

**2019/052**

öffentlich



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 beigelegte 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 Programmentscheidung 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)