

2021/166-01

öffentlich



Dezernat III
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:
2020/190-002; 2021/085-02;
2021/097

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

Eckpunktepapier Schulstraße 27

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Vom Eckpunktepapier bzgl. Schulstraße 27 hinsichtlich besonders geförderten Mietwohnraums in Verbindung mit der vorgeschlagenen Planvariante, wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebaubarkeit des Grundstücks unter den vorhandenen Randbedingungen abschließend zu klären.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der vorgeschlagenen Planungsvariante des Grundstücks, einen Architekten in Höhe von bis zu 15.000 EUR zu beauftragen.
4. Der außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 15.000 EUR wird zugestimmt.
5. Dem Deckungsvorschlag aus dem Investitionsauftrag 721100407002 ASG Fassadensanierung wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
752200027303 Schulstraße 27	2021	0 €	15.000 €	Die Deckung erfolgt aus Investitionsauftrag 721100407002 ASG Fassadensanierung. Die Maßnahme ist baulich abgeschlossen und die veranschlagten Mittel werden nicht in voller Höhe benötigt.
752200027303 Schulstraße 27	2022	0 €	100.000 €	Der Finanzbedarf für ein VgV Verfahren sowie Planungsleistungen ist im Haushaltsplan 2022 zu veranschlagen.

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Info Stand

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 138/1 ist seit dem 31.12.2015 im Eigentum der Stadt Leonberg. Es befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Warmbronn (siehe Lageplan Anlage 01 Seite 02) mit einem bestehenden Wohnhaus mit zwei Ebenen und einem Dachstuhl, welches derzeit leer steht.

In Vorlage 2020/190-002 wird die Schulstraße 27 zunächst als Alternative für eine Anschlussunterbringung benannt. Mit Beschlussvorschlag 2021/085-02 wurde die Verwaltung beauftragt zu untersuchen, ob das Grundstück Schulstraße 27 grundsätzlich dazu geeignet ist, besonders geförderten Mietwohnraum zu schaffen.

Mit Vorlage 2021/166 wurde eine erste mögliche Variante der Neubebauung im Ortschaftsrat vorgestellt. Der darin beschriebenen Aufgabenstellung hinsichtlich Waldabstand wurde weiter Rechnung getragen, die Variante wurde überarbeitet.

Eine weitere Abstimmung mit der zuständigen Stabstelle Forsthoheit des Landratsamts Böblingen fand statt. Weitere Erläuterungen hierzu siehe Punkt „Waldabstand“ unter „Offene Planungsthemen“.

Planungsstand

Zur Beurteilung, welche Möglichkeit sich bietet auf dem bestehenden Grundstück bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde für die Erstellung von Planungsskizzen ein Architekturbüro mit einbezogen. Eine Planskizze mit Grobkosten liegt vor.

Grunddaten

Grundstücksgröße	1.107 m ²
GRZ (Grundflächenzahl)	0,3
GFZ (Geschossflächenzahl)	0,6
Stellplatzschlüssel lt. LBO	1:1
BGF Vollgeschoss Ausgenutzt	195 m ²
Wohneinheiten	09 WE
BGF Summe	585 m ²
Netto-Wohnflächenansatz	439 m ²

Die vorliegende Skizze bildet ein Mehrfamilienhaus mit 09 Wohneinheiten zum Zwecke der Schaffung geförderten Wohnraums ab. Die Wohneinheiten verteilen sich gleichmäßig auf die Geschosse. So sind je Vollgeschoss je 3 Wohneinheiten vorgesehen. Weiter ist ein Gartengeschoss mit 3 Wohneinheiten planerisch berücksichtigt, diesbezüglich ist die Realisierbarkeit noch mit der genehmigenden Baurechtsbehörde zu klären.

Die Haustechnik ist unmittelbar unter dem Dach platziert, ein separates Kellergeschoss ist nicht geplant. Der Wohnungszugang erfolgt auf der Ostseite des Gebäudes, für das OG01 über einen Treppenaufgang auf eine Balkonebene. Ferner ist Platz für aktuell 9 Parkplätze im Außenbereich vorhanden. Dies entspricht den Vorgaben der LBO.

Bauweise

Der vorliegenden Skizze zugrunde gelegt sind Aufteilungen in einfacher Bauweise wie z.B. im Modulbau. Dabei ergeben sich in jedem Geschoss 3 Wohneinheiten.

Die Bauweise kann sowohl in Massiv-, Element- oder Modulbauweise erfolgen.

Mit den ggf. fortfolgenden Planungen soll damit ebenso dem in Vorlage 2021/097 benannten Leitbild „Zukunftsfähiges Bauen“ Rechnung getragen werden.

Schützenswerte Bäume

Die Baumvegetation auf dem Grundstück wurde vom Tiefbauamt geprüft. Auf dem Grundstück sind 3 unbedingt erhaltenswerte Bäume, 3 erhaltenswerte und 2 nicht erhaltenswerte Bäume vorhanden. Bei der Platzierung der Parkflächen wurde so gut als möglich darauf Rücksicht genommen.

Kosten

Bei der Grobkostenermittlung wurden die Kosten für Abbruch und Entsorgung sowie Baukosten des Gebäudes inkl. Küchen und Zuschlag für Baunebenkosten (KG700) zum Stand 30.09.2021 berücksichtigt. Ferner enthalten ist die Erstellung der Außenanlagen. Eine Prognose bzgl. Baupreissteigerung ist aufgrund der aktuellen Marktlage hinsichtlich Fluktuation in Preisentwicklung sowie Unregelmäßigkeiten aufgrund von Corona etc. nicht möglich.

Abbruchkosten	ca. 45.000 €
Küchen	ca. 50.000 €
Baukosten inkl. Außenanlagen und KG700	ca. 1.750.000 €
KG700 (Geschätzt ca. 20% von Baukosten inkl. Außenanlagen)	ca. 350.000 €
Gesamtsumme (brutto)	ca. 2.195.000 €

Offene Planungsthemen

Waldabstand

In § 4 Abs. 3 Satz 1 Landesbauordnung (LBO) wird der einzuhaltende Waldabstand definiert. Demnach sind 30 m Waldabstand vorgeschrieben.

Nach der Ausnahmenvorschrift des § 4 Abs. 3 Satz 2 Landesbauordnung (LBO) gilt der 30m Waldabstand nicht für Gebäude, die innerhalb eines durch einen wirksamen Bebauungsplan festgesetzten Baufensters errichtet werden sollen. Bei einer Überschreitung der Baugrenze greift diese Ausnahmenvorschrift des § 4 Abs. 3, S. 2 LBO gerade nicht und es gilt grundsätzlich der Mindestabstand von 30 m zum Wald. Zudem lässt sich aus § 4 Abs. 3 S. 2 LBO nicht automatisch ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung herleiten; vielmehr ist zu prüfen, ob von dem geringeren Waldabstand eine konkrete Gefahr ausgeht. Im Einzelfall muss deshalb geprüft werden, ob der Waldbestand reduziert werden muss.

Seitens der zuständigen Stabstelle Forsthoheit des Landratsamts Böblingen wird dazu geraten, den Regelabstand von 30m grundsätzlich einzuhalten. Ferner würde „eine Rücknahme des Waldrandes um mehrere Meter Tiefe (...) aus forstfachlicher Sicht dagegen aus(scheiden).“ Der Waldrand (...) sollte nicht zur Herstellung des gesetzlichen Waldabstandes punktuell ‚aufgerissen‘ werden.“

Bei einem gemeinsamen Abstimmungsgespräch wurde ergänzend in Aussicht gestellt die Lage vor Ort neu zu bewerten um den Abstand ggf. verringern zu können. Hierfür wurde eine weitere Planskizze erbeten. Auf dieser solle ein Gebäude so weit als möglich ins westliche Baufenster verschoben werden. Das im östlichen Bereich des Flurstück 138/1 befindliche Baufenster des aktuellen Bebauungsplans befindet sich teilweise innerhalb des benannten Waldabstandes. Um einen möglichst großen Waldabstand zu gewährleisten wurde ein 30m Abstand von dem vor Ort augenscheinlich dem Baufenster am nächsten gelegenen größeren Baum planerisch für die aktuelle Variante zugrunde gelegt.

Nächste Schritte

Eine weitere Abstimmung mit der Stabstelle Forsthoheit des Landratsamts Böblingen wird erfolgen. Die Verwaltung schlägt vor, die Genehmigungsfähigkeit insbesondere hinsichtlich des Waldabstands weiter zu prüfen sowie bei entsprechendem positiven Ergebnis die weiteren Planungsschritte einzuleiten.

Vorausgesetzt, das Grundstück ist in ausreichendem Umfang bebaubar, ist 2022 über ein VgV-Verfahren die Architektenleistung auszuschreiben, vorbehaltlich einer Bewertung durch das Landratsamt Böblingen und der genehmigenden Baurechtsbehörde hinsichtlich Waldabstand.

Anlage/n

1 211015_Anlage01_Eckpunktepapier Schulstraße 27 (öffentlich)

Anlage zu 2021/166-01

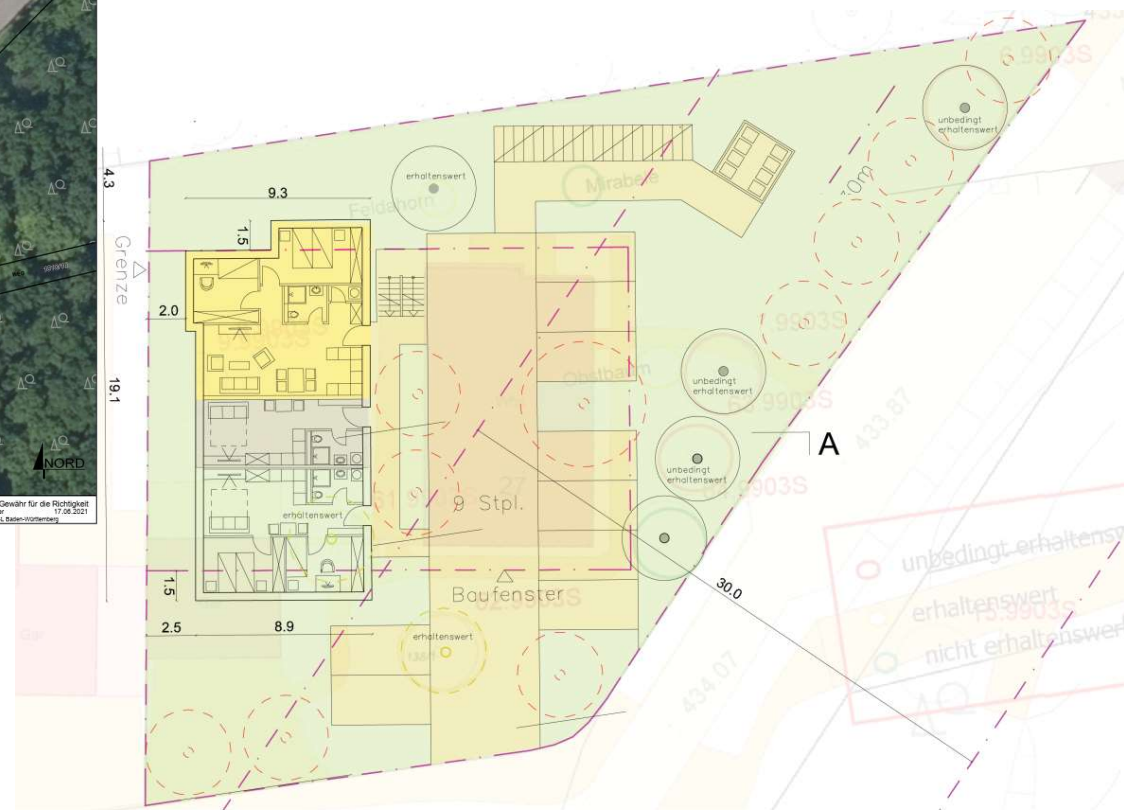
Eckpunktepapier Schulstraße 27

- OR-Warmbronn 25.10.2021
- Planungsausschuss 11.11.2021
- Gemeinderat 16.11.2021

Lageplan



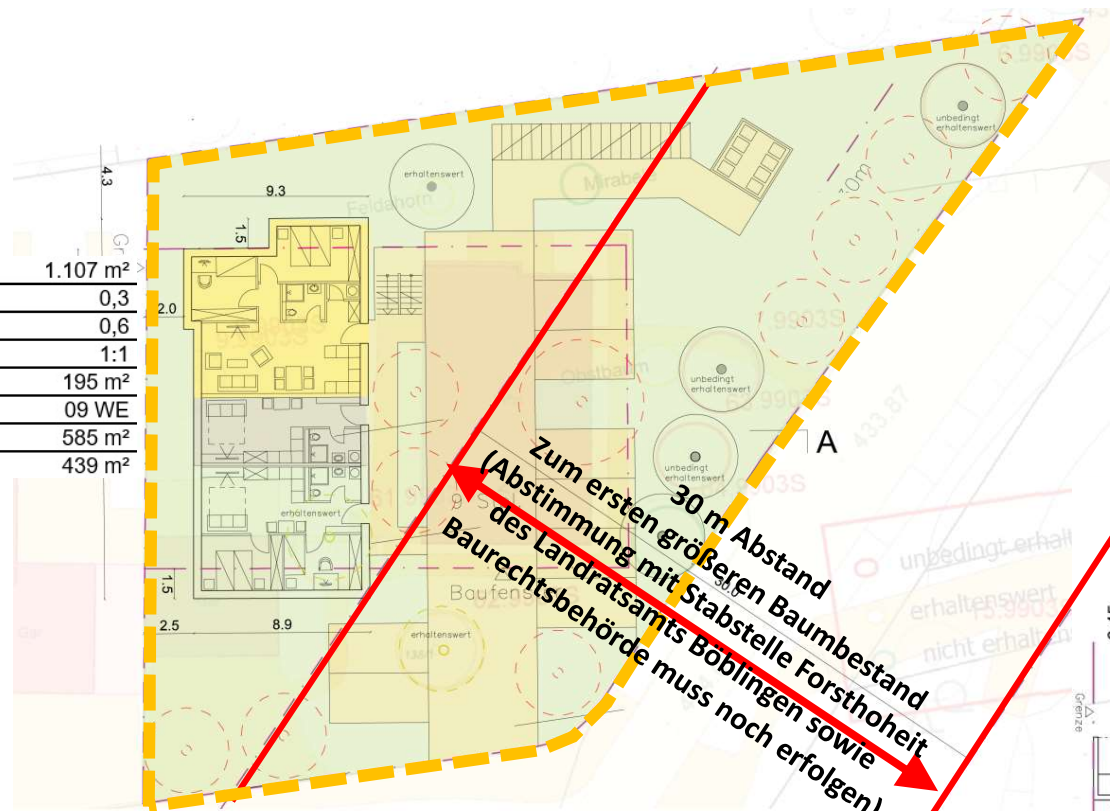
Grundstück 138/1 – Schulstraße 27



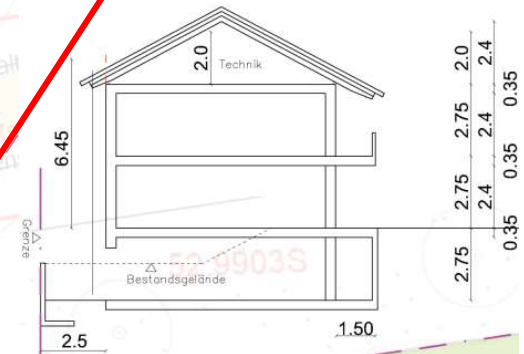
Projektidee – Wohnhaus Variante mit max. 9 Wohneinheiten

Grundriss

Grundstücksgröße	1.107 m ²
GRZ (Grundflächenzahl)	0,3
GFZ (Geschossflächenzahl)	0,6
Stellplatzschlüssel lt. LBO	1:1
BGF Vollgeschoss	195 m ²
Wohneinheiten	09 WE
BGF Summe	585 m ²
Netto-Wohnflächenansatz	439 m ²



Grundstücksgröße 1.107 m²
 Dachneig. lt. B-Plan 28°
 Ortsbausatzung Warmbronn:
 28°-Dach keine Gauben
 Kniestock nicht zulässig
 max. Traufhöhe 2-gesch.
 Gebäude 6,50m, sichtbar
 lediglich 6m Höhe



Schnitt