

Dezernat C
Geoinformation, Bodenordnung und Vermessung
Thomas Merkle

Bezugsvorlagen:
2016/065

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	26.01.2017	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	31.01.2017	Ö

Bebauungsplangebiet „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung – Bereich nördlich Römerstraße“

- **Neubebauung Flst. 3044 (Parkplatz zwischen Leo 2000 und Volksbank)**
- **Eckpunkte städtebaulicher Vertrag Stufe 2**

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

Empfehlung an den Gemeinderat

1. Der Vorentwurf zur Neugestaltung der Römerstraße zwischen Eltinger Straße und Steinstraße und der angrenzenden Bereiche vom 20.12.2016 (Anlage 1) sowie der Bebauungsplanentwurf Stand 19.12.2016 (Anlage 2) bilden die Grundlage für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Stuttgart.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der in Ziffer 3.3 dargestellten Eckpunkte mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Stuttgart, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Zur Entwicklung des Areals nördlich der Römerstraße zwischen Leo 2000 und der Volksbank wurde mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Stuttgart (im nachfolgenden BPD genannt) am 23.07.2013 ein städtebaulicher Vertrag (Stufe 1) zur Übernahme der Kosten des Bebauungsplanverfahrens und erforderlicher Fachgutachten abgeschlossen. Der Bebauungsplanentwurf liegt zwischenzeitlich vor (vergleiche Vorlage 2016/065). Zur Weiterführung des Verfahrens sind mit der BPD in einem städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) u.a. Regelungen zur Gestaltung des geplanten Bauvorhabens der BPD, zur Gestaltung und Kostenübernahme des Vorbereichs zur Römerstraße und Erneuerung der Signalisierung im Kreuzungsbereich Römerstraße / Neuköllner Straße zu vereinbaren.

2. Ziele der Maßnahme

Definition von Eckpunkten zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der BPD.

3. Sachverhalt/Sachstand

3.1 Städtebauliches Konzept

Die BPD plant nördlich der Römerstraße auf dem Areal zwischen Leo 2000 und der Volksbank die Erstellung von 7 Wohn- und Geschäftsgebäuden mit ca. 72 Wohnungen, eine Einrichtung zur Tagespflege und in den zur Römerstraße orientierten 3 Gebäuden weitere gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen und 1. Obergeschossen. Für das gesamte Vorhaben werden rund 205 Tiefgaragenplätze in 2 Tiefgaragenebenen und 4 oberirdische Stellplätze im Anlieferbereich erstellt. 68 der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind zweckgebunden für die auf dem Grundstück entfallenden Stellplätze für das Gebäude Leo 2000 zur Verfügung zu stellen.

Zur Erschließung des Bauvorhabens sind Umbaumaßnahmen im bestehenden Kreuzungsbereich Römerstraße / Neuköllner Straße, unter anderem der Umbau der Lichtsignalanlage erforderlich.

Weiterhin ist beabsichtigt, den Vorbereich zur Römerstraße auf dem privaten Grundstück und dem angrenzenden öffentlichen Bereich, nach Maßgabe der im Bereich Stadtmitte / Neuköllner Platz zugrundegelegten Materialitäten neu zu gestalten.

Überlagert werden die privaten Baumaßnahmen mit dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Kanalsystem im Bereich der Römerstraße. Diese Sanierungsmaßnahmen sollen zum Anlass genommen werden, den gesamten Abschnitt der Römerstraße zwischen Eltinger Straße und Steinstraße neu zu gestalten, um hier insbesondere Verbesserungen für den Radverkehr und den Gehwegbereich entlang Leo 2000 zu erzielen.

Die der weiteren Entwurfsplanung für den Straßenraum und Vorbereich BPD zugrundezulegenden Eckpunkte (siehe Vorentwurf zur Neugestaltung der Römerstraße zwischen Eltinger Straße und Steinstraße Stand 20.12.2016, Anlage 1) wurden im Planungsausschuss am 17.11.2016 vorgestellt. Mit der Entwurfsplanung für den Tiefbau- und Straßenbereich ist das Büro Gauss+Lörcher, Rottenburg, beauftragt, die Freiflächengestaltung der öffentlichen und privaten Bereiche (Materialität, Baumpflanzungen, Möblierung, Beleuchtung etc.) erfolgt durch die Projekt GmbH, Esslingen.

3.2 Bebauungsplanentwurf

Anlage 2 zeigt den resultierenden Bebauungsplanentwurf Stand 19.12.2016.

3.3 Eckpunkte städtebaulicher Vertrag mit der BPD

Zur Realisierung des Bauvorhabens BPD auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der noch zu erstellenden Entwurfsplanung Gauss+Lörcher und Freiflächengestaltung Projekt GmbH sind Regelungen bezüglich

- der Gestaltung der Gebäude
- der Gestaltung und Kostentragung Freiflächen
- der Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- der Kostenübernahme für Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich sowie
- des Bauablaufs private Hochbaumaßnahmen / Neugestaltung Römerstraße, Umbau Kreuzungsbereich

zu vereinbaren.

Im Folgenden werden die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages zusammengefasst.

- Die BPD verpflichtet sich, ihr Wohnbauprojekt gemäß den mit der Stadt abgestimmten Vorgaben zur Materialität und Farbgebung zu errichten.
- Die BPD verpflichtet sich, die Kosten für die Herstellung des Vorbereichs zwischen den Gebäuden und dem künftigen Radweg an der Römerstraße zu übernehmen (Beläge, Baumpflanzungen, Beleuchtung, Möblierung etc.). Grundlage für die noch zu erstellende Freiflächengestaltung des Vorbereichs bilden die im Bereich der Stadtmitte zugrundegelegten Gestaltungsrichtlinien.
- Die BPD verpflichtet sich zur Begründung von Dienstbarkeiten bezüglich der im Bebauungsplan zugunsten der Stadt, Energieversorgern und Nachbarn (Tiefgaragenzufahrt) ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- Die erforderliche Erneuerung der Signalanlage im Kreuzungsbereich Römerstraße / Neuköllner Straße wird verursacht durch die Einbindung des Bauvorhabens der BPD in die Signalisierung und den Umbau des Einmündungsbereiches Römerstraße / Neuköllner Straße. Entsprechend wird hierzu eine hälftige Kostenteilung zwischen BPD und Stadt vereinbart.
- Die zeitliche Vertaktung der privaten Hochbaumaßnahme und der vorgesehenen Sanierungs- / Neugestaltungsmaßnahmen im Bereich der Römerstraße ist nach Vorliegen der Entwurfsplanung weiter zu konkretisieren.

Die vorgesehenen vertraglichen Regelungen sind grundsätzlich mit dem Investor erörtert; differenzierte Regelungen für den städtebaulichen Vertrag Stufe 2 sind nach Vorliegen der Entwurfsplanung und Freiflächengestaltung noch auszuformulieren.

4. Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage der in Ziffer 3.3 dargestellten Eckpunkte Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.

5. Alternativen zum Beschlussvorschlag

Es wird kein Vertrag oder ein Vertrag mit abweichenden Inhalten mit der BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung

6. Finanzierungsübersicht

Der Beschlussvorschlag

- hat finanziellen Auswirkungen (Einnahmen Kostenbeteiligung Investor).
Eine erste Schätzung der voraussichtlichen Kostenbeteiligung des Investors ist frühestens nach Vorliegen der Entwurfs- und Freiflächenplanung möglich. Die entstehenden Einnahmen sind mit Baubeschluss für die Neugestaltung der Römerstraße haushaltstechnisch zu erfassen.
- Die Finanzierungsübersicht ist mit dem Kämmereiamt abgestimmt

Klaus Brenner
Bürgermeister

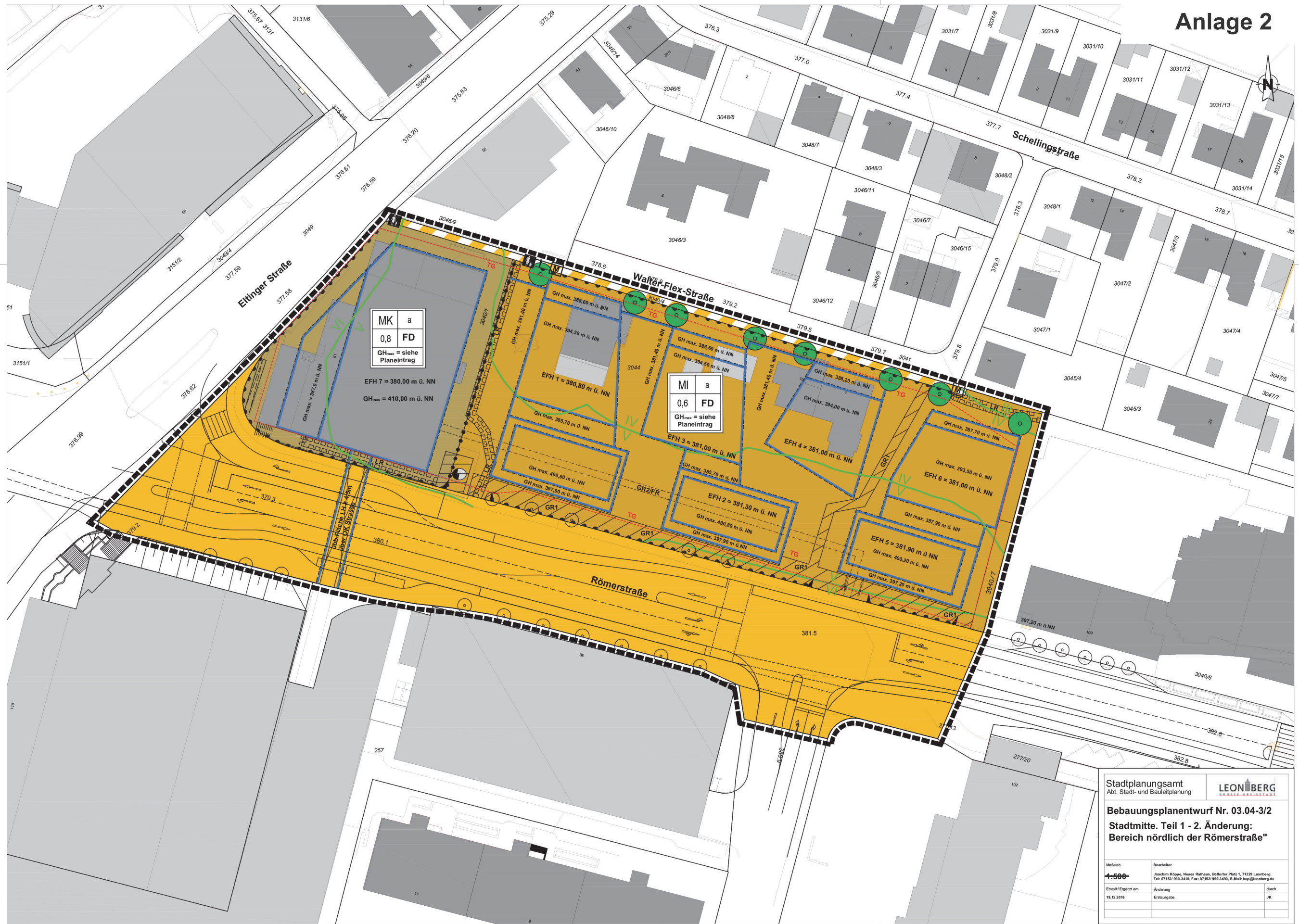
Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Bernhard Schuler
Oberbürgermeister

Anlage/n

1	Vorentwurf Neugestaltung Römerstraße Stand 20.12.2016
2	Bebauungsplanentwurf Stand 19.12.2016

Anlage 2



MK a
0,8 FD
GH_{max} = siehe
Planeintrag

EFH 7 = 380,00 m ü. NN
GH_{max} = 410,00 m ü. NN

MI a
0,6 FD
GH_{max} = siehe
Planeintrag

EFH 1 = 380,80 m ü. NN
GH_{max} = 385,70 m ü. NN

EFH 2 = 381,30 m ü. NN
GH_{max} = 400,80 m ü. NN
GH_{max} = 397,90 m ü. NN

EFH 3 = 381,00 m ü. NN
GH_{max} = 385,70 m ü. NN

EFH 4 = 381,00 m ü. NN
GH_{max} = 388,20 m ü. NN
GH_{max} = 304,00 m ü. NN

EFH 5 = 381,90 m ü. NN
GH_{max} = 400,20 m ü. NN
GH_{max} = 397,20 m ü. NN

EFH 6 = 381,00 m ü. NN
GH_{max} = 393,50 m ü. NN
GH_{max} = 387,70 m ü. NN

Stadtplanungsamt
Abt. Stadt- und Bauleitplanung

LEONBERG
BAU- UND VERKEHRSWIRTSCHAFT

Bebauungsplanentwurf Nr. 03.04-3/2
Stadtmitte. Teil 1 - 2. Änderung:
Bereich nördlich der Römerstraße"

Maßstab:	Bearbeiter:		
1:500	Joseph Kopp, Neues Rathaus, Ballhofer Platz 1, 71220 Leonberg Tel: 07152/990-3416, Fax: 07152/990-3490, E-Mail: kpp@leonberg.de		
Erstellt/ Ergläutert am:	Änderung	durch	
18.12.2016	Einstausgabe		JK