

2020/284-01

öffentlich



Dezernat III  
Planungsamt

Gebäudemanagement -  
Technische Abteilung

Bezugsvorlagen:

SV 2017/213, SV 2018/096 + 193  
+ 262, SV 2019/007 + 168, SV  
2020/041 + 046

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

## Stadtumbau "Leonberg-Mitte", Entwicklung Postareal, Entscheidung zum aktuellen Projektstatus (11/2020)

### Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen zum aktuellen Projektstand werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Nutzungskonzeption in Zone II
  - a. Umwandlung Hotel in Büronutzung (Gebäude 7) und Umwandlung Büronutzung in Wohnen (Gebäude 5) sowie
  - b. Umwandlung von weiteren Büronutzungen (Gebäude 7.1) in Wohnen wird zugestimmt.
3. Die externe Unterbringung von Stellplätzen für gewerbliche Nutzungen in Zone IV wird begrüßt.
4. Der Errichtung eines Kinderspielplatzes im Bereich des Stadtgartens wird zugestimmt.
5. Dem Erschließungskonzept und dem Entfall der Anbindung an die Bahnhofstraße wird zugestimmt.
6. Als Stellplatzschlüssel wird ein Nachweis von 1 Stpl./WE  $\leq 65 \text{ m}^2$  und 1,5 Stpl./WE  $>65 \text{ m}^2$  festgelegt.
7. Dem externen Nachweis der Stellplätze im Bereich Johannes-Kepler-Gymnasium wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die Planungen zur Errichtung eines Parkdecks im Bereich des Johannes-Kepler-Gymnasiums weiter zu betreiben.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen auf der oben beschlossenen Grundlage weiter zu konkretisieren und die Vertragsverhandlungen mit der STRABAG Real Estate GmbH für das Stadtumbaugebiet fortzuführen.

### Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
711330011001, Grundstücksumsatzfonds, Grundstückserlöse	2021	1.297.000 €	1.297.000 €	Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden (Postgebäude, Bahnhofstr. 7, Eltinger Fußweg 2/1,
	2022	1.503.000 €	1.503.000 €	
	2023	0 €	3.712.700 €	

				Eltinger Straße (Flurstück 3068/1, 3068/2), Teilfläche Flurstück 3058 Mindereinnahmen Abzug von 560 m <sup>2</sup> Grundstück 3068/2 Eltinger Straße wg. Gebäuderücksprung*
751100011001 Leonberg Mitte Einzahlungen	2021 2022	1.165.000 € 0 €	1.165.000 € 342.300 €	Veräußerung von Grundstücken u. Gebäuden (Bahnhofstr. 5, Eltinger Str. 32, Eltinger Fußweg 2/2 Teilfläche, Eltinger Fußweg 4) Mindereinnahmen Abzug von 560 m <sup>2</sup> Grundstück 3068/2 Eltinger Straße wg. Gebäuderücksprung*
751100017013 Leonberg Mitte Ordnungsmaßnahmen	2021 2022 2023	100.000 € VE 500.000 € 750.000 € 150.000 €	100.000 € 750.000 € 150.000 €	Herstellung Stadtgarten inkl. Kinderspielplatz
Neuer Investitionsauftrag Baukostenbeteiligung Kinderspielplatz	2022	0 €	115.000 €	Kostenbeteiligung STRABAG
Neue Investitionsnummer Baukostenbeteiligung Parkhaus JKG	2023	0 €	2.500.000 €	Kostenbeteiligung STRABAG (abhängig von Anzahl Stellplätze die STRABAG zur Verfügung gestellt werden, noch nicht endverhandelt)
Investitionsplan SWL Baumaßnahme Parkhaus Joh.- Kepler-Gymnasium	2021 2022 2023 2024		0 € 250.000 € 4.000.000 € 2.250.000 €	

In Abhängigkeit der jetzigen Beschlusslage sind die fiskalischen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt derzeit nur grob bezogen auf Kaufpreiserhöhung und Kaufpreisminderung darstellbar. Eine abschließende Übersicht inklusive der förderrechtlichen Auswirkungen ist erst im Rahmen einer konkretisierten Planung unter Zugrundelegung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen und wird dem Gemeinderat im Rahmen der Beschlussfassung zu den Eckpunkten des städtebaulichen Vertrages und dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt.

\*Die Kaufpreisdarstellung geht davon aus, dass alle Grundstücke an den Investor veräußert werden (ist abschließend erst mit Beschluss Bebauungsplan darstellbar).

Nach derzeitigem Planungs- und Verhandlungsstand können folgende finanzielle Auswirkungen nur grob abgeschätzt werden:

Kaufpreisangebot STRABAG 8,35 Mio. € (Aufteilung nach Flächenanteilen im Plangebiet: Grundvermögen Stadt: 11.592 m<sup>2</sup> = 81% und Vermögenswerten Stadtumbau 2677 m<sup>2</sup> = 19%)

#### Rücksprung der Gebäude an der Eltinger Straße:

Ein Grundstücksstreifen an der Eltinger Straße von ca. 560 m<sup>2</sup> verbleibt im Eigentum der Stadt

- ➔ Kaufpreisminderung von 330.000 € wegen Verlust von Tiefgaragenstellplätzen (Grundvermögen Stadt: - 267.300 € / Vermögenswerte Stadtumbau: - 62.700 €)

Wird eine Zufahrt von der Bahnhofstraße beschlossen: aufgrund grober Kostenschätzung werden ca. 1 Mio. € Brutto Bau- und Planungskosten veranschlagt

- ➔ Kaufpreisminderung ca. 750.000 € (Regelung im Städtebaulichen Vertrag mit Abrechnung nach tatsächlichen Kosten)  
(Grundvermögen Stadt:- 810.000 € / Vermögenswerte Stadtumbau: 190.000 €)

Zusätzlich sind für Leitungsverlegungen im Zufahrtbereich Kosten in den Wirtschaftsplan der Leo Energie einzustellen.

Brückenschlag wurde mit 716.000 € im Investorenauswahlverfahren bewertet.

- ➔ Kaufpreisneutral. Es erfolgt eine Kaufpreisminderung bei höherwertiger Ausstattung als 716.000 €. Die Ausgestaltung des Brückenbauwerkes wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Kinderspielplatz: Baukostenbeteiligung inkl. Grundstückskostenanteil

- ➔ Kaufpreiserhöhung ca. 115.000 € (derzeitiger Verhandlungsstand)  
(Bau/Planungskosten Spielplatz ca. 250.000 € Baukostenbeteiligung STRABAG 40% + Grundstücksanteil)

Folgende Punkte befinden sich derzeit in der rechtlichen Klärung bzw. sind Gegenstand der Verhandlung im städtebaulichen Vertrag basierend auf den zu fassenden Beschlüssen des Gemeinderates:

Bau Parkhaus Johannes-Kepler-Gymnasium: Haushaltsmittel für den Bau eines Parkhauses sind in den Haushalt der Stadtwerke einzustellen (Bau- und Planungskosten ca. 6,5 Mio. € brutto geschätzt (ohne Zuschuss Eigenanteil Stadtwerke mindestens 4 Mio. €, davon „Sowieso-Kosten“ für Sanierung Parkdeck 2,6 Mio. € bei Neubau bzw. 450.000 € (Stand 03/2021) bei Sanierung derzeitiges Parkdeck), Kostenschätzung noch zu verifizieren im weiteren Planungsfortschritt, nicht beinhaltet sind Sondermaßnahmen wie Begrünung und Photovoltaik.

Förderung Abbruch Gebäude:

Das Kaufpreisangebot der STRABAG unterstellt, dass der Abbruch durch Fördermittel finanziert und durch die Stadt Leonberg durchgeführt wird. Sollte danach die Förderung nicht möglich sein, reduziert sich nach Auffassung der STRABAG der Kaufpreis entsprechend. *(Anmerkung: Förderung Abbruchmaßnahmen zu 60 %, Eigenanteil Stadt: 40% = ca. 400.000 € nach derzeitiger Kostenschätzung)*

Förderung öffentliche zugängliche Außenanlagen:

Das Kaufpreisangebot der STRABAG unterstellt, dass eine Förderung der öffentlich zugänglichen Außenanlagen in Höhe von 150 €/m<sup>2</sup> möglich ist. Sollte danach die Förderung nicht möglich sein, reduziert sich der Kaufpreis nach Auffassung der STRABAG entsprechend. *(Anmerkung: Der Bewilligungszeitraum für Fördermittel endet derzeit 30.04.2023, eine weitere Verlängerung und Aufstockung der Fördermittel wird in 2021 beantragt)*

Erschließungsbeiträge:

Das Kaufpreisangebot der STRABAG unterstellt weiterhin den Erwerb eines erschließungsbeitragsfreien Grundstücks für die dargestellte Nutzungskonzeption. Sollte danach dennoch ein Erschließungsbeitrag für das Grundstück notwendig werden, wird diese nach den tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet und nach Auffassung der STRABAG vom Kaufpreis abgezogen. *(Anmerkung: Die Erhebung von Erschließungs- incl. Anlieger- und Kostenerstattungsbeiträgen ist abhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den vertraglichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag und kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.)*

Altlasten:

Im Kaufpreisangebot der STRABAG ist ein Budget für Altlasten von 50.000 € vorgesehen. Sollte das Budget nicht notwendig werden, erhöht sich nach Auffassung der STRABAG der Kaufpreis entsprechend.

### Förderrahmen:

Das Projektgrundstück befindet sich im Stadtumbaugebiet Leonberg-Mitte und sieht aktuell einen Förderrahmen durch Bund / Land in Höhe von insgesamt ca. 9.666.667 € vor. Die Fördermittel sind zeitlich bis zum 30.04.2023 befristet. Fördermöglichkeiten, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht in Anspruch genommen werden, verfallen kompensationslos.

## **Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung**

### **Vorbemerkungen**

Zur Vorbereitung und Projektentwicklung des Postareals mit Brückenschlag hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26. September 2017 beschlossen, ein Investorenauswahlverfahren (IAV) durchzuführen (vgl. SV 2017/213).

Im Rahmen der Preisgerichtssitzung am 14. Mai 2018 wurden zwei Arbeiten zur weiteren Bearbeitung empfohlen, wobei die weiteren Verhandlungen mit dem ersten Preisträger (STRABAG REAL ESTATE GmbH) geführt wurden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. Juli 2018 dem Ergebnis des IAV und der dargelegten Vorgehensweise zugestimmt (vgl. SV 2018/096). Parallel wurden eine Reihe von Privatgrundstücken von der Stadt als eigentumsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des sog. Brückenschlags (vgl. SV 2018/ 193 und 262 und 2021/058) erworben.

Über den Planungsstand und Projektstatus wurde der Gemeinderat (SV 2019/007- Sitzung vom 24. Januar 2019 und SV 2019/168- Sitzung vom 23. Juli 2019) regelmäßig informiert.

Mit Sitzungsvorlage 2020/046 vom 03. März 2020 wurde über die Berücksichtigung nachbarlicher Belange, Andienungssituation/Verkehrs- und Erschließungskonzept und Erhalt der Grünstrukturen in Zone II informiert und zugestimmt. Die verkehrlichen Auswirkungen einer zusätzlichen Erschließung der Zone II über die Bahnhofstraße wurde innerhalb des Gemeinderates diskutiert und vom Gemeinderat beschlossen.

Am 03.12.2020 wurde mit Sitzungsvorlage 2020/284 eine überarbeitete Planung hinsichtlich der Zone I und Zone IV, eine Begrünungskonzeption mit Gestaltung einer barrierefreien Stadtachse sowie den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Nutzungszusammensetzung im Plangebiet vorgestellt. Aufgrund des Abrückens der Gebäude von der Eltinger Straße entstand ein Stellplatzdefizit in Verbindung mit erheblichen Kosten für den Bau eines weiteren Tiefgaragengeschosses innerhalb des Plangebietes. Aus diesem Grund wurden Alternativen zur projektnahen Unterbringung von Stellplätzen gesucht. Am 04.03.2021 wurde dazu im Planungsausschuss die Möglichkeiten zur Errichtung eines Parkdecks auf dem Rathausgrundstück und dem Grundstück des Johannes-Kepler-Gymnasiums mit einer Kostenschätzung vorgestellt.

Das jetzt vorliegende Planungskonzept stellt das bisherige Verhandlungsergebnis mit den Rahmenbedingungen für eine Möglichkeit der Projektrealisierung dar. Zur weiteren Planungsfortschritt und genaueren Bezifferung der finanziellen Auswirkungen sind Entscheidungen über die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Projektrealisierung erforderlich.

### **Bisherige planerische Weiterentwicklung**

Ausgehend von der im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens vorgestellten Plankonzeption erfolgten in verschiedenen Schritten vertiefende Untersuchungen. Die wichtigsten Zwischenschritte und deren Veränderungen sind nachfolgend in einer Übersicht dargestellt:

	<b>Nutzungen</b>	<b>Kennwerte BGF (oberirdisch)</b>	<b>Veränderungen</b>
Ergebnisse IAV (07/ 2018)	<b>Zone I-IV</b> Einzelhandel Wohnungen Gewerbe Servicewohnen Stellplätze	ca. 8.100 qm ca. 11.200 qm (ca. 104 W) ca. 10.800 qm o.A. (10 Geschosse) ca. 513 St. in TG (2 Ebenen)  <i>31.600 m<sup>2</sup> oberirdisch und 16.800m<sup>2</sup> unterirdisch</i> <b>Gesamt BGF: 48.500 m<sup>2</sup></b>	Ausgangslage
Weiterentwicklung (Planstand 12/2018)	Einzelhandel Wohnen Gewerbe Servicewohnen Stellplätze	ca. 11.000 qm ca. 9.750 qm ca. 5.750 qm ca. 5.500 qm ca. 370 St. in TG (2 Ebenen)	- veränderte Höhenlage UG aufgrund Baugrunduntersuchung - Platzniveau Quartiersplatz bei ca. 382,5 m üNN) - veränderter Nutzungsmix
Weiterentwicklung (Planstand 07/2019)	Einzelhandel Wohnen Gewerbe/ Appart. Hotel Stellplätze	ca. 9.700 qm ca. 9.600 qm (85-100 WE) ca. 8.200 qm ca. 4.300 qm (130 Zi.) ca. 320 St. in TG (2 Ebenen)	- optimierte Andienung des Einzelhandels (Südseite Gebäude 5) - vergrößerter Abstand zur Eltinger Straße - Nutzungsänderung Gebäude 7 (Hotel) - Aufstockung Gebäude 4 für Wohnen - Abrücken von den Plangebietsrändern (Gebäude 6)
Weiterentwicklung (Planstand 02/2020 und 10/2020)	<b>Zone II</b> Einzelhandel  Gewerbe Wohnen Stellplätze	Zone II (BGF) Ca. 2.400 qm Einzelhandel Ca. 2.300 qm Drogeriemarkt Ca. 4.200 qm Vollsortimenter Ca. 670 qm Gastronomie Ca. 5.100 qm Büro+ Fitness oder alt. 3.000 qm Ca. 6.000 qm (76 WE) oder alt. 8.100 qm (100-110 WE) Ca. 270 Stellplätze (2 Ebenen) (+ ca.30-70 extern)  26.300 m <sup>2</sup> (EG1-4.OG) <b>Gesamt BGF: 37.000m<sup>2</sup></b>	- Eingangssituation: Rückversatz Gebäudekante Gebäude 5.2 und 7.2 zur Eltinger Straße - geringf. Vergrößerung Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze im N und NW - Gebäude 5.2 Rückversatz über OG1 - Erhalt 2 Bäume, zusätzlich straßenbegleitende Begrünung, Verpflanzung 3-4 Bäume - Verlegung Andienung auf Innenbereich Projektgrundstück - Begrünungskonzeption barrierefreie Gestaltung Stadtachse
Weiterentwicklung (Planstand 10/2020)	<b>Zone I</b>	4.500 m <sup>2</sup> oberirdisch Ca. 40 Wohneinheiten  <b>Gesamt BGF: 6.900m<sup>2</sup></b>	- Wohnen - gewerbliche Einrichtungen auf ..Ebene Brückenschlag
Weiterentwicklung (Planstand 10/2020)	<b>Zone IV</b> LongStayHotel oder  Ärztehaus oder  Büro/Verwaltung	Ca. 4200 m <sup>2</sup> mit 14 Stpl. <i>oder</i> ca. 3400 m <sup>2</sup> mit 46 Stpl <i>oder</i> ca. 3400 m <sup>2</sup> mit 55 Stellplätzen  <b>Gesamt BGF: 5.400 m<sup>2</sup></b>	Unterbringung Stellplatzflächen in Doppelparker  Flurparker (eingeschossig)  Flurparker (zweigeschossig)

Der Planstand vom Februar 2020 wurde im weiteren Planverfahren weiter konkretisiert und durch die Überarbeitung der Zonen I und III-IV ergänzt. Die barrierefreie Gestaltung der Stadtachse wurde aufgezeigt.

## Planstand Zone I:



Abb.1: Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf Postareal Zone I STRABAG Real Estate GmbH

Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis wurde die Zone I zur Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften insbesondere zur Nachbarbebauung überarbeitet. Daraus ergaben sich folgende Änderungen:

### Brückenschlag:

Der Brückenschlag zur Altstadt setzt auf Höhe Zone II an und endet auf Erdgeschosshöhe Bahnhofstraße 5 (Gebäude 1). Zur Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange rückt die Brücke ca. 4m von der östlichen Nachbargrenze ab und erhält dadurch einen dynamischen Verschwenk. Die Belichtung der Nachbarbebauung wird damit erheblich gegenüber dem Wettbewerbsergebnis verbessert. Mit einer Breite von ca. 6 Metern bietet sie ausreichend Platz für eine konfliktfreie Begegnung von Fußgängern und Radfahrern. Östlich und teilweise westlich des Brückenschlags wird Raum für begrünte Flächen geschaffen, auf denen Baumverpflanzungen grundsätzlich denkbar wären.

### Gebäude 1:

Zur Belebung der Verbindungsachse zur Altstadt sind gewerbliche Einrichtungen in Gebäude 1 auf Brückenniveau vorgesehen. Gebäude 1 ist altstadtseitig fünf Geschosse hoch und hat damit auf Niveau des Eltinger Fußweges insgesamt sieben Geschosse. Das unterste Geschoss auf Niveau des Eltinger Fußweges stellt ein Garagengeschoss dar. In den Obergeschossen ist Wohnen vorgesehen.

**Gebäude 2:**

Das Gebäude Bahnhofstraße 7 (Gebäude 2) bleibt erhalten und wird saniert. Die Nutzung als Wohngebäude ist geplant.

**Gebäude 3:**

Der im Wettbewerb an das Gebäude Bahnhofstraße 7 (Gebäude 2) angebaute Baukörper wird abgerückt, nach Osten versetzt und an die Brücke angegliedert. Die Brücke wird im Abschnitt von Gebäude 3 mit Geschossen unterbaut. Ab Brückenniveau stellt sich der Baukörper 3-geschossig dar, wobei entlang der Brücke gewerbliche Einrichtungen vorgesehen sind. Der Zugang zum Gebäude 3 erfolgt vom Eltinger Fußweg bzw. über einen Zugang von der Brücke. Über eine Zufahrtsrampe entlang Gebäude 2 werden die geplante und vorhandene Wohnbebauung (Eltinger Fußweg 2/2) erschlossen.

Aufgrund der Lage des vorhandenen Mischwasserkanals ist die Tiefgaragenplanung noch in der weiteren Planung zu überarbeiten.

**Städtebauliche Kennziffern/Nutzungsfestsetzung:**

Die vorgesehene Nutzungsmischung von Wohnen und gewerblichen oder sonstigen Nutzungen in den Erdgeschosszonen mit Schwerpunkt Wohnen ist in Abstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu verifizieren.

**Stellplätze:**

Der Stellplatzbedarf ist für 1,5 Stpl./WE oder je nach Beschlusslage 1 Stpl./WE für Wohnungen  $\leq 65\text{m}^2$  nachzuweisen.

Hinsichtlich der möglichen planungsrechtlichen Einordnung des Gebietes steht aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung die abschließende Prüfung noch aus.

**Planstand Zone II:**

Abb.2: Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf Postareal Zone II STRABAG Real Estate GmbH

Die Zone II wurde gegenüber dem Planstand 02/2020 weiter konkretisiert und ein Freiflächen- und Begrünungskonzept für den öffentlichen Raum unter Beachtung der Erschießungsflächen für die Feuerwehr und die Andienung der Einzelhandelsflächen erarbeitet.

**Andienung:**

Die Andienung für den Einzelhandel erfolgt auf der Südseite von Gebäude 5.2. Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage für Kunden, Besucher und Anwohner erfolgt zwischen Gebäude 7.1 und 7.2 von Süden.

### **Grünkonzeption:**

Eine Konzeption für die Dachbegrünung bestehend aus extensiver und intensiver Begrünung wird aufgezeigt. Durch einen Landschaftsplaner wurden die Begrünungsmöglichkeiten mit Baumpflanzungen und Beeten innerhalb des Quartiers und entlang der Stadtachse weiter konkretisiert. Die Integration der Bestandsbäume an der Eltinger Straße in das Planungskonzept wird dargestellt und durch weitere Großbaumpflanzungen ergänzt. Danach können 2 Kastanien erhalten bleiben. Für weitere 4 Kastanien und eine Eiche wird gutachterlich empfohlen ein monetärer Ausgleich/Ersatz zu schaffen, da diese für eine Verpflanzung aufgrund des Stammdurchmessers nach Aussage des Gutachters nicht geeignet sind. Da aus der Mitte des Gemeinderats grundsätzlich die Verpflanzung gewünscht wurde (SV 2020/046), wurde im Planungskonzept mit Stand 02/2020 deshalb die Verpflanzung von 2 Bäumen in der Fläche östlich des Brückenschlags vorgeschlagen. Der Standort wird im vorliegenden Entwurf weiter konkretisiert. Ob dies bauablauftechnisch in Verbindung mit dem Brückenbau möglich ist, ist im Planungsfortschritt zu klären. Weitere Ersatzpflanzungen (ein bis zwei) können in die Planung des Stadtgartens integriert werden.

Für die Fassadenbegrünung werden grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Standorte sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

### **Radverkehr:**

Die Haupterschließung mit dem Radverkehr verläuft über den Brückenschlag, der auf 6m verbreitert wurde und im weiteren Verlauf nördlich von Gebäude 5.2 entlangführt. Die Überführung des Radverkehrs auf die in die Eltinger Straße wurde grundsätzlich aufgezeigt und ist im Rahmen der Umgestaltung der Eltinger Straße weiter zu konkretisieren.

### **Nutzungen und Gebäudehöhen:**

Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Hotelmarkt ist die Hotelnutzung gegenüber dem Planstand 02/2020 entfallen und durch Büronutzungen ersetzt. Die Büronutzung aus den zwei obersten Geschossen des Gebäudes 5.2 wird durch Wohnnutzungen ausgetauscht, sodass sich der Wohnungsanteil in Zone II erhöht (Variante I). Als Alternative wird zusätzlich eine weitere Anhebung des Wohnflächenanteils dargestellt (Variante II).

Die Gebäudehöhen wurden als Maximalhöhen dargestellt und werden im Bebauungsplanverfahren noch konkretisiert und überprüft. Durch die notwendigen Dachaufbauten erhöht sich in den gekennzeichneten Bereichen die Gebäudehöhe um weitere 2,50m.

### **Städtebauliche Kennziffern:**

In Zone II entsteht ca. 37.000m<sup>2</sup> BGF, davon sind ca. 18.500 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch. Daraus entfallen ca.

#### Variante I (BGF)

- 6.000 m<sup>2</sup> Wohnen (ca. 76 Wohneinheiten)
- 4.600 m<sup>2</sup> Büroflächen
- 480 m<sup>2</sup> Fitness
- 2.300 m<sup>2</sup> Drogeriemarkt
- 670 m<sup>2</sup> Gastronomie
- 2.400 m<sup>2</sup> Einzelhandel
- 4.200 m<sup>2</sup> Vollsortimenter

#### Variante II (BGF)

- bzw. 8.100 m<sup>2</sup> (ca. 100 Wohneinheiten)
- bzw. 3.000 m<sup>2</sup> Büroflächen
- Entfall Fitnessstudio

Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Postareal (Gutachten GMA vom 08.03.2021) sieht die geplanten Nutzungen der STRABAG Real Estate GmbH von Seiten der landesplanerischen Vorgaben (Konzentrationsgebot,

Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) als erfüllt an.

### Stellplatzschlüssel:

#### - Variante I: Büro statt Hotel

Für die ca. **76 entstehenden Wohneinheiten** und die gewerblichen Nutzungen resultiert ein Stellplatzbedarf bei **1,5 Stpl./WE** (ohne zusätzliche öffentliche Stellplätze) von ca. 330 Stellplätzen (davon ca. 114 für Wohnungen). In Zone II werden in 3 Parkgeschossen ca. **270 Stellplätze** nachgewiesen. Die **fehlenden 60 Stellplätze** für gewerbliche Nutzungen werden im Plangebiet aufgrund des Entfalls des Grundstücksstreifens entlang der Eltinger Straße und der damit verbundenen Verkleinerung der Tiefgarage nicht nachgewiesen.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit bauordnungsrechtlich gewerbliche Stellplätze extern mit einer Baulast gesichert nachzuweisen. Der externe Nachweis von Stellplätzen ist grundsätzlich nicht für notwendige Stellplätze von wohnbaulichen Nutzungen möglich. Die Stellplätze können hier z.B. für Mitarbeiter in ausreichender Entfernung angeboten werden.

Der bislang prognostizierte Stellplatzbedarf ist im Baugenehmigungsverfahren zu verifizieren.

#### - Variante II: Wohnen statt Büro

Zur Deckung des erhöhten Wohnflächenbedarfs kann in Gebäude 7.1 der Wohnanteil von ca. 6.000 m<sup>2</sup> insgesamt in Zone II auf 8.100 m<sup>2</sup> zugunsten des Büroflächen-/Fitnessanteils erhöht werden. Es entstehen damit ca. **100 Wohneinheiten**.

Zur Unterbringung der dafür zusätzlich erforderlichen Stellplätze ist ein zusätzliches Parkgeschoss erforderlich. Dies bedeutet für die STRABAG ein zusätzliches Investitionsvolumen von ca. 5,2 Mio. € bezogen auf den Bau von ca. 80 Stellplätzen unter der Parkebene P3 und 7,7 Mio. € für ca. 120 Stellplätze unter der Parkebene P2. Bei einem marktüblichen Verkaufserlös der Stellplätze bedeutet dies eine Baukostenbeteiligung (investorensseitig) von 3 Mio. € bzw. 4,6 Mio. €.

Um die Differenz so klein wie möglich zu halten, wird investorensseitig eine Abänderung des Stellplatzschlüssels abweichend zu den bisherigen Vorgaben des Investorenauswahlverfahrens vorgeschlagen. Bei einem Ansatz von **1 Stpl./WE für Wohnungen ≤ 65 m<sup>2</sup> und 1,5 Stpl. für Wohnungen > 65 m<sup>2</sup>** und damit 70 kleinen und 30 großen Wohneinheiten reduziert sich damit das **Stellplatzdefizit** in Zone II und damit die extern nachzuweisenden Stellplätze auf **33 Stellplätze**. Würde das zusätzliche Wohnen mit **1,5 Stpl./WE** umgesetzt entsteht ein Defizit von ca. **73 Stellplätzen** in Zone II.

#### - Stellplatzbilanz Vergleich Variante I und II Zusammenfassung:

Nutzung	Variante I Büro statt Hotel 1,5 Stpl. WE	Variante II Zus. Wohnen statt Büro 1 Stpl. WE ≤65m <sup>2</sup> 1,5 Stpl. WE >65m <sup>2</sup>	Variante III = Variante II mit 1,5 Stpl. WE
Gewerbe	216	193	193
Wohnen	114	110	150
<b>Stellplatzbedarf gesamt</b>	<b>330</b>	<b>303</b>	<b>343</b>
Stellplätze vorhanden	270	270	270
<b>Externer Nachweis</b>	<b>Ca. 60</b>	<b>Ca. 33</b>	<b>Ca. 73</b>

Für die Einzelhandelsnutzungen werden betreiberseitig mindestens 160 Stellplätze gefordert statt 135 Stellplätze nach der VwV-Stellplätze. Die restlichen 110 Stellplätze stehen damit

der Wohnbebauung zur Verfügung.

### **Entwässerung:**

Das Oberflächenwasser ist in Zone II grundsätzlich in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße einzuleiten. Nach der Niederschlagswasserverordnung ist Oberflächenwasser weitestgehend auf dem Grundstück selbst zurück zu halten und dann gedrosselt in die Kanalisation abzugeben (ca. 12,5l/s\*ha). Wird der Wert nicht auf dem Projektgrundstück selbst eingehalten, kann aufgrund der Geländesituation die Einleitung nur über eine aus dem Layher-Areal den Stadtgarten kreuzende Leitungszuführung in die Bahnhofstraße erfolgen. Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser findet im Plangebiet über das Retentionsvolumen der Dachbegrünung und über eine Regenwassernutzung zur Bewässerung statt. Aufgrund der hohen Verdichtung und der Unterbauung des Geländes mit einer Tiefgarage und Einzelhandelnutzungen ist bei Bedarf eine zusätzliche Rückhaltung innerhalb des Stadtgartens vorzusehen. Der Investor hat gemäß der Auslobung des Investorenauswahlverfahrens die Erschließungsträgerfunktion, dies beinhaltet die Herstellung der inneren und äußeren Erschließung. Die Umsetzung ist im Rahmen der weiteren Vertragsverhandlungen abzustimmen.

### **Kinderspielplätze:**

Die Zone II ist nach den Zielsetzungen des Investorenauswahlverfahrens als neue Stadtmitte mit einer urbanen Dichte und einem Nutzungsmix aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Einzelhandel und Praxen entlang einer belebten Stadtachse zu entwickeln. Eine Realisierung von großen Kinderspielflächen ist in dem zentralen Bereich nicht vorgesehen. Einzelne Spielgeräte können jedoch in die Platz- und Freiflächengestaltungen integriert werden. Ein sinnvoll nutzbarer Kinderspielbereich wird deshalb im Bereich des Stadtgartens vorgeschlagen, der auch von angrenzenden Wohnbereichen als Kinderspielplatz genutzt werden kann. Die STRABAG Real Estate GmbH leistet dazu eine Baukostenbeteiligung von 40% + Grundstücksanteils wert von insgesamt 115.000 € bezogen auf 100 WE. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ist dies unter dem letztendlichen zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf zu konkretisieren.

### **Zufahrt von Bahnhofstraße:**

#### *- Verkehrliche Auswirkungen*

In der Sitzung des Gemeinderates vom 3. März 2020 (SV 2020/046) wurde zur Verteilung der entstehenden Verkehrsströme beschlossen, das Plangebiet zusätzlich zur Eltinger Straße auch von der Bahnhofstraße anzudienen. Aufgrund des vorgesehenen Verzichts auf die Hotelnutzung und Ausweitung Büronutzung im Plangebiet wurde eine neue Verkehrsmengenberechnung durchgeführt. Auf der Eltinger Straße sind demnach zusätzlich rund 1.600 Fahrzeuge am Tag zu erwarten. Die aktuelle Verkehrsbelastung mit 15.300 Fahrzeugen/24h (Messung Okt. 2020) liegt mit den zusätzlich prognostizierten Belastungen unter den Zählwerten aus 2019 mit ca. 20.000 Fahrzeugen/24h (baustellenbedingt/aufgrund Auswirkungen Corona-Pandemie). Insgesamt kann damit gerechnet werden, dass Kfz-Fahrten auf der Eltinger Straße entfallen, da fußläufige Einkaufsmöglichkeiten im zentralen Kernbereich von Leonberg geschaffen werden. Inwieweit dies kompensiert wird durch den erweiterten Einzugsbereich kann nicht endgültig abgeschätzt werden. Anzumerken ist, dass jede Entwicklung des Bereiches eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit sich bringt. Durch die verbesserte Anbindung des Radverkehrs werden für die Verlagerung auf den nicht motorisierten Verkehr die bestmöglichen Voraussetzungen geschaffen.

Für die Leistungsfähigkeit einer Straße ist die Belastung in der Spitzenstunde ein wesentliches Beurteilungskriterium. Bezogen auf die Spitzenstunde bedeutet dies im Bereich mit den meisten zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf der Eltinger Straße (Bereich zwischen Zone II und IV):

Eltinger Straße	Vormittagsspitze zusätzlich	Nachmittagsspitze zusätzlich
-----------------	--------------------------------	---------------------------------

Anschluss Eltinger Straße	144 Kfz/Sp-h	122 Kfz/Sp-h
Anschluss Eltinger Straße + Bahnhofstraße	88 Kfz/Sp-h	71 Kfz/Sp-h
<b>Entlastung Eltinger Straße</b>	<b>-56 Kfz/Sp-h</b>	<b>-51 Kfz/Sp-h</b>

Die Berechnungen beruhen auf der Nutzungszusammensetzung der Variante I. Nach gutachterlicher Einschätzung ist durch den Ersatz der Büronutzung und den Entfall des Fitnessstudios eher mit geringfügig weniger Verkehr zu rechnen.

Anzumerken ist auch, dass durch die zusätzliche Zufahrt von der Bahnhofstraße lediglich die Verkehre aus Richtung Westen aufgrund der Einbahnstraßenregelung im oberen Abschnitt der Bahnhofstraße zugunsten der ÖPNV-Beschleunigung ersetzt werden können. Für Verkehrsbeziehungen in Richtung Norden ist die Eltinger Straße die günstigere Ein-/Ausfahrtmöglichkeit. Die Leistungsfähigkeit der Eltinger Straße wird in der Fortsetzung der Grabenstraße wesentlich beschränkt. Die Umlaufzeiten der Lichtsignalanlage im Bereich des Hirschbrunnenplatzes muss im Falle einer zusätzlichen Zufahrt überprüft werden.

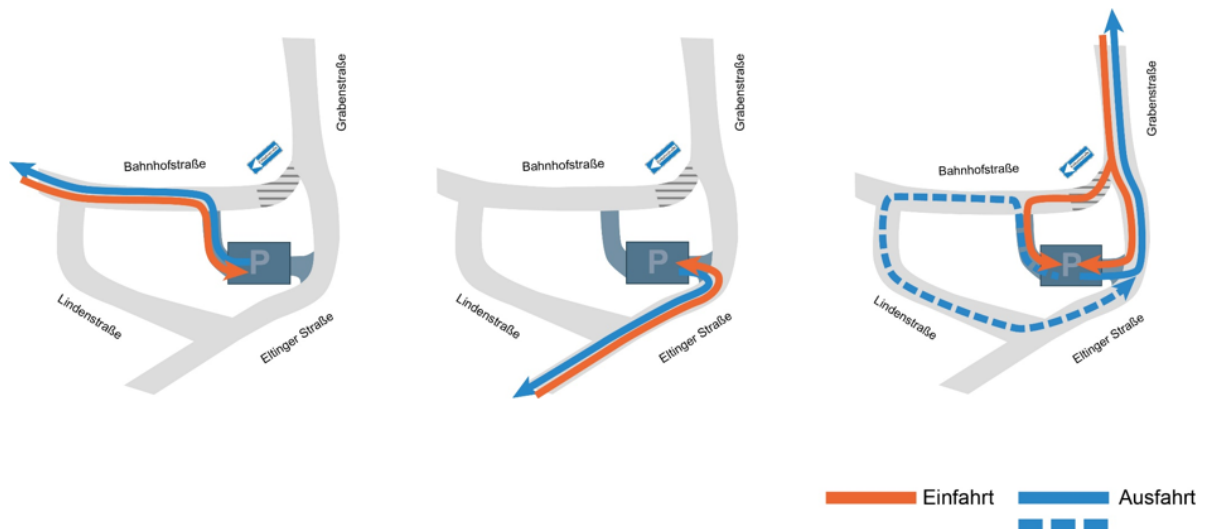


Abb. 4: Verkehrsbeziehungen nach Westen / Süden / Norden (eigene Darstellung)

- Kosten Zufahrt von Bahnhofstraße:

Die grobe Kostenschätzung der Herstellung der Erschließung beläuft sich auf rund **750.000€ Brutto**. Da bislang nur eine grobe Skizze der Zufahrt vorhanden ist, ist die Kostenschätzung mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Die Kosten sind im Zuge der Baumaßnahmen separat verifizieren und danach abzurechnen. Die Regelung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag. In die Haushaltsplanung wird deshalb eine mögliche Nachzahlung von 250.000€ aufgenommen.

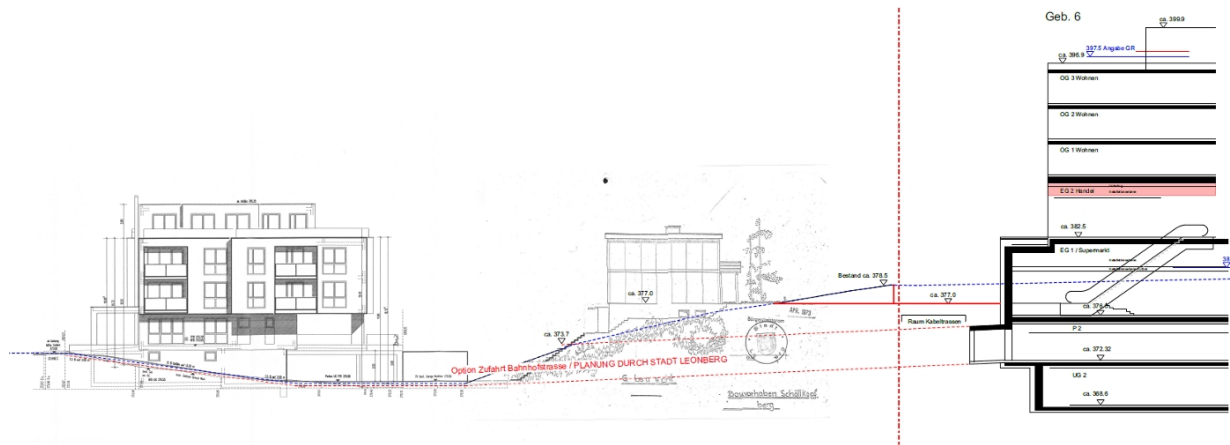


Abb. 5: Schnitt Zufahrt Bahnhofstraße Postareal entlang Grundstücksgrenze Stadtgarten (Quelle: STRABAG Real Estate GmbH)

Die vom Gemeinderat vorgeschlagene Zufahrt von der Bahnhofstraße dient alleinig der Erschließung des Projektgrundstückes und ist deshalb durch den Investor zu erbringen. Eine Herstellung und Kostentragung durch die Stadt würde eine unzulässige Beihilfe darstellen und Erschließungsbeiträge für alle Anlieger der Zufahrt auslösen, sofern die STRABAG die Kosten nicht in Gänze übernimmt. Da die Zufahrt nicht Grundlage des Kaufpreisangebotes der STRABAG Real Estate war, wirken sich die Kosten kaufpreismindernd aus (in den Städtischen Haushalt wären dann insgesamt ca. 1 Mio.€ inkl. möglicher Nachveranlagung einzustellen).

Dazu kommen u.U. noch die Kosten der Verlegung vorhandener Niederspannungsleitungen im Eltinger Fußweg. Die Leitungen verlaufen innerhalb des Projektgrundstückes in der derzeit öffentlichen Fläche des Eltinger Fußweges (Zone II). Den Versorgungsunternehmen wurde das Recht zugebilligt die Leitungen in der öffentlichen Fläche zu verlegen. Da die Aufstellung des Bebauungsplans für eine geordnete Gebietsentwicklung grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt, liegen nach dem Konzessionsvertrag dem Grunde nach die Voraussetzungen für eine Kostenübernahme der Leitungsverlegung durch die LeoEnergie vor und damit der Stadtwerke Leonberg als Mehrheitseigner. Nur konzept- und investorenbedingte Änderungen der bestehenden Infrastruktureinrichtungen sind vom Investor zu tragen. Eine abschließende rechtliche Klärung muss im Zuge der Entscheidung des Gemeinderates noch erfolgen.

- Betroffenheit nachbarlicher Belange/Bauleitplanung durch Zufahrt von der Bahnhofstraße:

Die Zufahrt verläuft fast unmittelbar an der Nachbargrenze, aus diesem Grund ist mit Einwendungen im Bauleitplanverfahren / Baugenehmigungsverfahren zu rechnen. Die Einbeziehung der Zufahrt bedeutet eine Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und unter Umständen eine zeitliche Verzögerung der Planung. Da es sich bei der Zufahrt um eine bisher planungsrechtlich ausgewiesene öffentliche Grünfläche handelt, ist mit einer Erhöhung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen. Ein Gutachten zur lärmtechnischen Situation ist als Abwägungsgrundlage in Auftrag zu geben.

Die Zufahrt muss mindestens 0,6m von der östlichen Grundstücksgrenze in den Stadtpark aufgrund einer vorhandenen Abstandsflächenbaulast abrücken. Dadurch wird der Eingriff in das Stadtparkgrundstück zusätzlich vergrößert und die Gestaltungsmöglichkeiten für den Bereich des Stadtparks weiter eingeschränkt.

- Zusammenfassung Argumentation Zufahrt Bahnhofstraße:

pro	kontra
-----	--------

Verkürzung der Wegelänge in östliches Stadtgebiet mit teilweiser Entlastung der Eltinger Straße	Hohe Kosten für -Erschließung/Zufahrt -Leitungsverlegung Eintritt Zufahrt in Projektgrundstück -Ausgleichsmaßnahmen
	Entlastung Eltinger Straße durch zusätzliche Zufahrt relativ gering und hauptsächlich nur in westliches Stadtgebiet
	Lärm- u. Immissionsbelastung Anwohner entlang Zufahrt → u. U. zeitliche Verzögerung BLP-Verfahren
	Einschränkung Gestaltungsmöglichkeiten Stadtgarten (Verkleinerung öffentliche Grünfläche)

Hinsichtlich des vorhandenen Nutzen-/Kostenverhältnisses wird empfohlen auf eine zusätzliche Zufahrt zur Tiefgarage in Zone II zu verzichten.

### Planstand Zone III-IV:



Abb.6: Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf Postareal Zone IV STRABAG Real Estate GmbH

Als Projektauftrag wurde die Eingangssituation im südlichen Bereich konkretisiert. In 8-geschossiger Bauweise ist ein „Long-Stay-Hotel“ (Boardinghouse) geplant. Die Geschossanzahl wurde gegenüber dem Wettbewerbsergebnis um 2 Geschosse zur Einhaltung der Abstandsflächen reduziert. Der Erdgeschossbereich besitzt einen Rücksprung, sodass eine platzartige Aufweitung im Bereich der Fußgängerfurt mit einem ansprechenden Gebietsauftrag entsteht. Durch die Modifizierung der Gebäudekubatur wird die Möglichkeit einer barrierefreien und begrünter Stadtachse als Verbindungselement zwischen Rathausplatz und zentralem Quartiersplatz geschaffen. Im Bereich des Postgebäudes geht die barrierefreie Führung in eine Rampe über. Parallel dazu wird eine

barrierefreie Steigung geführt, die die Höhendifferenz zum zentralen Quartiersplatz in Zone II über einen Aufzug in Gebäude 7.1 überwindet.

Bedingt durch die CoronaPandemie sind derzeit Long-Stay-Appartements schwer zu vermarkten und betreiberseitig nicht gefragt. Von der STRABAG Real Estate wird deshalb alternativ die Umwandlung in ein Büro-/Verwaltungsgebäude bzw. ein Ärztehaus vorgeschlagen. Durch die veränderten Grundrissmöglichkeiten kann eine „schlankere“ Gebäudekubatur und eine Reduktion der Bruttogeschossfläche erfolgen.

#### **Städtebauliche Kennziffern:**

Es entstehen hier 5.400 m<sup>2</sup> BGF für Long-Stay-Hotel bzw. ca. 3.400 m<sup>2</sup> für Büro-/Verwaltungsgebäude bzw. Ärztehaus.

#### **Stellplätze:**

##### **- Long-Stay-Hotel**

In einer Tiefgarage sind ca. 14 Stellplätze für ca. 98 Einheiten vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die Eltinger Straße. Die verkehrliche Abwicklung ist mit rechts rein und rechts raus vorgesehen.

##### **- Alternative Büro-/Verwaltungsnutzung oder Ärztehaus:**

Durch eine Nutzungsänderung erhöht sich der Stellplatzbedarf. Bei einer Nutzung durch Verwaltung/Büros entsteht ein Stellplatzbedarf von 33 gegenüber 46 Stellplätzen durch ein Ärztehaus. Die Unterbringung kann aufgrund der Lage und des Grundstückszuschnitts nur in Form von Flurparkern mit einer Zu- und Abfahrt mit Wartebereich von der Eltinger Straße erfolgen.

#### **Bewertung Zone IV:**

Die veränderte planerische Ausgangslage durch die Corona-Pandemie bedingt eine Anpassung der Nutzungen in Zone IV. Grundsätzlich ist, wie vom Investor aufgezeigt, ein Stellplatznachweis auf dem Grundstück möglich. Das Grundstück im Kreuzungsbereich ist aufgrund des Zuschnitts und der Lage verkehrstechnisch schwer zu erschließen. Eine Einfahrt in Zone IV ist nur von Norden kommend aus der Eltinger Straße möglich. Die Verkehrsbeziehung in Richtung Norden bedingt erhebliche Umwegfahrten im Stadtgebiet. Es wird deshalb vorgeschlagen, Stellplätze extern nachzuweisen (externes Parkdeck oder TG in Zone II).

## **Gesamtbilanz Stellplätze Zone I-IV**

#### **Bauordnungsrechtlicher Stellplatzbedarf:**

Je nach geplanter Nutzungszusammensetzung resultiert ein unterschiedlicher Stellplatzbedarf:

Wird grundsätzlich ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl./WE für alle Zonen angesetzt:

➔ Insgesamt ca. 410 bis 423 Stpl. (bei zusätzlich Wohnen)

Erfolgt zusätzlich eine Nutzungsänderung in Zone IV:

➔ Insgesamt ca. 442 (bei Büronutzung) und 455 Stpl. (bei Ärztehaus)

#### **Öffentliche Stellplätze:**

Die im Investorenauswahlverfahren geforderten zusätzlichen **10 % öffentliche Stellplätze** sind in der Zone II in Form von **öffentlich zugänglichen Stellplätzen in der Tiefgarage** vorhanden. Städtebaulich soll die Zone II als autofreies Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität konzipiert werden. Im Zuge der Projektentwicklung (Planstand 12/2018) wurde nach detaillierten Baugrunduntersuchungen einer Erhöhung der Erdgeschosszone aufgrund des hoch anstehenden Felshorizonts zugestimmt. Die grundsätzliche Ausrichtung der Planung als verkehrsfreies Quartier wurde mit Planstand 02/2020 beschlossen. Mittlerweile wurde der Stellplatzbedarf aus der Planung weiter konkretisiert und eine Freiflächen- und Begrünungskonzeption erarbeitet. Der Erhalt der Bäume an der Eltinger

Straße steht demnach straßenbegleitendem Parken entgegen und würde durch Ein- und Ausparkvorgänge die Leistungsfähigkeit der Eltinger Straße weiter reduzieren.

In allen Gebäuden sind in Zone II öffentlich zugängliche Nutzungen in Form von Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen vorgesehen. Im Erdgeschoss 1 ist ein großer Supermarkt vorhanden, der sich zum Stadtgarten hin öffnet und von dort erschlossen werden kann. Darüber befindet sich der Quartiersplatz mit gastronomischen Einrichtungen und Läden. Der für Kunden, Besucher und Dienstleister vorgesehene Parkraum befindet sich im öffentlich zugänglichen Teil der Tiefgarage. Die Tiefgarage ist in Parkebene 1 bis Parkebene 3 organisiert und wird von der Eltinger Straße südlich Gebäude 7.1 bzw. 7.2 erschlossen. Lediglich im Parkgeschoss 3 sind fest zugewiesene Stellplätze (private/nicht öffentliche Stellplätze) vorgesehen, die abgegrenzt sind. Die ca. 160-180 öffentlichen Stellplätze in der Parkebene P1 und P2 stehen uneingeschränkt über die Öffnungszeit der Öffentlichkeit zur Verfügung. Ein Nachweis der **zusätzlich** geforderten **ca. 40 öffentlichen Stellplätze** ist nur in einer zusätzlichen Tiefgaragenebene oder oberirdisch durch massiven Rückbau in der Gebäudekubatur möglich. Je nach Lage und Erschließung bedeutet dies ein Gebäudeflächenrückbau von 500 bis 1000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine oberirdische Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen würde eine Umplanung des Gebietes bedeuten und zu einer Unwirtschaftlichkeit des geplanten Projektes nach Aussage des Investors führen. Investorensseitig wird dies als nicht mehr tragfähig angesehen.

#### Stellplatzschlüssel in Vergleichsgebieten:

Innerhalb der Stadt Leonberg wurden in aktuellen Bebauungsplanverfahren auf die örtliche Situation zugeschnittene Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Kreissparkassenareal:	1,5 Stellplätze/WE + 10 % öffentliche Stellplätze
Jahnstraße:	1,5 Stellplätze/WE, für Sozialmietwohnungen <45m <sup>2</sup> und <60m <sup>2</sup>
	1 Stellplatz/WE + 10 % öffentliche Stellplätze
Römerstraße/BPD:	1,5 Stellplätze/WE, bei barrierefreiem Bauen 1 Stellplatz/WE
Keim-Areal Warmbronn:	1,5 Stellplätze/WE >40 m <sup>2</sup> , 1 Stellplatz <40m <sup>2</sup> , zusätzlich ca. 10% öffentliche Stellplätze

Die Tendenzen und die landesplanerischen Vorgaben zu Stellplatzschlüsseln gehen tendenziell in großen gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden Kommunen in Richtung einer Reduzierung der Stellplatzschlüssel sogar unter 1 Stellplatz/WE. Vor allem im Bereich der Sozialmietwohnungen wird zur Kostensenkung der Stellplatzschlüssel gesenkt. Als zentraler Innenstadtbereich ist das Postareal gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und entspricht aufgrund seiner Innenstadtlage dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“.

Das Plangebiet unterscheidet sich in der Zusammensetzung wesentlich von den anderen oben genannten Gebieten. Das Keimareal oder das Baugebiet Jahnstraße ist eher im Ortsteil oder am Rande von Leonberg verortet. Lagemäßig vergleichbar mit dem Projektgebiet ist annähernd das Projektgebiet der Kreissparkasse. Hier jedoch liegt der Schwerpunkt der Gebietsausrichtung eher auf dem Wohnungsbau, im Postareal soll dagegen eine zentrale Stadtachse geschaffen werden, die aus einer belebten Kernzone aus öffentlich zugänglichen Nutzungen, wie Einzelhandel und Gastronomie besteht und nur ergänzend Wohnungsbau beinhaltet. Aus diesem Grund ist auch der Anteil der öffentlich zugänglichen Stellplätze im Gebiet größer, der genutzt werden kann. In Kernzonen von Stadtzentren wird zur Vermeidung von Parksuchverkehr eher dazu übergegangen, öffentliche Stellplätze nicht im Straßenraum sondern in Tiefgaragen unterzubringen. Durch die Schaffung eines barrierefrei und gut mit dem Fahrrad erschlossenen Quartiers ist davon auszugehen, dass ein Teil der Erledigungen und Einkäufe zu Fuß getätigt werden und damit Kfz-Verkehr ersetzt werden kann.

#### Zusammenfassung Argumentation zur Herstellung öffentlicher Stellplätze im Projektgebiet:

Pro	Kontra
	Zentrale Stadtachse/Quartier soll verkehrsfrei sein
Es sind weniger Stellplätze vorhanden.	Dem grundsätzlichen Entwurf wurde bereits zugestimmt. Durch den hoch anstehenden Felshorizont entstehen hohe Kosten, erfordert Rückbau der Gebäudekubatur → Ablehnung durch Investor
	Parkmöglichkeiten entlang der Eltinger Straße führen zu Verkehrsbehinderungen und Entfall Bestandsbäume
Stellplätze in Tiefgarage sind evtl. für manche Nutzergruppen weniger attraktiv	Genügend <b>öffentlich zugängliche</b> Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden
Noch werden Einkäufe weniger zu Fuß erledigt	Gute Erreichbarkeit des Plangebietes zu Fuß und Fahrrad/Förderung Nahmobilität → Weniger Stellplätze erforderlich
Gleichbehandlung mit anderen Projekten	Situation aufgrund Nutzungsstruktur nicht mit anderen Gebieten vergleichbar
	Nach LBO Stellplatzschlüssel erfüllt
	Bei Erwerb des verbleibenden Telekomgrundstückes können hier oberirdische Stellplätze dargestellt werden.

### Zusammenfassung zur Nutzungsstruktur in Verbindung mit Stellplatzkonzeption

Der bauordnungsrechtliche Nachweis von 1,5 Stpl./WE kann in Zone I geführt werden, in Zone II entsteht durch die Verkleinerung der Tiefgarage aufgrund des Rücksprungs der Gebäude von der Eltinger Straße bei der Einhaltung des Stellplatzschlüssels von 1,5 Stpl./WE ein Defizit mindestens 60 Stellplätzen und von 33 Stellplätzen bei vermindertem Stellplatzschlüssel.

Erfolgt in Zone IV eine Umplanung in Richtung Büros und in Zone II zu noch mehr Wohnen (Variante II) erhöht sich das Defizit auf bis zu ca. 100 Stellplätze. Wird einem externen Nachweis nicht zugestimmt führt dies nach Aussage der STRABAG Real Estate zu einer wirtschaftlichen Schiefelage des Gesamtprojektes. Für einen wirtschaftlichen Nachweis werden ca. 70 externe Stellplätze benötigt. Dies kann durch einen reduzierten Stellplatzschlüssel in Zone II im Zusammenhang mit dem Nachweis von ca. 33 Stellplätzen aus Zone IV umgesetzt werden.

Ein Nachweis von ca. 70 Stellplätzen ist extern grundsätzlich entweder auf dem Parkdeck am Johannes-Kepler-Gymnasium oder im Rahmen eines Neubaus auf dem Rathausparkplatz möglich. Die Kostentragung an den Bau- und Grundstückskosten kann anteilig durch den Investor übernommen werden, dabei ist jedoch mindestens der Verkehrswert zugrunde zu legen. Die Herstellung und der Unterhalt eines Parkhauses kann extern durch die Stadtwerke erfolgen.

Das Parkdeck am Johannes-Kepler-Gymnasium ist derzeit sanierungsbedürftig und nicht in vollem Umfang nutzbar. Von den überschlägig geschätzten Bau- und Planungskosten auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie von ca. 6,5 Mio. € Brutto für ca. 200 Stellplätze sind ca. 2,6 Mio. € Brutto Kosten die kurz- bis mittelfristig sowieso im städtischen Haushalt bzw. Wirtschaftsplan der Stadtwerke für den Ersatz der 80 Stellplätze für das städtische Parkdeck zu veranschlagen sind. Mit dem Bau eines Parkdecks können die 80 Stellplätze des Parkdecks ersetzt, 70 Stellplätze für die externe Unterbringung aus dem gewerblichen Stellplatzbedarf des Postareals und ca. 50 Reservestellplätze hergestellt werden. Die

Machbarkeitsstudie ist bei positivem Grundsatzbeschluss im weiteren Planungsfortschritt kostenmäßig und bautechnisch zu verifizieren und in den Folgejahren in den Wirtschaftsplan der Stadtwerke einzustellen.

### **Weitere Vorgehensweise:**

Da ein Fortgang der Planung einer Entscheidung zu grundsätzlichen Rahmenbedingungen bedarf, sind Grundsatzbeschlüsse zur vorgestellten Planung erforderlich

Dies betrifft insbesondere, Entscheidungen

- über Umwandlung in Zone II Hotel in Büronutzung (Gebäude 7) / Büronutzung in Wohnen (Gebäude 5) bzw. zusätzliche Umwandlung von Büro/Fitness in Wohnen (Gebäude 7.2)
- zum Stellplatzschlüssel und externem Nachweis der Stellplätze
- zu Errichtung Kinderspielplatz im Stadtgarten
- zum Erschließungskonzept und Entfall Anbindung an die Bahnhofstraße
- zur Fortführung der Vertragsverhandlungen und weiteren Konkretisierung der Planung

### **Anlage/n**

- 1 PAL\_Projektupdate\_PA\_GR\_Mrz\_2021\_Anlagenkonvolut\_pxo4 (öffentlich)