die Firma Sehne
711330011001 – 68210000 Einzahlungen Grundstücksumsatzfonds	2019	4.247.000	175	Kaufpreiszahlung der Firma Sehne an die Stadt

Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Fa. Sehne Backwaren KG, Böblingen, beabsichtigt auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 45/2 (Hauptstraße 2), Gemarkung Warmbronn, einen Backshop mit Café i.V. mit einer Außengastronomie zu errichten, siehe hierzu Anlagen 1 und 2 (Lageplanskizze mit Außenanlagen und Dorfplatz, Straßenperspektive Büro archiplan vom 31.10.2018). Im Zuge des Bauvorhabens ist vorgesehen, die südlich angrenzende Grünfläche als Dorfplatz neu zu gestalten und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu steigern. Zur Umsetzung der Vorhaben ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich und vertragliche Regelungen mit der Fa. Sehne zu vereinbaren.

Ziele der Maßnahme

Stärkung der Nahversorgung in Warmbronn und Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Bereiches Ecke Hauptstraße / Büsnauer Straße.

Sachverhalt/Sachstand

Der seit 18.12.2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“ sieht im Kreuzungsbereich Hauptstraße, Christian-Wagner-Straße, Magstadter Straße und Büsnauer Straße die Errichtung eines Kreisverkehrs vor. Die Erstellung eines Kreisverkehrs wird zwischenzeitlich nicht mehr weiterverfolgt.

Die Fa. Sehne Backwaren KG, Böblingen, beabsichtigt auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 45/2 (Hauptstraße 2), das unmittelbar an den Kreuzungsbereich anschließt, einen Backshop mit Café i.V. mit Außengastronomie zu errichten. Zur Realisierung des Vorhabens der Fa. Sehne ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“ zu ändern, und den gebauten Kreuzungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Dies eröffnet die Möglichkeit, die bisher planungsrechtlich mit Kreisverkehr belegte Fläche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Fa. Sehne neu zu gestalten und zu nutzen, und hierdurch die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu steigern.

Die städtebauliche Konzeption des Büros archiplan vom 31.10.2018 (siehe Anlagen 1 und 2) sieht folgende Maßnahmen vor:

- Abriss des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 2 und Erstellung eines Neubaus für einen Backshop mit Café an der Grenze zu den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken
- Einrichtung einer Außengastronomie, die sich über den südlichen Grundstücksbereich bis in das angrenzende städtische Grundstück Flst. 46/3 ausdehnt.
- Im vorgelagerten Bereich zur Hauptstraße sechs dem Backshop / Café zugeordnete private Stellplätze sowie eines öffentlichen Behindertenstellplatzes
- Neugestaltung eines kleinen Dorfplatzes mit Aufenthaltsfunktion auf dem städtischen Grundstück Flst. 46/3

Ein von der Fa. Sehne in Auftrag gegebenes Schallgutachten kommt zum Ergebnis, dass es durch die Anfahrt der Mitarbeiter vor 6:00 Uhr zu einer Überschreitung der Nachwerte nach TA-Lärm kommt, ansonsten können die Lärmwerte durch die vorgesehenen Nutzungen eingehalten werden. Im weiteren Verfahren sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Als nächste Schritte sind mit der Fa. Sehne ein städtebaulicher Vertrag (Stufe 1) abzuschließen und die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen zu beauftragen. Nach Konkretisierung der Planungsgrundlagen sind vor Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Fa. Sehne in einem zweiten Vertrag

(Tauschvertrag und Städtebaulicher Vertrag Stufe 2) Regelungen zum vorzunehmenden Grundstückstausch und Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens zu vereinbaren.

Vertragsinhalte des Städtebaulichen Vertrages (Stufe 1) sind insbesondere:

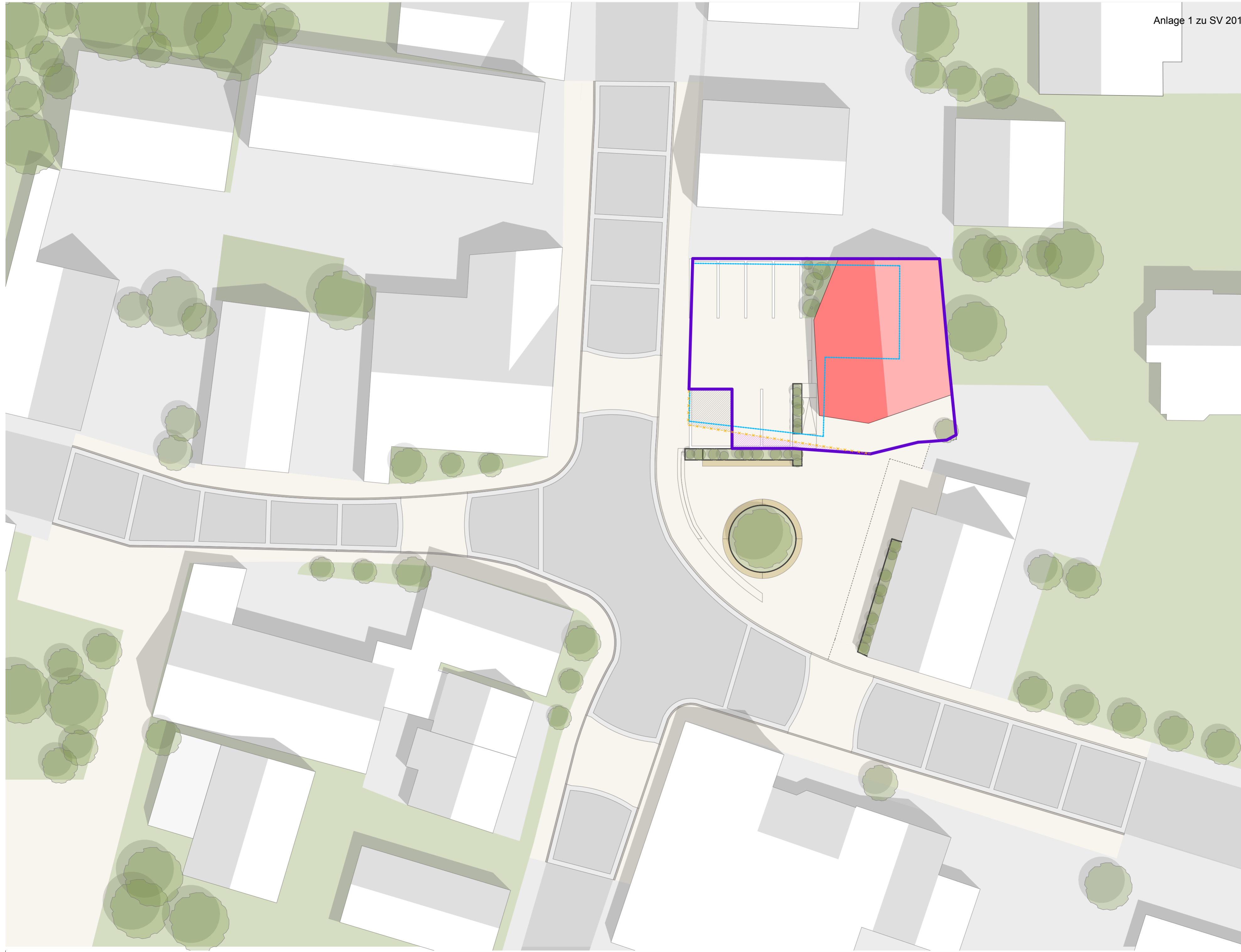
- Verpflichtung zur Einhaltung der Festsetzungen des zu erstellenden Bebauungsplans,
- Übernahme der Kosten der städtebaulichen Planung sowie für die erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen,
- Allgemeine Vereinbarungen zur Verfahrensdurchführung

Der nach Konkretisierung der Planunterlagen zu vereinbarende Tauschvertrag / Städtebaulicher Vertrag (Stufe 2) beinhaltet im Wesentlichen folgende Themen:

- Tauschvertrag zum Austausch der zur Herstellung der Stellplätze erforderlichen Flächen. Die Tauschflächen sind entsprechend öffentliche Verkehrsfläche mit 25 Euro je m² zu bewerten. Die Stadt kauft eine Fläche von 12 m² und verkauft eine Fläche von 7 m², die Stadt hat für die Mehrfläche noch 125 Euro auszugleichen (siehe Anlage 3 Lageplan vom 28.11.2018).
- Sicherung von Gestaltungs- Qualitätsstandards (Materialität und Gestaltung Fassaden und Außenanlagen, Dorfplatz)
- Herstellung und Kostentragung des öffentlichen Behindertenstellplatzes und Sicherung der Zufahrt über Dienstbarkeit
- Herstellung und Kostentragung „Dorfplatz“
- Nutzungsvereinbarung für eine Außenbewirtschaftung auf der öffentlichen Fläche
- Vereinbarung zur Andienung des Backshops / Cafés (Lärmschutz)
- Vereinbarung einer Sicherheitsleistung in Höhe der Kosten für die vorstehend beschriebenen Anlagen im öffentlichen Bereich.

Anlage/n

- 1 20181031_Sehne_Platzgestaltung_Lageplanskizze (öffentlich)
- 2 20181031_PERSPEKTIVE 2 (öffentlich)
- 3 20181128_Sehne_Lageplan zu Tauschvertrag (öffentlich)



BAUVORHABEN:
Sehne BACKSHOP WARMBRONN
HAUPTSTRASSE 2
FLST. 45/2
WARMBRONN

BAUHERREN:
FA Sehne BACKWAREN KG
BÖBLINGER STRASSE 42
EHNINGEN 71139

UNTERSCHRIFT

PLANBEZEICHNUNG:
Lageplanskizze

PLANDATEN:
M 1:200
DATUM 31.10.18
ARCHITEKTEN:
KIRSCHSTEIN
NEGLER
SCHÄFER

ARCHITEKTEN:
ARCHIPLAN ARCHITEKTEN GMBH
KIRSCHSTEIN NEGLER SCHÄFER
POSTSTR 53
71032 BÖBLINGEN
FON +49(7031) 20921-0
FAX +49(7031) 20921-70



BAUVORHABEN:

Sehne BACKSHOP WARMBRONN
HAUPTSTRASSE 2
FLST. 45/2
WARMBRONN

BAUHERREN:

FA Sehne BACKWAREN KG
BÖBLINGER STRASSE 42
EHNINGEN 71139

UNTERSCHRIFT

PLANBEZEICHNUNG:

PERSPEKTIVE 2

PLANDATEN:

M
DATUM 31.10.2018

ARCHITEKTEN:
KIRSCHSTEIN
NEGLER
SCHÄFER

ARCHITEKTEN:

ARCHIPLAN ARCHITEKTEN GMBH
KIRSCHSTEIN NEGLER SCHÄFER
POSTSTR 53
71032 BÖBLINGEN

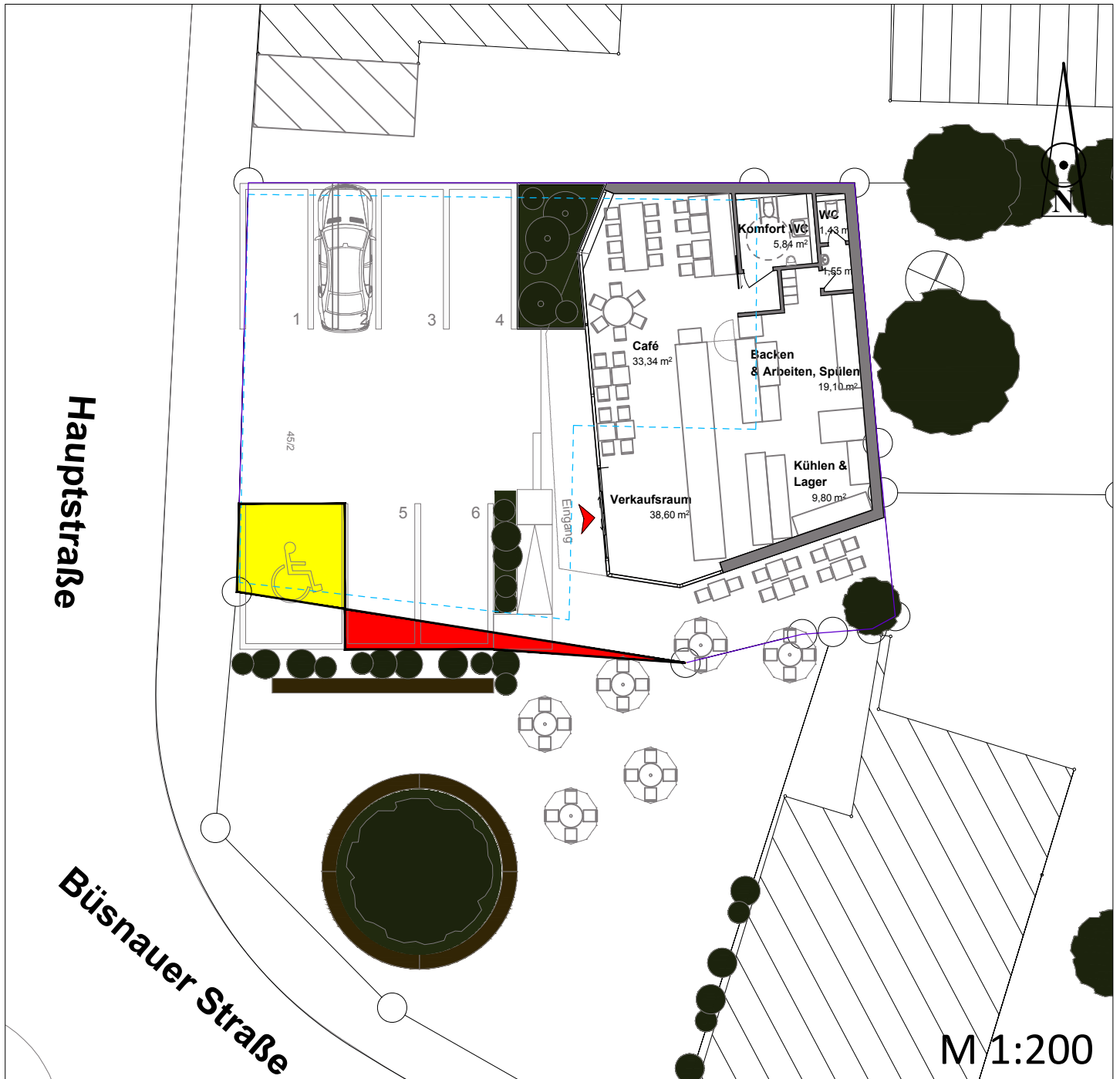
FON +49(7031) 20921-0
FAX +49(7031) 20921-70



Strassenperspektive



Stadt Leonberg, Ortsteil Warmbronn



Grundstückskauf/-verkauf zwischen
Stadt Leonberg/Firma Sehne im Bereich Hauptstraße 2 / Büsnauer Straße Flst. 46/3



Fläche 1 = ca. 12 qm - Erwerbsfläche Stadt Leonberg



Fläche 2 = ca. 7 qm - Erwerbsfläche Fa. Sehne

Edith Linsel
Neues Rathaus, Zimmer 03.41
Belforter Platz 1, 71229 Leonberg
Tel.: 07152 - 990-3401; Fax: 07152 / 990173401
E-Mail: E.Linsel@leonberg.de

gefertigt: 28.11.2018

2018/284

öffentlich



Dezernat C
Geoinformation, Bodenordnung und Vermessung

Sachgebiet Grundstücksverkehr
Kämmerei
Abteilung Steuern, Grundstücks-
verkehr und Forst

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	29.01.2019	Ö

Gebietsentwicklung TSG-Gelände Jahnstraße Leonberg
- Bericht über den Stand des Verfahrens
- Vorstellung der aktuellen Planung Pandion Real Estate GmbH
- Verortung des preisgebundenen Wohnungsbaus
- Abschluss Kaufvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Beschlussvorschlag

1. Vom Stand der Vertragsverhandlungen mit der Pandion Real Estate GmbH wird Kenntnis genommen.
2. Die aktuelle Entwurfsplanung Büro HascherJehleArchitektur vom 06.12.2018 wird als Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Pandion Real Estate GmbH auf der Grundlage der im Sachvortrag erläuterten Vertragsinhalte und der unter vorstehend Ziffer 2 beschlossenen Planungsgrundlage einen Kaufvertrag und Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.
4. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zur weiteren Umsetzung des Planungsvorhabens auszuarbeiten und die zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
711330171001/68210000 Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	2019	8.400.000,--	8.400.000,--	

In den Grundstückskaufverträgen mit den bisherigen Eigentümern wurden Nachzahlungsverpflichtungen der Stadt Leonberg zu Gunsten der verkaufenden Eigentümer vereinbart für den Fall, dass bei der Weiterveräußerung der Entwicklungsfläche ein höherer Kaufpreis als der den Kaufverträgen zugrunde liegende Quadratmeterpreis erzielt wird. Die entsprechenden

Nachzahlungsbeträge sind im Haushaltsplan 2019 veranschlagt.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Inhalte des mit der Pandion Real Estate abzuschließenden Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrages wurden auf der Grundlage der vom Gemeinderat am 24.07.2018 beschlossenen Eckpunkte weitgehend einvernehmlich abgestimmt. Die seitens Pandion konkretisierte Entwurfsplanung Hochbau weicht in Details von der bisherigen Planung ab. Über die vorgenommenen Änderungen ist als Grundlage für die weiteren Vertragsverhandlungen noch zu beraten und zu beschließen.

Ziele der Maßnahme

Wohnbauliche / gewerbliche Entwicklung des TSG-Geländes Jahnstraße unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens und des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates zum preisgebundenen Wohnungsbau.

Sachverhalt/Sachstand

1. Stand der Vertragsverhandlungen / Vertragsinhalte

Die Vertragsverhandlungen mit der Pandion Real Estate GmbH wurden auf der Grundlage der vom Gemeinderat am 24.07.2018 beschlossenen Eckpunkte in vertrauensvollen Gesprächen vertieft und die Inhalte des Kaufvertrages und Städtebaulichen Vertrages weitgehend abgestimmt.

So wurde seitens Pandion der aufgerufene Kaufpreis von pauschal 8.400.000,- Euro nochmals bestätigt. Im Übrigen liegen der Vereinbarung die allgemeinen Kaufvertragsstandards der Stadt zugrunde.

Die herzustellenden Stellplätze (mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, 1 Stellplatz ausschließlich für Sozialmietwohnungen < 60 m²) werden überwiegend in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Tiefgaragen sind so angelegt, dass keine Unterbauung der künftig öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich wird. Die zusätzlichen öffentlichen Besucherstellplätze (10% der erforderlichen privaten Stellplätze) sowie die Stellplätze für die Andienung der vorgesehenen gewerblichen Einheiten (z.B. Bäcker, Café) werden oberirdisch angrenzend an die Erschließungsstraße hergestellt. Die abschließende Verortung erfolgt im Rahmen der von Pandion noch zu beauftragenden Erschließungsplanung, die im weiteren Verfahren dem Gemeinderat noch vorgelegt wird.

Gegenstand der Erschließungs- und Freiflächenplanung ist auch ein künftig öffentlicher Kinderspielplatz im Bereich der Grünfläche in der Mitte des Gebietes, der zur angrenzenden, freien Landschaft orientiert ist. Die gesamte Gebietsinfrastruktur (Erschließungsanlagen, Grünflächen, Spielplatz etc.) wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages durch Pandion auf deren Kosten hergestellt.

Weiterhin beteiligt sich Pandion mit einer Verleihstation am Fahrrad- und Pedelecverleihsystem RegioRadStuttgart und trägt innerhalb der Laufzeit des Verleihsystems die hierfür entstehenden Kosten.

Zur nachhaltigen Energieversorgung des Gebietes führt Pandion bereits Gespräche mit Versorgungsunternehmen.

Die Regelungen zur Schaffung von preisgebundenem Wohnungsbau nach den Richtlinien der Verwaltungsvorschrift WohnungsbauBW für

- 30 Sozialmietwohnungen mit insgesamt mindestens 1740 m² (Wohnungen von 45 m² (zwei Wohnräume) bis 105 m² (fünf bis sechs Wohnräume) mit Belegungsrecht für die Stadt auf die Dauer von 30 Jahren und
- 12 preiswerten Eigentumswohnungen zur Eigennutzung durch den Erwerber mit insgesamt mindestens 1050 m² (Wohnungen von 75 m² (drei bis vier Wohnräume) bis 105 m² (fünf bis sechs Wohnräume), Bindungszeitraum 15 Jahre

sind im Vertrag dezidiert ausformuliert und mit Pandion abschließend verhandelt. Die Sicherung der entsprechenden Nutzungen und der Belegungsrechte für die Stadt werden durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchrechtlich gesichert.

Bei der planerischen Überarbeitung und Konkretisierung der Wohnungsgrundrisse und Lage der Treppenhäuser haben sich gegenüber dem im Juli vorgestellten Planungsstand leichte Verschiebungen ergeben, die seitens des Investors im Gemeinderat anhand einer Präsentation erläutert werden. Die Verwaltung sieht mit der aktuellen Verortung der preisgebundenen Miet- und Eigentumswohnungen die Vorgaben des Investorenauswahlverfahrens nach sozialer Durchmischung des Gebietes weiterhin als erfüllt an.

2. Durchwegung Auftaktgebäude Strohgäustraße / Jahnstraße

Eine geänderte Konzeption sieht die aktuelle Entwurfsplanung bei der bisher vorgesehenen Durchwegung beim Auftaktgebäude an der Strohgäustraße / Jahnstraße vor (siehe hierzu Anlage 1, Gegenüberstellung Planungsstand 06/18 und 12/18).

Der ursprüngliche Wettbewerbsbeitrag der Pandion Real Estate hatte in diesem Bereich eine geschlossene Gebäudekante vorgesehen. Aufgrund entsprechender Anregungen aus dem Preisgericht wurde seitens Pandion die Planung überarbeitet und im Januar 2018 eine Planungsvariante mit Durchwegung des Gebäudes zur Öffnung der im Gebiet liegenden Plätze und Freiflächen in Richtung Stadt vorgestellt. Diese Planungsvariante wurde im Juli 2018 als Grundlage für das weitere Verfahren und den abzuschließenden Vertrag beschlossen.

Die von Pandion vorgelegte Planung mit Stand 06.12.2018 sieht nunmehr wieder ein geschlossenes Erdgeschoss ohne Durchwegung zu den gebietsinternen Freiflächen vor. Angeführt werden seitens Pandion hierfür insbesondere die Höhenverhältnisse der angrenzenden Freiflächen, die eine barrierefreie Durchwegung erschweren würden. Seitens der Verwaltung werden hierzu aktuell weitere Abstimmungsgespräche mit den beauftragten Architekten und Pandion geführt. Die Ergebnisse werden in den Gremiensitzungen vorgestellt.

3. Zeitschiene

Mit Pandion wurde folgender vorläufiger Zeitplan abgestimmt:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Erschließungsplanung (Vorentwurf) | Jan 2019 bis März 2019 |
| - Feinabstimmung Hochbau-/ Freiflächenplanung | März 2019 bis April 2019 |
| - Ausarbeitung Bebauungsplanentwurf / Sitzungsvorlage | Mai 2019 bis August 2019 |
| - Beratung Auslegungsbeschluss Bebauungsplan | September 2019 |
| - Offenlage Bebauungsplan | Oktober / November 2019 |
| - Einreichen Bauantrag nach § 33 BauGB-Stand | Mitte / Ende November 2019 |

Weiteres Vorgehen

Abschluss des Kaufvertrages / Städtebaulichen Vertrages im 1. Quartal 2019 zur Sicherung und Weiterführung der Gebietsentwicklung.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

keine

Anlage/n

1 Anlage zu SV 2018_284 (öffentlich)

Baugebietsentwicklung Jahnstraße - Durchwegung Auftaktgebäude / Verteilung der Sozialwohnungen

Pandion Real Estate GmbH

Erdgeschoss

Soziale Mietwohnungen
 Soziale Eigentumswohnungen

06/2018

12/2018



2019/004

öffentlich

Dezernat C
PlanungsamtBezugsvorlagen:
2018/235

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

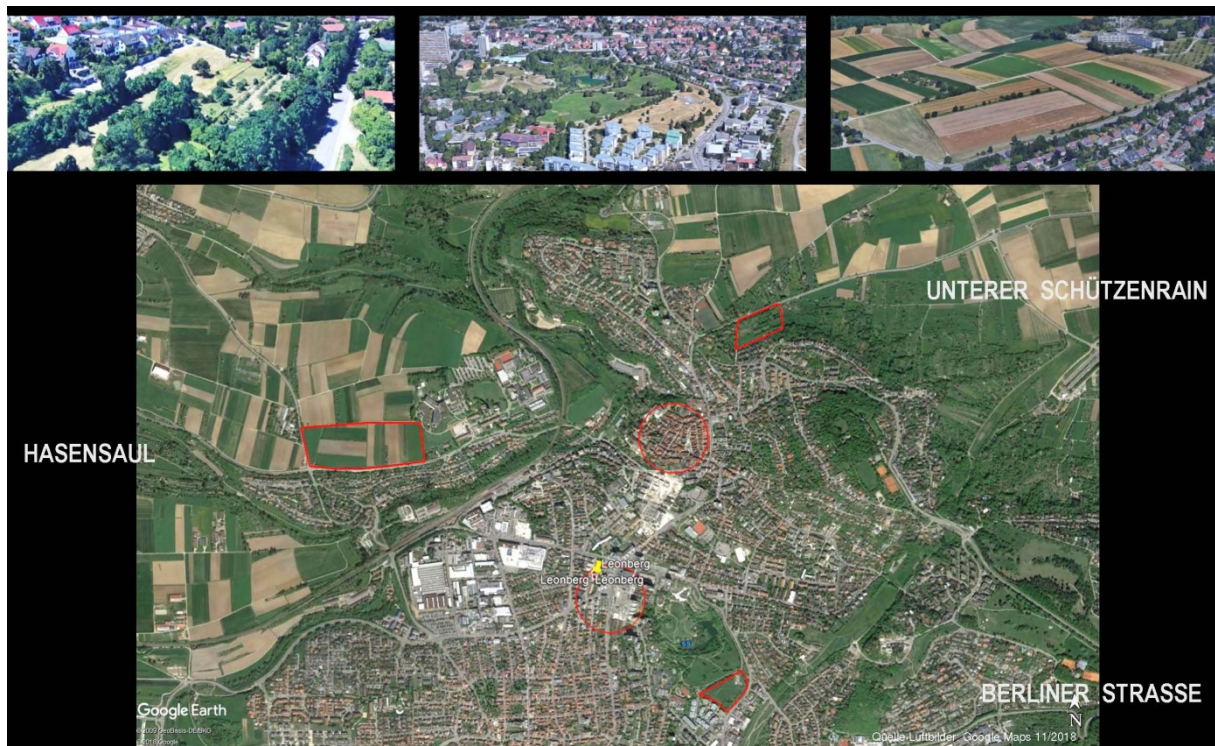
Vergleichende Untersuchung der drei Gebiete mit Aussagen zu den Themenfeldern

- 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).