

Abwägungstabelle Bebauungsplan „Wohnen – Hinter den Gärten“

Sie betrachten: Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange „Wohnen – Hinter den Gärten“,
Planbereich-Nummer: 06.02-17

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB

Zeitraum: 20.01.2020 – 18.02.2020

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Anwohner Schwalbenweg Bürgerbeteiligung Bebauungsplan "Wohnen- Hinter den Gärten" Erfreulich: Dreimal wird im Text "Betreutes Wohnen und Pflege" in Warmbronn genannt; doch es fehlt (noch) die Verortung/Konkretisierung im Plan. Zum Thema "Betreutes Wohnen und Pflege in Warmbronn" wurde in den letzten Jahren auf verschiedenen Ebenen schon der "Nährboden" bereitet, durch:</p> <p>1. Gesprächskreis "Die Brücke" 1.1 19.4.2004, <i>Gesellschaftspolitische Auswirkungen des demografischen Wandels (Dr. Christiane Hug von Lieven)</i> 1.2 15.9.2008 <i>Was braucht der Mensch im Alter? (Dr. Hartmut Fritz)</i> 1.3 26.11.2012 <i>Ohne Alter gibt's kein langes Leben (Dr. Hartmut Fritz)</i></p> <p>2. Informationsveranstaltungen und Aktivitäten des Gemeindevereins Zwischen 2011 und 2017 fanden öffentliche Informations-Veranstaltungen mit kompetenten Referenten und Diskussionen statt. Einbezogen war auch immer Herr Ernst von der Sozialstation. Ergebnisse: Ein Arbeitskreis "Betreutes Wohnen" wurde gegründet und aktiv; Federführung hatten Person 1 und Person 2. Mit Person 3 starteten wir eine Besichtigungsfahrt und besuchten entsprechende Einrichtungen in Magstadt, Leonberg und Gerlingen. In die Interessentenliste für unser geplantes Vorhaben trugen sich 67 (ernsthaft-interessierte) Personen ein.</p>	<p>Die Unterbringung des „Betreute Wohnens“ ist im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in den letzten Jahren das Thema „Betreutes Wohnen“ auf verschiedenen Ebenen kommuniziert wurde. Die nachfolgenden Anmerkungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern beziehen sich größtenteils auf die Planung und Umsetzung des „Betreuten Wohnens“. Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplanverfahren werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>3. Arbeitskreis "Betreutes Wohnen" Erarbeitet wurde ein Gesamtkonzept. Ferner: Gespräche und Entwürfe der Architekten Moser und Schöllhorn. Verhandlungen mit den Grundbesitzern die Zusagen für unser geplantes Vorhaben signalisierten. Verhandlungen mit „Wohnstätten/Stadtbau Sindelfingen“ als möglichen Investor. Verschiedene Gespräche mit Vertretern der Stadtverwaltung, den Herren Brenner, Geissel und Dr. Vonderheit. Alle Vorgänge und Ergebnisse haben wir dokumentiert (und füllen einen Leitz-Orner). Diese umfangreichen Informationen stellen wir für die weitere Planung gerne zur Verfügung. Nachdem eine Teilerschließung für unser gedachtes und geplantes Vorhaben nicht realisiert wurde, resümiere und fordere ich eindringlich Folgendes: 1. Berücksichtigung und Einbeziehung des von uns erarbeiteten Gesamtkonzepts. 2. Den von uns vorgeschlagenen Standort -genau gegenüber dem „Transformatorhäusle“ festzuschreiben, d.h. den Standort für „Betreutes Wohnen und Pflege in Warmbronn“ zu verorten. Gesprächsbereit grüßt freundlich Warmbronn, 27.1.2020</p>	<p>Die Konkretisierung der Planung erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren (Auslegung)</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p>2</p>	<p>Anwohner Künzenstraße 03.02.2020 per Mail Betreff: "Hinter den Gärten" – Stellungnahme Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gebe ich hiermit meine Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans ab. Ich begrüße ausdrücklich die Bebauung des Gebietes "bei der Wette" mit einer Anlage für "Betreutes Wohnen". Diese Anlage ist dringend erforderlich! Schon seit vielen Jahren warten wir älteren Jahrgänge im Ort (ich selbst bin Jahrgang 1938) auf eine solche soziale Einrichtung. Wir behelfen uns nur noch mühsam in unseren seit langem bewohnten Wohnungen, wollen aber auf keinen Fall Warmbronn</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bebauung „Bei der Wette“ mit einer Anlage für „Betreutes Wohnen“ ausdrücklich begrüßt wird. Die nachfolgenden Anmerkungen beziehen sich ausschließlich auf die Umsetzung des „Betreuten Wohnens“.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>verlassen. Wir haben uns hier immer außerordentlich wohlgefühlt, schätzen die wunderbare Natur und haben natürlich viele soziale Beziehungen am Ort.</p> <p>Selbstverständlich hat die Einrichtung der Sozialstation Vorteile gebracht, aber damit sind längst nicht alle Bedürfnisse der Älteren abgedeckt. Einmal ist bei den meisten die Barriere-Freiheit der Wohnungen nicht gegeben und auch nicht herstellbar, zum anderen stellen die Treppenhäuser ohne Aufzug ein unüberwindbares Hindernis dar. Dazu würde die vorgesehene zentrale Lage "bei der Wette" es ermöglichen, dass wir wichtige Punkte wie Arzt, Apotheke, Rathaus und Kirche per Rollator erreichen könnten. Die meisten würden es auch noch zum Lebensmittelgeschäft, Bäcker oder Schreibwarenladen schaffen.</p> <p>Ich gebe diese Stellungnahme auch im Namen meiner Altersgenossinnen und -genossen ab, mit denen ich in Kontakt stehe. Es liegt Ihnen ja auch eine Liste von direkt am Erwerb oder der Anmietung betreuter Wohnungen Interessierter vor.</p> <p>Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt meiner Stellungnahme. Vielen Dank!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplanverfahren werden nicht vorgebracht.</p>	
3	<p>Anwohner Büsnauer Straße</p> <p>09.02.2020 über den Formularserver</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bitten beim Verkauf des Wohnraums, die Bürger zu bevorzugen, die hier aufgewachsen, zur Schule gegangen und immer noch wohnhaft geblieben sind. Es ist selbst als gebürtiger Warmbronner, fast schon unmöglich, eine neue Immobilie zu erwerben. Wäre es möglich z.B. über ein Punktesystem die Vergabe der Bauplätze und Eigentumswohnungen sowie altersgerechtes Wohnen vorzunehmen?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Wunsch geäußert wird, dass beim späteren Grundstücksverkauf gebürtige Warmbronner bevorzugt behandelt werden. Zum Bebauungsplan werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	<p>Anwohner Schulstraße</p> <p>Bebauungsplan "Wohnen - Hinter den Gärten" und Änderung des Flächennutzungsplans Stellungnahme 16. Februar 2020</p> <p>Die durchaus verständliche Absicht, an der ausgewiesenen Stelle im Außenbereich Betreutes Wohnen zu realisieren, führte dazu, dass nun gleich ein ganzes Wohnquartier mit hoher Wohndichte auf landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen werden soll.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil der sich weit bis zum Ortskern öffnenden Talaue. Eine Umsetzung dieser Planung würde die Zerstörung einer für Warmbronn typischen Ortsansicht bedeuten. In der Bauleitplanung ist die Lage des Baugebiets in seiner Beziehung zur Landschaft zu beachten und der Übergang zur freien Landschaft zu gestalten.</p> <p>Der Erhalt der Erkennbarkeit des historischen Ortsrandes mit seinem Scheunengürtel als Übergang zur Aue war Ziel der Ortskernsanierung in den 1980iger Jahren. Durch zur Aue hin eingeschossige Neubauten, die das typische Motiv hoher, tief herabgezogener Dächer aufnahmen, gelang es, dieses charakteristische Erscheinungsbild zu bewahren.</p> <p>Ein Bebauungsplan soll der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen. Die geplante dreigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, geradezu ein Riegel gegen die Aue, steht</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen – Hinter den Gärten“ verfolgt die Stadt Leonberg das Ziel, die örtliche Wohnfunktion zu sichern und zu stärken, sowie eine rechtssichere und zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten.</p> <p>Aufgrund der demografischen Entwicklungen wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020 eine erhöhte Wohnraumnachfrage für Warmbronn nachgewiesen. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum stehen keine geeigneten Flächen gegenüber. Somit besteht in Warmbronn derzeit kein Angebot für Bauinteressenten. Zur Deckung dieser Nachfrage, zur Sicherung des Wohnstandortes wie auch der vorhandenen Infrastruktur sieht es die Gemeinde als Aufgabe an, ein zusätzliches Angebot an Wohnbauplätzen in Form eines neuen Baugebietes zu schaffen.</p> <p>Die Umsetzung des Plangebietes muss nicht zwangsläufig die Zerstörung einer für Warmbronn typischen Ortsansicht bedeuten. Die Planung setzt ausreichende Begrünungsmaßnahmen fest, um den Übergang zur freien Landschaft entsprechend zu gestalten.</p> <p>Die Ortskernsanierung ist bereits vor 40 Jahren erfolgt. Zwischenzeitlich haben sich die Vorgaben und Bedürfnisse für zeitgemäßes Wohnen verändert. Durch eine verdichtete Bauweise soll dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.</p> <p>Ein Bebauungsplan dient neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch der Neuausweisung von Wohnbauflächen, welche für die örtliche</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>im krassen Gegensatz zu der in den achtziger Jahren beabsichtigten bewahrenden Gestaltung des Ortsrandes mit seinem harmonischen Übergang zu den Wiesen. Sie trägt weder dem Orts- noch dem Landschaftsbild Rechnung.</p> <p>Die Aue, eine Wiesenlandschaft mit Entwässerungsgräben beidseits des Maisgrabens, ist historisch Regeneinzugsgebiet Kalte Windströme und erhöhte Luftfeuchtigkeit schaffen ein eigenes Mikroklima, welches das Klima des gesamten Ortes beeinflusst. In Zeiten der Zunahme extremer Wetterlagen mit Starkregen sollte auch die Gefahr von Überschwemmungen nicht vernachlässigt werden.</p> <p>Sind für die geplanten einschneidenden Veränderungen hinreichend gewichtige städtebauliche Belange zu erkennen?</p> <p>Dass zusätzlicher Wohnraum erforderlich sein soll, ist nicht nachgewiesen.</p>	<p>Weiterentwicklung einer Gemeinde wichtig sind. Mit der Ausweisung mehrgeschossiger Gebäude wird eine ortsverträgliche Verdichtung angestrebt um den Außenbereich entsprechend zu schonen. Baugebiete mit überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung sind nicht mehr zeitgemäß und tragen erheblich zum Landschaftsverbrauch bei. Die Planung setzt ausreichende Begrünungsmaßnahmen fest, um den Übergang zur freien Landschaft entsprechend zu gestalten.</p> <p>Das Gebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (mit Eintrag von Pflanzenschutzmitteln, Bodenverdichtung, Monokultur), sodass hier nicht von einer ökologisch wertvollen Aue gesprochen werden kann. Die Landschaft wirkt ausgeräumt und ist nur durch wenige Bäume gegliedert. Der Graben weist wenig Wasser auf und besitzt keinen begleitenden Bewuchs. Bei der Planung wurden insbesondere die Starkregensituation und die Niederschlagswasserkonzeption berücksichtigt. Im Gegensatz zu heute wird es zukünftig einen natürlich, gestalteten Gewässerrandstreifen mit entsprechender Bepflanzung geben, der auch eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen wird (siehe hierzu auch die Klimaökologische Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 06.02-17 (städtebaulicher Entwurf) „Wohnen – Hinter den Gärten“ in Leonberg-Warmbronn ÖKOPLANA, Mannheim, 28.05.2020).</p> <p>In Warmbronn besteht derzeit kein Angebot für Bauinteressenten. Zur Deckung dieser Nachfrage, zur Sicherung des Wohnstandortes, und der vorhandenen Infrastruktur sieht es die Gemeinde als Aufgabe an, ein zusätzliches Angebot an Wohnbauplätzen in Form eines neuen Baugebietes zu schaffen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg, Ortsteil Warmbronn sind keine weiteren Wohnbauflächen dargestellt. Konversionsflächen stehen in Warmbronn nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Eine ressourcenschonende Entwicklung ist daher nicht möglich.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>In Warmbronn stehen derzeit bereits drei innerörtliche Gebiete zur Bebauung an. Allein auf dem Keim-Areal sollen 54 Wohneinheiten entstehen. Warmbronn wird damit in kürzester Zeit um mehrere Hundert Einwohner anwachsen mit entsprechenden Folgen für die Infrastruktur.</p> <p>Der Bedarf an Kindergartenplätzen und Schulräumen wird sprunghaft ansteigen. Ein weiteres Wohngebiet würde diesen Druck weiter erhöhen, zumal bereits heute Engpässe bestehen.</p> <p>Der Individualverkehr wird sich drastisch erhöhen, da Warmbronn nur Grundversorgung bietet und berufsbedingte Zielorte durch den ÖPNV mangelhaft oder gar nicht bedient werden. Auch die jetzt schon angespannte Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum wird sich dadurch weiter verschlechtern.</p> <p>Ein Verzicht auf die Bebauung "Hinter den Gärten" bedeutet keineswegs, dass das Projekt Betreutes Wohnen aufgegeben werden muss. In Anbetracht der großen Anzahl bereits ausgewiesener Wohnbauflächen sollte ein alternativer Standort gefunden werden können, zumal der Investor des Keim-Areals seine Bereitschaft hierfür signalisiert hat.</p>	<p>Der Neubedarf an Wohnbauflächen für Warmbronn ist im Flächennutzungsplan mit 5 ha beziffert worden. Für Flächen in der Außenentwicklung ergab die Rechnung einen Bedarf von 4,1 ha. Das Plangebiet „Wohnen – Hinter den Gärten“ deckt mit einer Gesamtfläche von 2,07 ha einen Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen ab.</p> <p>Natürlich muss bei Umsetzung der Baugebiete auch die Infrastruktur wie Kindergarten/Schule weiter ausgebaut werden.</p> <p>Die regionale Anbindung von Warmbronn stellt die Kreisstraße K 1009 dar (Hauptstraße/Büsnauer Straße. Über die Straße „Im Gässle“ gelangt man fußläufig zum Plangebiet und zur Straße „Hinter den Gärten“. Die Anbindung des Plangebiets an das Straßennetz erfolgt über die Steigwaldstraße und die Straße „Brühlhof“. Der Individualverkehr wird sich nicht drastisch erhöhen. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes wurde durch ein Gutachten nachgewiesen (Schätzung des Verkehrsaufkommens bei dem Bauvorhaben Wohnen „Hinter den Gärten“ in Warmbronn unter Zugrundelegung der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ gemäß der Fortschreibungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, FGSV-Nr. 147, S61, Hr. Schneider, Leonberg, 02.04.2020)</p> <p>In Warmbronn verkehren einige Buslinien, die den Ortsteil mit dem Hauptort und mit der Landeshauptstadt Stuttgart verbinden. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Ortsmitte“, rund 130 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen auf das Baugebiet zu verzichten, da neuer Wohnraum dringend benötigt wird. Dies wird auch durch den berechneten Wohnraumflächenbedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanung untermauert. Das „Betreute Wohnen“ ist weiterhin im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Ungeklärt bleibt zudem, wie bei zu erwartenden hohen Grundstückspreisen und erhöhten Baukosten, verursacht durch die Beschaffenheit des Baugrunds, preiswerter Wohnraum geschaffen werden soll.</p>	<p>Der Wohnungsmarkt ist derzeit ziemlich angespannt, was sich an den hohen Grundstückspreisen und Baukosten widerspiegelt. Preiswerter Wohnraum kann nur dann geschaffen werden, wenn genügend Wohnraum zur Verfügung steht, denn die Nachfrage bzw. das Angebot regelt bekanntermaßen den Preis.</p>	

28.02.2023, Stadt Leonberg/ BIT | STADT + UMWELT GMBH