

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Planungsausschuss (Kenntnisnahme)	05.12.2024	Ö
Gemeinderat (Kenntnisnahme)	17.12.2024	Ö

Baugebietsentwicklung "Berliner Straße": Bericht über den Stand des Verfahrens

Kenntnisnahme

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Nach erfolgtem Investorenauswählerfahren wurde mit der Sitzung des Gemeinderates vom 08.03.2022 (vgl. SV 2022/028) dem Ergebnis des Preisgerichts zugestimmt und die Stadtverwaltung zu weiteren Vertragsverhandlungen mit dem Investor Conceptaplan GmbH beauftragt. Nach erfolgten Abstimmungsgesprächen wurden vom Gremium mit der Sitzung vom 17.10.2023 die aktuellen Planungen zu Kenntnis genommen sowie die Veränderungen der Planung beschlossen. In den seitdem stattgefundenen regelmäßigen Abstimmungsgesprächen wurden mit dem Investor, den beteiligten Fachbüros, dem Landratsamt Böblingen und der Stadtverwaltung die Fachthemen vertieft und noch erforderliche Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplans erarbeitet.

1. Aktueller Stand der Planung: Weiterentwicklung und Konkretisierung der Wohnbebauung und Freiflächenplanung

Nach der Beratung und Beschlussfassung in Planungsausschuss und Gemeinderat im Oktober 2023 wurden die Wohnungsgrundrisse in allen vier Solitären überarbeitet: zum einen, um die Anforderungen der Landeswohnraumförderung bei den mietpreisgebundenen Wohnungen umzusetzen, zum anderen, um die Wohn- und Nutzungsqualität der Wohnungen sicherzustellen und das Wohnungsangebot an die veränderten Marktbedingungen anzupassen. Auch bei den nicht mietpreisgebundenen Mietwohnungen und den für den Verkauf bestimmten Wohnungen wurden überwiegend kompakte Wohnungsgrundrisse entwickelt, um bezahlbare Mieten und Verkaufspreise zu erreichen.

Durch die Überarbeitung der Grundrisse und die Anpassung der Wohnungsgrößen hat sich die Zahl der Wohnungen im Vergleich zum Wettbewerb – bei unverändertem Bauvolumen – von 123 auf 138 Wohneinheiten erhöht. Davon werden 53 Wohnungen – das entspricht einem Anteil von ca. 36% der Gesamtwohnfläche – als Sozialmietwohnungen für eine Bindungsdauer von 30 Jahren zu einer um 33% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete reduzierten Kaltmiete vermietet. Zusätzlich entstehen 25 Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung. Weitere 60 Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen, vorwiegend an Eigennutzer, verkauft werden.

Im Zuge der Überarbeitung wurde auch die Tiefgaragenplanung konkretisiert. Durch die

größere Wohnungsanzahl hat sich die Stellplatzanzahl von 164 auf 180 erhöht. Zudem wurden die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt.

Derzeit erfolgt noch die Abstimmung der Planung mit den Fachplanern (insbesondere für Statik und Haustechnik). Parallel dazu werden die Fassaden weiterbearbeitet. Große Teile der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) sind abgeschlossen. Für die Weiterentwicklung der Planung zur Bauantragsreife werden noch ca. 3 Monate Bearbeitungszeit benötigt.



Abbildung: Planungsstand Wohnbebauung – Baufrösche, Architekten und Stadtplaner; Bilger Fellmeth Architekten (Stand 07.2024)



Abbildung: Freiflächenplan – Vorplanung, Bierbaum.Aichele. Landschaftsarchitekten (Stand 09.10.2024)

2. Verkehrsuntersuchung und Erschließungsplanung

Mit der gegenüber dem Wettbewerb veränderten Planung einer 6-gruppigen Kita (ehemals 4-gruppig) wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die vorliegende Machbarkeitsstudie ging von einer 4-gruppigen Kita aus, so dass es angebracht war, diese mit der Veränderung der 6-gruppigen Kita und der aus dem Wettbewerb konkret vorliegenden Planung fortschreiben zu lassen. Das Büro SSP Consult hat auf Basis aktueller Verkehrserhebungen der Stadt 08./09.2024) sowie Angaben zum Kitabetrieb (Betreuungsplätze, Betreuungszeiten, Einzugsgebiete etc.) und der geplanten Wohnbebauung (Anzahl Wohneinheiten, Tiefgaragenstellplätze) die Verkehrsmengen ermittelt.

Wesentliche Erkenntnisse der Untersuchung (siehe Anhang) waren

- die südlich geplante Zufahrt ist ausreichend leistungsfähig, um die anfallenden Verkehrsmengen aus dem Wohngebiet sowie der Kita zu bewerkstelligen.
- die nördliche Zufahrt kann optional als Zufahrt für Rettungsdienste ermöglicht werden
- eine Lichtsignalanlage ist nicht erforderlich, um den aus dem Gebiet kommenden Verkehr geordnet in den Verkehrsfluss der Berliner Straße einzuleiten

3. Eckpunkte des Bebauungsplans

Der seit 15.08.1991 rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 4“ (Planbereich 03.04-11) mit seiner Änderung „Stadtmitte Teil 4, Änderung der öffentlichen Grünfläche“ (Planbereich 03.04-11/1) vom 04.06.1998 weist eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Anlage für sportliche Zwecke“ sowie Spielplätze aus. Die Berliner Straße ist zudem als Verkehrsfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Nach aktueller Rechtsprechung ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund der fehlenden baulichen Vorprägung des Plangebietes nicht anwendbar. Deshalb wird der Bebauungsplan im Vollverfahren gemäß § 2 BauGB mit paralleler Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Im Bebauungsplan wird für den durch Conceptplan GmbH mit Wohnbebauung entwickelten

Teilbereich des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen; unzulässige Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und öffentlich zugängliche Warenautomaten gem. §1 (5) BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,45 festgesetzt; die Bauweise entspricht der offenen Bauweise. Die Gebäude werden mit maximalen Gebäudehöhen mit Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform erfolgt als Flachdach mit extensiver Begrünung.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist die 6-gruppige Kita geplant, welche mit der Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Einrichtung für Kinder“ erfolgt.

Mit der Realisierung des Gebietes sind Eingriffe in die Baum- und Gehölzstrukturen erforderlich. Im Bereich der Bauräume werden Baumfällungen erforderlich, ebenso ist zur Erschließung des Gebietes von der Berliner Straße eine Reduzierung des Gehölzstreifens erforderlich. Die Eingriffe werden auf das minimale Maß reduziert und der Erhalt der verbleibenden Grünstrukturen durch entsprechende Pflanzbindungen gesichert. Ein Ausgleich für entfallende Bäume durch Neupflanzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr von der Berliner Straße aus, wie unter Punkt 3. Verkehrsuntersuchung, beschrieben. Für Fußgänger ist das Quartier durchgängig gestaltet: ein Fußweg führt vom Stadtpark über den Quartiersplatz der Wohnbebauung (Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit) an die Berliner Straße; ebenfalls wird eine Anbindung für den Fußgänger von Norden (südlich des derzeitigen Skaterplatzes) erfolgen. Für den ruhenden Verkehr werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze festgesetzt, auf Teilen davon soll ein Angebot für Carsharing zur Verfügung gestellt werden.

Nördlich der Wohnbebauung erfolgt die Festsetzung eines Spielplatzes. Für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Büro Schöffler aus Karlsruhe von Conceptaplan beauftragt.

4. Aktualisierung der Gutachten

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes und der konkretisierten Planung von Conceptaplan wurde die Aktualisierung von Gutachten erforderlich. Folgende Gutachten wurden in 2024 erstellt oder aktualisiert:

- Stauss & Turni (08.2024): Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes
- Stauss & Turni (10.2024): Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Bebauungsplan „Stadtmitte Teil 4, Berliner Straße Wohnbaufläche“ in Leonberg
- Tiefbauamt (04.2024): Lageplan Baumbewertung
- ISIS (08.2024/10.2024): Lärmschutz Wohnen, Gewerbe und Kita Berliner Straße
- Ökoplana (11.2024): Klimaökologische Stellungnahme zur baulichen Entwicklungsmaßnahme „Berliner Straße / Stadtpark Süd“ in Leonberg - Aktualisierung
- SSP Conusult (11.2024): Verkehrsuntersuchung

5. Beteiligungsverfahren zur Spielplatzplanung

Zur Gestaltung des geplanten Spielplatzes fand auf Initiative des Stadtjugendreferent in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsarchitektur Bierbaum.Aichele ein Beteiligungsprozess für Kinder statt. Am 11.07.2024 wurden Kinder des Kinderhaus Stadtpark sowie Schulkinder der Schellingschule jeweils zu der Spielplatzentwicklung beteiligt.

Das Grundkonzept sieht eine naturnahe Gestaltung des Spielplatzes unter Nutzung der topografischen Gegebenheiten vor. Die Kinderbeteiligung hat wertvolle Einblicke und

vielfältige Ideen für die Gestaltung des Spielplatzes geliefert. Die unterschiedlichen Altersgruppen haben jeweils spezifische Wünsche und Bedürfnisse geäußert, die in die Planung einfließen werden. Die Berücksichtigung von Inklusion und die Zusammenarbeit mit der Betreuungseinrichtung für Kinder mit speziellen Bedürfnissen sind wichtige Aspekte, die im weiteren Planungsprozess integriert werden.

6. Ausblick

Mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung erfolgt im Weiteren die Bearbeitung der Erschließungsplanung (Büro KMB). Ergänzend befindet sich die Entwässerungsplanung in der Erarbeitung (Büro KMB). Mit Vorliegen der Erschließungsplanung und dem konkretisierten Flächenprogramm können die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag fortgesetzt werden und die Veräußerung des Kaufgegenstandes an Conceptaplan GmbH forciert werden. Ebenfalls wird der Bebauungsplan mit Vorliegen der Erschließungsplanung sowie dem Umweltbericht zur Offenlage vorbereitet. Ein Satzungsbeschluss ist für das erste Halbjahr 2025 angestrebt.

Anlage/n

- 1 1_Vorentwurf Wohnbebauung Berliner Straße_07.24 (öffentlich)
- 2 2_Freiflächenplan_Berliner Straße_10.2024 (öffentlich)
- 3 3_SSP_Verkehrsuntersuchung_Präsentation_10.2024 (öffentlich)