

Dezernat C
Planungsamt
Thomas Merkle

Bezugsvorlagen:
DS 2016 Nr. V 56ö

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Ö / N |
|--|--------------------------|-------|
| Planungsausschuss (Vorberatung) | 26.01.2017 | Ö |
| Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung) | 26.01.2017 | Ö |
| Gemeinderat (Vorberatung) | 31.01.2017 | Ö |

Stadtumbau "Leonberg-Mitte"

- **Vorstellung der aktuellen Entwurfsplanung Hochbau Eltinger Straße 44- 48**
- **Billigung der Freiflächengestaltung Stadtachse im Bereich Eltinger Straße 48 / Stichstraße Eltinger Straße**
- **Billigung der Eckpunkte Kaufvertrag / Städtebaulicher Vertrag Stufe 2**
- **Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das Grundstück Flst. 3131/3 (Eltinger Straße 48)**

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Das aktuelle Nutzungs- und Planungskonzept Eltinger Straße 44-48 („Brezger-Areal“) zur Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Pflegeeinrichtung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Freiflächenplanung des Büros ARP, Stuttgart vom 19.12.2016 zur Gestaltung der Stadtachse im Bereich Eltinger Straße 48 und der Stichstraße Eltinger Straße wird als Grundlage für das weitere Verfahren gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der im Sachvortrag Ziffer 3 dargestellten Eckpunkte mit der Fa. Mörk GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag / Städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) abzuschließen sowie bezüglich des Kaufvertrages Grundstück Flst. 3131/3 (Eltinger Straße 48) vom 29.11.2016 ein Negativtestat für das allgemeine und besondere Vorkaufsrecht gem. § 24 ff. BauGB zu erteilen.

1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Fa. Mörk GmbH & Co. KG plant als Projektentwickler / Investor in der Eltinger Str. 44-48 in Leonberg die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Pflegeeinrichtung, Café und weiteren gewerblichen Nutzungen. Das in der Sitzungsrunde im September 2016 vorgestellte Nutzungs- und Planungskonzept zur Entwicklung der Grundstücke Eltinger Straße 44 – 48 und der angrenzenden öffentlichen Flächen (Stadtachse, Stichstraße Eltinger Straße) wurde zwischenzeitlich konkretisiert und mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag (Stufe 1) abgeschlossen. Der

Bebauungsplanentwurf zur erforderlichen Änderung des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1996 wird derzeit ausgearbeitet. Als nächster Verfahrensschritt sind mit dem Investor in einem Kaufvertrag / Städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) Regelungen zur Gestaltung des geplanten Bauvorhabens sowie Vereinbarungen zur Bereitstellung und Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen zu vereinbaren. Auf die Ausübung eines Vorkaufsrechts bezüglich des vom Investor erworbenen Grundstücks Flst. 3131/3 (Eltinger Straße 48) soll verzichtet werden.

2. Ziele der Maßnahme

(Städte-)bauliche Entwicklung eines zentralen Quartiers innerhalb des Stadtumbaugebiets.

3. Sachverhalt/Sachstand

Die Fa. Mörk GmbH & Co. KG plant als Projektentwickler / Investor in der Eltinger Str. 44-48 in Leonberg die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Pflegeeinrichtung mit ca. 90 Pflegeplätzen sowie im südwestlichen Gebäudeteil zur Schellingschule und im Dachgeschoss zur Eltinger Straße / Stichstraße insgesamt ca. 20 Wohneinheiten. Die Gebäude sind in 4 geschossiger Bauweise zuzüglich teilweise eingerücktem Dachgeschoss geplant. Entlang der geplanten Stadtachse an der Eltinger Straße sind im EG ein Café mit Außenbewirtschaftung und weitere Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die für die Wohnungen (Stellplatzschlüssel 1,5) und für die Pflegeeinrichtung / gewerblichen Nutzungen (Stellplatzschlüssel entsprechend VwV Stellplätze) erforderlichen 44 Stellplätze werden in einer Tiefgarage (42 Stellplätze) und an der Stichstraße (2 oberirdische Stellplätze) nachgewiesen. Des Weiteren werden im Rahmen der Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum insgesamt 11 öffentliche Parkplätze erstellt. Die aktuelle Entwurfsplanung des Büros ARP, Stuttgart vom 30.11.2016 ist auszugsweise als Anlage 1 – 3 beigefügt. Insgesamt ist ein attraktiver Beitrag zur Belebung der Stadtachse zu erwarten.

Das Nutzungs- und Planungskonzept des projektierten Bauvorhabens wurde in der Sitzungsrunde der Gremien im September 2016 vorgestellt (vergleiche DS 2016 Nr. V 56ö). Baubeginn des Vorhabens ist ab Herbst 2017 geplant.

Im Zuge der Hochbaumaßnahmen ist vorgesehen, den Vorbereich an der Eltinger Straße (Stadtachse) und die Stichstraße neu zu gestalten. Mit der Planung der Freiflächen wurde seitens der Stadt das mit der privaten Hochbaumaßnahme betraute Planungsbüro ARP, Stuttgart, beauftragt. Grundlage für die Freiflächengestaltung Stadtachse und Stichstraße bilden die im Bereich der Stadtmitte (Neuköllner Platz) zugrundegelegten Gestaltungsrichtlinien. Die aktuellen Entwürfe zur Freiflächengestaltung des Büros ARP vom 19.12.2016 sind als Anlagen 4 und 5 beigefügt. Das Gestaltungskonzept wird in der Ausschusssitzung im Detail vorgestellt und soll als Grundlage für die Weiterführung des Verfahrens beschlossen werden.

Im Vorgriff auf die Projektentwicklung hatte die Fa. Mörk GmbH & Co. KG ein erstes Grundstücksgeschäft getätigt, bei dem die Stadt aufgrund der mit der Fa. Mörk GmbH & Co. KG in einem Städtebaulichen Vertrag (Stufe 1) vereinbarten Regelungen auf die Ausübung des im Stadtumbaugebiet bestehenden Besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB verzichtet hat.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 29.11.2016 wurde zur Realisierung des geplanten Vorhabens ein weiteres Grundstücksgeschäft getätigt, das den Verkauf des Grundstückes Flst. 3131/3 (Eltinger Straße 48) an die Fa. Mörk GmbH & Co. KG vorsieht. Auch dieser Vertrag unterliegt dem Besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 BauGB. Die Stadt kann auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten, wenn erkennbar ist, dass die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme erreicht werden können.

Hierzu wurden entsprechende Gespräche mit der Fa. Mörk GmbH & Co. KG geführt und die planerische Konzeption konkretisiert.

Zur Realisierung des Bauvorhabens der Fa. Mörk GmbH & Co. KG und zur Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist vorgesehen, auf der Grundlage der vom Büro ARP, Stuttgart erstellten Fachplanungen (Entwurfsplanung Hochbau vom 30.11.2016 (Anlagen 1 bis 3) und Freiflächengestaltung Stadtachse / Stichstraße vom 19.12.2016 (Anlagen 4 und 5)) und des noch zu erstellenden Bebauungsplanentwurfs einen Kaufvertrag / Städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) abzuschließen, der Regelungen zur

- Gestaltung der Gebäude
- Flächenbereitstellung, Bau- und Kostenträgerschaft bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen (Stadtachse, Stichstraße)
- Begründung von Rechten sowie
- zur zeitlichen Abwicklung

definiert.

Im Folgenden werden die Eckpunkte des Städtebaulichen Vertrages (Stufe 2) zusammengefasst:

- Die Fa. Mörk GmbH & Co. KG verpflichtet sich, ihr Wohnbauprojekt gemäß den mit der Stadt abgestimmten Vorgaben zur Gestaltung, Materialität und Farbgebung zu errichten.
- Die Fa. Mörk GmbH & Co. KG verpflichtet sich die projektierten Gebäude an die in unmittelbarer Nähe verlaufende Nahwärmeversorgung anzuschließen oder alternativ durch ein bauseitiges Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Wärme zu versorgen.
- Die Fa. Mörk GmbH & Co. KG verpflichtet sich im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf der Grundlage der Freiflächengestaltung Stadtachse / Stichstraße des Planungsbüros ARP, Stuttgart vom 19.12.2016 (Anlagen 4 und 5) sowie des noch zu erstellenden Bebauungsplans zur Herstellung des Vorbereichs entlang der Eltinger Straße (Stadtachse) und der Stichstraße Eltinger Straße mit 11 öffentlichen Stellplätzen (davon 3 an der Stadtachse, 8 an der Stichstraße), Wendepalte und Anpassungsarbeiten zum Rathausvorplatz sowie einer Wegeverbindung an der westlichen Grundstücksgrenze bei Grundstück Eltinger Straße 44 einschließlich Beleuchtung, Möblierung und Bepflanzung.
- Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Beleuchtung, Möblierung und Bepflanzung trägt die Fa. Mörk GmbH & Co. KG. Die Stadt stellt zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Fördermittel aus dem Bund-Länderprogramm Stadtumbau West in Höhe von maximal 150€/m² Verkehrsfläche zur Verfügung (ca. 520 m² Stadtachse + ca. 1200 m² Stichstraße + ca. 150 m² Fußweg = ca. 280.000,- €, hiervon 168.000,- € Bund/Land, 112.000,- € Stadt). Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zur Fertigstellung der privaten Hochbaumaßnahmen, spätestens bis 31.12.2019 endgültig herzustellen und an die Stadt zu übergeben.
- Die Fa. Mörk GmbH & Co. KG verpflichtet sich im Rahmen eines notariellen Kaufvertrages die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Stadtachse und der Stichstraße erforderlichen Flächen der Grundstücke Flst. 3130/1 (Eltinger Straße 44) und Flst. 3131/3 (Eltinger Straße 48) mit insgesamt ca. 485 m² zu einem Quadratmeterpreis von 25,- €/m² auf die Stadt zu übertragen. Die Stadt überträgt im Bereich der Stichstraße Teilflächen des Grundstücks Flst. 3129

(Stichstraße) mit insgesamt ca. 30 m², die in der Entwurfsplanung zur Herstellung privater Stellplätze und Außenanlagen vorgesehen sind, ebenfalls zum Ausgleichsbetrag von 25,- €/m² an die Fa. Mörk GmbH & Co. KG. Der aus den Tauschvorgängen resultierende, von der Stadt zu leistende Kaufpreis in Höhe von vorläufig 11.375,- € zuzüglich Grunderwerbsteuer wird aus Haushaltsmitteln des Stadtumbaus (Grunderwerb) finanziert.

Zur Realisierung des öffentlichen Geh- / Radweges entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf Flst. 3130/1 (Eltinger Straße 44), verpflichtet sich die Fa. Mörk GmbH & Co. KG zur Begründung einer Dienstbarkeit zur grundbuchrechtlichen Sicherung der öffentlichen Nutzung.

4. Weiteres Vorgehen

- Verzicht auf die Ausübung des Besonderen Vorkaufsrechts bezüglich des Kaufvertrages vom 29.11.2016 zum Erwerb des Grundstückes Flst. 3131/3 (Eltinger Straße 48) durch die Fa. Mörk GmbH & Co. KG.
- Abschluss eines Kaufvertrages / Städtebaulichen Vertrags (Stufe 2) nach Maßgabe der unter vorstehend Ziffer 3 genannten Eckpunkte mit der Fa. Mörk GmbH & Co. KG und Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zur weiteren Umsetzung des Vorhabens.

5. Alternativen zum Beschlussvorschlag

Keine vertragliche Bindung des Investors sowie Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt.

Finanzierungsübersicht

| Kontierung | Jahr | verfügbares Budget | Finanzbedarf | Bemerkung |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------|----------------------------------|
| Stadtumbau „Leonberg-Mitte“ | | | | |
| 2 61590001 932000 | 2017 | | 13.000 | Grunderwerb |
| 2 61590001 963100 | 2019 | | 280.000 | Ordnungsmassnahmen Stadtachse |

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Bernhard Schuler
Oberbürgermeister

Anlage/n

| | |
|---|----------------------------------|
| 1 | BV_Mörk-Bau_EG_30.11.2016 |
| 2 | BV_Mörk-Bau_Ansichten_30.11.2016 |

| | |
|---|---|
| 3 | BV_Mörk-Bau_Illustration_30.11.2016 |
| 4 | Freiflächengestaltung_Stadtachse - Stichstraße_19.12.2016 |
| 5 | Stadtachse_Gestaltungsvarianten_19.12.2016 |

Anlage 1

Siehe auch Außenanlagenplan



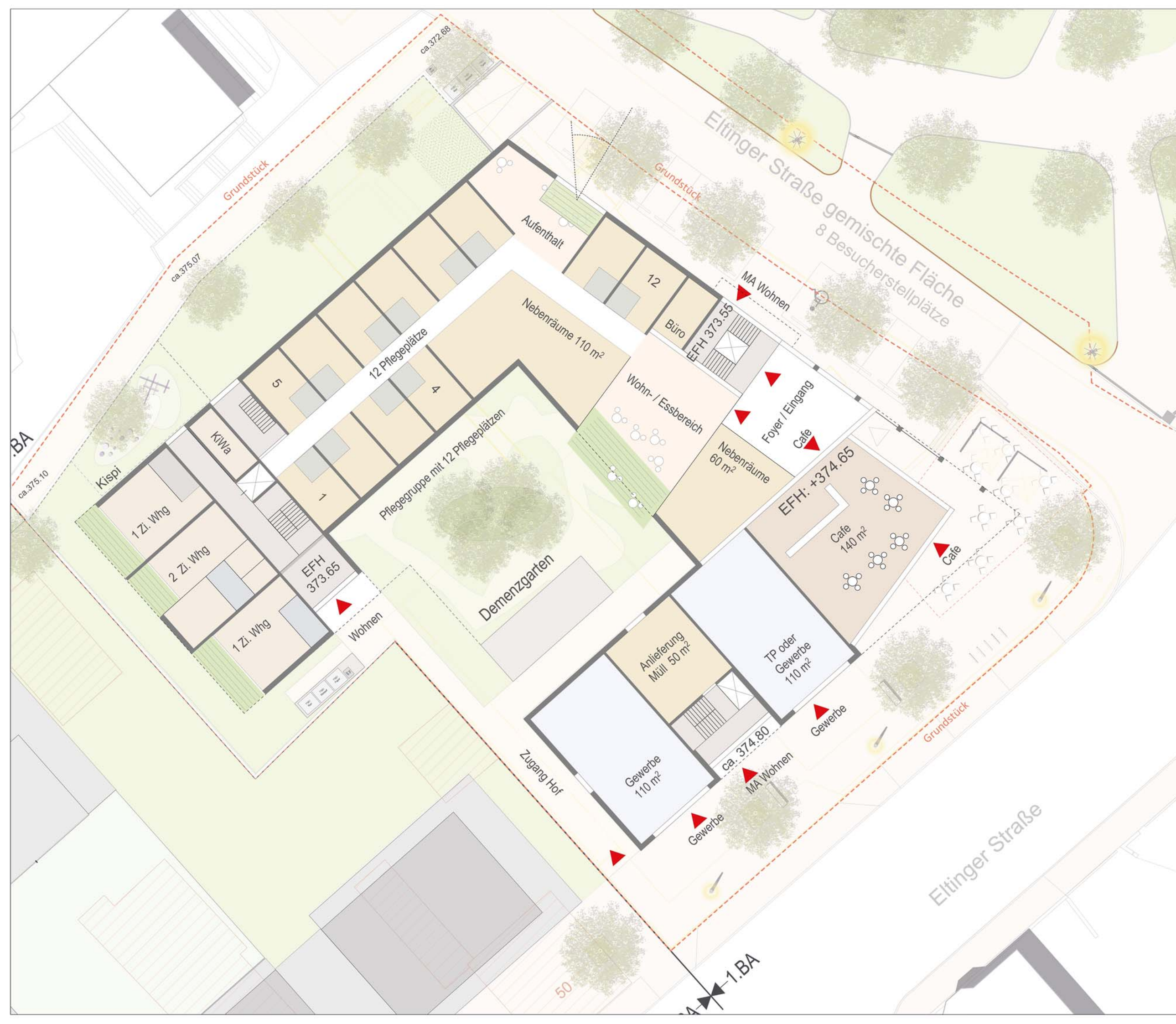
Stadt Leonberg
Wohn- und Geschäftshaus
mit Pflegeeinrichtung
Eltingerstr. 44-48

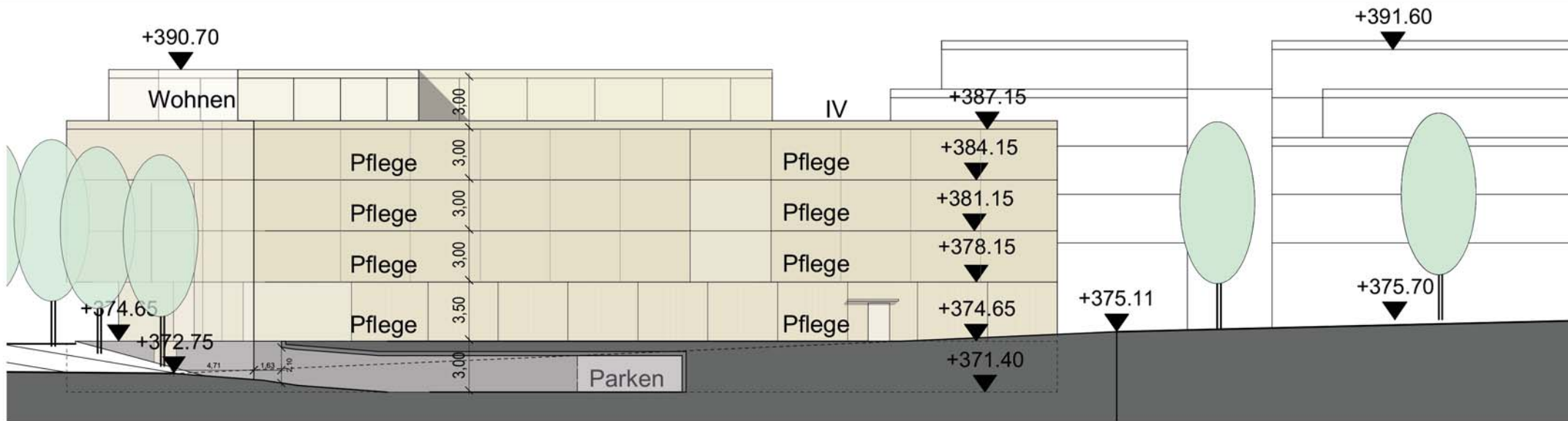
Erdgeschoss

gesamt ca. 90 Pflegeplätze
9 Mitarbeiter Wohnungen
11 Wohnungen
360 m² Gewerbe

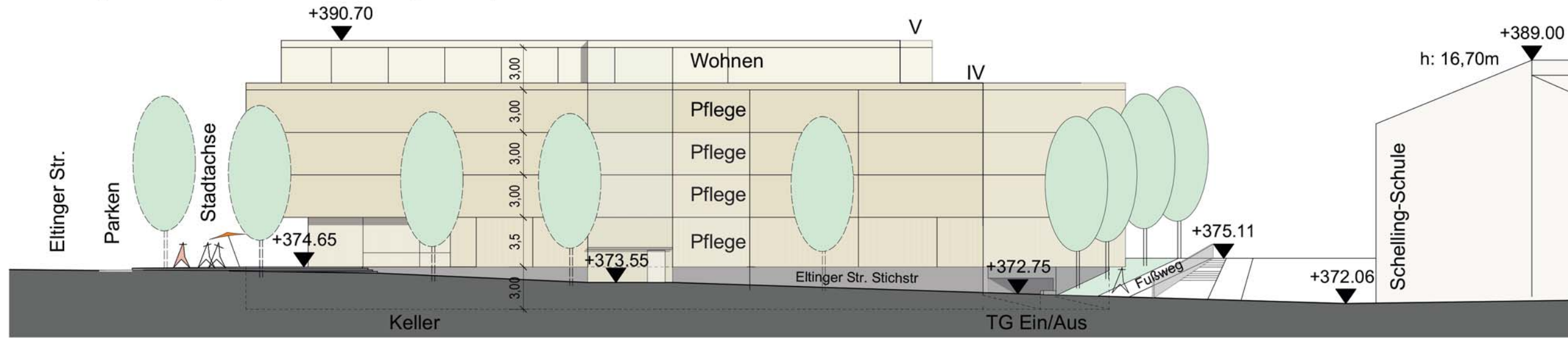
M 1:200

ARP
30.11.2016

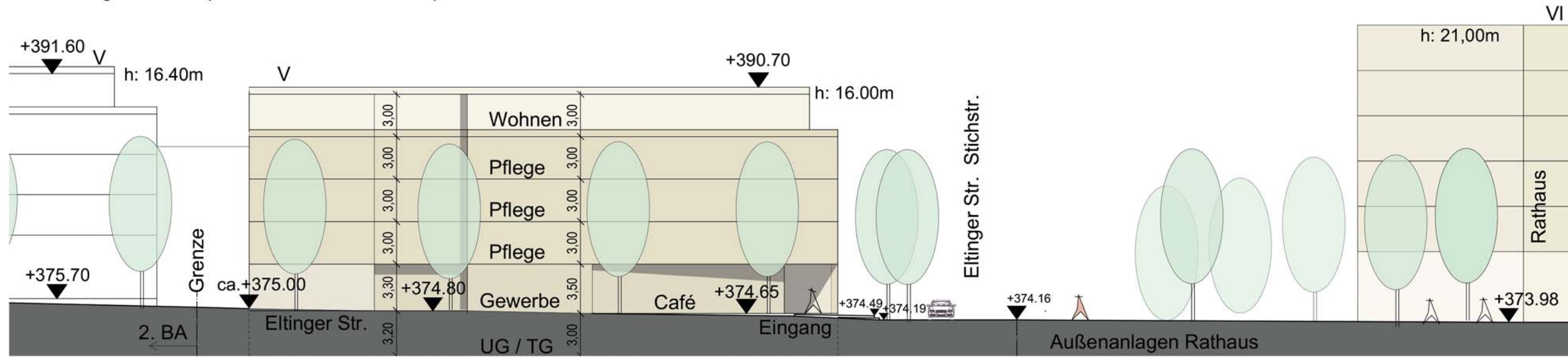




Abwicklung Nord-West (Blick von der Schelling-Schule)



Abwicklung Nord-Ost (Blick von der Stichstraße)



Abwicklung Süd-Ost (Blick von der Stadtachse)



Stadt Leonberg
Wohn- und Geschäftshaus
mit Pflegeeinrichtung
Eltingerstr. 44-48

Ansichten

Höhen Stand 30.11.2016
(Planung ARP)



M 1:200

30.11.2016



Stadt Leonberg
Wohn- und Geschäftshaus
mit Pflegeeinrichtung
Eltingerstr. 44-48

Unverbindliche Illustration

ARP
30.11.2016



Liriodendron tulipifera, Tulpenbaum (Stadtachse)

Carpinus betulus 'Fastigiata', Pyramidenhainbuche (Stichstraße)

Systemleuchte Arini, (Stichstraße)

Betonbaumscheibe Stadtachse / Stichstraße

Anfahrswelle Stichstraße

Betonbank mit Holzauflage (beispielhaft) Stadtachse

Fischgrätenverband Übergangsbereich



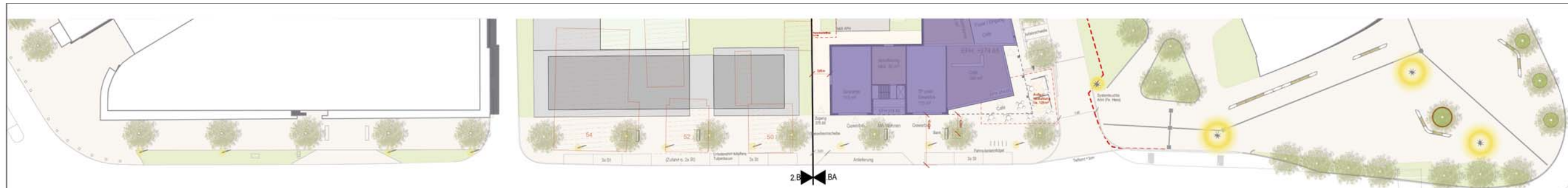
Stadt Leonberg
Wohn- und Geschäftshaus
mit Pflegeeinrichtung
Eltingerstr. 44-48

Außenanlagen
Stichstraße Eltinger Straße



M 1:200

19.12.2016



Liriodendron tulipifera,
Tulpenbaum (Stadtachse)



Betonbaumscheibe



Betonbank mit Holzaufgabe (beispielhaft)

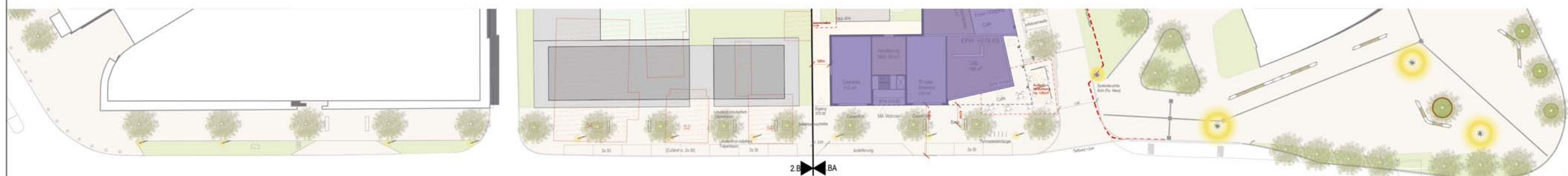


Stadt Leonberg
Wohn- und Geschäftshaus
mit Pflegeeinrichtung
Eltingerstr. 44-48

Stadtachse Leonberg

M 1:500 /
M 1:200
ARP
19.12.2016

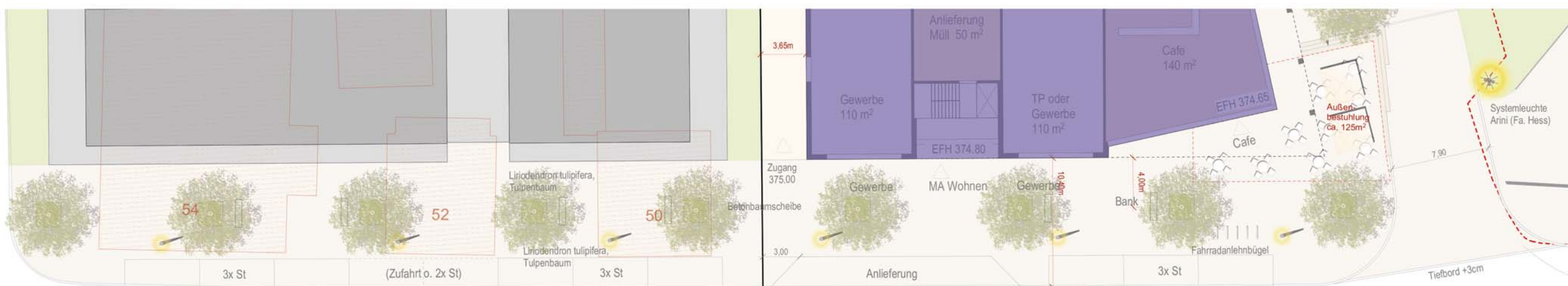
Variante 1, Baumraster 17m / M 1:500



Variante 2, Baumraster 13m / M 1:500



Variante 2, Baumraster 17m / M 1:200



Variante 2, Baumraster 13m / M 1:200