

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	21.03.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	26.03.2019	Ö

**Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 – Postareal“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie Änderung des
Flächennutzungsplans im Parallelverfahren,
Planbereich 02.01-12 in Leonberg
-Aufstellungsbeschluss
-Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 – Postareal“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 02.01-12, in Leonberg werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO aufgestellt.
Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 06.02.2019 (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage 2019/037).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durch Aushang der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung sowie in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.
4. Parallel zum Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 – Postareal“ wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Dies schließt die Erstellung der notwendigen Fachgutachten ein. Hierbei wird die Projektgruppe „Stadtumbau“ beteiligt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung

Der Beschlussvorschlag hat keine finanziellen Auswirkungen (Bebauungsplanverfahren).

Zusammenfassung des Sachverhalts

Im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens wurde mithilfe einer europaweiten Ausschreibung, entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderats, ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Hierzu wurden insgesamt zehn Arbeiten vollständig abgegeben, die alle nach formaler Prüfung im Wettbewerb zugelassen wurden. Auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2018/096 wurde durch den Gemeinderat am 24. Juli 2018 die Verwaltung beauftragt, hinsichtlich der Empfehlungen des Preisgerichtes, mit dem ersten Preisträger in das Verhandlungsverfahren einzutreten. Durch einen konstruktiven Austausch zwischen der Stadt Leonberg und der Investoreenseite (*Strabag Real Estate GmbH*) ist die Weiterentwicklung der Planung gewährleistet. Mit dem Stadtumbau „Leonberg-Mitte“ bietet sich für die Stadt Leonberg die Chance zur Steigerung der Attraktivität des Zentrums sowie eine neue urbane und anziehende Stadtqualität planerisch zu gestalten. Das geplante Bauvorhaben setzt den überwiegenden Abriss der bestehenden Gebäude sowie des gesamten Postgebäudes voraus. Durch die Entwicklung des Areals sollen Synergieeffekte mit den angrenzenden Bereichen sowie eine Erhöhung der Frequentierung/Verweildauer geschaffen werden.

Das zukünftige Postareal – ein identitätsstiftendes, gemischt genutztes Quartier – soll als gelungenes Verbindungselement zwischen der Stadtmitte und der Altstadt fungieren. Hierfür ist die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich, parallel die Änderung des Flächennutzungsplans.

Ziele der Maßnahme

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung und Aufwertung des innerstädtischen Quartiers im Stadtumbaugebiet. Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich, so dass der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“ geändert werden muss. Parallel hierzu ist in diesem Teilbereich ebenso der Flächennutzungsplan zu ändern. Insofern ist für die Herstellung der städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs.1 BauGB erforderlich. Basis für die Festsetzungen des zu erstellenden Bebauungsplans ist die aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangene Konzeption des ersten Preisträgers. Im Einzelnen sind mit der Änderung des Bebauungsplans insbesondere folgende Ziele auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- Schaffung eines funktionierenden innerstädtischen Quartiers mit großzügigen und einfachen Wegeverbindungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- aufgelockerte Bebauung zur Entstehung interessanter Sichtbeziehungen
- Belebung des urbanen Gebiets – sinnvolle Nutzungsdurchmischung (differenzierte Wohnformen, Gastronomie, Hotel/Boarding House, großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel, Büro/Praxis/Fitness)
- sinnvolle Durchwegung des Areals für Fußgänger und Radfahrer zur Entlastung der Eltinger Straße
- Sicherung einer angemessenen urbanen Dichte, die städtebaulich begründete Hochpunkte beinhalten kann und eine hohe gestalterische Qualität der öffentlichen und privaten Räume aufweist
- Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf

Sachverhalt/Sachstand

Das zu beplanende Gebiet umfasst ein heterogenes Quartier, welches mit dem Post-/Telekomareal und den nördlich angrenzenden Grundstücken bis zur Bahnhofstraße eine Fläche von rund 1,55 ha ausmacht. Das Plangebiet bildet einen der zentralen Bereiche Leonbergs - innerhalb des Stadtumbaugebiets - und ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhof-/Linden-/Eltinger Straße“ aus dem Jahr 1971 und dem Ortsbauplan Nord und Süd von 1928. Das Quartier wird im Süden durch die Lindenstraße (Rathausneubau), dem Layher-Areal im Westen, der Bahnhofstraße (Altstadt) im Norden sowie der Eltinger Straße im Osten begrenzt. Der überwiegende Teil des Areals ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hauptpost und Fernmeldeamt“ festgesetzt. Die nördlich angrenzenden Grundstücke bis zur Bahnhofstraße sind als Mischgebiet ausgewiesen. Der gesamte Planbereich – außer die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 36/3 und 37 sowie ein Teilbereich von Flurstück 67/6 – befindet sich im städtischen Eigentum. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende planerische Konzeption entspricht nicht mehr den heutigen Zielvorstellungen für die städtebauliche Weiterentwicklung und Aufwertung des Quartiers.

Für die Zielsetzung von optimalen planerischen Ergebnissen des „Postareals“ im Stadtumbaugebiet, beschloss der Gemeinderat im Jahr 2017, die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens. Dem „Postareal“ wird eine wichtige innerstädtische Funktion beigemessen, hierbei fungiert die Nord-Süd-Achse als Verbindung vom Neuköllner Platz zur Leonberger Altstadt als Kernelement des Stadtentwicklungsplans zur Stärkung der Kernstadt. Aufgrund eines konstruktiven Austausches zwischen der Stadt Leonberg und der Investorenseite (*Strabag Real Estate GmbH*) ist die Weiterentwicklung der Planung gesichert. Ziel der Verhandlungen im Sinne der Projektentwicklung ist der Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung (vgl. SV 2019/007) sowie der daraus resultierenden Bearbeitung des Bebauungsplans. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan ebenso in diesem Teilbereich zu ändern. Im Flächennutzungsplan ist das zu beplanende Areal überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, lediglich der nördliche Teil bis zur Bahnhofstraße ist durch eine gemischte Baufläche gekennzeichnet.

Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung sind die bestehenden Siedlungsstrukturen in ihrem Wandel zu mehr Qualität und Nachhaltigkeit zu unterstützen sowie die Stärkung des Areals als Imagerträger für die Gesamtstadt zu fördern.

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der städtebaulichen Entwicklungsperspektive in der Kernstadt Leonberg (Hauptentwicklungssachse Nord-Südrichtung)
- dem Potential der innerstädtischen Brachfläche aufgrund Umsiedlung der Post (Brief und Fracht) in das Gewerbegebiet LeoWest
- den fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung am vorgesehenen Standort.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Wesentlichen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplans „Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 – Postareal“
- Stärkung und Weiterentwicklung attraktiver Stadträume – ein identitätsstiftendes, gemischt genutztes Quartier – als gelungenes Verbindungselement zwischen Stadtmitte und Altstadt

- Bereitstellung von innerstädtischem Wohnraum als Reaktion auf den vorhandenen Bedarf.
- Verträgliche Ansiedlung von Handels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 – Postareal“ weist eine Größe von rund 1,55 ha auf und ist – zwischen Lindenstraße (Rathausneubau) im Süden, dem Layher-Areal im Westen, der Bahnhofstraße (Altstadt) im Norden sowie der Eltinger Straße im Osten – im zentralen Bereich des Stadtgebietes einzuordnen.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan ersichtlich (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage 2019/037).

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 zum einen als „Gemischte Bauflächen“ und zum anderen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan sieht keine Flächen für den Gemeinbedarf mehr vor, es wird eine Änderung in ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die geplanten Festsetzungen nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Städtebauliche Konzeption

Die Städtebauliche Konzeption der *Strabag Real Estate GmbH*, mit den Planungsbüros *h4a Gessert + Randecker Generalplaner GmbH* (Städtebau/Architektur) sowie *Glück Landschaftsarchitektur GmbH*, bewirkt eine enorme Stärkung des neuen Postareals als gemischt genutztes innerstädtisches Quartier. Das Postareal entwickelt einen eigenen Charakter, welcher die Topografie sehr gut nutzt und die Stadt Leonberg mit einem gut gestalteten Platz in zentraler Lage bereichert. Der Quartiersplatz bietet aufgrund einer angenehmen Gliederung und attraktiven Sichtachsen mit Hilfe einer belebten Erdgeschosszone ein abwechslungsreiches räumliches Erlebnis. Insgesamt entsteht ein an Kubaturen reiches und vielfältiges Baukonzept, welches aus sieben Gebäuden, die teilweise über einzelne Geschosse miteinander verbunden ist. Davon gruppieren sich fünf Gebäude um den zentralen Quartiersplatz. Die erdgeschossige Nutzung ist weitgehend durch Einzelhandel und einzelhandelsnahen Nutzungen geprägt, im Untergeschoss ist ein Vollsortimenter vorgesehen. Die darüber liegenden Geschosse sind in Richtung Westen (Layher-Areal) hauptsächlich zur wohnbaulichen Nutzung, in östlicher Richtung (Eltinger Straße) als Gewerbe- und Büroflächen vorgesehen. Des Weiteren sind überwiegend wohnbauliche Entwicklungsflächen in den geplanten Gebäuden entlang der nördlich verlaufenden Bahnhofstraße vorgesehen. Ferner werden im Bereich des sogenannten Brückenschlags teilweise mischbauliche Nutzungen angestrebt. Unterschiedliche Gebäudehöhen (zwei bis fünf Geschosse) zonieren die Höhenentwicklung im zentralen Gebiet, lediglich das „Appartementhaus“ an der Kreuzung Linden-/ Eltinger Straße bildet mit mehreren Geschossen einen architektonischen Hochpunkt („Landmarke“). Im Bereich des Telekomgrundstücks ist eine mögliche Überbauungsvariante mit einem Hotel vorgesehen, obwohl eine Grundstücksflächenverfügbarkeit bisher nicht gegeben ist. Je nach Entwicklungstendenz, werden die Planungen in angemessener Weise angepasst. Dieser Mix aus einzelhandelsbezogenen, gastronomischen, wohnbaulichen und weiteren ergänzenden Nutzungen führt zu einer Belebung des neuen Stadtquartiers. Die Aufenthaltsqualität des Gebietes wird enorm gestärkt und der geplante Quartiersplatz fungiert als Ort der Begegnung und Kommunikation. Durch einen direkten fußläufigen Zugang an den zukünftigen Stadtgarten, der die vorhandene Kulisse der Altstadtsilhouette

inszeniert, wird der Erholungswert zusätzlich gefördert.

Unabhängig der entstehenden Wohnungsgrößen werden pro Wohneinheit 1,5 KFZ-Stellplätze festgesetzt, die neben den erforderlichen Stellplätzen für den Einzelhandel und den sonstigen Nutzungen, den grundsätzlichen Bedarf decken sollen.

Der Stellplatznachweis für alle Nutzungen erfolgt überwiegend unterirdisch in der Tiefgarage mit mehreren Ebenen. Die Zufahrt erfolgt analog zur bisherigen Zufahrt im Bereich der Eltinger Straße. Des Weiteren ist die Anlieferung zu den Handelsflächen an der (nordöstlichen) Eltinger Straße neu konzipiert und nimmt auf die angrenzende Wohnbebauung weitestgehend Rücksicht.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann, wie bis dato auch, zukünftig über die Eltinger Straße erfolgen. Die Erstellung eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes für alle Verkehrsarten ist zwingend erforderlich und trägt zur funktionalen Qualität des Quartiers bei.

Begründung, Umweltbericht, Gutachten

Begründung und Umweltbericht einschließlich aller erforderlichen Gutachten werden bis zum Auslegungsbeschluss erstellt.

Weiteres Vorgehen

Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und des Verfahrens zur 16. Flächennutzungsplanänderung in Abhängigkeit der Konkretisierung der städtebaulichen Planung für das Gebiet „Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 – Postareal“.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Keine Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und keine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Anlage/n

- 1 Anlage 1 - Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Anlage 2 - Verfahrensvermerke (öffentlich)
- 3 Anlage 3 - Abgrenzungsplan (öffentlich)
- 4 Anlage 4 - Änderung FNP (öffentlich)

Verfahrensübersicht Bauleitplanung

Bebauungsplan „Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 – Postareal“, Planbereich „02.01-12,,

- Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB
 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB
 Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich
 Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB



Aufstellungsbeschluss [§ 2 Abs. 1 BauGB]	Ortschaftsrat	-	
	Planungsausschuss	21.03.2019	
	Gemeinderat	26.03.2019	
Bekanntmachung im Amtsblatt			
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung [§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB] bei Verf. n. §§ 13 + 13a BauGB Verzicht mögl.	Ortschaftsrat		
	Planungsausschuss		
	Gemeinderat		
	Bekanntmachung im Amtsblatt		
	Frühzeitige Beteiligung [§ 3 Abs. 1 BauGB]		
	Informationsveranstaltung		
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 1 BauGB]		<input type="checkbox"/>
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss [§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB]	Ortschaftsrat		
	Planungsausschuss		
	Gemeinderat		
	Bekanntmachung im Amtsblatt		
	Öffentliche Auslegung [§ 3 Abs. 2 BauGB]		
	Behördenbeteiligung [§ 4 Abs. 2 BauGB]		<input type="checkbox"/>
	Erneute Auslegung erforderlich		<input type="checkbox"/>
	Beschluss zur erneuten Auslegung		
	Bekanntmachung im Amtsblatt		
	Öffentliche Auslegung [§ 4a Abs. 3 BauGB]		
	Behördenbeteiligung [§ 4a Abs. 3 BauGB]		<input type="checkbox"/>
Abwägung [§ 1 Abs. 7 BauGB] und Satzungsbeschluss [§ 10 Abs. 1 BauGB]	Ortschaftsrat		
	Planungsausschuss		
	Gemeinderat		

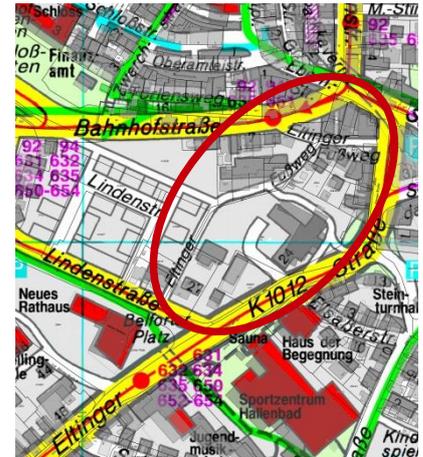
Ausfertigung, danach Bekanntmachung im Amtsblatt und damit Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]

- Städtebaulicher Vorvertrag zur Kostenübernahme geschlossen
 Städtebaulicher Vertrag erforderlich
 Umlegung erforderlich
 Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) bzw. § 10 (2) BauGB erforderlich

Bebauungsplan – Entwurf –

„Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 – Postareal“

mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften



© Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, Fellbach

VERFAHRENSDATEN

– Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	_____
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	_____
– Frühzeitige Beteiligung	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	_____ – _____
– Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____
– Ortsübliche Bekanntmachung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____
– Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____ – _____
– Satzungsbeschluss	(§ 10 BauGB)	_____
– Ausgefertigt	Leonberg, den	_____
	Klaus Brenner Bürgermeister	
– Inkrafttreten	(§ 10 Abs. 3 BauGB)	_____

BEZUGSPLÄNE

- „Ortsbauplan Leonberg (Nord)“ vom 02.05.1928
- „Ortsbauplan Leonberg (Süd)“ vom 02.05.1928
- „Bahnhof-/ Linden-/ Eltinger Straße“, Planbereich 02.01-3, in Kraft getreten am 03.12.1971

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften treten in ihrem Geltungsbereich alle bisher geltenden Vorschriften, Ortsbaupläne und Bebauungspläne außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** in der am 05.01.2018 geltenden Fassung geändert durch Artikel 2 G. v. 30.06.2017 BGBl. I S. 2193
- **BauNVO** i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786, Nr.75)
- **PlanzV** i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art.3 G. am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **LBO** i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art.30 der Verordnung am 23.02.2017 (GBl. Nr.5 S.99-123)

GEFERTIGT: 06.02.2019 / DNR

ANLAGE: keine (Textteil und Begründung liegen noch nicht vor)

GRUNDLAGE: ALK Stand 07/2018 © Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Baden-Württemberg



Stadtplanungsamt
 Abt. Stadt- und Bauleitplanung

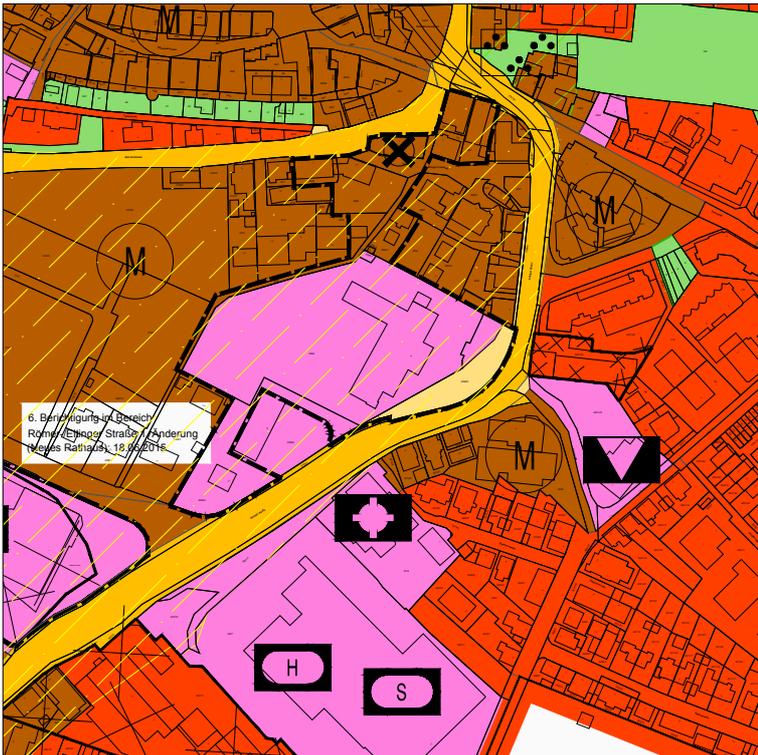


Bebauungsplanentwurf Nr. 02.01-12
"Stadtumbau Leonberg-Mitte, Teil 2 - Postareal"

Maßstab: 1:1.000	Bearbeiter: DNR, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3410, E-Mail: c.donner@leonberg.de	durch: DNR
Erstellt am: 06.02.2019	Inhalt: Abgrenzungsplan	



Stadtplanungsamt



Flächennutzungsplan-Ausschnitt
rechtswirksam seit 13.07.2006

M 1:4000

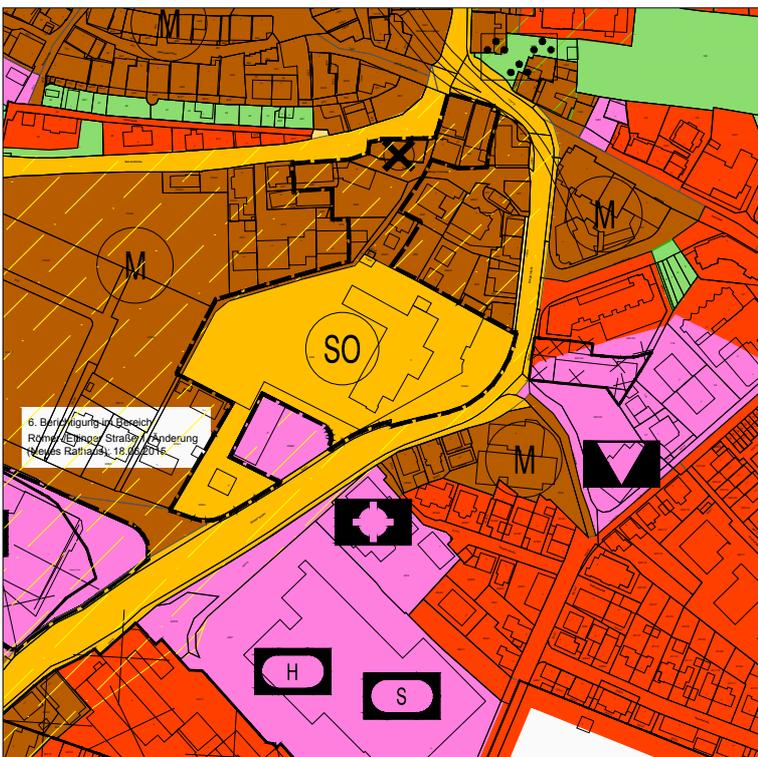
Legende

- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Grünflächen
- Umstrukturierungsfläche
- SO Sonderbauflächen sonstige Nutzungen
- S Sporthalle
- H Hallenbad
- + Kirchliche Einrichtung
- ▼ Kulturelle Einrichtung
- Grenze des Plangebiets

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	_____
ortsübliche Bekanntmachung		_____
Frühzeitige Beteiligung		_____
Auslegungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 BauGB	_____
ortsübliche Bekanntmachung		_____
öffentliche Auslegung		_____
Wirksamkeitsbeschluss		_____
ausgefertigt	Leonberg, den	_____

Klaus Brenner
Bürgermeister



Flächennutzungsplan-Ausschnitt
geänderte Darstellung

M 1:4000

Stand 26.02.2019 / DNR

**16. Änderung des Flächennutzungsplans
"Stadtumbau Leonberg - Mitte, Teil 2 -
Postareal" in Leonberg**

Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart		_____
ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung; rechtswirksam seit		_____