

2019/052

öffentlich

LEONBERG

Dezernat C
Planungsamt

Gebäudemanagement
Abteilung Steuern,
Grundstücksverkehr und Forst
Amt für Jugend, Familie und
Schule

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	01.04.2019	Ö
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	03.04.2019	Ö
Ortschaftsrat Gebersheim (Vorberatung)	03.04.2019	Ö
Ortschaftsrat Gebersheim (Vorberatung)	08.05.2019	Ö
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	08.05.2019	Ö
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	06.05.2019	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	16.05.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	02.07.2019	Ö

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten sowie weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag

1. Von den Ergebnissen der Standortuntersuchung wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Grundstücks- und Gebietsentwicklungen voranzutreiben und zu gegebener Zeit darüber in den zuständigen Ausschüssen zu berichten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Masterplan „Wohnen“ zur Vorbereitung der „Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035“ zu erarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
----	----	----	----	----

Derzeit sind noch keine weiteren finanziellen Auswirkungen zu beziffern. Planungskosten sind in Einzelfällen zu ermitteln und in den Gremien abzustimmen.

Ziele der Maßnahme

Zur Minderung des Wohnraumdrucks sollen weitere Grundstücks- und Gebietsentwicklungen vorangetrieben werden.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

- 2016: Klausurtagung des Gemeinderats „Kommunale Wohnraumstrategie Leonberg 2030“
- Juli 2017 Beschluss von strategischen Zielsetzungen, Maßnahmen und Handlungsanweisungen
Eine soziale Durchmischung und eine durchschnittliche Quote von 25 % für geförderten Wohnungsbau werden angestrebt.
- September 2018: Der Gemeinderat konkretisiert die 25-Prozent-Quotierung (für wohnbauliche Sonderformen wie Kindertagesstätten, Pflegeheime, Seniorenwohnungen findet hierauf keine Anrechnung statt)
- Höchster je erreichter Bevölkerungsstand in Leonberg (über 48.690 Einwohner, Stand 02/2019)
- Unterbringung von Obdachlosen und Asylanten als Daueraufgabe
- Weiterer dringender Handlungsbedarf zur Schaffung von preisgünstigen Miet- und Eigentumswohnungen
- Als Grundlage für weitere Überlegungen wurde eine Übersicht aus den derzeit laufenden und geplanten (Wohnbau-)Projekten in den Teilorten und der Kernstadt mit Bewertung der jeweiligen Entwicklungs- und Umsetzungspotentiale erarbeitet
- Zur Problembewältigung wird es letztlich notwendig sein, alle realistischen Flächenpotentiale zu entwickeln
- Auf Grundlage der kommunalen Wohnraumstrategie soll ein Masterplan „Wohnen“ aufgestellt werden, der Eingang in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (mit Planungshorizont bis zum Jahr 2035) finden wird.

Vorbemerkungen

Der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg ist unabhängig von der betrachteten Raumschaft angespannt. In Räumen mit anhaltendem wirtschaftlichem Wachstum, z.B. in der Region Stuttgart, ist die Situation teilweise bedenklich. Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist nicht erkennbar, da mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.

Der Gemeinderat hat sich u.a. im Jahr 2016 im Rahmen einer Klausurtagung mit einer „Kommunalen Wohnraumstrategie Leonberg 2030“ beschäftigt und entsprechende Beschlüsse in der Sitzung des Gemeinderats am 12.07.2016 gefasst. In diesem Zusammenhang wurde u.a. beschlossen, eine soziale Durchmischung und eine durchschnittliche Quote von 25 % für geförderten Wohnungsbau anzustreben. Hierzu soll bei wohnbaulichen Quartiersentwicklungen das Segment des bezahlbaren Wohnraums erschlossen werden, bestehend aus (Sozial-)Mietwohnungen und preiswertem Wohneigentum nach Maßgabe des jeweiligen „Wohnbauförderprogramms BW“ mit ca. zwei Drittel preisgünstigen Mietwohnungen und ca. einem Drittel bezahlbarem Wohneigentum.

Methodische Hinweise

In die Untersuchung einbezogen sind Flächen, die entweder in städtischem (Mit-)Eigentum stehen oder entsprechende städtebauliche Entwicklungsspielräume für bezahlbaren Wohnraum erkennen lassen. Neben einer Einschätzung der Eignung für die jeweiligen Nutzungsformen wurden auch die erforderlichen Umsetzungszeiträume eingeschätzt. Eine kurzfristige Umsetzung unterstellt dabei einen Zeitraum von ca. ein bis drei Jahren. In diesen Fällen ist die Grundstücksverfügbarkeit und das Bauplanungsrecht geklärt oder aber in einem vereinfachten Verfahren grundsätzlich mit vertretbarem Aufwand herzustellen. Ein mittelfristiger Umsetzungszeitraum erfordert ggfs. komplexere Bauleitplanverfahren oder aber weitere Grundstückserwerbe in einem Zeitfenster von ca. drei bis fünf Jahren.

Die beigefügte Standortuntersuchung (vgl. Anlagen 1 bis 3 dieser Sitzungsvorlage) stellt aktuell verfügbare Entwicklungsbereiche (Auswahl größerer zusammenhängender Flächen) bewertend gegenüber. Ausgehend von individuellen Gebietsbeschreibungen („Steckbriefe“) werden die Vor- und Nachteile der jeweiligen Untersuchungsbereiche gelistet sowie eine

Empfehlung formuliert. Die synoptische Übersicht in Tabellenform zeigt eine Gegenüberstellung der jeweiligen Untersuchungsbereiche.

Die Untersuchung besteht aus drei Teilen (vgl. Anlagen):

- Übersichtslageplan
- Übersichtstabelle mit den wichtigsten Einschätzungen
- Steckbriefe für die einzelnen Untersuchungsflächen

Ergebnisse der Standortuntersuchung

Der Beschluss zu den Entwicklungsflächen „Berliner Strasse“ (KS-08) und „Unterer Schützenrain“ (KS-09) erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 29.01.2019. Auf die zugehörige Sitzungsvorlage SV 2019/004 wird verwiesen, deshalb sind in dieser Sitzungsvorlage keine Steckbriefe (Anlage 3).

Als kurzfristig umsetzbare Projekte werden benannt:

- KS-08: Berliner Straße, Leonberg (Entwicklung nach § 13b BauGB)
- KS-09: Unterer Schützenrain, Leonberg (Entwicklung nach § 13b BauGB)
- KS-11: Krankenhaus, Leonberg (Entwicklung nach § 34 BauGB)
- KS-17: Östlich Riedstraße, Eltingen (Änderung FNP und Bebauungsplan erforderlich)
- Wa-01: ehem. Stöckhof- KiGa, Warmbronn (Änderung Bebauungsplan erforderlich)
- Wa-03: Wohnhaus Schulstr. 27, Warmbronn (Bebauungsplan vorhanden)
- Wa-04: Bulachweg, Warmbronn (Änderung Bebauungsplan erforderlich)
- Wa-05: Keimareal, Warmbronn (Änderung FNP und Bebauungsplan erforderlich)

Im Rahmen der Planungen für die jeweiligen Entwicklungsflächen erfolgt für alle Flächen in der Kernstadt und den Teilorten eine weitergehende Prüfung bezüglich der verkehrlichen Eignung (inkl. ÖPNV), der Auswirkungen auf die bestehenden Infrastrukturen (z.B. Kindergärten, Schulen) und der Abwasserbeseitigung etc.

Innerhalb des mittelfristig umsetzbaren Projekts TSG-Areal Jahnstrasse (KS-04) sind die Rahmenbedingungen verhandelt: Ausgehend vom beschlossenen Städtebaulichen Konzept sind u.a. 30 Mietwohnungen mit Sozialbindung mit mind. 1.740 qm WF sowie weitere 12 preiswerte Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung mit mindestens 1.050 qm WF vorgesehen. Im Bereich des Postareals/ Brückenschlags werden insgesamt ca. 80 Wohneinheiten, davon ca. 20 Wohnungen im Bereich des „Preiswerten Wohnens“ hinzukommen. Weitere wesentliche wohnbauliche Entwicklungspotentiale liegen im Bereich des Sparkassenareals an der Grabenstrasse. Im Rahmen einer Neubebauung soll neben der Sparkassendirektion ein wohnbaulicher Schwerpunkt gebildet werden. Die Definition der städtebaulichen Kennziffern wird derzeit vorbereitet.

Die mögliche Entwicklung im Bereich des Reiterstadions/ Festplatzes wird aufgrund des gestellten Antrags zur Aufnahme in das Städtebauliche Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ zunächst zurückgestellt. Eine Programmatscheidung ist bis Ende April/ Anfang Mai d. J. zu erwarten.

Da die kurzfristig umsetzbaren Nutzungs- und Baupotentiale nicht ausreichen werden, um eine nachhaltige Problemlösung zu erreichen, sind letztlich alle realistischen Flächenpotentiale der vorliegenden Untersuchung zu entwickeln.

Ausblick

Für Leonberg zeichnen sich verschiedene strategische Handlungsfelder ab, die zur Zielerreichung auch durchgängig zu besetzen sind, z.B.

- Fortsetzung der strategischen Bodenbevorratungspolitik (Ankauf von Grundstücken für siedlungspolitische Zwecke und als (landwirtschaftliche) Tauschgrundstücke, Ausübung von Vorkaufsrechten)
- Ausbau des kommunalen Immobilienbestands durch weitere Zuerwerbe von Wohngebäuden

- Fortführung der Innenentwicklung durch Dritte (z.B. durch Baulückenbörse, Leerstandsmanagement)
- Grundstücksverkäufe unter wohnungspolitischen Aspekten
- Unverzögliche Realisierung unter Maßgabe des § 13b BauGB
- sozialgerechte Baulandentwicklung (z.B. durch Kaufverträge / Städtebauliche Verträge).

Weiteres Vorgehen

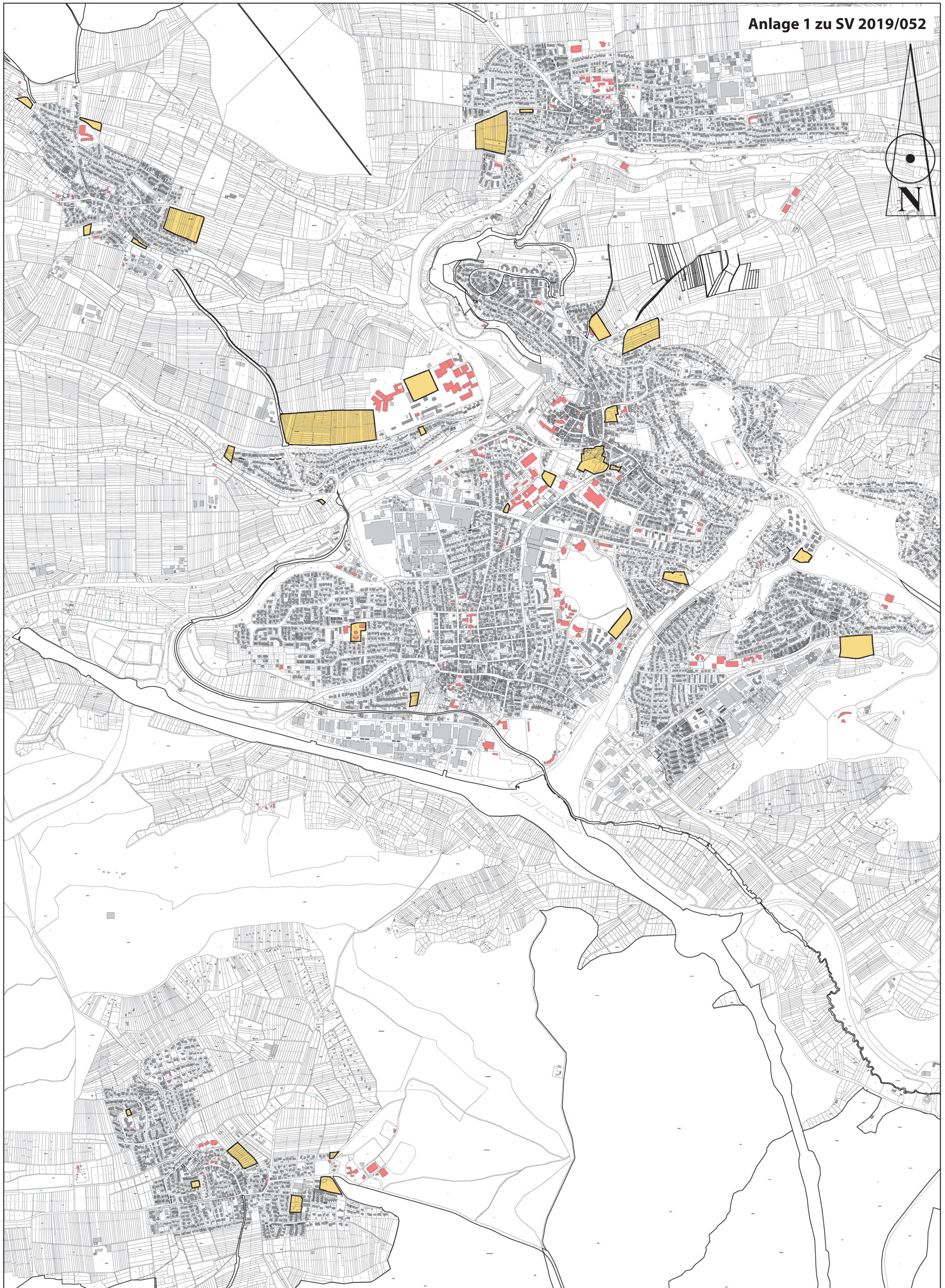
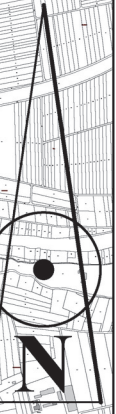
Fortführung des Grundsatzbeschlusses zur kommunalen Wohnraumstrategie im Rahmen der weiteren Wohngebietsentwicklung unter Berücksichtigung der genannten strategischen Handlungsfelder.

Zur schnellstmöglichen Schaffung von Wohnraum werden die Ergebnisse in einen Masterplan „Wohnen“ überführt, der im Zuge der „Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2035“ in ein entsprechendes Flächenlayout umgesetzt wird.


















Alternativen zum Beschlussvorschlag

Anlage/n












- 1 Standortuntersuchung Bezahlbarer Wohnraum_Übersichtslageplan (öffentlich)
- 2 Standortuntersuchung Bezahlbarer Wohnraum_Übersichtstabelle_erg (öffentlich)
- 3 Standortuntersuchung Bezahlbarer Wohnraum_Gebietsbeschreibung_Erg (öffentlich)




Stadt Leonberg
Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum


Nr.	Standort	ca.-Größe	Verfügbarkeit	Eigentums- verhältnisse	Bemerkungen	Verwertung			Kapazität	Eignung/ Umsetzung	
						AU	MW	PW			
KS-01	Bolzplatz Blosenber	900 qm	tw. gegeben	Stadt	Ersatzstandort Bolzplatz erforderlich		X	X	noch offen		mittelfristig
KS-02	Maybachstraße	---	---	---	Grundstück wird für eine private Entwicklung verkauft	---	---	---	siehe SV 2018/220	---	nicht gegeben
KS-03	Postareal und Brückenschlag	16.000 qm	gegeben	Stadt/ Strabag	siehe städt. IAV (25 % bezahlbarer Wohnraum)		X	X	ca. 25 - 30 WE		mittelfristig
KS-04	TSG- Areal Jahnstrasse	18.000 qm	gegeben	Stadt/ Pandion	siehe städt. IAV (25 % bezahlbarer Wohnraum)		X	X	ca. 30 + 12 WE		mittelfristig
KS-05	Alte Schuhfabrik	1.200 qm	teilweise gegeben	Stadt	Machbarkeitsstudie erforderlich, Besichtigung GR gepl.	X	X	X	noch offen		mittelfristig
KS-06	Kirschgarten, 3. BA	2.640 qm	teilweise gegeben	Stadt	B-Plan vorhanden, z. Zt. Standort für InterimskiTa		X	X	ca. 5-10 WE (je nach Anteil)		mittelfristig
KS-07	Westlich Schubartstraße, Gartenstadt	1.850 qm	noch nicht gegeben	Privateigentum	Vorgespräche Stadt/ Eigentümer geführt		X	X	ca. 5-10 WE (je nach Anteil)		langfristig
KS-08	Berliner Straße	8.000 qm	gegeben	Stadt	siehe Alternativenprüfung (siehe SV 2019/ 004)		X	X	ca. 30 WE (je nach Anteil)		kurzfristig
KS-09	Unterer Schützenrain	8.000 qm	teilweise gegeben	Stadt	siehe Alternativenprüfung (siehe SV 2019/ 004)		X	X	ca. 20 WE (je nach Anteil)		kurz-/ mittelfristig
KS-10	Hasensaul	47.000 qm	derzeit nicht gegeben	Privateigentum	siehe Alternativenprüfung (siehe SV 2019/ 004)		X	X	ca. 80 WE (je nach Anteil)		langfristig
KS-11	Krankenhaus Große Wiese	11.300 qm	derzeit nicht gegeben	Landkreis	Kontaktaufnahme LRA BB erfolgt	X	X	X	noch offen		mittelfristig
KS-12	Römerstraße - Arbeitsamt	1.100 qm	derzeit nicht gegeben	Privateigentum	Gemeinbedarfsnutzung (Schulareal) bevorzugt	X			noch offen		mittelfristig
KS-13	Atrio Neue Ramtelstraße	1.800 qm	noch nicht gegeben	Privateigentum	Arrondierung möglich		X	X	siehe SV 2019/ 035		mittelfristig
KS-14	Ezach – Ökumenisches Zentrum	5.000 qm	derzeit nicht gegeben	Stadt	KiTa- Konzeption vordringlich		X	X	weitere Beratungen erford.		mittelfristig
KS-15	Lohlenbachtäle 7/1 – 7/4	570 qm	derzeit nicht gegeben	Stadt	ggfs. Interimslösung erforderlich	X	X		weitere Beratungen erford.		langfristig
KS-16	KiTa Gartenstadt, 2. Bauplatz	1.250 qm	noch nicht gegeben	Privateigentum	Gespräche Stadt/ Kirche/ Eigentümer		X	X	noch offen		mittelfristig
KS-17	Östlich Riedstraße	520 qm	gegeben	Stadt	Erweiterung 2. BA möglich	X	X		ca. 10 WE		kurzfristig
KS-18	Sparkassenareal	5.000 qm	teilweise gegeben	Privateigentum	Auslobung wird derzeit vorbereitet		X	X	weitere Beratungen erford.		mittelfristig


Stadt Leonberg
Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum


Nr.	Standort	ca.-Größe	Verfügbarkeit	Eigentums- verhältnisse	Bemerkungen	Verwertung			Kapazität	Eignung/ Umsetzung	
						AU	MW	PW			
KS-19	Parkplatz Rathaus	1.500 qm	gegeben	Stadt	alternativ Gemeinbedarfsfläche oder Parkierungsfläche		X	X	noch offen		mittelfristig
Ge-01	Talstraße, Gebersheim	1.550 qm	gegeben	Stadt	---	X	X	X	---		nicht gegeben
Ge-02	Legelbachweg, Gebersheim	700 qm	derzeit nicht gegeben	Privateigentum	Gespräche Stadt/ Eigentümer		X	X	noch offen		mittelfristig
Ge-03	Heimerdinger Straße (gegenüber Schule)	3.500 qm	derzeit nicht gegeben	Privateigentum	Gespräche Stadt/ Eigentümer		X	X	noch offen		langfristig
Ge-04	Gewann Käppel, Gebersheim	5.000 qm	k.A.	Stadt	---	X			---		nicht gegeben
Ge-05	Unter dem Mühlweg, Gebersheim	18.000 qm	derzeit nicht gegeben	Privateigentum	Gespräche Stadt/ Eigentümer		X	X	noch offen		langfristig
Hö-01	Albert-Schweizer-Straße, Höfingen	24.000 qm	derzeit nicht gegeben	Privateigentum	---		X	X	noch offen		langfristig
Hö-02	Pforzheimer Straße/Hopfenweg, Höf.	1.200 qm	derzeit nicht gegeben	Privateigentum	---		X	X	noch offen		mittelfristig
Wa-01	ehem. Stöckhof - KiGa, Warmbronn	750 qm	gegeben	Stadt	zukünftige Nutzung noch offen		X	X	ca. 5 WE		kurzfristig
Wa-02	Hinter den Gärten, Warmbronn	17.800 qm	derzeit nicht gegeben	Privateigentum	Entscheidung zum vereinbarten amtlichen Umleg.modell		X	X	noch offen		mittelfristig
Wa-03	Schulstraße 27, Warmbronn	1.100 qm	gegeben	Stadt	---	X	X	X	ca. 5 WE		kurzfristig
Wa-04	Bulachweg, Warmbronn	4.900 qm	gegeben	Privateigentum	private Entwicklung (25 % bezahlbarer Wohnraum)		X	X	ca. 10 WE SV 2019/ 031		kurzfristig
Wa-05	Keimareal, Warmbronn	5.800 qm	gegeben	Privateigentum	private Entwicklung (25 % bezahlbarer Wohnraum)		X	X	ca. 12 WE SV 2019/ 030		mittelfristig
Wa-07	ehem. Christian-Wagner-Kiga, Warmbronn	1.500 qm	gegeben	Stadt	zukünftige Nutzung noch offen		X	X	ca. 5 WE		mittelfristig

Stadtplanungsamt Leonberg/ 01.03.2019



Erläuterungen: AU=Anschlussunterbringung
 kurzfristig=ca. 1-3 Jahre
 gute Standorteignung

MW=sozialer Mietwohnungsbau
 mittelfristig=ca. 3-5 Jahre
 bedingte Standorteignung

PW=preiswertes Wohneigentum
 langfristig=mehr als 5 Jahre
 geringe Standorteignung

 Standort ungeeignet

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teillorten

Standort: Bolzplatz Blosenberg	Beschreibung: Neubebauung (Modulbau) oder dauerhaft	KS - 01
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – Lage im Landschaftsschutzgebiet – Biotop Feldhecke – derzeitige Nutzung als Bolzplatz und Mahnmal – Immissionen (Bolzplatz) <ul style="list-style-type: none"> – verkehrliche Erschließung vorhanden – Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden – ruhiges Wohnumfeld – befindet sich im Eigentum der Stadt – soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der Nähe vorhanden – Nahversorgung mittelbar vorhanden – funktionaler Grundstückszuschnitt – nahezu ebenes Gelände – im FNP als Grünfläche dargestellt – Bebauungsplan setzt öffentliche Grünfläche fest 	
	Empfehlung: Die Fläche ist grundsätzlich geeignet, die Bolzplatzfläche müsste jedoch verkleinert werden oder gänzlich wegfallen, außerdem müssten der FNP und der Bebauungsplan geändert werden. Aufgrund der Lage im Anschluss an den Grünraum der alten BAB- Trasse, wird prioritär eine grünraumordnerische Qualifizierung dieses Landschaftsraums empfohlen (siehe SV 2018/ 038- Grünraumvernetzung Kernstadt bzw. Förderzusage vom 01.02.2019 zum Landschaftsparkprogramm des Verbands Region Stuttgart,). Derzeit wird der Bolzplatz erneuert.	Empfehlung
Umsetzung LSG- Änderung/ Bplan/ FNP		Bedingte Empfehlung
		 Eher ungeeignet
		Ungeeignet


Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Postareal und Brückenschlag		Beschreibung: Abbruch und Neubebauung	KS - 03
Lage:		Bewertung:	
		<ul style="list-style-type: none"> - Grundstück im Eigentum der Stadt - Neuaufstellung Bebauungsplan ist erforderlich - Neubau notwendig - Immissionen, z.B. durch Verkehr/ Lärm/ Schadstoffe <ul style="list-style-type: none"> - zentrale Lage - Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden - vorhandene Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen - gute ÖPNV-Anbindung 	
		Empfehlung:	■ Empfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> - derzeit Projektentwicklung durch die STRABAG Real Estate GmbH - Entwicklungsvereinbarung in Vorbereitung (siehe SV 2019/007) 	Bedingte Empfehlung
			Eher ungeeignet
Umsetzung Bplan-/ FNP- Änderung			Ungeeignet

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: TSG Jahnstraße	Beschreibung: Neubebauung durch Investor	KS - 04
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - <ul style="list-style-type: none"> - Abbruch/ Entsorgung der baulichen und sportlichen Anlagen - keine Geschäfte in unmittelbarer Nähe - Lärmemissionen durch benachbarte Verkehre + <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke in städtischen Besitz - Grundstücksentwicklung durch PANDION (Ergebnis Investorenauswahlverfahren) für Wohnbebauung - Verhandlungsergebnis: 25% bezahlbarer Wohnraum - ÖPNV-Haltestellen in fußläufiger Entfernung vorhanden - soziale Infrastruktureinrichtungen in angemessenem Abstand vorhanden 	
	Empfehlung: <ul style="list-style-type: none"> - derzeit Projektentwicklung durch PANDION - Planungs-/ Verhandlungsstand siehe SV 2018/125ö 	<div style="background-color: green; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></div> Empfehlung
Umsetzung FNP-/ Bebauungsplanänderung		Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet Ungeeignet



Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Alte Schuhfabrik (Ecke Steinstraße/Eltinger Straße)	Beschreibung: Abbruch und Neubau oder Sanierung	KS - 05
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – bestehende kulturelle Einrichtungen müssten verlagert werden – hohe Abriss- oder Um-/ Neubaukosten (Machbarkeitsstudie zur weiteren Einschätzung erforderlich) – Straßenlärm, Lärmschutzmaßnahmen erforderlich – städtisches Grundstück – Bebauungsplan (WB) vorhanden – zentrale Lage – Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten im benachbarten Postareal werden in der Nachbarschaft hergestellt bzw. in der Altstadt und am Neukölner Platz sind vorhanden – ÖPNV-Haltestelle fußläufig erreichbar 	
	Empfehlung: <ul style="list-style-type: none"> – Bebauungsplan vorhanden, lässt derartige Nutzungen zu – Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Modernisierung oder Neubau als Grundlage für weitergehende Entscheidungen steht noch aus – Besichtigung durch GR geplant 	Empfehlung
Umsetzung noch offen		 Bedingte Empfehlung
		Eher ungeeignet
		Ungeeignet

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten


Standort: Kirschgärten (3. BA)	Beschreibung: Neubau Wohngebäude	KS - 06								
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Grundstück wird vorübergehend für eine Interims-Kita (Containerlösung) genutzt (Inbetriebnahme in 2018) - soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der näheren Umgebung nicht vorhanden, Kita ist jedoch geplant - Keine Nahversorgung in der Nähe vorhanden <ul style="list-style-type: none"> - Städt. Eigentum - Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden + gute ÖPNV-Anbindung - geringe ökologische Wertigkeit im zentralen Baugrundstück - funktionaler Grundstückszuschnitt - nahezu ebenes Gelände - Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche fest 									
	Empfehlung: Das Grundstück wird vorübergehend für eine Interims-Kita genutzt, mittel-/ langfristig ist auf der Fläche eine Wohnbebauung unterschiedlicher Prägung innerhalb der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans möglich.	<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #008000; width: 20px;"></td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td>Bedingte Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td>Eher ungeeignet</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px;"></td> <td>Ungeeignet</td> </tr> </table>		Empfehlung		Bedingte Empfehlung		Eher ungeeignet		Ungeeignet
	Empfehlung									
	Bedingte Empfehlung									
	Eher ungeeignet									
	Ungeeignet									
Umsetzung nach Aufgabe InterimsKiTa Bplan vorhanden										

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: FNP-Gebiet Westlich Schubartstraße, Gartenstadt		Beschreibung:	KS - 07
Lage:		Bewertung:	
		<ul style="list-style-type: none"> – Außenbereich, kein qualifiziertes Planungsrecht – Ortsrandlage; nicht integriert – Störpotential Straße/Verkehr (Lärm) K 1082 Rutesheimer Straße – Topografie: Südgefälle; mittlere Eignung (erhöhte Baukosten) – Hohe ökologische Wertigkeit: Feldgehölz; Sträucher u. Baumbestand – § 24a Biotop: Straßenhecken westlich Gartenstadt – Mittlere Erreichbarkeit zur Nahversorgung/ sozialen Einrichtungen – Mittlere ÖPNV-Anbindung – Privateigentum – Oberirdische elektrische Fernleitungen in der Nähe <ul style="list-style-type: none"> – Flächennutzungsplan: geplante Wohnbauflächen – Kein Störpotentiale mit gewerblichen Nutzungen – Funktionaler Grundstückszuschnitt – Verkehrliche Erschließung über Schubartstraße – Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden (Schubartstraße) 	
		Empfehlung:	Empfehlung
		Es handelt sich um einen Standort im sensiblen Außenbereich. Ein geschütztes Biotop durchzieht das potentielle Plangebiet. Teile des Standorts sind für eine Bebauung ungeeignet, eine kleinräumige Teilentwicklung ist jedoch auf ausgewählten Teilflächen möglich (geringeres Entwicklungspotential).	 Bedingte Empfehlung
			Eher ungeeignet
Umsetzung FNP/ Bplan (ev. § 13 b BauGB)			Ungeeignet

Hinweis: Zu den Standorten KS-08 (Berliner Strasse), KS-09 (Unterer Schützenrain) und KS-10 (Hasensaul) siehe SV 2019/004

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Krankenhaus	Beschreibung: Neubebauung	KS - 11
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Fläche im Eigentum des Landkreises - Erweiterungsfläche Krankenhaus/Berufsschule - große Grünfläche in dicht bebautem Bereich ginge verloren - viele soziale Nutzungen in diesem Bereich (Fehlende Durchmischung?) - Altlastenverdachtsfläche - Verkehrslärm (Rettungsbetrieb, Berufsschule, Hubschrauber) - eingeschränkte Erreichbarkeit zur Nahversorgung - geringe ökologische Wertigkeit (Rasenfläche, Baumbestand an Grundstücksgrenze), weitgehend ebene Topografie - Innerortslage, funktionaler Grundstückszuschnitt, groß + sehr gute Erreichbarkeit zu sozialen Einrichtungen (Kita, Schule) - Erschließung über Fockentalweg/Stellplatz im Norden machbar, gute ÖPNV-Anbindung - kein qualifizierter Bebauungsplan; Innenentwicklung nach § 34 BauGB möglich (Flächennutzungsplan: Flächen für den Gemeinbedarf) 	
	Empfehlung: Der Standort wird empfohlen, wenn die Fläche nicht für die Erweiterung des Krankenhauses benötigt wird und die Bereitschaft des Landkreises besteht, die Fläche/Teilflächen an die Stadt zu veräußern. Voraussetzung ist der planerische Umgang mit der bestehenden Lärmsituation, insbesondere des Rettungshubschraubers.	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: green; margin-right: 5px;"></div> Empfehlung </div>
Umsetzung § 34 BauGB, alternativ Bplan		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></div> Bedingte Empfehlung </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></div> Eher ungeeignet </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></div> Ungeeignet </div>

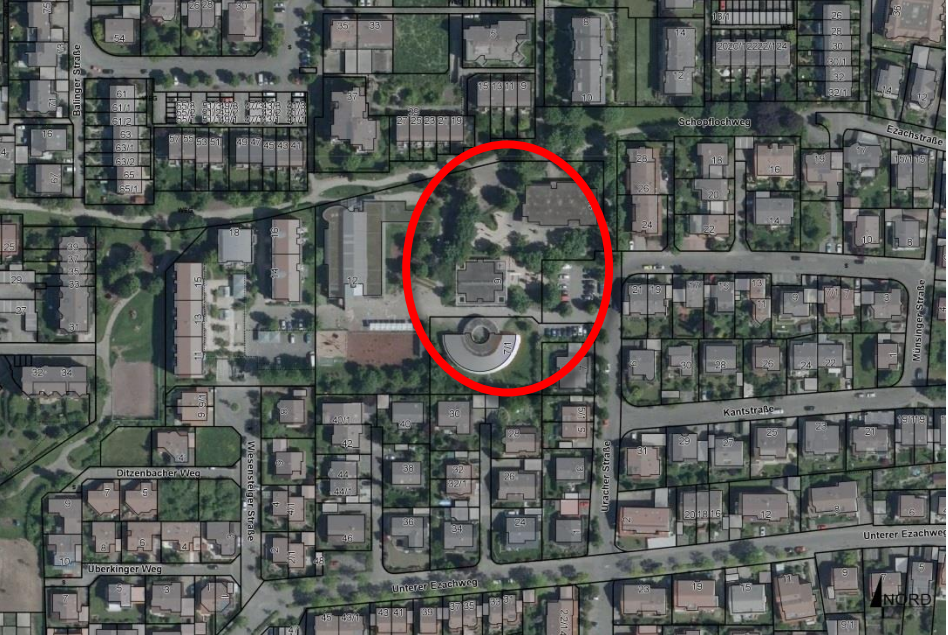
Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Römerstraße, altes Arbeitsamt	Beschreibung: Abbruch und Neubebauung	KS - 12
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – Grundstück im Eigentum des Bundes – Bebauungsplan: Gemeinbedarfsfläche Arbeitsamt – Neubau notwendig – Immissionen durch Verkehr und Schulen – ungünstiger Grundstückszuschnitt <ul style="list-style-type: none"> – zentrale Lage – Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden – vorhandene Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Kindertageseinrichtungen – gute ÖPNV-Anbindung 	
	Empfehlung: <ul style="list-style-type: none"> – Bestandsimmobilie aufgrund Zuschnitt nicht für allgemeine Wohnzwecke (sozialer Mietwohnungsbau oder bezahlbares Wohneigentum) nutzbar, tendenziell Interimsnutzungen denkbar – Bisher kein Verhandlungsergebnis – ggfs. Abbruch und Neubebauung, Nutzungspotentiale des Grundstücks liegen in einer eventuellen Erweiterung der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche (Schulcampus) 	Empfehlung Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung Bplan/ FNP		Ungeeignet

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Ramtel, Bereich östlich Atrio / südlich L 1141	Beschreibung:	KS - 13								
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – private Gartenflächen östlich der geplanten Erweiterung (ATRIO) zum größten Teil in Streubesitz – Biotopähnliche Strukturen, Baumgruppen mit Feldgehölzen entlang der Neuen Ramtelstraße, hohe ökologische Wertigkeit, vor allem im östlichen/ nördlichen Untersuchungsgebiet – ⊖ Außenbereich, Randlage – Erschließung über Neue Ramtelstraße nicht möglich, neue Erschließung notwendig – Lärmbelastung durch Neue Ramtelstraße und angrenzendes GE – relativ große Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte etc.) – Altlastenablagerungen im Ostteil an der Neuen Ramtelstraße – ⊕ Ver- und Entsorgungsleitungen in der Böblinger Straße vorhanden – ÖPNV-Haltestelle in der Nähe 									
	Empfehlung: <ul style="list-style-type: none"> – Im Bereich der Gärtnerei Baupotentiale für ATRIO mit kleiner Abrundung – aufgrund weiterer fehlender Flächenverfügbarkeit im räumlichen Anschluss derzeit kein weiterer Erschließungsabschnitt erkennbar 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px; background-color: #c8e6c9;"></td> <td>Bedingte Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td>Eher ungeeignet</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td>Ungeeignet</td> </tr> </table>		Empfehlung		Bedingte Empfehlung		Eher ungeeignet		Ungeeignet
	Empfehlung									
	Bedingte Empfehlung									
	Eher ungeeignet									
	Ungeeignet									
Umsetzung FNP/ Bebauungsplan		<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td>Ungeeignet</td> </tr> </table>		Ungeeignet						
	Ungeeignet									

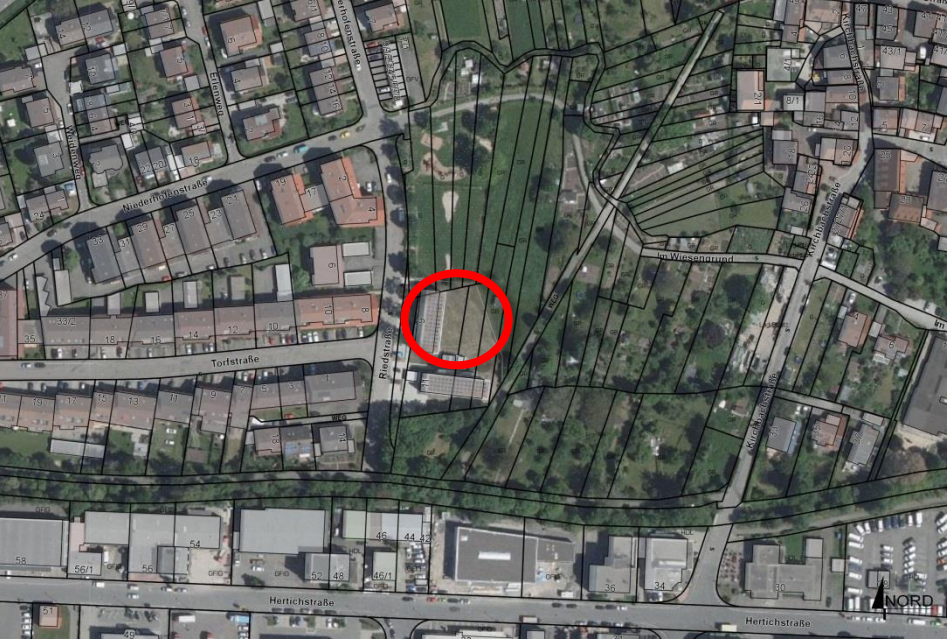

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Ezach-KiGa in Verbindung mit dem Ökumenischen Zentrum	Beschreibung: Abbruch und Neubau	KS - 14
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – überwiegend bebauter Bereich – Gebäudeabbruch und Neubebauung erforderlich – Verlagerung/ Neuorganisation von bestehenden sozialen Nutzungen erforderlich – Qualifizierter Bebauungsplan (Gemeinbedarf Kindergarten) – kein Störpotentiale mit gewerblichen Nutzungen – geringe ökologische Wertigkeit (Baumbestand ist bei Neuordnung zu berücksichtigen) – nahezu ebene Topografie – sehr gute Erreichbarkeit zu sozialen Einrichtungen (Kita, Schule) – gute Erreichbarkeit zur Nahversorgung – verkehrliche Erschließung gegeben – Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden – Innerortslage – städtische Fläche 	
	Empfehlung: Mit einer Neuorganisation der sozialen Nutzungen an diesem Standort eröffnen sich neue Entwicklungschancen. Das Planungsrecht muss geändert werden. Der Standort kann aufgrund seiner gut integrierten Lage für ergänzenden Wohnungsbau empfohlen werden.	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: green; margin-right: 5px;"></div> Empfehlung </div>
Umsetzung Bplan, Umsetzung noch offen		Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet Ungeeignet

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Kita Gartenstadt	Beschreibung: Abbruch und Neubau oder Sanierung	KS - 16
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – Immissionen (Kreisstraße, Rettungsbetrieb, Berufsschule, Hubschrauber) – Privateigentum – Änderung Planungsrecht, derzeitige Nutzung als Gemeindehaus und Ev. Gartenstadt-Kindergarten – Änderung Planungsrecht – gut integrierbare Lage (Wohnumfeld) – günstige Topografie (Süd-Südosthanglage) – keine Umweltbelange – gute ÖPNV-Anbindung – gute Erreichbarkeit zur Nahversorgung – verkehrliche Erschließung gegeben – bereits baulich genutztes Grundstück – Innerortslage – Grundstück steht zum Verkauf 	
	Empfehlung: Das Grundstück ist aufgrund der verhältnismäßigen Größe und der integrierten Lage für eine wohnbauliche Nachverdichtung geeignet. Eine Änderung des Planungsrechts ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich. Änderungen bzgl. der Eigentumsverhältnisse würden eine zeitnahe Umsetzung einer potentiellen Nachverdichtung ermöglichen. Des Weiteren ist aufgrund einer guten ÖPNV-Anbindung, einer guten Erreichbarkeit der Nahversorgung und der Innerortslage der Standort für Abbruch- und Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen zu empfehlen.	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-right: 5px;"></div> Empfehlung </div>
Umsetzung Bplanänderung erforderlich (§13 a BauGB)		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></div> Bedingte Empfehlung </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></div> Eher ungeeignet </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #ccc; margin-right: 5px;"></div> Ungeeignet </div>

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Östlich Riedstraße	Beschreibung: Ergänzende Neubebauung/Erweiterung	KS - 17
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – Änderung Planungsrecht/ Bebauungsplan erforderlich – FNP: Grünfläche (Parallelverfahren noch nicht abgeschlossen) – Anschlussunterbringung für Flüchtlinge in unmittelbarer Nachbarschaft: Durchmischung nicht gegeben – Geringes Einwohnerpotential – Überflutungsfläche bei HQextrem: Keine Unterkellerung/ nur hochwasserangepasstes Bauen. Erweiterung nach Norden (Bolzplatz) wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht abgelehnt (Tabufläche) – Siedlungsrand am Übergang zum Naturraum – städtische Fläche – verkehrliche Erschließung gegeben – gut integrierbare Lage (Wohnumfeld) – bereits baulich genutztes Grundstück – gute Erreichbarkeit zur Nahversorgung 	
	Empfehlung: FNP und Bebauungsplan müssen geändert werden. Städtebaulich wird eine Abrundung mit einem max. dreigeschossigen Punkthaus (ca. 10 WE) als vertretbares Konzept erachtet.	Empfehlung  Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung ab Bplan/ FNP		Ungeeignet

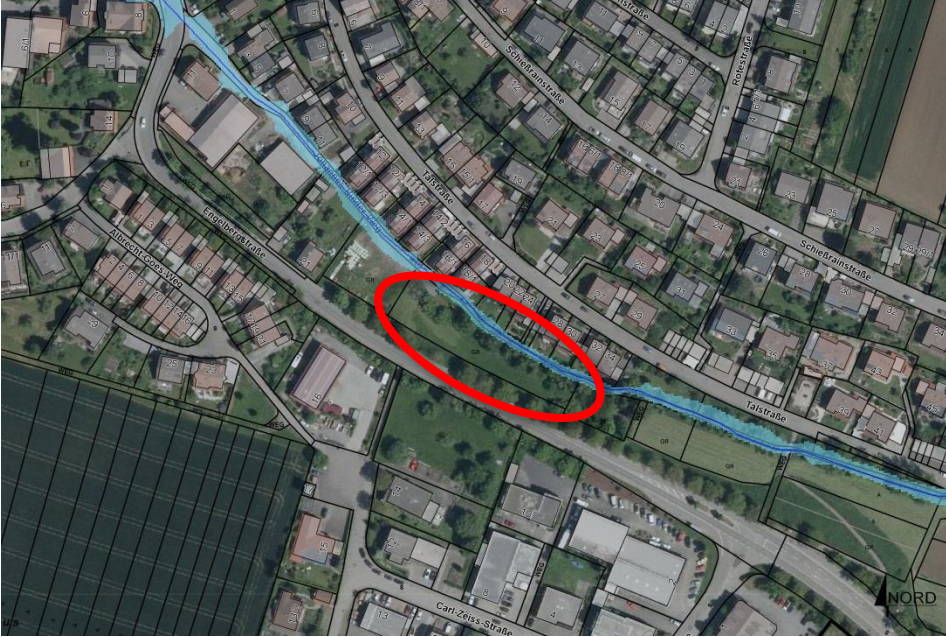

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Sparkassenareal Leonberg	Beschreibung: Neubebauung	KS - 18
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – Änderung Planungsrecht/ Bebauungsplan erforderlich – Lärm- und Schadstoffbelastung durch angrenzenden Verkehrsraum <ul style="list-style-type: none"> – Innenbereichsfläche für § 13 a BauGB- Verfahren – verkehrliche Erschließung gegeben – zentrale Lage, gute Erreichbarkeit zur Nahversorgung und sonstigen Infrastruktureinrichtungen 	
	Empfehlung: Der Standort wird aufgrund der Umweltbelastungen nur in straßenabgewandten Teilflächen eine hochwertigere wohnbauliche Entwicklung zulassen, deshalb eine (bedingte) Empfehlung. Geplant ist ein investorenbezogenes Konzept mit Mietwohnungsbau. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind noch festzulegen.	Empfehlung  Bedingte Empfehlung
Umsetzung Änderung Bplan/ FNP	FNP und Bebauungsplan müssen geändert werden.	Eher ungeeignet Ungeeignet



Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Parkplatz Rathaus	Beschreibung: Neubebauung	KS - 19
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – derzeitige Nutzung als Parkplatz – im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und Umstrukturierungsfläche dargestellt – Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche (Schulzentrum) fest – Altablagerung – Ver – und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden – nahezu ebene Topografie – funktionaler Grundstückszuschnitt – gute Erreichbarkeit zu sozialen Einrichtungen (Kindergarten/Schule) – gute Erreichbarkeit zur Nahversorgung – verkehrliche Erschließung vorhanden – sehr gute ÖPNV-Anbindung – Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt 	
	Empfehlung: Die Fläche wird derzeit als Parkplatz genutzt. Zusätzlich wurde diese bislang als potentielle Fläche zum Zwecke der Schulerweiterung (inkl. Sporthalle) oder alternativ zur Wohnnutzung freigehalten. Im Sinne der wohnbaulichen Nachverdichtung müsste das Planungsrecht geändert werden.	Empfehlung  Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung Bplan/ FNP		Ungeeignet


Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Gebersheim Talstraße	Beschreibung: Container	Ge - 01
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - bestehendes Regenüberlaufbecken - soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Schulen) in der näheren Umgebung nicht vorhanden - leicht abfallendes Gelände - Lage in Grünzone/Bachau im Außenbereich; hohe ökolog. Wertigkeit - freizuhaltender Gewässerrandstreifen - Lage an einer Hauptverkehrsstraße - schmaler Grundstückszuschnitt - im FNP als Fläche für die Landwirtschaft und Suchraum für Ausgleichsflächen dargestellt - kein Bebauungsplan vorhanden <ul style="list-style-type: none"> + befindet sich im Eigentum der Stadt + Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden + gute ÖPNV-Anbindung + verkehrliche Erschließung vorhanden 	
	Empfehlung: Da das Grundstück eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist und ein Großteil aufgrund der wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen vermutlich nicht überbaut werden kann, wird der Standort als ungeeignet angesehen (sehr geringes Entwicklungspotential).	Empfehlung Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung Bplan/ FNP		 Ungeeignet

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Gebersheim- Legelbachweg	Beschreibung: Neubau Wohngebäude	Ge - 02
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Änderung Planungsrecht (FNP): Landwirtschaft (Ackerland) und Grünfläche - Außenbereich; kein Bebauungsplan vorhanden - Eigentumsverhältnisse überwiegend Privat - Siedlungsrand am Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen - soziale Infrastruktur (KiTa, Schulen) in der näheren Umgebung nicht vorhanden - mäßige ÖPNV-Anbindung <ul style="list-style-type: none"> + nahezu ebene Topografie + keine Umweltbelange + Erreichbarkeit zur Nahversorgung + verkehrliche Erschließung gegeben 	
	Empfehlung: Der Standort wird nur bedingt empfohlen, die im Außenbereich befindliche Grundstücksfläche beträgt ca. 700 qm – davon Teilflächen in Privateigentum. Eine Verfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben. Zusätzlich müsste der FNP geändert werden sowie ein Bebauungsplans aufgestellt werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich wird grundsätzlich kritisch gesehen.	Empfehlung  Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung Nach Flächenverfügbarkeit und Bauplanungsrecht		Ungeeignet



Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Gebersheim- Heimerdinger Straße (gegenüber Schule)	Beschreibung: Neubau Wohngebäude	Ge - 03
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumsverhältnisse (Privat) - Schlechte ÖPNV-Anbindung - FNP: Fläche für die Landwirtschaft - - Planungsrecht: Gemeindezentrum Steige (10.04.1974) qualifiziert: Grünfläche (Freizeitanlage) - Siedlungsrand - soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Schulen, Sporthalle) in unmittelbarer Nähe vorhanden - + Mittlere Erreichbarkeit zur Nahversorgung - Verkehrliche Erschließung vorhanden - Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden - gut integrierbare Lage (Wohnumfeld) 	
	Empfehlung: Der Standort ist grundsätzlich geeignet, allerdings sind Gespräche bezüglich Flächenverfügbarkeit erforderlich. Nachgezogen dann Schaffung Bauplanungsrecht über Vollverfahren erforderlich. Wegen der absehbaren Durchführbarkeithemmnisse ist der Standort nur bedingt zu empfehlen.	Empfehlung Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung ab Flächenverfügbarkeit Planänderungsverfahren erforderlich		Ungeeignet


Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Gewann Käppel, Gebersheim	Beschreibung: Neubau Interimslösung	Ge - 04
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Wasserschutzgebiet - Lage im Außenbereich, Naherholungsgebiet/ Waldrand/ nicht integriert - Schlechte Anbindung an ÖPNV und Nahversorgung - Verkehrserschließung nicht ausreichend - FNP: Grünfläche, Zweckbestimmung Park, Öffentl. Grünanlage - B-Plan „Viehweg, Änderung im Bereich der Sportanlage“ (12.01.1989) qualifiziert. Festsetzung lautet: Öffentliche Grünfläche, Freizeitanlage Käppel, Festplatz - Lärm der Sportanlagen + Städtische Fläche + Parkplatz, Spielplatz in unmittelbarer Nähe - 	
	Empfehlung: Der Standort wird als Grünfläche genutzt, befindet sich im Außenbereich, eingebettet im Naherholungsgebiet und Sportanlagen am Waldrand mit entsprechender naturräumlicher Wertigkeit. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des Schutzgebietsstatuts und der Nähe zum Wald wird der Standort als ungeeignet eingestuft.	Empfehlung Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung ----		 Ungeeignet


Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Unter dem Mühlweg, Gebersheim	Beschreibung: Wohngebietserweiterung ca. 2.7 ha (brutto)	Ge - 05
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Hochwertige Böden (Landwirtschaft) - Eigentumsverhältnisse (Privat) - Schlechte ÖPNV-Anbindung - Kita (Angebot und Entfernung) - Guter Flächenzuschnitt - Potential für ca. 130 Einwohner - Gut integrierbare Lage (Wohnumfeld) - Günstige Topografie (flacher Südosthang) - Günstige Äußere Erschließung (Kündigung Pachtvertrag erforderlich) 	
	Empfehlung: Der Standort ist aufgrund seiner integrierbaren Lage und des Einwohnerpotentials gut geeignet. Die Eigentumsverhältnisse lassen derzeit keine zeitnahe Umsetzung erwarten. Der geplante Grunderwerb blieb bisher erfolglos. Wegen der absehbaren Durchführungshemmnisse ist der Standort nur bedingt zu empfehlen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Flächen im Außenbereich wird grundsätzlich kritisch gesehen. Ein BP-Vollverfahren ist wohl erforderlich.	Empfehlung  Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung FNP-/ BPlan Änderung		Ungeeignet

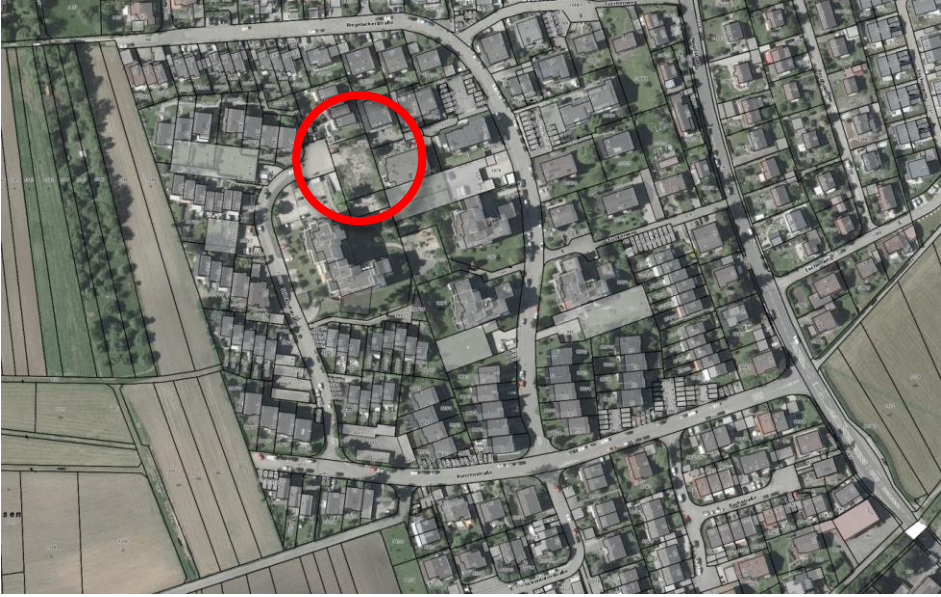
Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Albert-Schweitzer-Straße, Höfingen	Beschreibung: Wohngebietserweiterung ca. 2.7 ha (brutto)	Hö - 01								
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Hochwertige Böden (Landwirtschaft) - Eigentumsverhältnisse (Privat) + Guter Flächenzuschnitt + Potential für ca. 160 Einwohner + Gut integrierbare Lage (Wohnumfeld) + Günstige Topografie (Südosthang) + Günstige Äußere Erschließung + Gute ÖPNV-Anbindung + Kita, Spielplatz und Erholungsraum /Sportanlagen Glemstal im Umfeld 									
	Empfehlung: Der Standort ist aufgrund seiner integrierten Lage und des Einwohnerpotentials gut geeignet. Wegen der guten ÖPNV-Anbindung, des höheren Einwohnerpotentials und der besseren Versorgungslage wird der Standort positiv bewertet. Die Eigentumsverhältnisse ermöglichen voraussichtlich keine zeitnahe Umsetzung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Flächen im Außenbereich wird grundsätzlich kritisch gesehen. Ein BP-Vollverfahren ist erforderlich.									
Umsetzung BPlanverfahren erforderlich	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">■</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Bedingte Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Eher ungeeignet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Ungeeignet</td> </tr> </table>		■	Empfehlung	■	Bedingte Empfehlung	■	Eher ungeeignet	■	Ungeeignet
■	Empfehlung									
■	Bedingte Empfehlung									
■	Eher ungeeignet									
■	Ungeeignet									


Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Höfingen- Pforzheimer Strasse/ Hopfenweg	Beschreibung: Neubau Wohngebäude	Hö - 02								
Lage: 	Bewertung <ul style="list-style-type: none"> - Klärungsbedarf Zufahrt von Pforzheimer Straße (Ortsetter) - Technische Infrastruktur (äußere Erschließung, unvollständig) - - Geringes Einwohnerpotential - Vollständig im Einwirkungsbereich der Kreisstraße (Pforzheimer Straße) - Eigentumsverhältnisse (Privat) - + Integrierte Lage (Wohnumfeld) - Günstige Äußere Verkehrserschließung - Gute ÖPNV-Anbindung - Kita, Spielplatz und Erholungsraum /Sportanlagen Glemstal im Umfeld 									
	Empfehlung: Der Standort ist aufgrund seiner integrierten Lage und der ÖPNV-Anbindung gut geeignet. Das Einwohnerpotential ist allerdings gering, die Wohnqualität im Einwirkungsbereich der Ortsdurchfahrt eingeschränkt. Die Bebauung einzelner Grundstücke ohne gegenseitige Abhängigkeiten ist grundsätzlich möglich. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich, die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der Pforzheimer Straße muss ausgebaut werden. Der Höhenunterschied von ca. 2m zur Pforzheimer Straße ist baulich /technisch zu bewältigen. Eine Abstimmung mit dem Landkreis bzgl. der Direkterschließung von der Kreisstraße aus ist zu führen. Die BP-Änderung kann im § 13a Verfahren erfolgen.									
Umsetzung noch offen	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">■</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">■</td> <td>Bedingte Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">■</td> <td>Eher ungeeignet</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">■</td> <td>Ungeeignet</td> </tr> </table>		■	Empfehlung	■	Bedingte Empfehlung	■	Eher ungeeignet	■	Ungeeignet
■	Empfehlung									
■	Bedingte Empfehlung									
■	Eher ungeeignet									
■	Ungeeignet									

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Fläche ehem. Stöckhof-Kindergarten (Flst. 1056/2)	Beschreibung: Neubebauung Einzelgrundstück	Wa - 01
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – Baulast Tiefgarage/ Zwang Fernwärme – Qualifizierter Bebauungsplan (Gemeinbedarf Kindergarten) – kein Störpotentiale mit gewerblichen Nutzungen – keine ökologische Wertigkeit (Baumbestand an Grundstücksgrenze) Vegetationsfläche, abgeräumtes Grundstück – nahezu ebene Topografie – funktionaler Grundstückszuschnitt – mittlere Erreichbarkeit zu sozialen Einrichtungen (Kindergarten/Schule) – gute Erreichbarkeit zur Nahversorgung – verkehrliche Erschließung vorhanden – Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden – Innerortslage – Städtische Fläche – gute ÖPNV-Anbindung 	
	Empfehlung: Im Falle einer Realisierung der Wohnbebauung kann ein Anteil von 25% an bezahlbaren Wohnungen realisiert werden. Der Standort wird aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten bedingt empfohlen.	Empfehlung  Bedingte Empfehlung
Umsetzung Bebauungsplanänderung erforderlich		Eher ungeeignet Ungeeignet

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Hinter den Gärten, Warmbronn	Beschreibung: Neubebauung Einzelgrundstück	Wa - 02								
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumsverhältnisse (privat) - Landschaftliche Eignung - Wasserwirtschaft/ Grundwasserschutz - Integrierte/ ortskernnahe Lage - Ebenes Gelände - Vorhandene Erschließung, Ver- und Entsorgung + Nähe zur privaten und öffentlichen Infrastruktur - Im FNP für Teilbereiche bereits planerisch gesichert 									
	Empfehlung: Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an den Ortskernrand und der vorhandenen „Vorplanungen“ ist aus rechtlicher Sicht eine positive Verfahrensumsetzung zu erwarten. Die Ergebnisse der Umlegungsgespräche sind abzuwarten, ebenso die Umsetzungspotentiale für „bezahlbaren Wohnraum“.									
Umsetzung Nach Grundstücksverfügbarkeit	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">■</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Bedingte Empfehlung</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Eher ungeeignet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">■</td> <td>Ungeeignet</td> </tr> </table>		■	Empfehlung	■	Bedingte Empfehlung	■	Eher ungeeignet	■	Ungeeignet
■	Empfehlung									
■	Bedingte Empfehlung									
■	Eher ungeeignet									
■	Ungeeignet									

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Warmbronn, Schulstraße 27	Beschreibung: Bestandsimmobilie/ Neubebauung	Wa - 03
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - <ul style="list-style-type: none"> – Abbruch/ Instandsetzung des Gebäudes noch offen, alt. Abbruch und Neubebauung – Baumbestand erhaltenswert <ul style="list-style-type: none"> – kein bedeutender Eingriff in die Bodenfunktion, da bereits bebaut – nahezu ebene Topografie – funktionaler Grundstückszuschnitt + <ul style="list-style-type: none"> – gute ÖPNV-Anbindung – verkehrliche Erschließung vorhanden – Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden – Innerortslage – Städtische Fläche – sehr gute Anbindung an soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) – gute Erreichbarkeit zur Nahversorgung – Qualifiziertes Planungsrecht liegt vor 	
	Empfehlung: Variante 1: Umbau/ Modernisierung Einfamilienhaus für den Bedarf besonderen Nutzungsgruppen Variante 2: Abbruch Bestandsgebäude und Neubebauung (z.B. für soziales Projekt/ Mietwohnungsbau oder preiswertes Wohneigentum oder Kombinationen hieraus)	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: green; border: 1px solid black;"></div> Empfehlung </div>
Umsetzung Bebauungsplan vorhanden		<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; border: 1px solid black;"></div> Bedingte Empfehlung </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; border: 1px solid black;"></div> Eher ungeeignet </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc; border: 1px solid black;"></div> Ungeeignet </div>

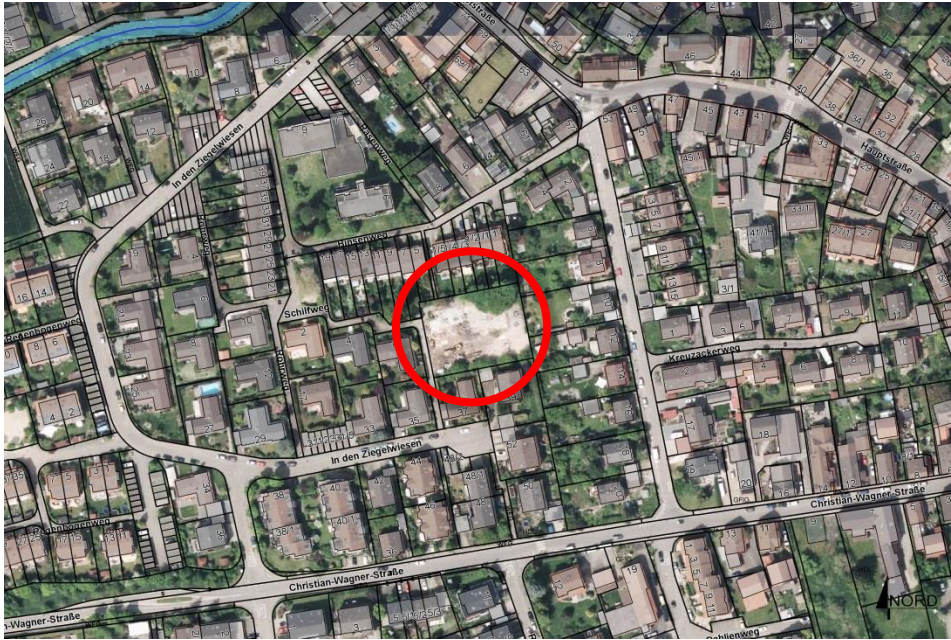
Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Warmbronn Bulachweg	Beschreibung: Neubau durch Privatinvestor	Wa - 04
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> - Fläche im Privatbesitz - Waldabstand ist zu beachten + Kein Störpotentiale mit gewerblichen Nutzungen + Geringe ökologische Wertigkeit (Gehölzstrukturen, Rasen) + Geneigte Topografie; nach Südwesten abfallend + Funktionaler Grundstückszuschnitt + Gute Erreichbarkeit zu sozialen Einrichtungen (Kindergarten/Schule) + Mittlere Erreichbarkeit zur Nahversorgung + Verkehrliche Erschließung gegeben + Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden + Innerortslage + Qualifizierter Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet) + Gute ÖPNV-Anbindung 	
	Empfehlung: <p>Es handelt sich um eine private Projektentwicklung, Kombination von Mietwohnungsbau und Reihenhäusern zur Eigentumbildung. 25 %- Rechte zugunsten des bezahlbaren Wohnraums können in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.</p> <p>Planerische Abstimmung zum Städtebaulichen Konzept findet derzeit mit den Investoren statt, kurz- bis mittelfristige Umsetzung erkennbar.</p>	<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></div> Empfehlung </div>
Umsetzung: Bebauungsplanänderung		<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></div> Bedingte Empfehlung </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></div> Eher ungeeignet </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></div> Ungeeignet </div>

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Warmbronn Keimareal	Beschreibung: Abbruch und Neubau durch Privatinvestor	Wa - 05
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche im Privatbesitz – bisher Störpotentiale mit gewerblichen Nutzungen – Geringe ökologische Wertigkeit (Gehölzstrukturen, Rasen) – Geneigte Topografie – Bauplanungsrecht für GE <ul style="list-style-type: none"> – Gute Erreichbarkeit zu sozialen Einrichtungen (Kindergarten/Schule) – Mittlere Erreichbarkeit zur Nahversorgung – Verkehrliche Erschließung gegeben – Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden – Innerortslage – ÖPNV-Anbindung 	
	Empfehlung: <p>Es handelt sich um eine private Projektentwicklung, Kombination von Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen. 25 %- Rechte zugunsten des bezahlbaren Wohnraums können in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.</p> <p>Planerische Abstimmung zum Städtebaulichen Konzept findet derzeit mit den Investoren statt, kurz- bis mittelfristige Umsetzung erkennbar.</p>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></div> Empfehlung </div>
Umsetzung FNP/ Bebauungsplan		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></div> Bedingte Empfehlung </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></div> Eher ungeeignet </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; margin-right: 5px;"></div> Ungeeignet </div>

Standortuntersuchung zur Schaffung von Wohnraum in Leonberg und den Teilorten

Standort: Warmbronn, Fläche ehem. Christian-Wagner-Kiga Warmbronn	Beschreibung: Neubebauung	Wa - 07
Lage: 	Bewertung: <ul style="list-style-type: none"> – „Gefangenes Grundstück“ – mangelhafte verkehrliche Erschließung (Baulast, schmale Wege) – Qualifizierter Bebauungsplan (Gemeinbedarf Kindergarten) – kein Störpotentiale mit gewerblichen Nutzungen – keine ökologische Wertigkeit (Vegetationsfläche „Rasen“) – nahezu ebene Topografie – funktionaler Grundstückszuschnitt – gute Erreichbarkeit zu sozialen Einrichtungen (Kindergarten/Schule) – gute Erreichbarkeit zur Nahversorgung – Anschluss an technische Infrastruktur vorhanden – Innerortslage – Städtische Fläche – gute ÖPNV-Anbindung 	
	Empfehlung: Es handelt sich bei diesem Standort um ein quasi „gefangenes“ Grundstück ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum. Die verkehrliche Erschließung ist derzeit mangelhaft. Daher wird der Standort als eher ungeeignet eingestuft. Das Planungsrecht müsste geändert werden.	Empfehlung Bedingte Empfehlung Eher ungeeignet
Umsetzung/Kapazität: Bplanänderung		Ungeeignet