

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

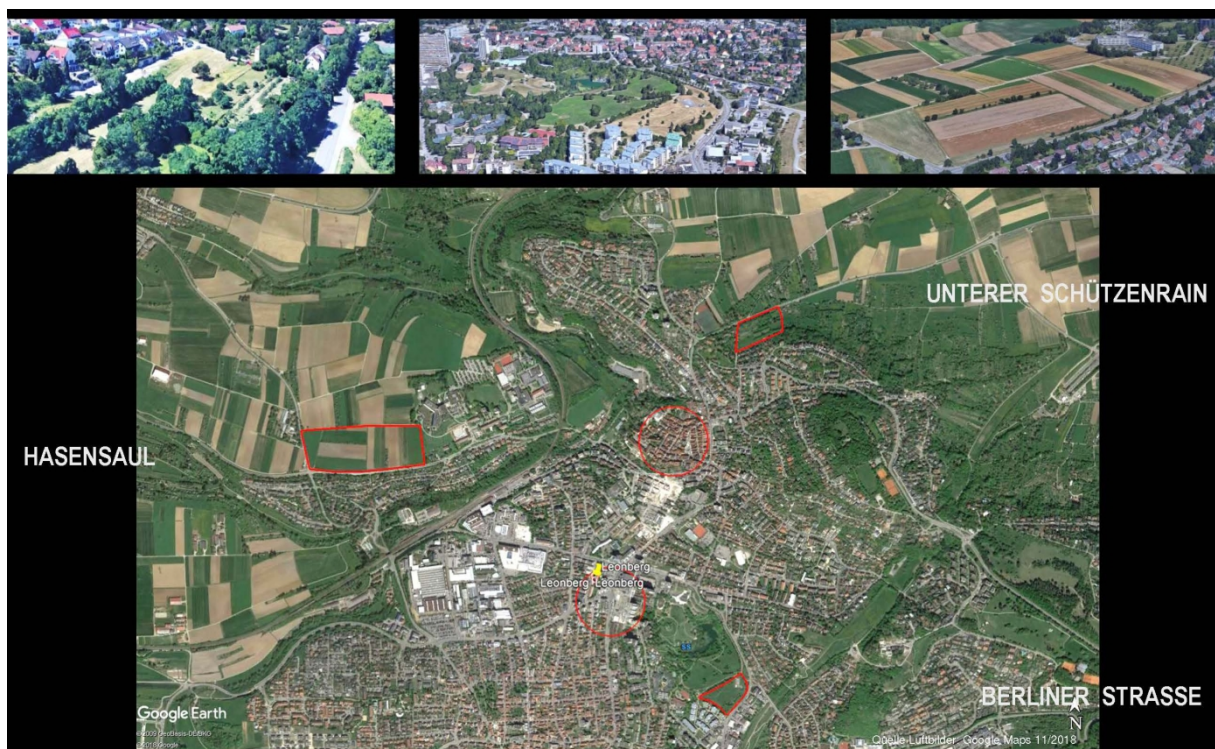
Vergleichende Untersuchung der drei Gebiete mit Aussagen zu den Themenfeldern

- 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)