

2019/258

öffentlich


LEONBERG

Dezernat C
Planungsamt

Bezugsvorlagen:
2019/028; 2019/131

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

17. Flächennutzungsplanänderung „Wohnen – Hinter den Gärten“, in Leonberg-Warmbronn (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB)

- Aufstellungsbeschluss - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leonberg im Bereich „Wohnen – Hinter den Gärten“ in Leonberg wird, gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) zugestimmt. Maßgebend ist der Entwurf des Abgrenzungsplans vom 17.10.2019 (Anlage 2 zur SV 2019/258).
2. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Sie sind auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung des Sachverhalts

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 wurde eine erhöhte Wohnraumnachfrage für Warmbronn nachgewiesen und daher die geplante Wohnbaufläche „Hinter den Gärten, südlich Maisgraben“ dargestellt. Auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2019/028 wurde durch den Gemeinderat am 26.03.2019 der Beschluss gefasst, die Entwicklung eines weiter gefassten Bereiches des Wohnbaugebietes „Hinter den Gärten“ in Leonberg-Warmbronn im Rahmen eines vereinbarten amtlichen Umlegungsverfahrens durchzuführen. Durch die Entwicklung des neuen Baugebiets „Wohnen – Hinter den Gärten“ kann zum einen der vorhandene sowie zukünftige Bedarf an hochwertigem sowie bezahlbarem Wohnraum in Warmbronn bedient werden. Zum anderen soll dieser Teilbereich von Warmbronn städtebaulich weiterentwickelt und ein angemessener städtebaulich-landschaftsplanerischer Siedlungsabschluss zum Landschaftsraum ausgeformt werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Parallel hierzu ist der Flächennutzungsplan ebenso in diesem Teilbereich zu ändern.

Ziele der Maßnahme

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der ausgewiesenen geplanten Wohnbaufläche mit einem weiter gefassten Bereich in nordöstlicher Richtung. Durch die geplante wohnbauliche Erweiterung wird der unmittelbare Bereich der Ortsmitte von Warmbronn ergänzt und gestärkt. Darüber hinaus wird langfristig angestrebt, den Maisgraben als Freiraumpotenzial in seiner Ausgestaltung weiter zu entwickeln und gleichzeitig mit der Siedlungsstruktur und ihrem historischen Kern zu verbinden.

Sachverhalt/Sachstand

Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Flächennutzungsplanänderung ist die städtebauliche Entwicklung des Wohnbaugebietes „Hinter den Gärten“ in Warmbronn.

Die **Erfordernis** der Planaufstellung ergibt sich aus:

- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Wohnbebauung, unter anderem von bezahlbarem Wohnraum am vorgesehenen Standort
- Schaffung geeigneter Flächen für Sonderwohnformen im Bereich Betreutes Wohnen und Pflege in Warmbronn.

Die allgemeinen **Ziele und Zwecke** der Planung sind im Wesentlichen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbaufläche „Hinter den Gärten“ in Warmbronn
- eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung in unmittelbarer Umgebung der Ortsmitte
- Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das zu beplanende Gebiet „Wohnen – Hinter den Gärten“ befindet sich im nordöstlichen Teil des Leonberger Ortsteils Warmbronn. Südlich des Auenbereichs Maisgraben umfasst das

Seite 3

geplante Gebiet eine Fläche von rund 2,1 ha. Der räumliche Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Weges „Hinter den Gärten“ mit der Flst.-Nr. 83
- im Osten durch die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 81 und 82
- im Süden durch die Grundstücke mit der Flst.-Nr. 53; 54; 58; 58/1 und 59/5 sowie Teilbereiche der Grundstücke mit der Flst.-Nr. 59/1 und 59/2
- im Westen durch die Ostgrenze des Weges „Hinter den Gärten“ mit der Flst.-Nr. 1.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Abgrenzungsplan ersichtlich (Anlage 2 zur SV 2019/258).

Bauflächenbedarfsnachweis

Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, der östliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft. Die Flächennutzungsplanänderung sieht aufgrund der Erweiterungsabsicht der bisherigen geplanten Wohnbaufläche eine Darstellung des östlichen Teilbereiches als Wohnbaufläche vor (Anlage 3 zur SV 2019/258).

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB bedarf es einem Bauflächenbedarfsnachweises (Plausibilitätsprüfung) (Anlage 4 zur SV 2019/258).

Alternative Innenentwicklungspotentiale (Brachflächen, Leerstände, Baulücken), die im vertretbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, sind nicht vorhanden.

Rahmenbedingungen / städtebauliche Konzeption

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den zunehmenden Bedarf an attraktivem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, ist die Realisierung der bisher geplanten Wohnbaufläche „Hinter den Gärten“ sowie der Erweiterung in östlicher Richtung als Wohnbaufläche erforderlich.

Im Regionalplan ist die zu beplanende Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ferner ist der westliche Teil des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da für das gesamte Gebiet die Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen ist, ist der künftige Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen – Hinter den Gärten“ und der Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 06.02-17, in Leonberg-Warmbronn geändert, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte sowie hoher Qualität des Städtebaus und des Wohnens. Die städtebauliche Entwurfskonzeption zeigt ein durchgrüntes Wohnquartier mit einer Vielfalt an Gebäudetypologien. Überwiegend sind im östlichen Teil des Gebietes Geschosswohnungen in unterschiedlichen Baukörpern vorgesehen, zusätzlich Reihenhäuser im westlichen Bereich. Einfamilienhäuser befinden sich zentral sowie im südlichen Teil des Plangebietes. Im nordwestlichen Bereich ist eine Sonderwohnform im Bereich Betreutes Wohnen und Pflege geplant, östlich hiervon eine angemessene Fläche für den quartierseigenen Spielplatz. Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt im südöstlichen Bereich über einen Anschluss an die Steigwaldstraße. Zur inneren Erschließung ist eine ringförmige Mischverkehrsfläche vorgesehen. Im westlichen Bereich des Gebietes ermöglichen mehrere Fußwegeverbindungen eine attraktive Anbindung zur unmittelbaren Nachbarschaft sowie zur Ortsmitte von Warmbronn.

Seite 4

Begründung, Umweltbericht, Gutachten

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

Weiteres Vorgehen

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Fortführung des Bebauungsplanverfahrens und des Verfahrens zur 17. Flächennutzungsplanänderung.

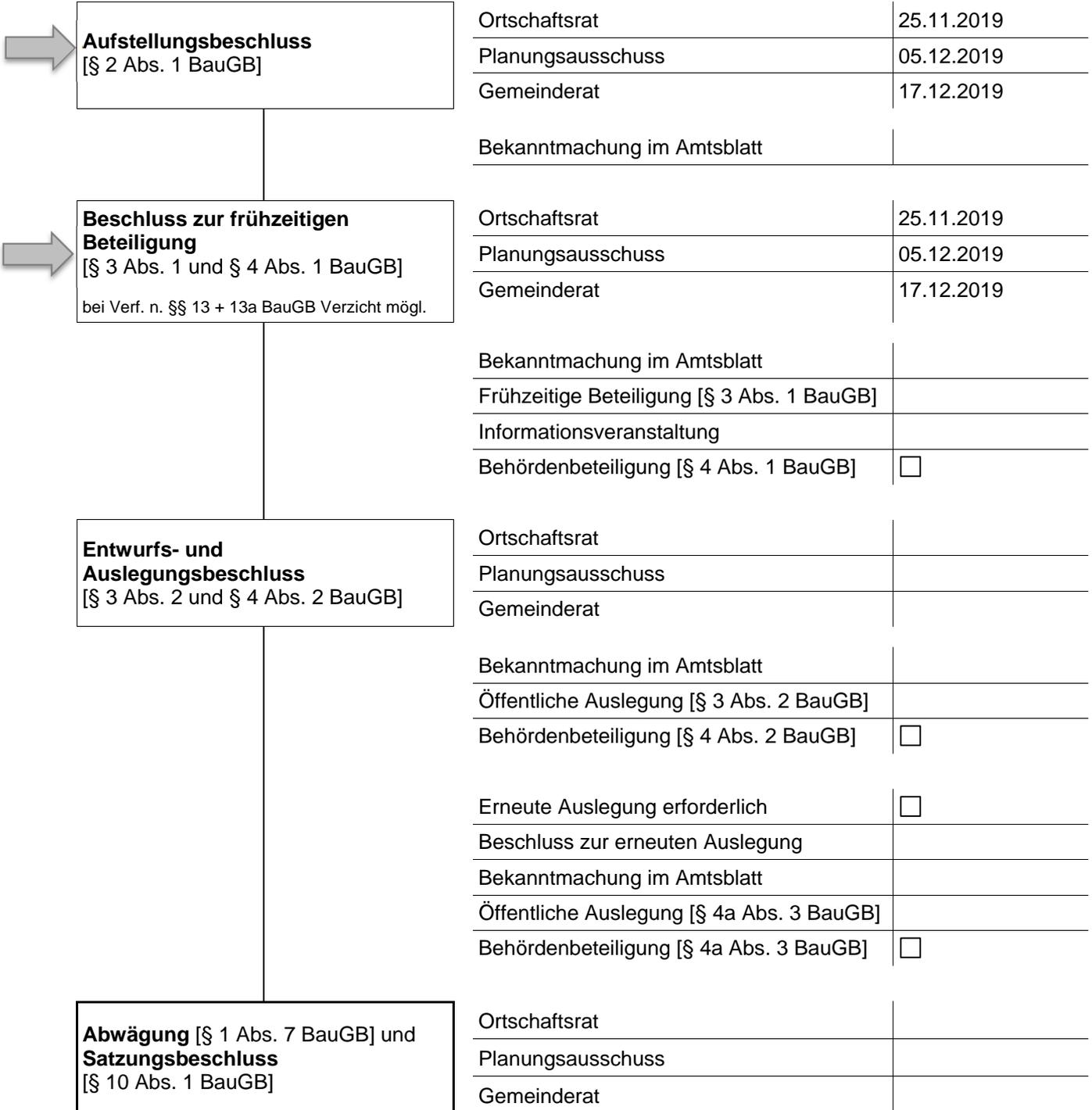
Anlage/n

- 1 Anlage 1 - Verfahrensübersicht (öffentlich)
- 2 Anlage 2 - Agbrenzungsplan (öffentlich)
- 3 Anlage 3 - Änderung FNP (öffentlich)
- 4 Anlage 4 - Bauflächenbedarfsnachweis (öffentlich)

Verfahrensübersicht Bauleitplanung

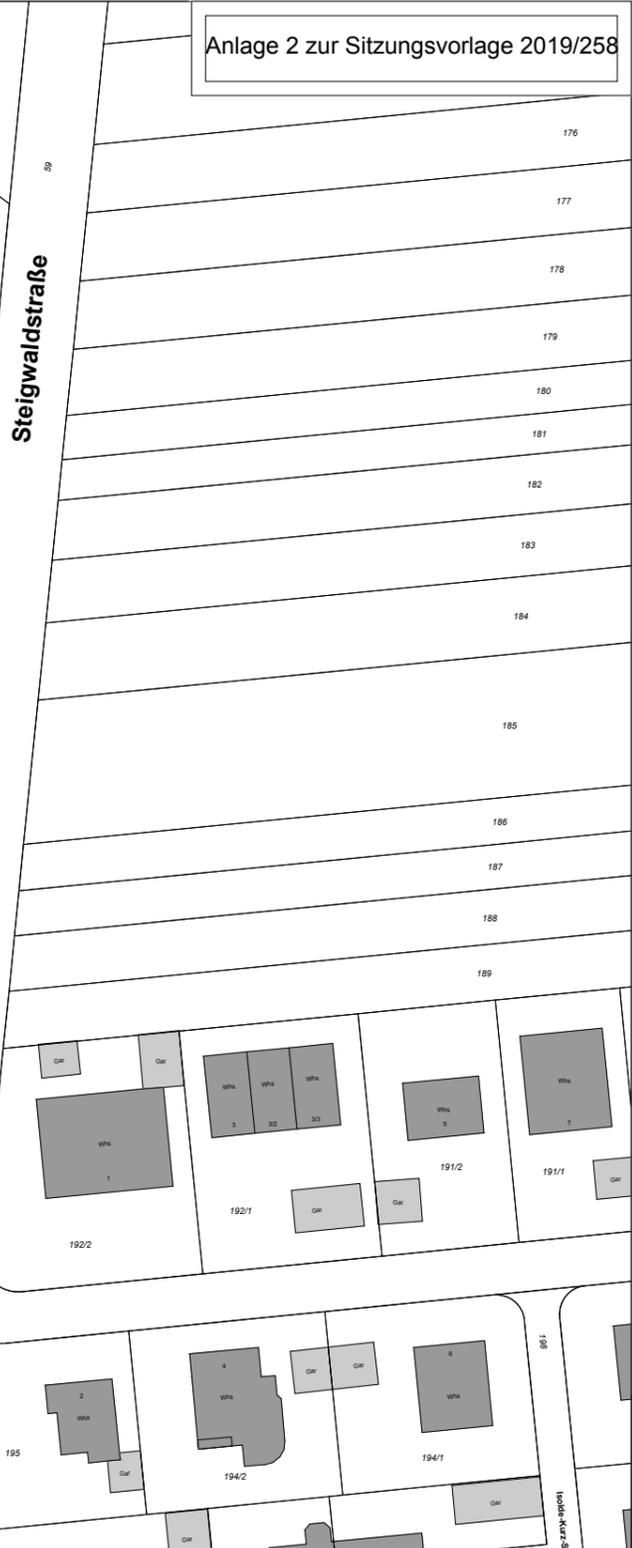
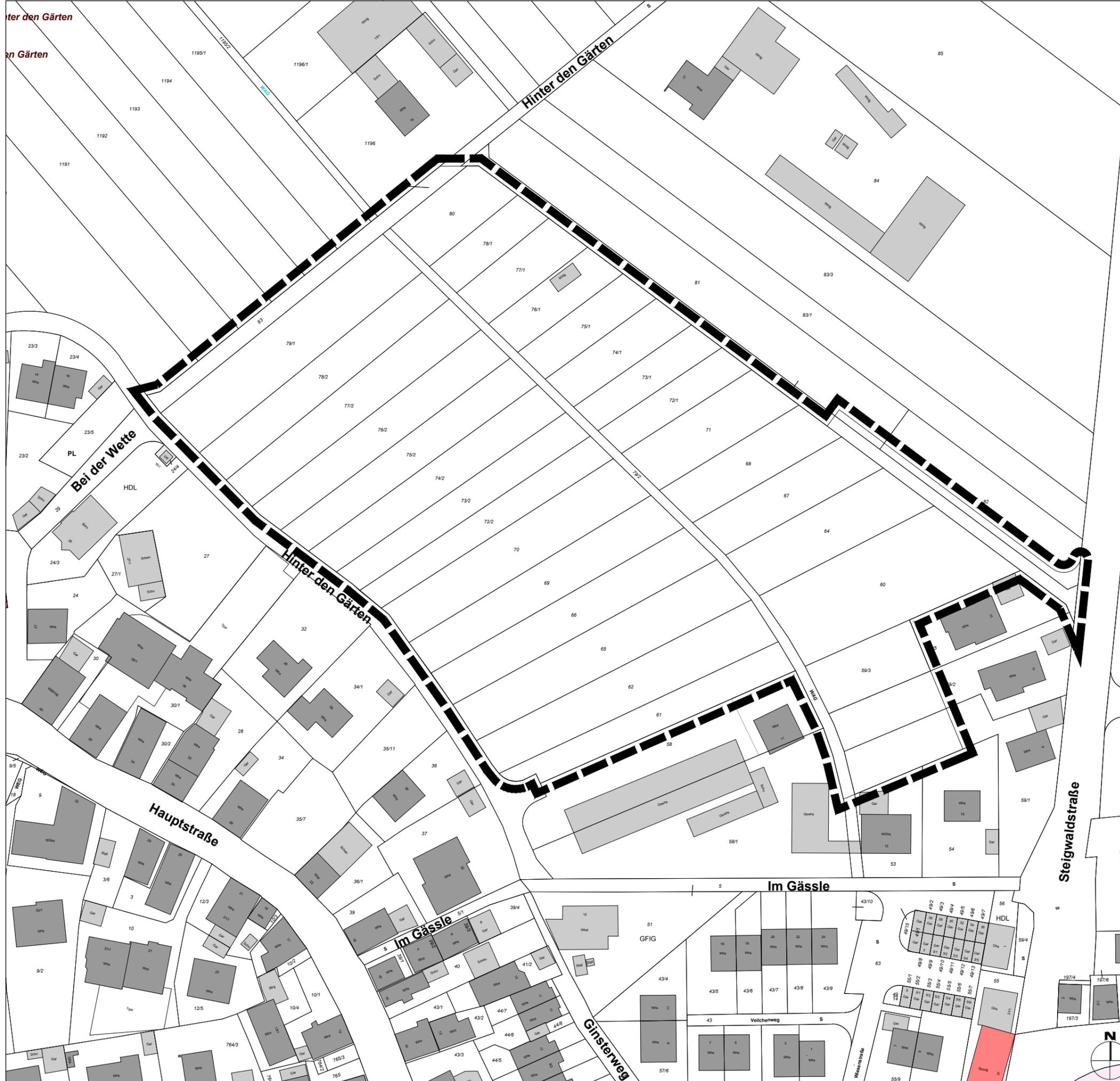
17. Flächennutzungsplanänderung „Wohnen – Hinter den Gärten“, in Leonberg-Warmbronn

- 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

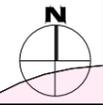


Ausfertigung, danach Bekanntmachung im Amtsblatt und damit Inkrafttreten [§ 10 Abs. 3 BauGB]

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

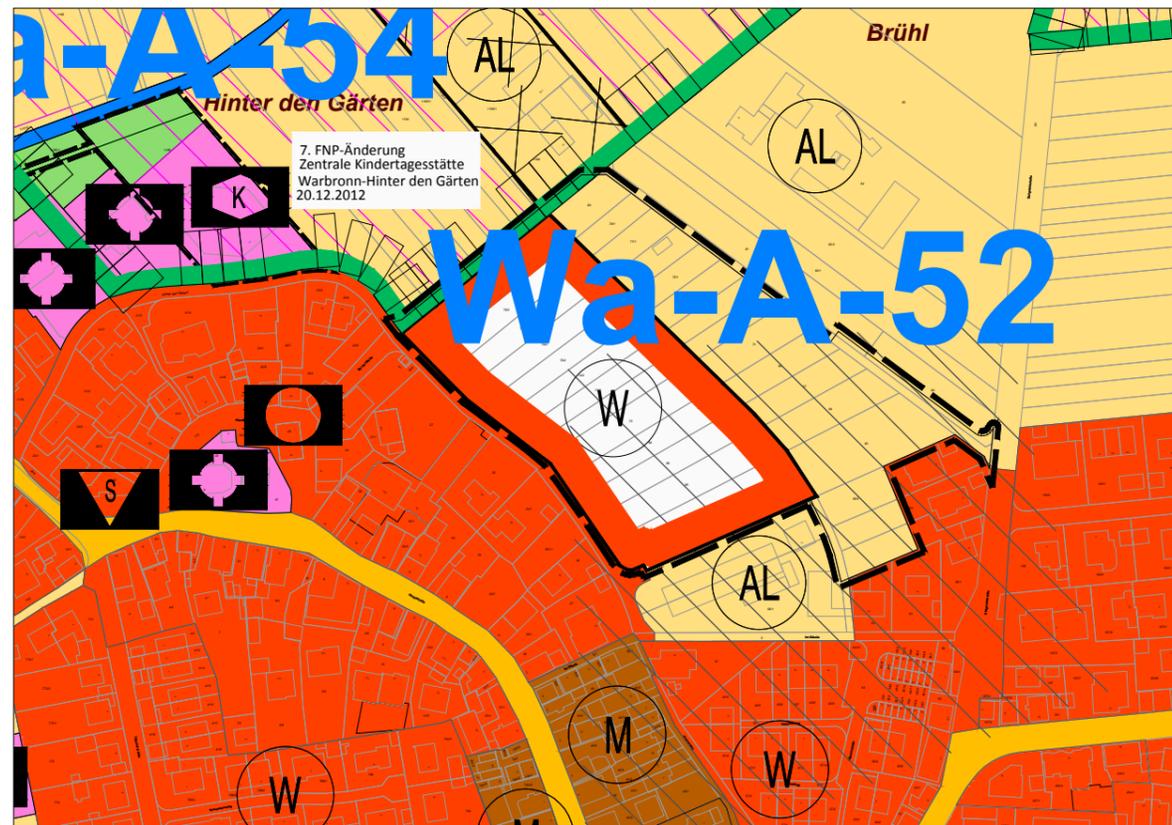


Stadtplanungsamt Abt. Stadt- und Bauleitplanung		 GROSSE KREISSTADT	
17. Flächennutzungsplanänderung "Wohnen - Hinter den Gärten"			
Maßstab: 1:1.000	Bearbeiter: DNR, Neues Rathaus, Belforter Platz 1, 71229 Leonberg Tel: 07152/ 990-3410, E-Mail: c.donner@leonberg.de		
Erstellt am: 17.10.2019	Inhalt: Abgrenzungsplan	durch: LIN	



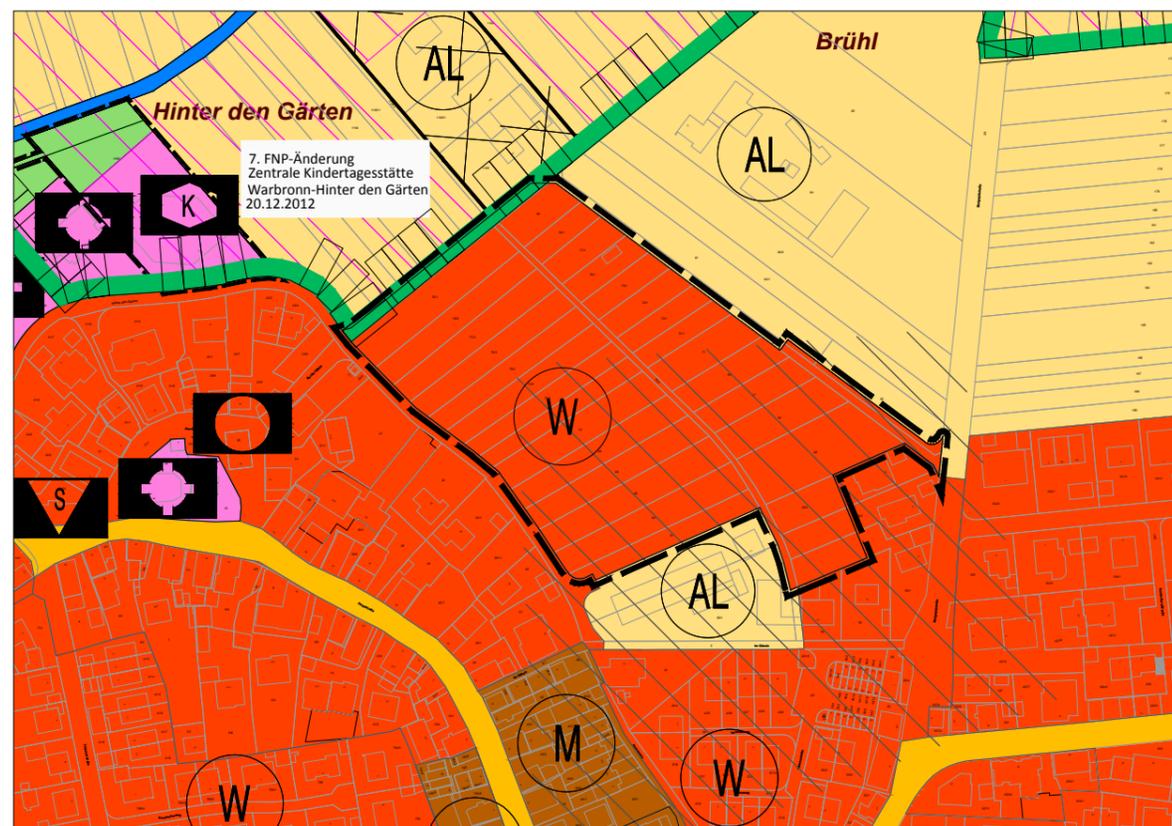
Flächennutzungsplan-Ausschnitt (rechtswirksam seit 13.07.2006)

unmaßstäblich

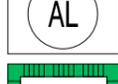
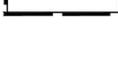


Flächennutzungsplan-Ausschnitt (geänderte Darstellung, Stand: 21.10.2019)

unmaßstäblich



LEGENDE

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Grünflächen
-  Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe
-  Naturschutzgebiete
-  Stadtbücherei
-  Kirchliche Einrichtungen
-  Öffentliche Verwaltung
-  Kindereinrichtungen
-  Altlastenverdachtsfläche (flächig / punktuell)
-  Landwirtschaft
-  Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung



**17. Änderung des Flächennutzungsplans
"Wohnen - Hinter den Gärten"
in Leonberg Ortsteil Warmbronn**

VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	_____
Ortsübliche Bekanntmachung		_____
Auslegungsbeschluss	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	_____
Ortsübliche Bekanntmachung		_____
Öffentliche Auslegung		_____
Wirksamkeitsbeschluss		_____
Ausgefertigt	Leonberg, den	_____

Klaus Brenner
Bürgermeister

Genehmigung durch das
Regierungspräsidium Stuttgart _____

Ortsübliche Bekanntmachung der
Genehmigung; rechtswirksam seit: _____

Bauflächenbedarfsnachweis für den Bebauungsplan, „Wohnen – Hinter den Gärten“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 06.02-17, in Leonberg-Warmbronn

Bei der Änderung von Vorbereitenden Bauleitplänen ist ein qualifizierter Bauflächenbedarfsnachweis zu erstellen. Grundlage hierfür bildet der zugehörige Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW vom 15. Februar 2017.

Hierzu wird auf Grundlage eines standardisierten Verfahrens der (Wohn-)Bauflächenbedarf ermittelt, der sich im wesentlichen aus einem rechnerischen Bedarf aus dem Rückgang der Wohnungsbelegungsdichte („Komfortbedarf“) sowie aus einem rechnerischen Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung („Neubedarf“) ableiten lässt. Hiervon sind vorhandene Wohnbauflächenpotentiale (Baulücken, mindergenutzte Flächen) kalkulatorisch abzusetzen. Bezogen auf Leonberg ergibt sich nachfolgend ermittelter Bedarf:

Bedarf aus Belegungsdichterückgang und aus prognost. Bevölkerungsentwicklung		Berechnungsmodell	
Aktuelle Bevölkerungszahl x 0,3 % Wachstum x 15 Jahre Planungszeitraum ./.. 100 Prozent		48.800 EW x 0,3 % x 15 Jahre ./.. 100	(ger.) 2.200 EW
Delta aus Bevölkerungsprognose		Berechnungsmodell	
EW (Zieljahr 2034) – EW (Zeitpunkt Planaufstellung)		49.885 EW – 48.800 EW	1.085 EW
Ermittlung Wohnbauflächenbedarf		Berechnungsmodell	
EW- Zunahme insgesamt ./.. Bruttowohndichte		3.285 EW ./.. 80 EW/ha	(ger.) 41,1 ha (brutto)
abzüglich noch nicht entwickelte Baugebiete		siehe Wohnraumstrategie/ Begründung FNP	
	Areal VoBa- Leo 2000	0,6 ha	
	Reiterstadion (zwischen Stein- und Fichtestraße)	2,2 ha	
	Stadtpark (westlich Berliner Straße)	1,1 ha	
	Am Bockberg (nördlich August-Lämmle- Schule)	0,7 ha	
	Stadtumbau Leonberg-Mitte (SO-Anrechnung 50 %)	0,8 ha	
	Gleiwitzer Straße	0,4 ha	
	Eltingen (südlich Renninger Straße)	1,1 ha	
	Lehmgrube (Haldengebiet)	7,3 ha	
	Lohlenbach (westl. Schubertstraße)	0,2 ha	
	Unterer Schützenrain (südlich B 295)	1,1 ha	
	Unter dem Mühlweg	1,8 ha	
			25,2 ha

	Carl-Zeiss-Straße/ Gebersheimer Grund (MI- Anrechnung 50 %)	0,5 ha	
	Gebersheimer Weg (westlich Albert-Schweitzer-Straße)	2,5 ha	
	Nördlich Fontanestraße/ östlich Friedhof	1,4 ha	
	Pferchäcker/ nördlich Röntgenstraße (MI- Anrechnung 50 %)	0,5 ha	
	Östlich Brandenburger Straße (Keim-Areal)	0,6 ha	
	Südlich Gartenstraße/ westlich Astenstraße (MI- Anrechnung 50 %)	0,4 ha	
	Katzenbühl- 1. Änderung östlich der Jahnstraße	2,0 ha	
Zwischen- summe			
abzüglich bestehender wohn-/ mischbaulicher Innenentwicklungspotentiale (nach Teilorten)		Aktuelle Auswertung städt. Baulückenkataster (08/ 2019)	7,4 ha
	Klassische Baulücken (Ansatz 66,6 %)	Mindergenutzte Flächen (Ansatz 25 %)	
Kernstadt	4,4 ha	0,7 ha	5,1 ha
Höfingen	1,1 ha	0,1 ha	1,2 ha
Gebersheim	0,3 ha	0,2 ha	0,5 ha
Warmbronn	0,4 ha	0,2 ha	0,6 ha
Absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf (Zieljahr 2034)			8,5 ha

Folgende Grundlagen und Strukturdaten liegen der Wohnbauflächenprognose zugrunde:

- Leonberg als Mittelzentrum, Lage im Verdichtungsraum
- Mittelbereich Leonberg für die Raumschaft Leonberg, Rutesheim, Weissach, Renningen und Weil der Stadt)
- Kernstadt und Teilort Höfingen auf der regionalen Entwicklungsachse „Stuttgart – Leonberg- Weil der Stadt- Calw“ (Siedlungsbereich)
- raumordnerischer Orientierungswert für die Bruttowohndichte beträgt 80 EW/ ha Bauland
- aktuelle Bevölkerungszahl laut Einwohnermeldeamt der Stadt Leonberg
- prognostizierte Bevölkerungszahl laut Prognose des Statistischen Landesamtes BW (bei 15-jähriger Prognose für das Zieljahr 2034)
- noch nicht entwickelte Baugebiet laut Flächennutzungsplan „Leonberg 2020“, ergänzt um aktuelle städtebauliche Entwicklungen (soweit Beschlüsse des Gemeinderats vorliegen)
- Innenentwicklungspotentiale gemäss Baulückenkataster der Stadt Leonberg (Auswertung zum 31.07.2019)

Ausgehend von den methodischen Vorgaben (Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017) weist die Plausibilitätsermittlung, unter Berücksichtigung bestehender Baulücken und mindergenutzter Wohnbauflächen einen weiteren Wohnbauflächenbedarf von ca. 8,5 ha bis zum Zieljahr 2035 aus. Dadurch lässt sich die im vorliegenden Bauleitplanverfahren geplante Ausweisung des Baugebietes „Wohnen – Hinter den Gärten“ mit (brutto) 2,1 ha problemlos herleiten.

Festzustellen ist, dass das örtliche Wachstum neben der Ausweisung von Neubauf Flächen in wesentlichen Teilen aus Nachverdichtungen (Umnutzung von Bestandsquartieren, deutlich höhere Dichten bei der Nachnutzung von Einzelgrundstücken etc.) resultiert. Vor diesem Hintergrund bewegt sich die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt BW an einer unteren Schwelle. Durch verschiedene örtliche Entwicklungen wird das Bevölkerungswachstum in Leonberg bereits deutlich vor dem Jahr 2035 den prognostizierten Bevölkerungsbestand erreichen. Beispielhaft sei auf die weitere Entwicklung der Fa. BOSCH verwiesen, die mit der Schaffung des weltweiten „Entwicklungszentrums für autonomes Fahren“ in den nächsten 5 Jahren ihren Arbeitsplatzbestand auf über 2.500 Arbeitsplätze in Leonberg erhöhen wird. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich diese Entwicklung durch einen vorausschauenden Grunderwerb ausschließlich auf bestehenden Gewerbebaugrundstücken abbilden wird.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Generalfortschreibung des Flächennutzungsplans die hier zugrunde gelegten Bevölkerungs- und Flächenprognosen nochmals grundlegend zu überprüfen.