

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	10.09.2018	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	20.09.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	25.09.2018	Ö

**Grundstücksentwicklung „Keimareal“, Brandenburger Straße 10 – 14, Warmbronn, Umnutzung von Gewerbe zu Wohnen**  
**- Umnutzungskonzept Gewerbe zu Wohnen**  
**- Vorgabe städtebaulicher Kennzahlen für das Städtebauliche Gutachterverfahren**  
**- Änderung Bauplanungsrecht**  
**- Abschluss Städtebaulicher Vertrag**

**Beschlussvorschlag**

1. Der geplanten Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen am Standort Brandenburger Straße 10 – 14 in Warmbronn wird zugestimmt.
2. Zur Ermittlung des Städtebaulichen Konzepts wird im Auftrag des Vorhabenträgers und im Benehmen mit der Stadt ein Gutachterverfahren durchgeführt. Die in dieser Vorlage dargestellten städtebaulichen Kennzahlen für das Nutzungskonzept werden als Grundlage für das Gutachterverfahren beschlossen.
3. Es gelten die beschlossenen Grundsätze zum "Bezahlbaren Wohnraum" gemäß Vorlage 2018/0145.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, zur vertraglichen Fixierung städtebaulicher Belange und der Vorgehensweise mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13a BauGB „Wohnen östlich der Brandenburger Straße: Flurstücke 242, 253 und 254“ sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzubereiten. Dies schließt die Erstellung der notwendigen Fachgutachten ein.

**Zusammenfassung des Sachverhalts**

Die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsareal der Firma Keim Kunststoff GmbH, östlich der Brandenburger Straße gelegen, wird zeitnah aufgegeben. Das Betriebsgelände umfasst die Flurstücke 242, 253 und 254. Der rechtsgültige Bebauungsplan weist gewerbliche Nutzungen an diesem Standort aus. Aus städtebaulichen Gründen soll in einer Nachnutzung die bestehende gewerbliche Entwicklung nicht weitergeführt werden.

Die Firma Immobilienentwicklung plus Wohnen (iep) hat das gesamte Areal erworben und plant die Entwicklung eines Wohngebiets. Im Rahmen eines durch den Investor auf seine Kosten durchzuführenden städtebaulichen Gutachterverfahrens soll in enger Abstimmung mit der Stadt ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, auf dessen Basis das erforderliche Bebauungsplanänderungsverfahren vorangetrieben wird. Für das private Gutachterver-

fahren müssen städtebauliche Kennzahlen vorgegeben werden.

Aufbauend auf den Anforderungen der „Kommunalen Wohnraumstrategie Leonberg 2030“ ist es dem Investor freigestellt, neben den geforderten Flächen zum „Bezahlbaren Wohnraum“ weitere seniorenspezifische Einrichtungen bzw. Wohnungen ohne Bindungszweck oder sonstige Angebote zu schaffen.

Das im Jahre 2008 eingeleitete Bebauungsplanverfahren „Brandenburger-/Dresdner Straße (ehemals Stuttgarter Straße II) - 1. Änderung“ wird nicht mehr weitergeführt. Um Rechtssicherheit zu schaffen, wird das Änderungsverfahren formal eingestellt. Da das Grundstück künftig Wohnzwecken dienen soll, ist eine Änderung des Bebauungsplans („Wohnen östlich der Brandenburger Straße: Flurstücke 242, 253 und 254“) mit einer Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich:

Mit dem Investor wird zur Sicherung der v.g. städtebaulichen Ziele, zur Durchführung und Kostenübernahme der Mehrfachbeauftragung und des Bauleitplanverfahrens ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **Ziele der Maßnahme**

Kommunale Begleitung der privaten Projektentwicklung einer brachfallenden Gewerbefläche mit der Nutzungsänderung Wohnen auf der Grundlage städtebaulich vertraglicher Kennzahlen für den Teilort Warmbronn.

### **Sachverhalt/Sachstand**

#### Ablauf Gutachterverfahren iep

Dem Gutachterverfahren liegt folgende Vorgehensweise zugrunde:

- Abstimmung der Eckpunkte und der teilnehmenden Büros mit der Stadt
- Durchführung des Gutachterverfahrens
- Bewertung der Arbeiten durch ein Gremium (besetzt mit Vertretern iep, Stadt Leonberg)
- Beratung in den kommunalpolitischen Gremien
- „Siegerentwurf“ als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren
- Einleitung/ Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Von Seiten des Investors werden drei bis vier Büros für die Teilnahme am Gutachterverfahren vorgeschlagen. Das Preisgerichtsgremium wird aus kommunalen sowie aus Vertretern der iep gebildet.

Sämtliche anfallende Kosten für das Gutachterverfahren werden durch den Investor übernommen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zu definieren.

#### Definition der städtebaulichen Rahmenbedingungen

Im südöstlichen Teilort Warmbronn liegt das ca. 5.724 m<sup>2</sup> große Betriebsareal der Firma Keim. Es umfasst die Flurstücke mit der Nummer 242, 253 und 254. Bestandsgebäude, die der gewerblichen Nutzung dienen, sind vorhanden und sollen abgebrochen werden. Die Fläche ist beinahe zu 100% versiegelt. Planungsrechtlich gilt derzeit der qualifizierte Bebauungsplan „Stuttgarter Straße II“ vom 06.04.1973. In dem zu ändernden Bereich ist eine gewerbliche Nutzung (s. g. abgestuftes Gewerbegebiet) zulässig.

Derzeit zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 (2) Nr. 4 BauNVO“ (mischgebietstypische Nutzungen). Diese Festsetzung gilt auch für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen; unmittelbar angrenzend ist das Busunternehmen Kappus. Für den Bebauungsplan „Stuttgarter Straße II“ sollte im Jahr 2007 im Rahmen eines Änderungsverfahrens die Baunutzungsverordnung von 1968 auf die Fassung von 1990 umgestellt

werden. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Auch im Flächennutzungsplan ist das Areal als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Südlich, westlich und östlich grenzt bereits heute Wohnbebauung an.

Zwar besteht auch in Warmbronn durchaus der Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen, jedoch eignet sich der Standort östlich der Brandenburger Straße aufgrund der Umgebungsstruktur (Schwerpunkt Wohnen) aus stadtplanerischer Sicht für eine Wohnnutzung. Das Areal bietet aufgrund der zentralen Lage ein gutes innerörtliches Potential an, um den dringenden Bedarf an Wohnraum in Warmbronn zu decken.

**Tabelle 1: Städtebaulicher Kennzahlen**

Themenfelder	Vorgaben
<b>Städtebau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angemessene Übergänge in die umgebende Bestandsbebauung</li> <li>- Abschirmende Bebauung zum Gewerbebetrieb</li> <li>- Ausbildung und Definition eines Quartiers mit eigener Identität und angemessener Aufenthaltsqualität</li> <li>- Punkthäuser i. S. der offenen Bauweise; ergänzend auch Doppel- und Reihenhäuser</li> </ul>
<b>Städtebauliche Dichte/ GRZ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis max. 0,4 (ohne Verkehrsflächen/Fußwege)</li> </ul> <p>Unabhängig von der vorliegenden städtebaulichen Dichte sollen im Allgemeines Wohngebiet angemessene Freiräume realisiert werden, um dem dörflich- durchgrüntem Charakter Warmbronns zu entsprechen.</p>
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 5.900 m<sup>2</sup> BGF</li> </ul>
<b>Geländehöhe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung an die örtlichen, topografischen Gegebenheiten (Geländeverlauf Nord-Süd ca. 4 m Steigung auf ca. 95 m; Ost-West ca. 3,5 – 4,0 m Steigung auf ca. 60 m zu bewältigen)</li> <li>- Orientierung an Umgebungsgelände (Brandenburger Straße im Westen, Grundstücke im Osten)</li> <li>- Umgang mit der Topografie innerhalb des Areals (Rampen, Stützmauern, etc.), jedoch barrierefrei/ -arm im Außenbereich</li> </ul>
<b>Nutzungspotentiale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet, Wohngebäude (mind. 25 % der realisierbaren Bruttogrundfläche als bezahlbarer Wohnraum)</li> <li>- Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Tagesstätte, barrierefreie Wohnungen, soziale Nutzungen (z.B. TAPiR)</li> <li>- „Freie“ Wohnungen</li> </ul>
<b>Parkierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Notwendige Stellplätze mit Stellplatzschüssel: ab 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1,5 Stpl./ WE; kleiner 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Stpl./ WE</li> <li>- 10% der notwendigen Stellplätze sind zusätzlich oberirdisch als öffentliche Stellplätze für Besucher anzulegen</li> </ul>
<b>Durchgrünung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich der Hausgärten</li> <li>- Grünzonen</li> <li>- Dachbegrünung intensiv</li> </ul>
<b>Energieversorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist beabsichtigt, das Quartier mit einem BHKW zu versorgen</li> </ul>

### **Weiteres Vorgehen**

- Aufhebung des Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf „Brandenburger-/Dresdner Straße (ehemals Stuttgarter Straße II) - 1. Änderung“
- Mitwirkung am iep-Gutachterverfahren
- Vorbereitung Bebauungsplanverfahren
- Abschluss des Städtebaulichen Vertrags zur vertraglichen Fixierung sämtlicher städtebaulicher Belange.

### **Alternativen zum Beschlussvorschlag**

Erhalt der gewerblichen Nutzung an diesem Standort.

### **Finanzierungsübersicht**

Der Beschlussvorschlag hat keine finanziellen Auswirkungen.

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann  
Oberbürgermeister

### **Anlage/n**

Keine