

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	11.10.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	16.10.2018	Ö

Bund-Länder-Programm "Zukunft Stadtgrün SGP" für den Bereich Stadtpark und Reiterstadion - Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen - Antragstellung zum Programmjahr 2019

Beschlussvorschlag

1. Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: August 2018) wird zur Kenntnis genommen und den darin beschriebenen vorläufigen Sanierungszielen sowie dem Maßnahmen- und Kostenkonzept zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Förderantrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ sowie parallel in das Landes-sanierungsprogramm zum Programmjahr 2019 zu stellen. Entsprechende komplementäre Eigenmittel sind in den Entwurf des Haushaltsplans einzustellen.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Durchführung sog. Vorbereitender Untersuchungen ist regelmäßig der Einstieg in einen Förderantrag zur Aufnahme des potentiellen Sanierungsgebietes in ein Bund- Länder- Sanierungsprogramm oder parallel in das Landessanierungsprogramm. Neben der Abarbeitung formaler Themen erfolgt u.a. auch eine Behördenbeteiligung. Weiterhin wird ein erstes Maßnahmenkonzept erstellt und mit vorläufigen förderfähigen Kosten hinterlegt.

Das Untersuchungs- und potentielle Sanierungsgebiet umfasst den Stadtpark mit Bürgerplatz, das Reiterstadion mit Festplatz sowie die Steinstrasse als vernetzendes Element.

Wesentliche Sanierungsziele liegen in der Modernisierung der städtischen Gebäudeinfrastruktur (z.B. Stadthalle, Reiterstadion) sowie in der gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Räume (z.B. Stadtpark, Bürgerplatz, Festplatz). Im Falle einer Programmaufnahme könnten, vorbehaltlich einer endgültigen Bewilligung durch übergeordnete Behörden, solche (städtischen) Projekte durch Zuschüsse gefördert werden. Die Antragstellung ist bis spätestens 31. Oktober 2018 beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg einzureichen. Ein ca. 2- wöchiger Vorlauf beim Regierungspräsidium Stuttgart ist entsprechend zu berücksichtigen.

Nach Programmentscheidung im Frühjahr 2019 kann im Falle eines positiven Förderbescheids das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und die einzelnen Teilprojekte planerisch konkretisiert werden. Derzeit ist für eine Laufzeit von mindestens 8 Jahren mit förderfähigen Kosten in Höhe von ca. 17 Mio Euro zu rechnen. Bund und Land tragen hierzu maximal 60 % als Zuschüsse.

Ziele der Maßnahme

- Antragstellung zur Aufnahme in das Bund-Länder- Sanierungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ bzw. in das Landessanierungsprogramm.
- Akquise von Fördermitteln zur Umsetzung baulicher und gestalterischer Maßnahmen im Bereich „Stadtpark/ Reiterstadion“.

Sachverhalt/Sachstand

Vorbemerkungen

Die Durchführung von Sanierungsverfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht im Baugesetzbuch (BauGB) hat in Leonberg eine sehr lange Tradition: Beginnend mit experimentellen Maßnahmen in Eltingen und Warmbronn (Wohnumfeldprogramm „WUP“) lagen deutliche Schwerpunkte in den historischen Stadtkernen der Altstadt Leonberg (2 Sanierungsgebiete), ergänzt um ein weiteres Sanierungsgebiet in Höfingen. Das letzte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wurde im Gewerbegebiet Hertich („Imagezone Glems“) ausgewiesen. Die noch bis 2021 laufende Stadtumbaumassnahme „Leonberg-Mitte“ wird in einem Sonderprogramm der Stadtsanierung geführt.

Programmausschreibung

Auf der Grundlage des Plankonzepts „Grünraumvernetzung Kernstadt Leonberg“ hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24. April 2018 die Durchführung sog. Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt am 16. Mai 2018 öffentlich bekanntgemacht. Die STEG Stadtentwicklung GmbH hat diese Untersuchungen zwischenzeitlich durchgeführt und ein entsprechendes Massnahmenkonzept in Verbindung mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet.

Unabhängig davon hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg das Förderprogramm zwischenzeitlich für das Jahr 2019 veröffentlicht. Demnach stellt das Land für das Jahr 2019 rund 140 Millionen Euro für die Städtebauförderung zur Verfügung. Die Höhe der Finanzhilfen des Bundes für die Bund-Länder-Programme wird im Rahmen der Beratungen des Bundeshaushalts 2019 noch festgelegt. Insoweit ist eine Abschätzung möglicher Erfolgsaussichten für den städtischen Antrag derzeit noch nicht möglich. Es ist aber davon auszugehen, dass -wie auch in den Vorjahren- die Sanierungsprogramme finanziell überzeichnet sind. Die Stadt wird im Rahmen der Antragstellung neben der guten Vorbereitung des aktuellen Projekts auf die seit Jahrzehnten bestehende, erfolgreiche und konstruktive Zusammenarbeit mit den Bewilligungsbehörden und die guten Ergebnisse der bisherigen Sanierungsförderung verweisen.

Städtebauliche Mängel und Mißstände im Untersuchungsgebiet

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Basierend auf der planerischen Einschätzung lassen sich wesentliche städtebauliche Missstände wie folgt für das Untersuchungsgebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ feststellen:

Strukturelle Mängel

- mindergenutzte Flächen (Reiterstadion mit Festplatz und angrenzende Grundstücke)
- innerörtliche Potenzialfläche zur Nutzungsänderung (z.B. Wohnnutzungen, siehe Flächennutzungsplan).

Funktionale Mängel

- fehlende/ undefinierte Zugänge in den Stadtpark (z.B. Neuköllner Straße, Ostertagsstraße, Fichtestraße)
- Gefahrenstellen/ unübersichtliche Verkehrssituationen/ Konflikte Verkehrsteilnehmer/ fehlende Quermöglichkeiten
- hohes Verkehrsaufkommen mit Immissionsbelastungen, Barrierewirkung der Straßentrasse
- Orte mit fehlender vermittelter Sicherheit (Zugänge, Unterführung, Wegeföhrung)
- mangelhafte Durchwegung (z.B. zwischen Stein- und Fichtestraße)
- mangelhafte Erschließung.

Räumliche Missstände/ Ortsbild

- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum, mangelnde Aufenthaltsqualität (Bürgerplatz, Stadtpark mit baulichen Elementen, Beleuchtung, Bepflanzung, Möblierung, Reiterstadion mit Festplatz)
- fehlendes Straßenbegleitgrün/ fehlende gestalterische Verknüpfung
- fehlende städtebauliche Fassung/ fehlende Raumkante und Adressbildung
- hoher Versiegelungsgrad (z.B. Festplatz am Reiterstadion)
- mangelnde Gehölzpflege und Hangsicherung (z.B. Stadtpark).

Bauliche Missstände

- erhebliche bauliche und energetische Mängel mit umfangreichem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (z.B. Stadthalle, Tribünenbau und Umlauf im Reiterstadion).

Ergebnisse der Behördenbeteiligung (Stand 14.08.2018)

Nach § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) hat die Stadt Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig eingeholt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Juli 2018 zur Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Stadtpark/ Reiterstadion“ gebeten. Sofern einzelne Sanierungsmaßnahmen öffentliche Aufgabenträger betreffen, wird vor Durchführung der jeweiligen Einzelmaßnahmen eine weitere Abstimmung mit den jeweiligen Aufgabenträgern erfolgen. Die eingegangenen Stellungnahmen werden bei der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung entsprechend berücksichtigt.

Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem detaillierten Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtpark/ Reiterstadion“ in der Anlage beigefügt.

Städtebauliche Sanierungsziele

Die städtebaulichen Ziele bzw. das Neuordnungskonzept wurden aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen entwickelt. Das Neuordnungskonzept gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die geplante Sanierungsmaßnahme Leonberg „Stadtpark/ Reiterstadion“ wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinn einer Sicherung und funktionalen und gestalterischen Erneuerung der Grün- und Freiflächen im

Rahmen von Innenentwicklungsmaßnahmen. Ziel ist die Attraktivierung der Stadtmitte durch Aufwertung des öffentlichen Raumes und durch die Nutzung von Potentialflächen zur Wohnnutzung. Die angestrebte Sanierungsmaßnahme „Stadtspark/ Reiterstadion“ kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Das Neuordnungskonzept sowie der Maßnahmenplan zeigen Möglichkeiten der Sanierung auf und dienen als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Grundsätzlich wurden für Untersuchungsgebiet wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

Stadtspark

- Erhalt und nachhaltige Sicherung der Grünflächen
- funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung aufgrund veränderter Ansprüche und steigenden Nutzungsdrucks durch gestiegenen Bedarf an Erholungsflächen unterschiedlicher Zielgruppen
- funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung für stadtklimatische und ökologische Funktionen, Mobilität, (flexible) Kultur-, Sport- und Freizeitangebote, Verweil- und Durchgangsräumen unter Beachtung/ Weiterentwicklung der Bestandselemente (z. B. Seebühne, Aussichtsbalkone, Sprudlerberg mit Wasserlauf, Wasserflächen)
- Anpassung des Pflanzkonzepts bei Neuanpflanzungen und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich einer Klimaanpassungsstrategie und extensiver Pflegeansprüche
- Ausweisung von Strecken und Routen zur schnellen Querung und Verbindung von Quartieren
- Verknüpfung mit öffentlichen Infrastrukturen an den Rändern für hohe Aufenthaltsqualität, soziale Teilhabe, Begegnung, Kommunikation und Naturerfahrung
- Neugestaltung der Zugangsbereiche zum Park (Übersichtlichkeit/ Einsehbarkeit, Belebung, Beleuchtung, Möblierung, Bepflanzung)
- Verlagerung der Skater-Anlage unter Berücksichtigung der Emissionen (Jugendplatz)
- Verknüpfung des Stadtsparks an nahe urbane Grün- und Freiräume (Reiterstadion, Hallenbad, Blosenberg, Alte Autobahntrasse) sowie Landschaftsräumen.

Stadthalle mit Bürgerplatz

- (energetische) Sanierung/ Modernisierung des Bestandsgebäudes
- Ergänzung des inkludierten Bereichs Gastronomie mit Außengastronomie
- funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung des öffentlichen Raumes an der Römerstraße zur Adressbildung und für hohe Aufenthaltsqualität mit angemessenem Zugang zur Stadthalle und zum Stadtspark.

Feuerwache/ Reiterstadion mit Festplatz

- Erhalt und nachhaltige Sicherung der Freifläche
- Modernisierung der vorhandenen Infrastruktur, bei fehlender Wirtschaftlichkeit auch Neubau denkbar
- zeitgemäße funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung als Multifunktionsfläche im Rahmen des Entwicklungsbandes Freiraum (Rathaus- Hallenbad- Reiterstadion- Blosenberg- Alte Autobahntrasse).

Zur Klärung der endgültigen Sanierungsziele und zur Gewinnung unterschiedlichster städtebaulicher Ideen und gestalterischer Lösungsansätze ist die Auslobung eines konkurrierenden Planungsverfahrens (Wettbewerb o.ä.) unter Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen, klimatologischen und sozialen Ansprüche einschließlich der „externen“ Verknüpfungsräume denkbar.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausgehend von einem Kostenvolumen von knapp 17 Mio Euro (10/10) sind für eine Sanierungslaufzeit von mind. 8 Jahren maximal Euro 10,2 Mio Euro (6/10) an Zuwendungen von Bund/ Land möglich, der städtische Komplementäranteil beläuft sich entsprechend dieser Kalkulation auf rd. 6,8 Mio Euro (2019- 2027).

Ausgaben		Kosten	2019 - 2022	2023 - 2028
I. Vorbereitende Untersuchungen		15.960 €	15.960 €	
II. Weitere Vorbereitungen		215.000 €	170.000 €	45.000 €
städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb "Stadtpark/ Reiterstadion" (inkl. Wettbewerbsbetreuung)		170.000 €	170.000 €	
Bebauungsplan Wohnquartier Südlicher Stadtparkbereich		35.000 €		35.000 €
Bebauungsplan Wohnquartier Areal Feuerwache		10.000 €		10.000 €
III. Grunderwerbe		0 €	0 €	0 €
	m ² x €	0 €	0 €	0 €
IV. Ordnungsmaßnahmen		11.925.000 €	3.975.000 €	7.950.000 €
<u>Abbruchkosten</u>		0 €	0 €	0 €
<u>Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Bereich</u>				
Stadtpark	50.000 m ² x	150 €	7.500.000 €	2.500.000 €
(ohne Förderobergrenze)	96.000 m ² x	25 €	2.400.000 €	800.000 €
Reiterstadion mit Festplatz	9.000 m ² x	150 €	1.350.000 €	450.000 €
(ohne Förderobergrenze)	9.000 m ² x	75 €	675.000 €	225.000 €
V. Baumaßnahmen		4.744.000 €	4.294.000 €	450.000 €
<u>private Baumaßnahmen</u>				
Erneuerung Vereinsräume des DRK-Kreisverbands Böblingen e.V.		40.000 €		40.000 €
<u>kommunale Baumaßnahmen</u>				
Erneuerung Stadthalle im Stadtpark	60% x	6.990.000 €	4.194.000 €	
Erneuerung kommunales Wohngebäude (Römerstr. 134b)	60% x	250.000 €	150.000 €	150.000 €
Erneuerung Tribünenbau im Reiterstadion			50.000 €	50.000 €
Erneuerung öffentliche WC-Anlage im Reiterstadion			10.000 €	10.000 €
Ingenieurbauwerke im Stadtpark (Treppenanlagen, Seebühne, Aussichtsbalkone, Hangsicherung)		300.000 €	100.000 €	200.000 €
(ohne Förderobergrenze)				
VI. Sonstige Kosten		0 €	0 €	0 €
VII Honorare		100.000 €	50.000 €	50.000 €
Summe Ausgaben		16.999.960 €	8.504.960 €	8.495.000 €
Einnahmen				
Summe Einnahmen		0 €	0 €	0 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten erforderlicher Förderrahmen		16.999.960 €		
Finanzierungsanteile				
Bund / Land (60 %)		10.199.976 €		
Stadt Leonberg (40 %)		6.799.984 €		

Weiteres Vorgehen

Im Falle einer positiven Programmentscheidung im Frühjahr 2019 erfolgt eine weitere planerische Konkretisierung. Mit Vorliegen dieser Planungskonzepte wird dann auch eine Bürgerinformation/ -beteiligung eingeschlossen. Für das Jahr 2019 wäre die planerische Konkretisierung vorgesehen. Eine genaue Definition der Kosten der Folgejahre (Durchführungszeitraum 8 Jahre) ist erst nach Programmaufnahme und Kenntnis des Bewilligungsumfanges möglich.

Bis dahin ist auch die endgültige räumliche Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes zurückgestellt. Hierfür bedarf es separater Beschlüsse durch den Gemeinderat (Satzung).

Im Falle einer Nichtberücksichtigung bei der Programmentscheidung soll auf Grundlage der vorliegenden Antragsunterlagen ein erneuter Förderantrag im Herbst 2019 für das Programmjahr 2020 gestellt werden.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Auf eine Antragstellung zur Aufnahme in ein Bund-/ Länder Sanierungsförderprogramm bzw. das Landessanierungsprogramm nach BauGB wird verzichtet.

Finanzierungsübersicht

Die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Haushalt 2019 veranschlagt und auf die Haushaltsjahre 2019 ff. verteilt.

Klaus Brenner
Bürgermeister

Martin G. Kaufmann
Oberbürgermeister

Anlage/n

1	2018_08_23_VU_Stadtpark_Reiterstadion_Anlage 1 Text
2	2018_08_23_VU_Stadtpark_Reiterstadion_Anlage_2_Plansatz-2

LEONBERG

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich „Stadtpark/ Reiterstadion“

Stand 23.08.2018



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich
„Stadtpark/ Reiterstadion“

nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Auftraggeber: Stadt Leonberg

Auftragnehmer: die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung: Ulrike Datan, Projektleitung
Dr. Frank Friesecke
Erika Hasert
Bianca Iwersen

Veröffentlichung: Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
1 Einführung	2
1.1 Auftrag, Problemstellung und Verfahren.....	2
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung.....	3
1.3 Das Untersuchungsgebiet.....	4
2 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs	6
2.1 Ziele und Aufgaben	6
2.2 Ablauf einer Sanierung nach § 136 ff BauGB	9
2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	10
2.4 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtpark/ Reiterstadion“	12
3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	13
3.1 Stadtgeschichte und -gliederung	13
3.2 Landes- und Regionalplanung und Lage im Raum	18
3.3 Bauleitplanung	21
3.4 Bevölkerungsentwicklung.....	26
3.5 Stadtentwicklungsplanung	27
3.6 Neue Stadtmitte Leonberg	29
3.7 Konzeptionelle Studie Grünraumvernetzung Leonberg.....	32
3.8 Masterplan Platzgestaltung an der Stadthalle	38
3.9 Machbarkeitsstudie Stadthalle Leonberg.....	39
4 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	41
4.1 Methodik.....	41
4.2 Lage in der Stadt und Gebietsbeschreibung.....	41
4.3 Erneuerungsmaßnahmen vor dem Jahr 2018	43
4.4 Denkmalpflegerische Belange im Untersuchungsgebiet	46
4.5 Schutzgebiete Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet.....	47
4.6 Bebauungs- und Nutzungsstruktur	47
4.7 Gebiets- und Quartiersqualitäten	53
5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	56
5.1 Vorbemerkungen.....	56
5.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	56
5.3 Gebäudestruktur und Gebäudezustand.....	56
5.4 Die Beteiligten: Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten	58
5.5 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	58
6 Städtebauliche Missstände	67
6.1 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände.....	70
7 Sozialplan	78
7.1 Vorbemerkungen.....	78
7.2 Allgemeine Grundsätze für den Sozialplan.....	78
8 Sanierungskonzept/ Städtebauliche Ziele	80

8.1	Allgemeine Sanierungsziele.....	80
8.2	Entwicklungsschwerpunkte.....	80
8.3	Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele.....	82
8.4	Maßnahmenkonzept.....	84
8.5	Kosten und Finanzierung der Sanierung.....	87
9	Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung.....	89
9.1	Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens.....	89
9.2	Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB.....	90
9.3	Förmliche Festlegung der Gebietskulisse.....	91
9.4	Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.....	91
9.5	Befangenheitsfrage.....	92
9.6	Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse nach Programmaufnahme.....	93
9.7	Weitere Empfehlungen.....	93
10	Pläne.....	95
10.1	Lage in der Stadt.....	95
10.2	Abgrenzungsplan.....	95
10.3	Stadtbild.....	95
10.4	Sanierungsgebiete der Stadt Leonberg.....	95
10.5	Funktionale und gestalterische Verknüpfung.....	95
10.6	Entwicklungsschwerpunkte.....	95
10.7	Nutzungen.....	95
10.8	Städtebauliche Missstände.....	95
10.9	Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele.....	95
10.10	Maßnahmenkonzept.....	95
10.11	Förmliche Festsetzung.....	95
11	Anhang.....	96
11.1	Fotodokumentation.....	96

Vorwort

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Leonberg gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg erfolgreich mehrere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dadurch konnte die Innenentwicklung Leonbergs erheblich gestärkt und städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit den starken Impulsen aus der Stadtumbaumaßnahme „Leonberg Mitte“ werden die Voraussetzungen für eine weitere Sanierungsmaßnahme geschaffen. Deshalb wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH von der Stadt im April 2018 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für diese Maßnahme beauftragt.

Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Untersuchungsgebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ städtebauliche und funktionale Mängel vorliegen, die mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung behoben werden sollen. Die Vorbereitenden Untersuchungen selbst bilden die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und der Sanierungsdurchführung.

Die Stadt Leonberg arbeitet fortwährend an ihrer gesamtörtlichen Entwicklung. Aus dem Stadtentwicklungskonzept STEP Leonberg 2020 leitet sich das integrierte Entwicklungskonzept zur Sanierungsdurchführung ab. Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden dabei die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen durch ihre vertiefenden Erhebungen und Analysen, dass im Untersuchungsgebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ umfassende Erneuerungs- und Entwicklungsaufgaben anstehen.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei der Stadt Leonberg, dem Gemeinderat, der Verwaltung und bei den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Das große Engagement der Sanierungsbeteiligten, die zustimmenden Stellungnahmen und positive Resonanz der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger lassen auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme „Stadtpark/ Reiterstadion“ schließen.

Leonberg/ Stuttgart im Oktober 2018

Die Bearbeiter

1 Einführung

1.1 Auftrag, Problemstellung und Verfahren

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Stadtpark/ Reiterstadion“ am 24.04.2018 beschlossen und am 16.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde im April 2018 beauftragt, die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden.

Die nach § 141 BauGB geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Leonberg im Bereich „Stadtpark/ Reiterstadion“ getroffen werden können. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden mit dem Vortrag im Gemeinderat und der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss am 16.10.2018 abgeschlossen.

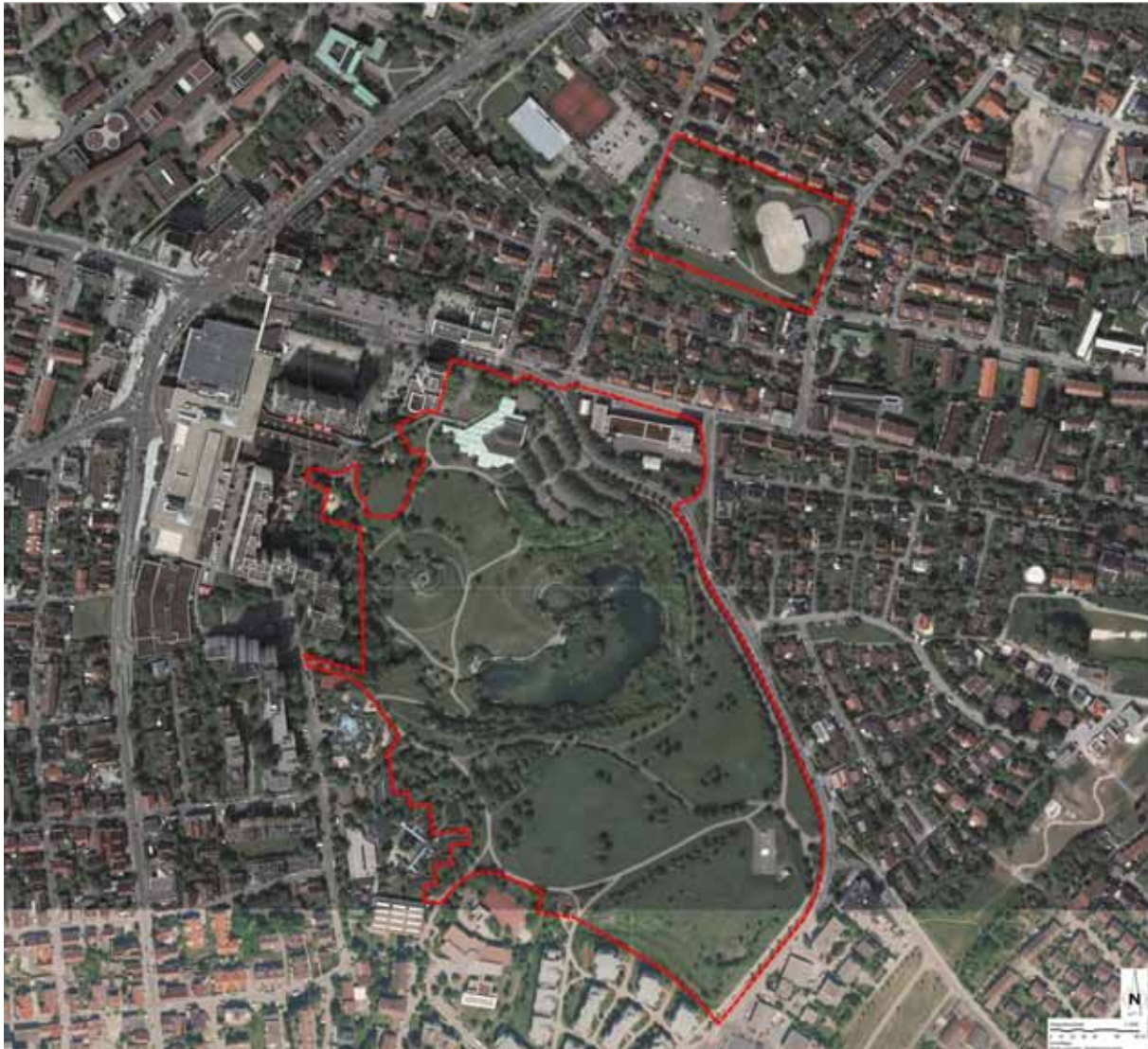
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des BauGB.

Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert. Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange auf postalischem Weg gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen. Auch wurden benachbarte Eigentümer und Verwaltungen von Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Seniorenheime und Schulen angeschrieben, um auf diesem Wege Anregungen zu den geplanten Maßnahmen zu erhalten, die weitere Verfahren speisen können.

1.3 Das Untersuchungsgebiet



Luftbild Untersuchungsgebiet

Quelle: Kartengrundlage Stadt Leonberg; eigene Darstellung

Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet „Stadtspark/ Reiterstadion“ befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt Leonberg südöstlich der Altstadt und der Neuen Stadtmitte.

Der **Stadtspark** wird im Norden durch die Römerstraße, im Osten durch die Berliner Straße, im Süden durch das angrenzende Wohnquartier mit Seniorenwohnanlage „Am Stadtspark“ und im Westen durch mehrere Bildungs- und Betreuungseinrichtungen begrenzt. Der Stadtspark dient als Grün- und Freiraum der Naherholung, für Sport- und Freizeitaktivitäten, dem Naturerleben, als Kulisse für Kulturveranstaltungen und dem Stadtklima. Im nördlichen Bereich des Stadtsparks befindet sich die kommunale Stadthalle als öffentliche Veranstaltungshalle. Nordöstlich, getrennt durch die Berliner Straße, schließt sich das Areal der Feuerwache an mit dem Standort der Freiwilligen Feuerwehr, des DRK-Ortsvereins sowie einem kommunalen Wohngebäude.

Das **Reiterstadion mit Festplatz** befindet sich nordwestlich des Stadtparks. Es wird nördlich durch die Keplerstraße, östlich durch die Fichestraße, südlich durch die angrenzende Bebauung entlang der Blumenstraße sowie westlich durch die Steinstraße begrenzt. Der Festplatz wird überwiegend als Parkplatz, als Wohnmobilstellplatz, als Standort für eine Recyclingstation sowie für einen regelmäßigen Wochenmarkt genutzt. Die eigentliche Anlage Reitstadion ist ein ovales Spielfeld mit Preisrichter- und Tribünenbau, umgeben von einer nach oben offenen baulichen Struktur aus Sitz- und Stehplätzen, die es dem Publikum ermöglicht, den jährlich stattfindenden, überregional bekannten Leonberger Pferdemarkt zu beobachten. Ein Kinderspielplatz und eine öffentliche WC-Anlage entlang der Durchwegung zwischen Fichte- und Steinstraße runden die Nutzung als Veranstaltungskulisse ab.

Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 17,3 ha. Die genaue Abgrenzung kann den Plänen im Anschluss an den Textteil entnommen werden.

2 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs

2.1 Ziele und Aufgaben

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Stadt Leonberg schloss im Oktober 2018 mit der Vorlage dieses Berichts die vorbereitende Phase ab.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets werden ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

"Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen" sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich ver-

bessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen." (BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g. die vorhandene Erschließung,
 - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
 - a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere

unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (BauGB)

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

2.2 Ablauf einer Sanierung nach § 136 ff BauGB

Phase 1	Grobanalyse und Antragstellung für ein Städtebauförderprogramm <ul style="list-style-type: none">■ Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände■ Neuordnungskonzept und Städtebauliche Ziele■ Maßnahmenkonzept■ Kosten- und Finanzierungsübersicht■ Antrag
Phase 2	Vorbereitende Untersuchung <ul style="list-style-type: none">■ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände■ Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit■ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung■ Grundzüge zum Sozialplan■ Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept■ Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht■ Ergebnisbericht
Beschluss des Gemeinderates	Förmliche Festlegung
Phase 3	Sanierungsdurchführung <ul style="list-style-type: none">■ Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)■ Gemeindeplanerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan)■ Finanzielle Abwicklung (Treuhandvermögen)■ Ordnungsmaßnahmen und■ Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)■ Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer)■ Erschließung■ Bauliche Realisierung
Beschluss des Gemeinderates	Aufhebung der förmlichen Festlegung

2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Falle einer Programmaufnahme bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 23.09.2013,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017.

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch!

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel zusammen mit ihrem Eigenanteil für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig bzw. förderfähig sind:

- Vorbereitende Untersuchungen, wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.
- unrentierlicher Grunderwerb; diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.
- rentierlicher Grunderwerb; er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- Ordnungsmaßnahmen; unter dieser Rubrik werden private Sanierungsaufgaben (Abbruch von Gebäuden) und öffentliche Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden. Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allge-

meinheit oder eine öffentliche Nutzung.

- Instandsetzung und Modernisierung;
Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind im Einzelfall bis zu 35 Prozent förderfähig. In besonderen Ausnahmefällen ist eine höhere Bezuschussung möglich.

Die Stadt kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

2.4 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtpark/ Reiterstadion“

<p>24.04.2018</p> <p>16.05.2018</p>	<p>Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung (VU)</p> <p>Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses</p>
<p>05.07.2018 - 31.08.2018</p>	<p>Bestandsaufnahme und Analyse Trägeranhörung (TÖB)</p>
<p>Juli - August 2018</p>	<p>Sanierungs- und Entwicklungskonzept</p> <p>Maßnahmen- und Sozialplan</p>
<p>11.10.2018</p> <p>16.10.2018</p>	<p>Bericht über Ergebnisse der VU im Planungsausschuss</p> <p>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat</p>
<p>31.10.2018</p>	<p>Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“/ Landessanierungsprogramm</p>
<p>Frühjahr 2019</p>	<p>Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums)</p>
<p>nach Programm- aufnahme</p>	<p>Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)</p>
<p>Sommer 2019</p>	<p>Bürgerbeteiligung</p>

3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

3.1 Stadtgeschichte und -gliederung

Die Stadt Leonberg wurde im Jahr 1248/49 durch Graf Ulrich I. von Württemberg als *Lovinberch* auf der Markungsgrenze zwischen Eltingen und Dilgshausen gegründet. Diese Stadt liegt strategisch günstig in Spornlage und schützt die Grafschaft gegen Westen und die feindlichen Städte Markgröningen und Weil der Stadt. Die Stadtgründung steht wohl im direkten Zusammenhang mit der ersten Ausbauphase des Landes und ist auf strategische Gründe zur Abwehr feindlicher Nachbarn zurückzuführen. Leonberg unterwirft sich der Reichsstadt Esslingen im Reichskrieg 1312 bis 1314 gegen Graf Eberhard I. von Württemberg mit den Vorteilen, Steuererleichterungen und die Wahl des Bürgermeisters zu erhalten. Der Umriss der Altstadt entspricht einem verschobenen Rechteck. Das gitterförmige Straßennetz besteht aus drei parallelen Hauptstraßen sowie einem keilförmigen Marktplatz als Erweiterung zwischen den Stadttoren.

Um 1350 wird die mittelalterliche Stadt Leonberg Amtstadt und somit Verwaltungsmittelpunkt der württembergischen Umgebung. Durch die Verwaltung des Umlandes konnte in bescheidenem Umfang die Ansiedlung von Gewerbe erfolgen. Ein größerer wirtschaftlicher Zuwachs war aber auf Grund der Lage - abseits der großen Handelsstraßen - nicht möglich. Die Stadt war hauptsächlich von Ackerbürgern bewohnt, die bis ins 17. Jahrhundert auch Weinbau betrieben.

Mit dem ersten Württembergischen Landtag, der 1457 in Leonberg abgehalten wird, werden der bürgerlichen Oberschicht Mitspracherechte vertraglich zugesichert. 1470 leben bereits 900 Personen in 208 Haushalten in der Stadt sowie der nicht ummauerten Vorstadt, die Landwirtschaft, Weinbau, Handwerk und Handel in der Stadt und Umgebung betreiben. Um 1480 bauen die Bürger das heutige Alte Rathaus als Bürgerhaus. Weiterhin stiften sie 1485 ein Spital, das nach der Reformation in das Franziskanerkloster im Bereich der heutigen Spitalschule verlegt wird. Eine Zäsur stellt der große Stadtbrand von 1498 dar, bei dem 46 Häuser zerstört und die weitere Entwicklung der Stadt gehemmt werden.

1560 bis 1565 wird auf Basis der Burg das Leonberger Schloss durch Herzog Christoph errichtet. Durch die Wahl der Herzogin Sybilla von Württemberg, hier ihren Witwensitz zu nehmen, lässt sie 1609/10 einen Lustgarten, den Pomeranzengarten, durch Heinrich Schickardt als Lust-, Baum- und Küchengarten anlegen. 1980 erfolgt die Rekonstruktion des inzwischen umgenutzten Renaissancegartens. 2009 basieren nochmalige Restaurierungs- und Renovierungsarbeiten auf jüngste wissenschaftliche Erkenntnisse.

Eine weitere Zäsur stellt die Pest 1635 dar, die 635 Todesopfer fordert, das der Hälfte der damaligen Bevölkerung entspricht. Den Dreißigjährigen Krieg übersteht die Stadt ohne nennenswerte bauliche

Schäden. Jedoch blutet sie während der zeitweiligen Besetzung 1635 bis 1638 wirtschaftlich völlig aus.

Der Haupterwerbszweig Landwirtschaft, insbesondere Weinbau und Weinhandel, verhilft den Leonbergern zu bescheidenen Wohlstand, der am Gebäudebestand ablesbar ist. Mit dem 1684 stattfindenden Pferdemarkt soll der Geldabfluss zum Pforzheimer Pferdemarkt verhindert werden. Diese Veranstaltung wird bis heute durchgeführt. 1703 wohnen bereits 1.076 Menschen in Leonberg. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt wird seit ihrer Gründung durch die Kleinheit der Gemarkung beeinträchtigt, bis Teile der Gemarkung Eltingens 1859 an Leonberg fallen.



Historische Stadtansicht Leonberg 1682, Andreas Kieser

Quelle: Landesarchiv Baden-Württemberg, Hauptstaatsarchiv Stuttgart H 107/8 Bd 5 Bl.3, Digitalisat

Ende des 18. Jh. wächst Leonberg über die mittelalterlichen Grenzen hinaus. Für die bauliche Stadterweiterung wird der Stadtgraben verfüllt und bebaut. 1786 leben bereits 1.400 Menschen in der Stadt. 1850 sind in Leonberg 487 Gebäude, davon 295 Haupt- und Wohngebäude, vorhanden. Neben der Landwirtschaft ist die Gipsgewinnung der Haupterwerbszweig. Die ehemalige Abbaustätte zwischen Leonberg und Eltingen südlich der Römerstraße ist heute als großzügiger Stadtpark gestaltet.



Leonberg in der Oberamtsbeschreibung von 1852
Quelle: LeoBW

Durch den Anschluss Leonbergs 1869 an das Eisenbahnnetz und durch Fabrikgründungen beginnt das Zeitalter der Industrialisierung. Die Voraussetzung für Industrieansiedlungen wird erst durch die Eingemeindung von Eltingen 1938 geschaffen. Ein zweiter verheerender Stadtbrand vernichtet 1895 in Leonberg 54 Wohn- und 16 Nebengebäude zwischen Rathaus und der Stiftskirche. Das Quartier wird neu geordnet und wiederaufgebaut. Um 1900 wohnen ca. 2.500 Menschen in Leonberg.



Topografische Karte, 1900

Verortung des Untersuchungsgebiets „Stadtpark/ Reiterstadion“

Quelle: Stadt Leonberg, Leomaps, Abruf am 06.07.2018; eigene Darstellung

Um der Anfang des 20. Jh. bestehenden Wohnungsnot zu entgegnen, gründet Christian Röckle den Verein „Christlicher Notbund zur gegenseitigen Hilfe“, aus der 1934 die „Leonberger Bausparkasse“ entsteht. Jetzt finden bereits 500 Menschen Arbeit in einer der vier ansässigen Fabriken, auch aus der Stadt Stuttgart, mit der Leonberg seit 1927 durch eine Omnibuslinie verbunden ist. Älteste Ortserweiterung des 19. und 20. Jh. verlaufen nach Nordosten gegen den Engelberg, nach Südwesten zum Bahnhof und nach Norden (Silberberghalde).

Begünstigt durch die Eisenbahnhaltestelle - heute S-Bahnhaltestelle Rutesheim - beginnt 1920 die Besiedlung der Kolonie Silberberg um den S-Bahnhaltepunkt. 1927 leben 3.300 Menschen in der Stadt. In der NS-Zeit entsteht 1936 die Siedlung Gartenstadt, die auch nach dem 2. Weltkrieg weiter ausgebaut wird, sowie die Reichsautobahn mit Engelbergtunnel als östliche Stadtgrenze. Durch die Eingemeindung von Eltingen nach Leonberg leben 8.000 Einwohner in der Stadt.



Leonberg in der Oberamtsbeschreibung von 1930
Quelle: LeoBW

Bevor die Nachkriegsbebauung einsetzte, umfasste Alt-Leonberg vorwiegend die Altstadt um den Markplatz mit der Grabenstraße, Teile der Stuttgarter Straße und der Feuerbacher Straße sowie das Gebiet am Seedamm.

Nach dem Krieg wächst Leonberg rasant in der Bevölkerungszahl und in der wirtschaftlichen Entwicklung. 1950 wohnen hier bereits 12.430 Menschen. Im Norden Leonbergs entstehen 1952 bis 1969 neue Wohnsiedlungen: Leonberger Heide, Seestraße, Burghalde, Engelberg, Haldengebiet und Im Wengert; 1972 im Osten Einsteinstraße. Die meisten dieser Neubaugebiete bestehen aus Ein-, Zwei- und Reihenhäusern. Zur Unterbringung zahlreicher Heimatvertriebener und Flüchtlinge wird der Bau von Wohnhäusern im Stadtteil Ramtel östlich der Autobahn an der Gerlinger Gemarkungsgrenze gefördert. Diese in Ramtel erstellte verdichtete Wohnbebauung eröffnete einen entscheidenden Wachstumsschub. Verschiedene Baugenossenschaften entwickeln in Folge Geschosswohnungsbauten im Haldengebiet, in der Römer-/Schleiermacherstraße sowie in der Seeäcker-, Tal-, Bahnhof- und Ostertagstraße. Im Stadtteil Eltingen werden v. a. Industrie und Gewerbe angesiedelt.

Die bis 1938 selbständigen Orte Leonberg und Eltingen wachsen zusammen und verändern durch ihr Wachstum Stadtstruktur und -bild. Jedoch ist bis Mitte der 1950er Jahre noch eine scharfe Grenze der beiden Partner durch das „Gleise“, das auf der Trasse der alten Römerstraße vom ehemaligen Gipswerk zum Bahnhof führte, erkennbar. Ergänzende Wohngebiete entstehen überwiegend rund um den alten Siedlungskern. 1963 zählt Leonberg bereits 20.000 Einwohner und wird Große Kreisstadt. Industriegelände befinden sich seit 1949 bzw. 1971 in Eltingen und im Südosten Leonbergs seit 1961.

Ende der 1960er Jahre wird die Neue Stadtmitte mit einer hohen städtebaulichen Dichte konzipiert. Im Zuge der Bebauung entstehen an

diesem „Siedlungsschwerpunkt“ mit hervorragender Anbindung an das überörtliche Straßennetz zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Begegnungsbereiche wie Volkshochschule, Stadthalle, Stadtpark, Hallenbad. Mit dem Zusammenwachsen von Eltingen und Leonberg entsteht 1973 um den Neuköllner Platz das Einkaufszentren „Leo-Center“, das die funktionale Mitte zwischen Leonberg und dem Stadtteil Eltingen auf dem Areal des ehemaligen Gipswerkes markiert. Bei der „Neuen Stadtmitte“ handelt es sich um ein hoch verdichtetes Siedlungsquartier mit heterogenen Architekturelementen. Zusammen mit der Nähe zum Stadtpark und der Konzentration von privaten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bzw. öffentlichen Infrastruktureinrichtungen weist es eine hohe Akzeptanz auf.

1973 erhält Leonberg die Funktion als Mittelzentrum im Kreis Böblingen, der Kreis Leonberg wird aufgelöst. 1975 erfolgen weitere Eingemeindungen nach Leonberg, so dass der Einwohnerstand auf fast 36.000 Einwohner steigt. 1978 wird Leonberg an das S-Bahnnetz angeschlossen. 1991 wohnen 42.000 Einwohner in der Stadt. 1999 wird der Engelbergbasistunnel der BAB 81 für den Verkehr freigegeben, so dass sich die Lebensqualität v. a. im Stadtteil Ramtel erheblich verbessert.

Die Stadt Leonberg gliedert sich heute in die Kernstadt mit Silberberg und Ramtel sowie in die Stadtteile Gebersheim, Höfingen, Warmbronn und Eltingen.

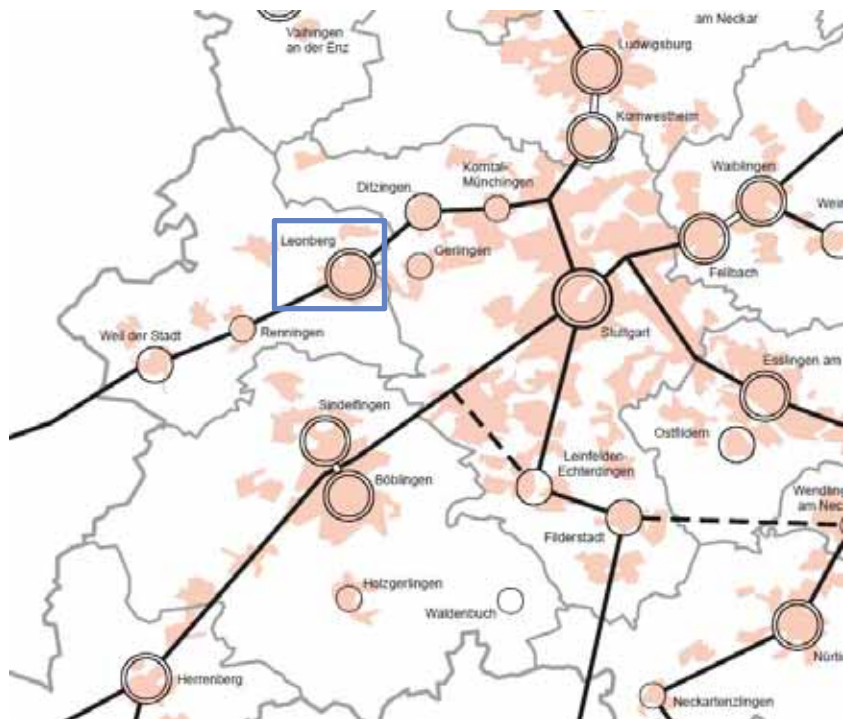
Quelle: LeoBW; Stadtentwicklungsplan Leonberg 2020; Homepage Stadt Leonberg

3.2 Landes- und Regionalplanung und Lage im Raum

Region	Stuttgart
Landkreis	Böblingen
Raumkategorie	Verdichtungsraum
Zentralörtliche Einordnung	Mittelzentrum
Regionale Entwicklungsaufgaben	<ul style="list-style-type: none"> - Versorgung der umliegenden Kommunen des Mittelbereichs (Rutesheim, Weissach, Renningen, Weil der Stadt) - Deckung des gehobenen, qualifizierten Bedarfs von > 35.000 Einwohnern - Infrastrukturelle Versorgung: Schulen,

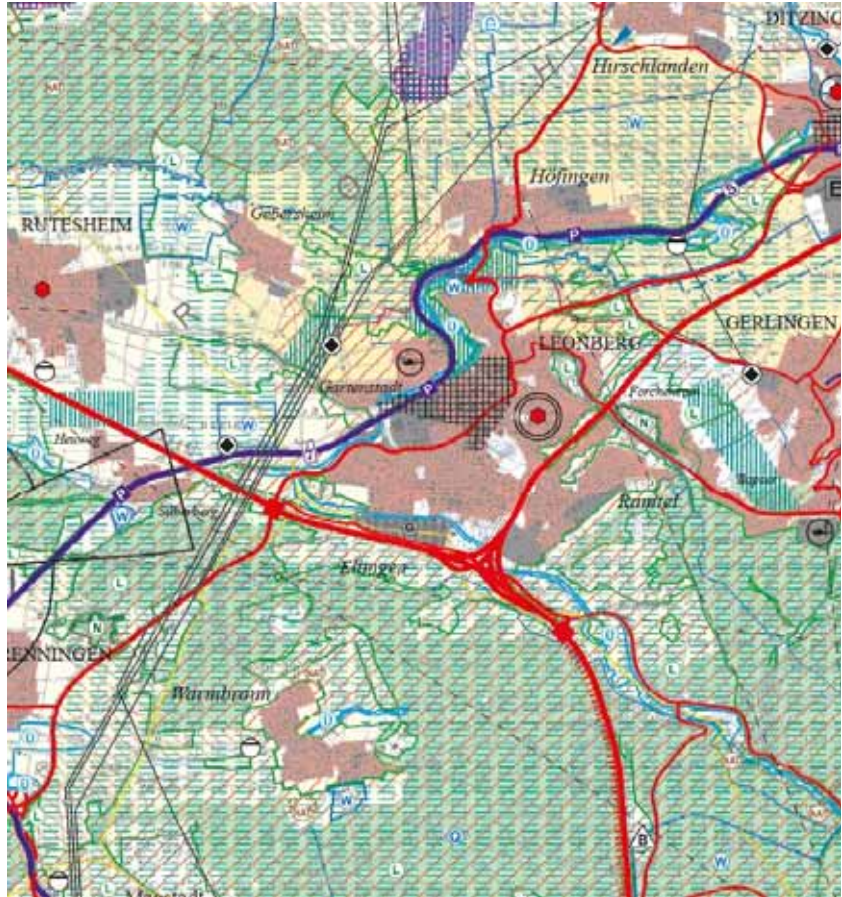
	<p>Krankenhaus, Sportanlagen, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsbereiche: Kernstadt Leonberg, Teilort Höfingen - Umgebung: regionale Grünzüge und Grünzäsuren - Teil des regionalbedeutsamen Radwegesnetzes - nordwestlicher Teil des Stadtparks ragt in einen Standort für zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt (Vorranggebiet) hinein
Entwicklungsachse	Stuttgart - Korntal-Münchingen – Ditzingen – Gerlingen - Leonberg – Rutesheim – Renningen - Weil der Stadt (– Calw)
Nächstes Oberzentrum	Stadt Stuttgart Entfernung 20 km
Nächstes Mittelzentrum	Stadt Böblingen/ Stadt Sindelfingen Entfernung 20 km
Nächstes Unterzentrum	Stadt Ditzingen Entfernung 10 km

Quelle: LEP; Regionalplan Stuttgart , 2009



Auszug Strukturkarte; Regionalplan Stuttgart

Quelle: RV Stuttgart 2009; die STEG, eigene Darstellung



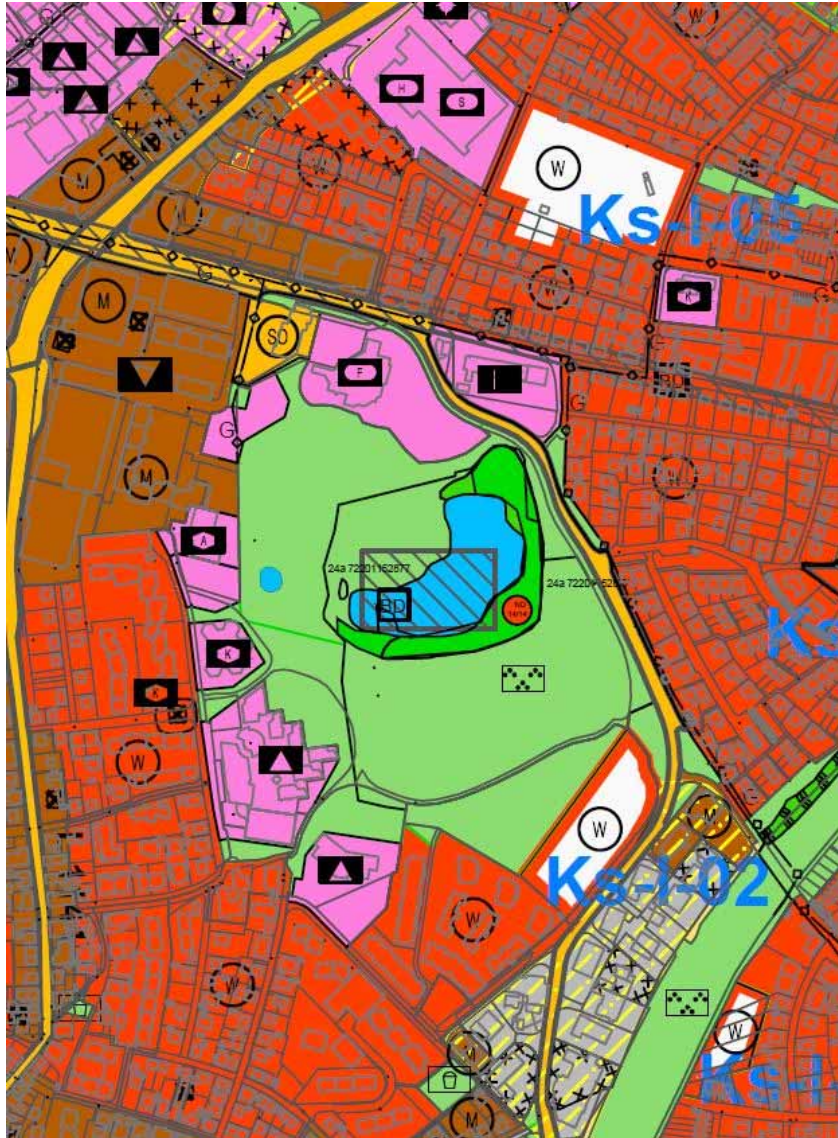
Auszug Raumnutzungskarte; Regionalplan Stuttgart
Quelle: RV Stuttgart 2009

3.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - FNP „Leonberg 2020“ mit integriertem Landschaftsplan, 2006, aktualisiert 2011
Aktuelle und geplante Baugebiete	<ul style="list-style-type: none"> - „Leo-Living“, 6 ha (ehem. Bausparkasensareal) - „Stadtmitte Teil 1 - 2. Änderung im Bereich nördlich der Römerstraße“ (laufendes Verfahren), 4 ha - „Jahnstraße/ TSG-Areal“ (laufendes Verfahren), 6 ha
Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - „Ortsbauplan Leonberg (Süd)“ rechtskräftig seit 02.05.1928 (einfacher B-Plan) - „Ortsbauplan Eltingen“ rechtskräftig seit 28.07.1927 (einfacher B-Plan) <p>unmittelbar angrenzende Bebauungspläne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Schleiermacher-/Fichtestraße“ rechtskräftig seit 11.05.1984 (qualifizierter B-Plan) - „Schleiermacher-/Fichtestraße 1. Änderung nördlich der Schleiermacherstraße“ rechtskräftig seit 04.08.1988 (qualifizierter B-Plan) - „Schleiermacher-/Fichtestraße 2. Änderung“ rechtskräftig seit 30.06.2005 (qualifizierter B-Plan) - „Schleiermacher-/Fichtestraße 3. Änderung (Flst.-Nr. 2971)“ rechtskräftig seit 06.08.2015 (qualifizierter B-Plan) - „Blosenbergl“ rechtskräftig seit 27.08.1954

	<p>(nicht qualifizierter B-Plan)</p> <ul style="list-style-type: none"> - „Alte Ramtel-/ Berliner Straße“ rechtskräftig seit 14.10.1993 (qualifizierter B-Plan) - „Stadtmitte Teil 1“ rechtskräftig seit 14.07.1972 (qualifizierter B-Plan) - „Stadtmitte Teil 1 – Änderung im Bereich Parkhaus“ rechtskräftig seit 10.03.1988 (qualifizierter B-Plan) - „Stadtmitte Teil 2“ rechtskräftig seit 28.06.1982 (qualifizierter B-Plan) - „Stadtmitte Teil 2/1“ rechtskräftig seit 11.10.1985 (qualifizierter B-Plan) - „Stadtmitte Teil 3“ rechtskräftig seit 25.06.1982 (qualifizierter B-Plan) - „Stadtmitte Teil 4“ rechtskräftig seit 15.08.1991 (qualifizierter B-Plan) - „Stadtmitte Teil 4 – Änderung der öffentlichen Grünfläche“ rechtskräftig seit 04.06.1998 (qualifizierter B-Plan) - „Stadtmitte Teil 1 – 2. Änderung im Bereich Nördlich der Römerstraße“ (laufendes Verfahren) - „Blumenstraße“ rechtskräftig seit 08.08.1949 (nicht qualifizierter B-Plan)
<p>Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet</p>	<p>Stadtpark:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sportanlagen <p>Reiterstadion:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von Baulinien für überbaubare Flächen - Grünanlage

Das Untersuchungsgebiet umfasst auch rechtskräftige Bebauungspläne in Form von Ortsbauplänen. Dabei handelt es sich um einfache Bebauungspläne gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Ortsbaupläne und Baulinienpläne weisen überbaubare Flächen aus und enthalten keine textlichen Vorschriften.



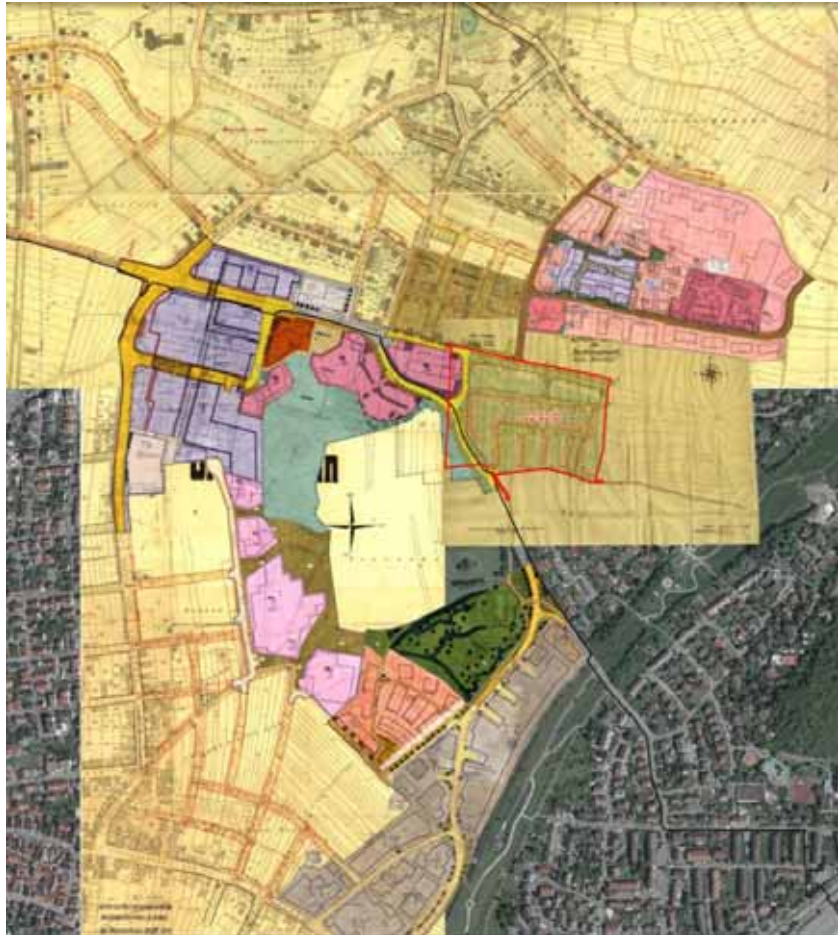
Auszug FNP „Leonberg 2020“
Quelle: Stadt Leonberg, 2011

Das Untersuchungsgebiet Stadtpark ist als Park/ Öffentliche Grünfläche mit den im nördlichen Stadtparkbereich befindlichen Gemeinbedarfsflächen für Festhalle/ Multifunktionshalle (Stadthalle) und Feuerwache ausgewiesen. Weiterhin befinden sich Wasserflächen, ein flächenhaftes Naturdenkmal (Gipskeuperaufschluss) sowie eine Biotopschutzfläche gem. § 24a LNatSchG (Offene Felsbereiche im Leonberger Stadtpark) im zentralen Stadtparkbereich. Ein Großteil dieser Flächen wird von einem Bodendenkmal eingenommen. Im südöstlichen Stadtparkbereich entlang der Berliner Straße ist eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Weiterhin befindet sich ein Teil der Er-

schließungsstraßen Römerstraße und Berliner Straße im Untersuchungsgebiet.

Das Untersuchungsgebiet Reiterstadium mit Festplatz ist als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Übersicht Bebauungsplanung



Übersichtskarte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet und angrenzenden Bereichen

Quelle: Stadt Leonberg, Leomaps, Abfrage am 26.07.2018

Bebauungsplanung im Bereich Stadtpark



Bebauungspläne im Bereich Stadtpark
Quelle: Stadt Leonberg, Leomaps, Abfrage am 26.07.2018

Bebauungsplanung im Bereich Reiterstadion mit Festplatz

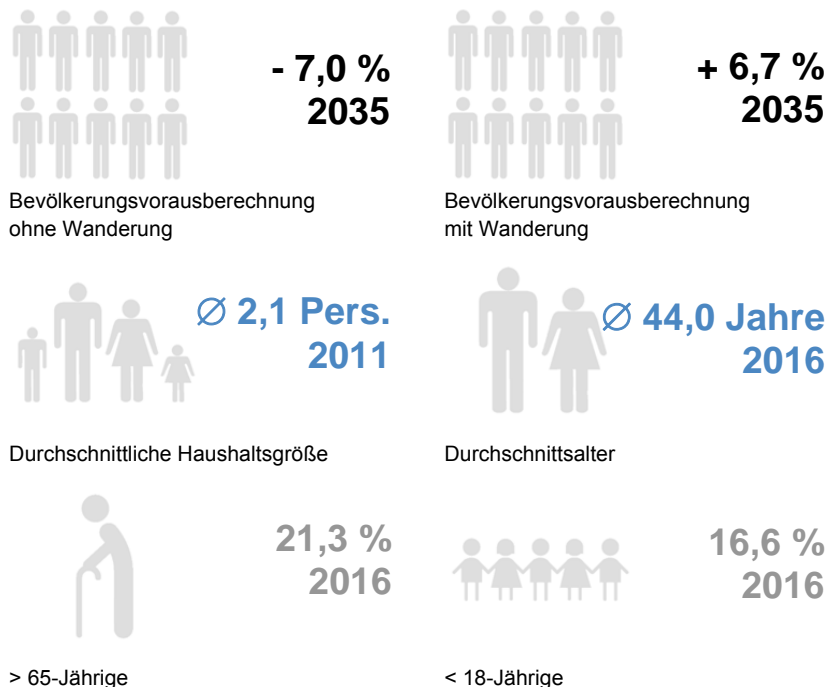


Bebauungspläne im Bereich Reiterstadion
Quelle: Stadt Leonberg, Leomaps, Abfrage am 26.07.2018

3.4 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahl Stichtag 30.09.2017	48.147 EW (keine EW im Bereich „Stadtpark/ Reiterstadion“)	
Bevölkerungsentwicklung 2005-2015	+1.595 Pers.	+3,5 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung 2015-2035	-3.220 Pers.	-7,0 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung 2015-2035	+3.126 Pers.	+6,7 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2016	44,0 Jahre 43,3 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2016	7.917 Pers.	16,6 % 16,9 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2016	10.167 Pers.	21,3 % 19,9 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag 31.12.2011	2,1 Pers. 2,3 Pers. BW	
Ausländeranteil Stichtag 31.12.2016	9.374 Pers.	19,6 % 14,5 % BW

Quelle: StaLa BW 2018, Abfrage am 04.07.2018



Auffällig ist, dass die Stadt Leonberg im Landesvergleich ein deutlich höheres Durchschnittsalter aufweist. Dies spiegelt sich auch in dem niedrigeren Anteil an unter 18-Jährigen und dem höheren Anteil an über 65-Jährigen wider. Während zwischen 2005 und 2015 die Einwohnerzahl moderat um 3,5 % gewachsen ist, wird bis 2035, unter

Einbeziehung von Wanderungsbewegungen, ein dynamisches Wachstum von 6,7 % vorausberechnet. Die natürliche Bevölkerungsvorausberechnung geht von einer Schrumpfung von 7 % aus.

3.5 Stadtentwicklungsplanung



Stadtentwicklungsplan STEP Leonberg 2020
Quelle: Stadt Leonberg

Stadtentwicklungsplan STEP Leonberg 2020

Bereits in den 1970er Jahren wurde als Grundlage für die Vorbereitende Bauleitplanung ein Stadtentwicklungsplan für Leonberg erstellt. In den Jahren 2002 und 2003 wurde eine neue Stadtentwicklungsplanung „Leonberg 2020“ erarbeitet. Das 2003 veröffentlichte Entwicklungskonzept definiert die stadtentwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt den Grundstein für die weitere Entwicklung. Die Stadtentwicklungsplanung war zudem inhaltliche und strategische Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Damit passt sich die Stadt Leonberg im Hinblick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Stadtentwicklung zukunftsfähig aus. Das Konzept wurde unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft entwickelt. Im Austausch konnten Anregungen und Ideen zur Entwicklung von räumlichen Zielsetzungen und konkreter Maßnahmen eingebracht werden.

Das Entwicklungskonzept bietet die ideale Grundlage zur Entwicklung von Gebieten mit Erneuerungsbedarf im Kontext des Gesamtgefüges Stadt.

Übergeordnete Planungsgrundsätze unter der Überschrift „Innen- und Außenentwicklung“, die 2002 als Ergebnis des Strategieprozesses im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung 2020 erarbeitet wurden, legen als Präambel die strategischen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte fest. Neben der Sicherung des Bestandes und der Bereithal-

	<p>tung von Wachstumspotenzialen ist darauf zu achten, Potenziale im Inneren zu nutzen und diese in der Qualität zu optimieren.</p> <p>Ausgehend von thematischen Teilkonzepten erfolgte eine Verortung der Strategien und Impulse in der integrierten Gesamtkonzeption. In diesem Zusammenhang wurden die zukünftigen Innen- und Außenentwicklungspotentiale bestimmt. Bedeutende Einzelergebnisse der Stadtentwicklungsplanung wurden in Leitprojekten konkretisiert. Als ein wichtiges Leitprojekt wurde die „Stadtfindung“ definiert. In diesem Zusammenhang wird eine städtebaulich wirksame, gestalterische und funktionale Verbindung der Altstadt Leonbergs mit der (neuen) Stadtmitte („Brückenschlag“) verstanden. Als zentraler „Gelenkpunkt“ übernimmt dieser Zwischenraum darüber hinaus auch eine wichtige Verteilerfunktion im Freiraumsystem („Trittstein“).</p>
<p>Übergeordnete Planungsgrundsätze</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verantwortungsvoller Umgang mit den Wachstumspotenzialen ■ Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ■ Nachhaltige Siedlungsentwicklung und Steigerung der Stadtqualität ■ Erhaltung des ortstypischen Landschaftscharakters ■ Ausbau der identitätsstiftenden Elemente Leonbergs und Stärkung des lokalen Selbstbewusstseins
<p>Strategien und Entwicklungsimpulse</p>	<p>Innenentwicklung in der Kernstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Stärkung der historischen Siedlungskerne ■ Umstrukturierung bestehender Gebiete ■ Aktivierung vorhandener Baulücken im Bestand ■ Mobilisierung von innerörtlichen Freiflächen <p>Arrondierung/ Außenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklung von Bauflächenpotenzialen am Siedlungsrand ■ Entwicklung von eigenständigen Siedlungsbereichen <p>Vernetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anbindung an die Stadtmitte <p>Teilorte Gebersheim, Höfingen, Warmbronn, Silberberg</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Innenentwicklung ■ Arrondierungen
<p>Teilkonzepte Teilkonzept Stadtstruktur und Siedlungsentwicklung</p>	<p>In Teilkonzepten werden Ansatzpunkte thematisch aufgeführt:</p> <p>Stärkung und Vernetzung der Siedlungsbereiche durch Umstrukturierung und Neugliederung stadträumlich bedeutsamer Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Schließen von Baulücken und Entwicklung von Brachen sowie von untergenutzten Flächen ■ Sanierung, Umstrukturierung und Ergänzung vorhandener Bausubstanz bzw. Quartiere ■ Steigerung der Stadtqualität – Stadtgestalt ■ Aufwertung des öffentlichen Raumes ■ Stadt der kurzen Wege
<p>Teilkonzept Landschaft, Freiraum und Naherholung</p>	<p>Sicherung und Pflege vorhandener, Neuentwicklung und Gestaltung zukünftiger siedlungsbildprägender Freiraumelemente</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Kernstadt (z. B. Stadtpark, Reiterstadion) ■ Teilorte (z. B. Talaue Wasserbach Silberberg)

Handlungsfelder und Leitprojekte	<p>Stadtfindung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Altstadt und Neue Stadtmitte stadtstrukturell zu einem Bild des neuen Leonbergs zusammenfügen <ul style="list-style-type: none"> - Leitprojekt „Brückenschlag“ <p>Wohnadresse Leonberg</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Entwicklung von Wohnstandorten mit regionaler Ausstrahlung <ul style="list-style-type: none"> - Leitprojekt Wohnen im Bereich der alten Autobahntrasse <p>Gewerbeflächenentwicklung entlang der BAB 81</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Adressbildung durch Nutzung von Potenzialen im Bestand und Flächenmanagement <ul style="list-style-type: none"> - Leitprojekt Umstrukturierung Hertich <p>Innerstädtischer Freiraum: Aufenthalts- und Nutzungsqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ausbau und Vernetzung des ökologischen Potenzials in Verbindung mit einer hochwertigen Landschafts- und Freiraumgestaltung <ul style="list-style-type: none"> - Leitprojekt Reiterstadion einschließlich Umfeld <p>Lebenswerte Teilorte</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Individuellen Charakter der Orte herausstellen und dabei die besondere Wohn- und Lebensqualität ausformulieren und zum Tragen bringen <ul style="list-style-type: none"> - Leitprojekt Ortsmitte Höfingen <p>Quelle: Stadtentwicklungsplan „STEP Leonberg 2020“, 2003</p>
----------------------------------	--

3.6 Neue Stadtmitte Leonberg

Neue Stadtmitte Leonberg	<p>Bis voraussichtlich Ende 2022 wird die neue Stadtmitte Leonberg, ein Entwicklungsschwerpunkt der Kernstadt aus dem STEP Leonberg 2020, umgesetzt. Durch das Stadtumbauprojekt „Leonberg Mitte“ entstehen neue, attraktive Stadtquartiere, mit der auf innerörtlichen Flächenpotenzialen eine bauliche und funktionale Verbindung zwischen dem Neuköllner Platz und dem historischen Stadtkern eingegangen wird, so dass sich Altstadt und Neue Stadtmitte stadtstrukturell zu einem Bild des neuen Leonbergs zusammenfügen.</p>
--------------------------	--



Neue Stadtmitte Leonberg
Quelle: Stadt Leonberg, 2017

Mit dem Thema der Stadtfindung ist eine städtebaulich wirksame, gestalterische und funktionale Verbindung der Altstadt Leonbergs mit der neuen Stadtmitte zu verstehen. Dieser gesamtkonzeptionelle Ansatz schließt alle in diesem Zwischenraum liegende Bereiche ein. Dazu gehören der Belforter Platz mit Rathausneubau ebenso wie das ehemalige Post- und Bausparkassenareal. Somit wird die Chance der geringen Entfernung genutzt. Als Gelenkpunkt übernimmt dieser städtebaulich wichtige Zwischenbereich auch eine Verteilerfunktion im Grün- und Freiraumsystem von der Seilerwiese an der Glems im Westen zur alten Autobahntrasse im Osten. Dabei fungiert der Freiraum um das Hallenbad und das Reiterstadion mit den zugeordneten Parkplätzen als Trittstein für eine fußläufige Durchwegung.

Der erste Baustein für die neue Stadtmitte Leonberg wurde mit dem stadtbildprägenden Neubau des Rathauses realisiert. Der neugestaltete Belforter Platz wird zum Gelenk eines boulevardartigen Bereichs zwischen Neuköllner Platz und der Altstadt, das beide Standorte funktional verbindet und sich Bestand und Neubebauung zu einer einprägsamen Stadtgestalt zusammenfinden (Leitprojekt „Brücken-

schlag“ aus STEP Leonberg 2020).



Neues Rathaus mit Belforter Platz

Quelle: die STEG, 2018

Derzeit folgt auf dem ehemaligen Bausparkassenareal eine verdichtete Wohnbebauung mit 177 Wohneinheiten. Als Naherholungs- und Freiraumelement für die dichte Bebauung des Stadtkerns sowie der Neubebauung wird ein ca. 6.000 m² großer Stadtgarten am Altstadtfuß angelegt. Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens werden derzeit Planung- und Nutzungskonzepte für das Postareal erarbeitet, das ab 2019 bebaut werden soll. Der sogenannte Brückenschlag soll bis 2021 die Neue Stadtmitte komplettieren und mittels Wohn- und Geschäftsgebäude und durch einen Brückensteinig die Altstadt mit der Neuen Stadtmitte entlang einer Stadtachse verbinden.



Blick auf das entstehende Stadtquartier auf dem ehemaligen Bausparkassen-

areal

Quelle: die STEG, 2018

Die heutige Stadtfigur Leonbergs bildet mit seiner in den 1970er Jahren entstandenen neuen, der Moderne verpflichteten „Mitte“ mit Hochhäusern und Leo-Center ein heterogen geprägtes Stadtbild. Historie und Moderne treffen in der Stadtmitte aufeinander und stehen in einem spannungsvollen baulichen Verhältnis zueinander.

Trotz einer durchgehenden Siedlungsstruktur zwischen Marktplatz und Carl-Schmincke-Straße fehlt der heutigen Stadtmitte weitere verbindende, attraktive Stadträume mit lebenswerter Urbanität und Lebendigkeit, die zum Verweilen, zum Aufenthalt und zum Flanieren einladen. Erste bauliche Veränderungen und Impulse sind durch den Rathausneubau mit gestaltetem Belforter Platz und durch die derzeitigen Bebauungsaktivitäten auf dem ehemaligen Bausparkassenareal gegeben.

Die noch fehlenden und im Zuge der Neuen Mitte zu etablierenden Stadtbausteine sind prägend in der Wahrnehmung von Stadt- und Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte und bilden ein entsprechendes Stadtimage von Leonberg für Besucher, Gäste und Bürger. Die vorhandenen qualitativ hochwertigen Stadträume, wie der historische Marktplatz und die einladende Carl-Schmincke-Straße mit ihren attraktiven Fachwerkhäusern, liegen abseits der Hapterschließungsachsen der heutigen Siedlungsstruktur. Sie können aus diesem Grunde von Besuchern und Gästen der Stadt nur mittelbar wahrgenommen werden.

Auch das innerstädtische Reiterstadion für den Leonberger Pferdemarkt, das Traditionsfest Leonbergs, liegt abseits der Hauptachsen. Insgesamt zeichnet sich ein Bild fehlender qualitativ verbindender Stadträume, welche die bestehenden zentralen Orte der Innenstadt (Marktplatz, Carl-Schmincke-Straße, Leo-Center, Stadtpark) miteinander in einen Gesamtzusammenhang stellen.

3.7 Konzeptionelle Studie Grünraumvernetzung Leonberg

Konzeptstudie
Grünraumvernetzung Leonberg

Die Studie zur Entwicklung und Vernetzung innerstädtischer Freiräume wurde von der Stadt Leonberg im Vorfeld der Antragstellung beauftragt.

„Das Stadtgebiet Leonberg verfügt in bewegter topografischer Lage über Grün-, Park- und Landschaftsräume. Diese Flächen weisen unterschiedliche Qualitäten auf, die in Bezug auf die Nutzungs- und Gestaltungsart und auf die Vernetzung Entwicklungspotenziale aufzeigen. Die innerstädtischen Bereiche des „Festplatzes am Reiterstadion“, des „Stadtparkes“ und des „Grünzugs auf der ehemaligen Autobahntrasse“ können mit einer integrierten Planung ergänzt, qualifiziert und multifunktional gestaltet werden. Die Vernetzung dieser Grünräume schafft attraktive Verbindungen und Nutzungsangebote für die Menschen. Mit Beteiligung aller Planer, Akteure und Bürger werden

vielfältige Grünstrukturen geschaffen, die sich sozial verträglich und gesundheitsförderlich entwickeln sowie stadtklimatische Faktoren stärken. Die Vernetzung der drei Bereiche zeigt zugleich Impulse für bereits bestehende oder zu entwickelnde weitere Verknüpfungen der Grünflächen im gesamten Stadtgebiet auf. Mit der **Vernetzung** der Bereiche des „Festplatzes am Reiterstadion“, des „Stadtparkes“ und des „StadtNaturRaumes“ werden Parkeingänge neu definiert, die mit dem umliegenden Stadtraum verwoben, barrierefrei und intensiv programmiert sind und so bereits Aufenthaltsqualität schaffen. Die Abfolge intensiver und extensiver Nutzungen erhöht die Zugänglichkeit und Frequentierung der Grünräume. Sichtachsen und Blickbeziehungen werden betont. Diese Verknüpfungen durchweben das Stadtgebiet und werden als unterschiedliche Boulevards ausgebildet. Diese schaffen durch eine behutsame Veränderung des Straßenraumprofils attraktive fußläufige Verbindungen als sichere verkehrsberuhigte Verknüpfungen. Fußgänger, Fahrradfahrer und der ÖPNV erhalten mehr Verkehrsraum, der mit PKW/LKW-Verkehr sowie den Parkflächen kombiniert wird. Dies erfordert die Weiterentwicklung der Verkehrsplanung im gesamten Stadtgebiet. Mit dem Erhalt, bzw. der Pflanzung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen entstehen Alleen und Grünraumtypologien im Stadtgebiet, die die bestehenden Straßenräume deutlich aufwerten und für Fußgänger sicherer und attraktiver gestalten. Unterführungen und Stege für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie Treppenanlagen werden als besondere Elemente gestaltet und inszeniert. Die Stadtachse wird als Fußgänger- und Fahrradboulevard ausgebildet. Die hochwertige Gestaltung und differenzierte Abfolge von Gehölzen, Pflanzbereichen, Stadtmobiliar, Bewegungs- und Spielelementen schafft einen belebten, überwiegend barrierefreien öffentlichen Raum. Diese **Stadtachse** verknüpft die Platzfolgen vom historischen Marktplatz über die Neue Stadtmitte zum Festplatz. Die Bürgerboulevards gestalten attraktive innerstädtische Verbindungen. Fußgänger und Fahrradfahrer erhalten mehr Raum, indem Einbahnstraßen geschaffen, oder bestehende Parkflächen in regelmäßigen Sequenzen umgewidmet werden. Hier schaffen Baumpflanzungen, Pflanzbereiche, Stadtmobiliar und z. B. Kunstobjekte Identitäten im Stadtgebiet. Somit entstehen attraktive Verknüpfungen und, begleitend dazu, Bereiche zum Pausieren und Begegnen. Mit der Vergabe von Baumpatenschaften und der Gestaltung von Vorgärten sollten die direkt angrenzenden privaten Eigentümer mit eingebunden werden. Der **Verkehrsboulevard** zwischen dem „Stadtpark“ und dem „StadtNaturRaum“ auf der Breslauer Straße stellt eine bedeutende Verknüpfung dar. Die Schaffung eines attraktiven Verkehrsraumes für Fußgänger und Fahrradfahrer, neben dem PKW/LKW Verkehr, verknüpft den Stadtpark mit der neu gestalteten Eingangssituation zum „StadtNaturRaum“.

Der **Festplatz am Reiterstadion** ist Gelenkpunkt der städtischen Platzfolgen und der Vernetzungen von der Leonberger Altstadt nach Leonberg-Mitte. Die Neuordnung dieses urbanen Raumes schafft einen zentralen Festplatz für Veranstaltungen, der von Aktivbewegungsflächen, dem erweiterten Spielplatz, der Stadtachse und einer

großzügigen Rasenfläche begleitet wird. Die Parkflächen könnten in einem Parkhaus unterhalb der Rasenfläche, und temporär auf dem Festplatz organisiert werden. Die bestehenden Gehölze werden durch eine Baumallee ergänzt. Zwischennutzungen oder temporäre Experimentierfelder sollen die die Bürger mit einbinden und damit die Identität des Ortes stärken. Mit der Herausarbeitung des erhaltenswerten Bestandes, der behutsamen Erneuerung und die ergänzende Gestaltung des südlichen Teiles wird die hohe Aufenthaltsqualität des Stadtparks gestärkt. Der barrierearme urbane Freiraum schafft vielfältige Bereiche zum Aufenthalt, Freizeit, Sport und Erholung. Mit der Inszenierung der Parkeingänge, der Freistellung der Sichtbeziehungen sowie der Verortung von Kultur und Kunst werden die Nutzer durch den Park geleitet und orientiert. Der **Platz an der Stadthalle** bildet beidseitig des Gebäudes einen repräsentativen Parkeingang. Mit der Gestaltung des südlichen Bereiches mit Pflanzungen, Aufenthalts- und Gastronomiebereiches gelingt der Übergang in den **Stadtspark**. Dieser wird durch die vorgeschlagene Landschaftstreppe aufgenommen und leitet zum neu gestalteten südlichen Parkteil. Die klassischen Elemente am Wasser und die Aussichtspunkte oberhalb werden neu interpretiert. Die Wegeverbindungen bleiben erhalten und werden mit Stadtmobiliar und Beleuchtung modernisiert. Der südliche Parkteil wird mit einem Aussichtspunkt, einem Bürgerplatz und einem Fußgängerboulevard entlang eines grünen Aktionsbandes ergänzt. Das Aktionsband, begleitet von einer Baumallee, beinhaltet intensive und extensive Pflanzungen, Bürgergärten und Spiel- und Bewegungsflächen. Angrenzend ist im Süden, entlang der Berliner Straße, eine potenzielle Bebauung als Projekt **lebendiges Wohnquartier** der IBA 2027 „StadtRegionStuttgart“ möglich. Der Landschaftsraum unterhalb der Autobahntrasse wird als „**StadtNaturRaum**“ gestaltet, der die Vernetzungen aufnimmt und die Verbindungen zum Leobad, zur Leonberger und Gerlinger Heide und zum Leonberg schafft. Landschafts- und Freiraumzonen, ausgebildet in unterschiedlichen Intensitäten, werden durch Wegeverbindungen mit Betonung der Querbeziehungen gestaltet. Die starke Topografie unterstützt die Abfolge von Stadtbalkonen an prägnanten Punkten. Diese Orte, der Landschaftsbalkon im Süden, der Platz an der Breslauer Straße, das KZ-Denkmal am alten Engelbergtunnel im Norden, schaffen Räume des Aufenthaltes und Bewusstsein und gestalten auf Grund der exponierten Lage Sichtbeziehungen in das Stadtgebiet und die umliegende Landschaft. Der „StadtNaturRaum“ eröffnet Freizeit-, Erholungs- und Rückzugsräume in einem topographisch stark abfallenden Gelände auf ca. 1,5 km Länge. Landart, Kunst, Gastronomie sowie z. B. Bereiche für Spielen, Klettern und Skaten ergänzen die Abfolge der landschaftlichen Elemente.“

Quelle: Ukas Landschaftsarchitekten, Konzeptstudie Grünraumvernetzung Leonberg 2018

Rahmenplan



Rahmenplan

Quelle: Ukas Landschaftsarchitekten, Konzeptstudie Grünraumvernetzung Leonberg, 2018

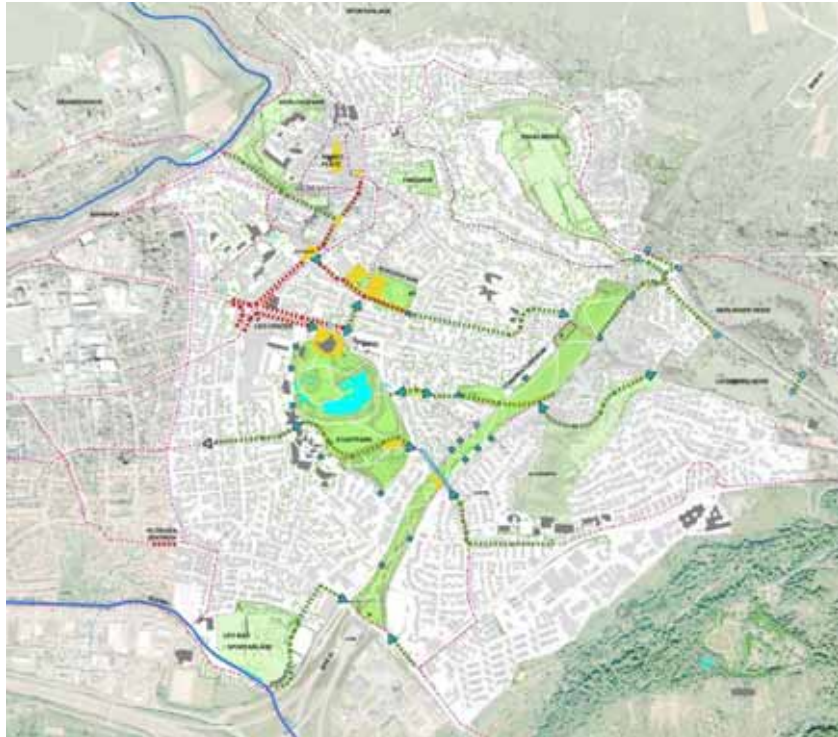
Bestand Infrastrukturen



Bestand Infrastrukturen der Grün- und Freiräume

Quelle: Ukas Landschaftsarchitekten, Konzeptstudie Grünraumvernetzung Leonberg, 2018

Vernetzung



Vernetzung der Grün- und Freiraumstrukturen

Quelle: Ukas Landschaftsarchitekten, Konzeptstudie Grünraumvernetzung Leonberg, 2018

Vernetzung Stadtspark - Reiterstadion



Vernetzung Stadtspark – Reiterstadion

Quelle: Ukas Landschaftsarchitekten, Konzeptstudie Grünraumvernetzung Leonberg, 2018

Bestand



Stadtpark: Qualifizierung der Bestandselemente – Wasser
Quelle: Ukas Landschaftsarchitekten, Konzeptstudie Grünraumvernetzung Leonberg, 2018

Reiterstadium mit Festplatz



Reiterstadium mit Festplatz: Gestaltungs- und Nutzungskonzept
Quelle: Ukas Landschaftsarchitekten, Konzeptstudie Grünraumvernetzung Leonberg, 2018

Reiterstation mit Festplatz



Reiterstation mit Festplatz: Modellierung

Quelle: Ukas Landschaftsarchitekten, Konzeptstudie Grünraumvernetzung Leonberg, 2018

3.8 Masterplan Platzgestaltung an der Stadthalle

Masterplan Platzgestaltung Stadthalle Leonberg

Der von der Stadt Leonberg beauftragte Masterplan als Grundlage für die Platzgestaltung zwischen Stadthalle und Römerstraße sieht in zwei Varianten die funktionale und gestalterische Entwicklung des öffentlichen Raums im Vorfeld der Stadthalle als Bürgerplatz und als Parkauftakt vor. Mehrere organisch geformte Inseln in Form von Baumquartieren gliedern die Platzfläche und leiten zu den angrenzenden Gebäuden Stadthalle/Restaurant und Hotel sowie zum Stadtpark. Die Ränder als geschwungene Betoneinfassung dienen als Sitzelemente. Der Zwischenraum als multifunktionale Platzfläche bietet eine Bühne für Akteure und Zuschauer. Der Platzbereich entlang der Römerstraße ist porös und durchlässig definiert, fasst die angrenzenden Architekturen und bietet einen weichen, inszenierten Übergang in den Stadtpark. Ein Lichtband unterstützt die gerichtete Durchwegung der Fläche.



Masterplan Platzgestaltung der Stadthalle Leonberg in zwei Varianten
 Quelle: Stadt Leonberg, Gänßle + Hehr, Landschaftsarchitekten PartGmbH, Esslingen am Neckar, 2018



Masterplan Platzgestaltung der Stadthalle Leonberg – Variante 2
 Quelle: Stadt Leonberg, Gänßle + Hehr, Landschaftsarchitekten PartGmbH, Esslingen am Neckar, 2018

3.9 Machbarkeitsstudie Stadthalle Leonberg

Machbarkeitsstudie
 Stadthalle

Für die geplante Einordnung der Stadthalle und der dazugehörigen Außenanlagen in das Sanierungsgebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ wurde eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht zur ganzheitlichen Sanierung und Modernisierung der Stadthalle Leonberg erstellt. Ziel war, die unterschiedlichen Maßnahmen nach Relevanz und Dringlichkeit aufzuzeigen und die damit verbundenen Kosten zu eruieren. Dabei wurden die Maßnahmen in der ersten Stufe grob analysiert und zusammengetragen und in zwei Varianten aufgezeigt.

- Variante 1
- Mit einer Nutzungsperspektive von 10 Jahren werden nur die aktuell notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kostenermittlung der Maßnahmen erfolgt als Grobkostenschätzung über entsprechende Massen- und Einheitspreise bzw. Flächenkennwerte. Mit den Maßnahmen „Austausch der 2-fach-Verglasung und Erneuerung der Dichtungen“ werden bereits relevante energetische Verbesserungen erreicht.
Das Kostenvolumen beträgt ca. 3,74 Mio. €.
- Variante 2
- Mit einer Nutzungsperspektive der Stadthalle von weiteren 30 Jahren werden neben den notwendigen auch weitere sinnvolle Maßnahmen, die sich über den langen Zeitraum amortisieren, berücksichtigt. Die Kostenermittlung der Maßnahmen erfolgt als Grobkostenschätzung über entsprechende Massen- und Einheitspreise bzw. Flächenkennwerte. Nachhaltige energetische Verbesserungen werden nur mit den Maßnahmen „Erneuerung der Fassadenkonstruktion für 3-fach-Verglasung und Erneuerung der Dachkonstruktion“ erreicht.
Das Kostenvolumen beträgt ca. 6,99 Mio €.
Quelle: Nixdorf Consult GmbH, Machbarkeitsstudie Stadthalle Leonberg, August 2018

4 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

4.1 Methodik

Das Untersuchungsgebiet „Stadtspark/ Reiterstadion“ wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach dessen vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die diesen nach Lage und Funktion obliegen, untersucht.

4.2 Lage in der Stadt und Gebietsbeschreibung

Überblick

Die weitere Umgebung ist geprägt durch ein kontrastierendes Nebeneinander: die malerisch, räumlich geschlossene Altstadt mit Marktplatz, Schloss und Pomeranzengarten in herausragender Spornlage sowie dem neuen Zentrum mit einer offenen, der Moderne verpflichteten Stadtidee mit großflächigem Einkaufszentrum, Geschosswohnungsbau und großzügigem Stadtpark. Zwischen diesen beiden Bereichen liegt die Neue Stadtmitte mit ihrer inhomogenen Struktur aus hoch verdichteter Büro- und Wohnbebauung, überwiegend älteren Privathäusern sowie Flächenpotenzialen, die sukzessive bebaut werden. Zentrale Einrichtungen wie der Rathausneubau mit dem öffentlichen Raum des Belforter Platzes entwickeln in diesem Umfeld bereits erste Strahlkraft.

Stadtpark

Das Untersuchungsgebiet „Stadtpark“ befindet sich südlich des historischen Stadtkerns und der daran anschließenden, derzeit entstehenden Neuen Stadtmitte Leonbergs. Die Haupteinzelstraßen Römerstraße und Berliner Straße umschließen nördlich und östlich den Stadtpark. Im westlichen Bereich befinden sich mehrere großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen entlang der Leonberger Straße und Eltinger Straße, u. a. das Einkaufszentrum „Leo-Center“, das „Leo2000“ mit öffentlicher Einrichtung und Einzelhandel sowie die „Römertalerie“ mit weiteren gewerblichen Flächen. Mehrere öffentliche und soziale Einrichtungen erstrecken sich entlang der westlichen Grenze des Stadtparks: das Kinderhaus „Stadtpark“, das Seniorenzentrum „Am Parksee“, die Kindertagesstätte „Martha-Johanna-Haus“, die „Karl-Georg-Haldenwang-Schule“, die „Ostertag-Realschule“ und die Seniorenwohnanlage „Am Stadtpark“. Im südöstlichen Bereich grenzt ein Gewerbegebiet an den Stadtpark. Im östlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung, überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Zeilenbauten. Im südlichen Bereich schließt ein neues Wohngebiet an mit Geschosswohnungsbau. Im nordwestlichen Bereich beherrschen städtebauliche Dominanten die Stadtsilhouette (Wohnhochhäuser, Leo2000, Hotel „Amber“). Das Untersuchungsgebiet wird insbesondere geprägt durch die signifikanten Straßen- bzw. Platzräume Leonberger Straße und Römerstraße mit Neuköllner Platz und die Berliner Straße, die die östliche und südliche Erschließung sicherstellt, aber auch als Barriere

fungiert. Die Straßen sind von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befinden sich die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, das Gebäude des DRK-Kreisverbandes sowie ein kommunales Wohngebäude mit Mietwohnungen und einer kirchlichen Einrichtung. Im nördlichen Stadtsparkbereich befindet sich die Stadthalle der Stadt Leonberg mit integrierter Gastronomie und Außengastronomie. Der Stadtspark stellt eine für die Stadtgesellschaft, für die stadtklimatische Funktion und für die städtische Identität wichtige innerstädtische Grün- und Freifläche dar.



Stadtspark-Panorama
Quelle: die STEG, 2018

Reiterstadium mit Festplatz

Der Untersuchungsbereich „Reiterstadium“ befindet sich nordöstlich des Stadtsparks und bildet ein Element einer bandartigen westöstlichen Freiraumstruktur von der Glems bis zum Bockberg/ Waldfriedhof. Das Gebiet wird von der Keplerstraße in Norden, der Fichtestraße im Osten, der Steinstraße im Westen sowie von Wohnbebauung im südlichen Bereich begrenzt. Die westlich verlaufende Steinstraße dient als Zubringer für die Haupteinzelstraßen Römer-, Leonberger und Eltinger Straße, die unmittelbar in den historischen Stadtkern und Neue Stadtmitte führen.

Das Reiterstadium ist zweigeteilt: Im westlichen Bereich dient die asphaltierte Freifläche als Parkplatz, als Wohnmobilstellplatz sowie als Standort für den regelmäßigen Wochenmarkt. Der östliche Bereich ist ein als ovales Spielfeld mit Preisrichter- und Tribünenbau gestaltete bauliche Anlage, umgeben von einer nach oben offenen baulichen Struktur aus Sitz- und Stehplätzen, die es dem Publikum ermöglicht, den jährlich stattfindenden, überregional bekannten Leonberger Pferdemarkt zu beobachten. Ein Kinderspielplatz und eine öffentliche WC-Anlage entlang der Durchwegung des Bereiches runden die Nutzung als Veranstaltungskulisse ab.

Das Reiterstadium wird von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau umschlossen. Im östlichen Bereich schließt das Sportzentrum mit Hallenbad und Parkdeck an. Eine Durchwegung mit Unterführung sorgt für eine durchgehende Querung vom Reiterstadium zum Belforter Platz für Fußgänger und Radfahrer.



Reiterstadium-Panorama
Quelle: die STEG, 2018

4.3 Erneuerungsmaßnahmen vor dem Jahr 2018

„Ortskern Höfingen“	Grundlage bildete ein städtebauliches Gutachten für den historischen Ortskernbereich des Stadtteils Höfingen.
	<p>Wesentliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Umnutzung/ Sanierung des ehemaligen Rathauses ■ Bau der Rathaustiefgarage ■ Bau des Rathausplatzes ■ Sanierung/ Neubau Kurfiss-Areal ■ Gestaltung des Straßenraumes Pforzheimer-/ Ditzinger Straße ■ Städtebauliche Neuordnung im Bereich Pforzheimer-/ Kirchstraße und Pforzheimer-/ Hirschlandstraße ■ Schaffung von Ersatz- und Neubauten (u. a. Neubau WGH Pforzheimer Str. 2+4) ■ Private Modernisierungsmaßnahmen
„Altstadt Leonberg, Teil II“	<p>Wesentliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz (u. a. zur Einrichtung des Stadtmuseums) ■ Gestaltung der Straßenräume Schmalz-, Zwerch- und Oberamteistraße ■ Bau der Hanggarage ■ Modernisierung- und Ordnungsmaßnahmen
„Gewerbegebiet Hertich, Imagezone Glems“	<p>Wesentliche Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Schaffung eines einheitlichen Bauplanungsrechts ■ Aufwertung und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch Gestaltung des privaten und öffentlichen Raums (u. a. Gestaltung der Gebietseingänge, Umgestaltung Hertichstraße) ■ Abbruch nicht erhaltungsfähiger Bausubstanz ■ Realisierung von Neubauvorhaben/ Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen ■ Erwerb und Neubebauung ehemaliges Betonmischwerk ■ Schaffung von öffentlichen Stellplätzen
Stadtumbaugebiet „Leonberg Mitte“	<p>In der Stadt Leonberg werden durch die städtebauliche Sanierung in dem Gebiet „Leonberg Mitte“ mit 11 ha umfangreiche Stadtumbau- und Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, starke Impulse für die weitere Entwicklung der Stadt generiert und somit die Zielsetzungen aus dem STEP Leonberg 2020 umgesetzt.</p> <p>Für das Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept von 2007 vor. Anlass war die Aufgabe des Standortes der Wüstenrot Bausparkasse AG Ende 2007. Im Rahmen einer Folgenutzung dieses innerstädtischen Areals nutzte die Stadt Leonberg die Gelegenheit, die Stadtmitte strukturell neu zu ordnen. Das Gebiet zwischen Altstadt und Stadtmitte beinhaltet die Potenziale, die gewünschte funktionale, städtebauliche und verkehrliche Verbindung zwischen diesen beiden zentralen stadtstrukturellen Elementen in Leonberg herzustellen und strukturelle, funktionale und bauliche Mängel zu beseitigen. Neue Wohnquartiere, Arbeitsstätten, Ein-</p>

kaufsangebote und neue Verkehrslösungen ergänzen die Neue Stadtmitte.

Schwerpunktgebiete des Stadtbbaus sind:

- Ausformulierung eines gestuften Wohnraumangebots
- Positionierung des Handels
- Erneuerung der städtischen Infrastruktur
- Schaffung hochwertiger öffentlicher Aufenthaltsräume
- Integration in den Stadtgrundriss

mit den wesentlichen bisherigen Maßnahmen:

- Neubau Rathaus
- Neugestaltung des Belforter Platzes
- Beginn der Neubebauung des ehemaligen Bausparkasensareals (177 Wohneinheiten)
- Beginn der Neubebauung des ehemaligen Brezger-Areals zwischen Rathaus und Römergalerie
- Ausschreibung Investorenauswahlverfahren „Postareal/ Brückenschlag“

und unter Beteiligung der Bürgerschaft durch:

- Bürgerdialoge
- Planerwerkstatt
- Podiumsdiskussionen zu programmatischen Zielsetzungen
- Stadtspaziergänge
- Diskussionsforum.

Weitere Sanierungsgebiete

(siehe Kapitel 3.6 Neue Stadtmitte Leonberg)

„Wohnumfeldprogramm (WUP) Eltingen I und II“

„Wohnumfeldprogramm (WUP) Warmbronn“

„Altstadt Leonberg“

Überblick Sanierungsgebiete



Übersicht über Sanierungsgebiete
Quelle: Stadt Leonberg; die STEG

Städtebauliche Maßnahme	Laufzeit	Förderrahmen/ Finanzhilfe Bund bzw. Land
LSP „Ortskern Höfingen“	1989 - 2015	2.570.568 €/ 1.713.712 €
„Altstadt Leonberg, Teil II“	1987 - 2004	6.170.018 €/ 4.113.345 €
„Gewerbegebiet Her- lich, Imagezone Glems“	2003 - 2014	2.595.705 €/ 1.494.879 €
„Stadtumbau Leonberg Mitte“	2007 - 2022	9.666.667 €/ 5.800.000 €

4.4 Denkmalpflegerische Belange im Untersuchungsgebiet

Bau- und Kulturdenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz



Freiplastik „Der Sinnende“ (§ 2 DSchG)
Waldemar Grzimek, 1967
transloziert 1994 von Tübingen nach Leonberg/ Stadtpark
Quelle: die STEG, 2018

Prüffälle der Bau- und Kunstdenkmalpflege nach dem Denkmalschutzgesetz



Stadtpark
Anlage ab 1978 auf dem Gelände des ehemaligen Gipswerkes mit See, Wasserläufen, Wasserkunst und Skulpturen
Quelle: die STEG, 2018



Stadthalle Leonberg 1982-1983
Flacher Baukörper in Hanglage mit bewegter Dachlandschaft. Das Gebäude öffnet sich zum Stadtpark hin. Betontragwerk, darauf Holzskelett, das das Aluminium trägt
Quelle: die STEG, 2018

4.5 Schutzgebiete Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet

Schutzgebiete

- Flächenhaftes Naturdenkmal
 - Gipskeuperaufschluss
- Biotop Offenland
 - Offene Felsbereiche im Leonberger Stadtpark



Biotop Offenland
Quelle: die STEG, 2018



Flächenhaftes Naturdenkmal
Quelle: die STEG, 2018

4.6 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Da es sich bei Stadtpark und Reiterstadion um großflächige Grün- und Freiraumstrukturen mit den öffentlichen Liegenschaften Stadthalle, Feuerwache und Tribünenbau im Stadtgefüge Leonbergs handelt, spielen gewerbliche Nutzungen und weitere bauliche Strukturen insofern eine Rolle, dass sich diese an den angrenzenden Rändern befinden und somit in das Untersuchungsgebiet wirken, in der weiteren Analyse jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

Stadtpark

Der Stadtpark ist als innerörtliche Grün- und Freiraumfläche in die südliche Stadtstruktur und das Stadtbild Leonbergs eingebettet. Die HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN Römerstraße und Berliner Straße begrenzen den nördlichen, östlichen und südöstlichen Rand des Stadtparks und wirken neben ihrer Erschließungsfunktion als stadträumliche Barriere aufgrund der Monofunktion, der wenigen Parkzugänge und der hohen Verkehrsbelastung. Monofunktionale Großstrukturen begrenzen den nordwestlichen Stadtparkrand. Eine bandartige Struktur aus Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bilden den westlichen Rand aus. Ein neues Wohnquartier aus Geschosswohnungsbau mit Seniorenwohnanlage begrenzt den südlichen Rand des Stadtparks. Parkzugänge befinden sich v. a. an den nördlichen, westlichen und südwestlichen Rändern sowie an zwei Stellen am östlichen Rand. Außer der Stadthalle als öffentliche Veranstaltungshalle mit integrierter Gastronomie inklusive Außengastronomie im Norden befinden sich keine weiteren Gebäude im Stadtpark.

Der Stadtpark wurde 1984 auf dem Gelände des ehemaligen Gipswerks fertiggestellt und erstreckt sich in seiner größten Ausdehnung in nord-südliche Richtung. Gekennzeichnet ist die Grün- und Freifläche durch die bewegte topografische Ausbildung durch hügelige Elemen-

te, geflutete ehemalige Gipssteinbrüche als Seen, die durch Wasserläufe verbunden sind und markanten Böschungen. Mehrere Rundwege mit teilweise tangierenden Gehölzstrukturen folgen der Topografie und geben Ein- und Durchblicke in Stadtpark und Umgebung frei. Großzügige Rasenflächen wechseln sich mit kleinräumigen Strukturen ab. Der Stadtpark ist mit Möblierung, Beleuchtung und Skulpturen ausgestattet. Die in der Mitte des Stadtparks verlaufende Böschungskante, die durch den Gipssteinbruch gebildet wird, teilt den Stadtpark in einen flacheren Parkteil mit Wasserflächen und ein südlich gelegenes höheres Plateau ein. An dieser Böschungskante befinden sich vier bauliche Balkonbauten, die Sichtachsen auf den Park sowie auf die Neue Stadtmitte Leonbergs bereitstellen. Nördlich der großen Wasserfläche befindet sich die 2001 eingeweihte Seebühne, die als Insel mit Naturkulisse für Kulturveranstaltungen genutzt wird. In westlicher Richtung schließt sich ein Hügel mit Aussichtsplattform und Wasserlauf an, der einen Rundblick erlaubt. Südlich der Stadthalle bzw. östlich des neuen Kinderhauses „Stadtspark“ befindet sich ein neu angelegter Mehrgenerationenspielplatz „Fit im Park“, der den Spielplatz ersetzt, der sich auf dem Gelände der neuen Kita befand. Weitere Spielplätze befinden sich am Parkeingang Neuköllner Straße und in der südlichen Parkspitze. Im südöstlichen Stadtparkbereich befindet sich eine Skateranlage, die von Jugendlichen auch als Treffpunkt genutzt wird.

Der Stadtpark ist Element und Trittstein des Stadtmittlen-Entwicklungsbandes von Nordwest nach Südost.



Zugang zum Parkplatz und zum Stadtpark im nordöstlichen Bereich
Quelle: die STEG, 2018



Öffentlicher Parkplatz an der Stadthalle
Quelle: die STEG, 2018



Benachbarte monofunktionale Großstrukturen sowie das neue Kinderhaus „Stadtspark“ am nördlichen Stadtparkeingang mit Stadthalle
Quelle: die STEG, 2018



Neu angelegter Mehrgenerationenspielplatz „Fit im Park“
Quelle: die STEG, 2018



Blick vom Aussichtshügel in den Stadtspark in südöstliche Richtung
Quelle: die STEG, 2018



Hauptverbindungsroute im südlichen Stadtsparkbereich
Quelle: die STEG, 2018



Seebühne im nördlichen Stadtsparkbereich
Quelle: die STEG, 2018



An den Stadtspark angrenzende Realschule
Quelle: die STEG, 2018



Verschiedene Nutzergruppen
Quelle: die STEG, 2018



Skateranlage und Treffpunkt für Jugendliche im südöstlichen Stadtsparkbereich
Quelle: die STEG, 2018



Rundweg oberhalb der Böschungskante im südlichen Stadtsparkbereich mit Skulpturen
Quelle: die STEG, 2018



Blick auf Aussichtshügel im westlichen Stadtsparkbereich
Quelle: die STEG, 2018



Geschosswohnungsbau an der südlichen Stadtparkgrenze
Quelle: die STEG, 2018



Zugang im östlichen Stadtparkbereich
Quelle: die STEG, 2018

Stadthalle

Die Stadthalle als nördlicher Auftakt des Stadtparks öffnet sich einem kleinen gestalteten Außenbereich, der durch das angrenzende Hotelgebäude (erbaut 1984) gerahmt und von der Römerstraße begrenzt wird. Die Stadthalle als Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungs-, Tagungs- und Ausstellungsflächen in zwei Hauptsälen und weiteren Seminarräumen wurde 1984 im Stadtpark in der Neuen Stadtmitte eröffnet und komplettiert die Großstrukturen Leo-Center (1973, Modernisierung 1994/95), Leo 2000 (1977) und Römergalerie (2002/03). Die Stadthalle ist fester Bestandteil des kulturellen und öffentlichen Lebens in Leonberg.

Die Lieferzone der Stadthalle befindet sich an der Römerstraße und ist über den angrenzenden, 170 Kfz-Parkplätze fassenden Parkplatz erreichbar. Die vom Parkplatz führenden Fußwege führen zur Stadthalle und in den Stadtpark auf einen sich anschließenden Rundweg mit unmittelbar beginnenden Elementen des neuen Mehrgenerationenspielfeldes für verschiedene Nutzergruppen. Der südliche Außenbereich der Stadthalle ist mit Rasenfläche und Stauden- und Gehölzpflanzungen ausgestattet. Die in die Stadthalle integrierte Gastronomie bietet einen Terrassenbereich an. Ein Laubengang führt vom Außenbereich in die westlich angrenzende Umgebung und somit unmittelbar zum Kinderhaus „Stadtpark“ sowie über einen Steg zum Leo-Center und den Wohnhochhäusern.

Die Stadthalle öffnet sich südlich zum Stadtpark; der Lieferbereich und somit die Gebäuderückansicht orientiert sich nördlich zur Römerstraße. Der öffentliche Bereich im Vorfeld der Stadthalle ist als Freifläche mit zwei parallelen formalen Gehölzpflanzungen gestaltet, jedoch ist die Stadthalle mit Eingangsbereich von der Römerstraße kaum einseh- und wahrnehmbar.



Öffentlicher Raum im Bereich des nördlichen Stadthalleneingangs
Quelle: die STEG, 2018



Nördliche Ansicht der Stadthalle an der Römerstraße, Bereich Tiefhof/ Lieferzone

Quelle: die STEG, 2018



Östlicher Eingang der Stadthalle
Quelle: die STEG, 2018



Stadthalle im Stadtpark mit südlichem Außenbereich
Quelle: die STEG, 2018

Areal Feuerwache

Das Areal der Freiwilligen Feuerwehr Leonberg befindet sich östlich der Stadthalle, das durch die Berliner Straße getrennt wird. Die Zufahrt wird über die nördlich verlaufende Römerstraße gewährleistet. Diese Feuerwache ist die Hauptwache der Feuerwehr in der Stadt Leonberg. Der Gebäudekomplex besteht aus den Gebäuden Fahrzeughalle, Zentrale, Zentrale Atemschutzwerkstatt, Zentrale Schlauchwerkstatt, Werkstatt und Waschhalle für den Fuhrpark. Die derzeit 86 aktiven Einsatzkräfte sind hauptsächlich für den Kernstadtbereich und die Autobahn zuständig, dienen aber auch zur Unterstützung der Leonberger Stadtteile oder zur Überlandhilfe in benachbarten Kommunen. Weiterhin befinden sich auf diesem Areal die Bestandsgebäude des DRK-Kreisverbands Böblingen e.V. sowie ein kommunales Wohngebäude mit Mietwohnungen und einer kirchlichen Einrichtung.



Feuerwache Leonberg, im Vordergrund Gebäude des DRK-Kreisverbands, im Hintergrund kommunales Wohngebäude
Quelle: die STEG, 2018



Feuerwache Leonberg, Sicht von der Berliner Straße
Quelle: die STEG, 2018

Reiterstadion mit Festplatz

Vom Areal der Feuerwache führt die Steinstraße zum Reiterstadion, das als Frei- und Veranstaltungsfläche teilweise an die benachbarte Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbau von Kepler-, Fichte-, Blumen- und Steinstraße grenzt. Die Zugänge zum Reiterstadion werden von der Stein- und Fichtestraße bereitgestellt. Das Reiterstadion als Frei- und Veranstaltungsfläche ist in zwei Bereiche unterteilt, die sich durch deren vorrangige Nutzungen unterscheiden. Der westliche Bereich des Reiterstadions wird durch einen wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt genutzt, ansonsten dient diese asphaltierte Fläche als Parkplatz, als

Stellplatz für Wohnmobile und als Standort für Recyclingcontainer. Der östliche Bereich ist als Veranstaltungsort für den jährlich stattfindenden Leonberger Pferdemarkt baulich gestaltet: ein ovales Spielfeld umgeben von einer nach oben offenen baulichen Struktur aus Sitz- und Stehplätzen und einer angrenzenden baulichen Struktur im Halbkreis mit mittigem Preisrichter- und Tribünenbau. Die Durchwegung erfolgt im nördlichen Bereich des Reiterstadions über einen leicht mäandrierenden Fußpfad, an dessen Rand sich ein Spielplatz und eine öffentliche WC-Anlage befinden. Die südliche Durchwegung erfolgt über die Freifläche und entlang des Stadionovals.

In unmittelbarer Nähe des Reiterstadions befindet sich das Sportzentrum mit Hallenbad und Sauna, das in westlicher Richtung nach Überquerung der Steinstraße anschließt und mit einem Parkdeck an die Straße grenzt. Sowohl das Sportzentrum und das Reiterstadion sind Elemente des Freiraum-Entwicklungsbandes von Nordwest nach Südost und dienen als Trittsteine einer zukünftig kohärenten Grün- und Freiflächenstruktur.



Blick auf Festplatz vom Zugang Steinstraße
Quelle: die STEG, 2018



Blick auf angrenzende Steinstraße in südliche Richtung zum Stadtpark
Quelle: die STEG, 2018



Oval mit Tribünenbau
Quelle: die STEG, 2018



Blick über Reiterstadion zur benachbarten Bebauung in der Fichtestraße
Quelle: die STEG, 2018



Halbkreisanlage mit Durchwegung im Hintergrund
Quelle: die STEG, 2018



Blick von der Durchwegung über die Freifläche zur benachbarten Bebauung in der Blumenstraße

Quelle: die STEG, 2018



Spielplatz am Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Blick zur Bebauung an der Blumenstraße
Quelle: die STEG, 2018



Öffentliche WC-Anlage
Quelle: die STEG, 2018



Blick auf die Bebauung an der Fichtestraße
Quelle: die STEG, 2018



Außerhalb des Untersuchungsgebiets: Durchwegung vom Reiterstadion zum Sportzentrum
Quelle: die STEG, 2018



Außerhalb des Untersuchungsgebiets: Blick von der Durchwegung vom Sportzentrum zum Belforter Platz mit Rathausneubau
Quelle: die STEG, 2018

4.7 Gebiets- und Quartiersqualitäten

Überblick

In Anbetracht fortschreitenden Stadtwachstums durch Wanderungsgewinne mit den Folgen Wohnungsbau und Infrastrukturanpassung durch Innenentwicklung und Nachverdichtung werden öffentliche Grün- und Freiräume immer wichtiger. Verschiedene Herausforderungen wie Bevölkerungswachstum, die knappe Ressource Fläche, vielfältige Freiraumansprüche einer heterogenen Gesellschaft, Klimawandelfolgen, Gesundheitsaspekte einer bewohnbaren Stadt und Freiraumgerechtigkeit aufgrund heterogener Quartiere (Gliederung und Dichte) treffen aufeinander. Somit sollte die Entwicklung von

Grün- und Freiräumen parallel zum Wachstum der Stadt stattfinden. Aufgrund vielschichtiger Funktionszuweisungen benötigen vorhandene Grün- und Freiräume zeitgemäße Gestaltungs- und Nutzungskonzepte, die in überörtliche Strategien und Konzepte implementiert werden müssen, mit ihren Potenzialen für vielschichtige Aneignung, Funktionserfüllung und identitätsstiftender Außenraum.

Sowohl Stadtspark als auch Reiterstadion bieten das Potenzial, zu Orten eigener Identität mit vielen Ankerpunkten zur bürgerschaftlichen Identifikation und zu lebendigen Orten für eine heterogene Stadtgesellschaft zu werden, deren Aktivitäten in diesen urbanen Grün- und Freiräumen zunehmend intensiver werden. Diversifizierende Anforderungen wie Sport- und Bewegungsarten, Formen der Ruhe, gärtnerische Aktivitäten etc. werden vermehrt ohne feste Bindung an klassische Vereins- und Organisationsstrukturen oder Institutionen ausgeübt. Die derzeitigen Gestaltungs- und Funktionsdefizite von Stadtspark und Reiterstadion weisen parallel deutliche Entwicklungspotenziale auf.

Im Hinblick auf die Antragstellung in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung liegen bereits skizzenhafte Ergebnisse grünkonzeptioneller Voruntersuchungen durch ein beauftragtes Landschaftsarchitekturbüro vor. Diese Studie zeigt mögliche Entwicklungsimpulse für die Erneuerung der Grün- und Freiräume Stadtspark, Reiterstadion sowie der Alten Autobahntrasse in Form eines Ideenpools auf. Planerische Ausformulierungen bleiben der weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung bei Programmaufnahme vorbehalten. Weiterhin liegt ein Masterplan in zwei Varianten für die Gestaltung des Bürgerplatzes an der Stadthalle sowie eine Kostenschätzung für Erneuerungsmaßnahmen der Stadthalle in zwei Varianten vor.

Stadtspark mit Stadthalle

Der Stadtspark erstreckt sich im zentralen Stadtgebiet als ca. 15 ha unbebaute Freifläche mit unmittelbarer Nachbarschaft zur Neuen Stadtmitte und umgebenden Wohn-, Infrastruktur- und Gewerbequartieren unterschiedlicher Dichte und unterschiedlichen privaten Freiräumen. Fläche, Topografie, Anschluss an Mobilität und Infrastrukturen lassen die notwendigen vielseitigen Funktionszuweisungen zu. Durch diesen gesicherten Grün- und Freiraum sind neue dichtere Wohnquartiere und Nachverdichtungen im Bestand möglich und für verschiedene Nutzergruppen aus den Entfernungen Nachbarschaft, Wohngebiet und Stadtteil(en) leistbar. Gestalterische und funktionale Synergieeffekte durch angrenzende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie Wohnbebauungen sorgen für optimale Strukturen zur Nutzung von Freiraum und Bebauung. Die Stadtsparkränder als nutzbare, transparente und offene Räume können angrenzende Quartiere verweben und so zwischen Stadt- und Parkebene vermitteln. Optimale Vernetzung und Verknüpfung mit weiteren Frei- und öffentlichen Räumen im Rahmen des Entwicklungsbandes Stadtmitte und weiteren Querverbindungen dient temporären Nutzungen und Durchwegungen im Stadtgefüge. Der öffentliche Bereich im Vorfeld der Stadthalle kann als Bürgerplatz, Auftakt und repräsentatives Tor sowohl zum Stadtspark und als auch zur Neuen Stadtmitte fungieren.



Panorama Stadthalle im Stadtpark
Quelle: die STEG, 2018

Reiterstadium mit Festplatz

In unmittelbarer Nähe und Teil des Entwicklungsbandes Freiraum ist die Freifläche Reiterstadium mit Festplatz (ca. 1,7 ha) als weiteres Potenzial zur Trittsteinbildung im Stadtgefüge zu sehen, das es zu erhalten und zu sichern gilt. Ein zeitgemäßes Nutzungskonzept für Multifunktionalität mit gestalterischem und funktionalem Anschluss an priorisierte Fußgänger- und Radfahrermobilität mit Querverbindungen und gestalterische Einbindung von angrenzenden Infrastrukturen sind notwendig und Potenziale des wichtigen innerörtlichen Freiraums. Dabei kann durch einen herausgearbeiteten Bestand und mehrfacher Raumnutzung durch Stapeln und Verschränkungen erforderliche Funktionen auf engem Raum mit viel Freiraum gestaltet werden.



Panorama Reiterplatz
Quelle: die STEG, 2018

5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

5.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für viele der unmittelbar bzw. mittelbar hier lebenden und beschäftigten Bürger/-innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger/-innen mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

5.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Eigentümerstruktur

Eigentümer der im Untersuchungsgebiet liegenden Flächen und Liegenschaften sind die Stadt Leonberg, der DRK-Kreisverband Böblingen e. V. sowie die EnBW Gas GmbH.

Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet wohnen 27 Einwohner in einem kommunalen Wohngebäude auf dem Areal Feuerwache; es wurden keine Angaben über deren Alters- und Haushaltsstruktur, Wohndauer und Beschäftigtenstruktur erhoben. Die Erneuerung des Wohngebäudes ist in die Kosten- und Finanzierungsübersicht übernommen.

5.3 Gebäudestruktur und Gebäudezustand

Die bauliche Qualität wurde nach ihrem äußeren Zustand beurteilt. Die planerische Beurteilung der Stadthalle wurde mit der fachlichen Einschätzung des beauftragten Ingenieurbüros anhand der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie abgeglichen.

Stadthalle

Die im Rahmen der in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie wurden notwendige Maßnahmen hinsichtlich der energetischen Verbesserung und zum sommerlichen Wärmeschutz empfohlen insbesondere aufgrund von Mängeln in der Fassade, Dachkonstruktion, der Verglasungen sowie bei Bauteildichtungen.

Quelle: Nixdorf Consult GmbH, Machbarkeitsstudie Stadthalle Leonberg, August 2018

Stadthalle



Stadthalle, südliche Gebäudeansicht
Quelle: die STEG, 2018



Stadthalle, östlicher Eingangsbereich
Quelle: die STEG, 2018



Stadthalle, östliche Gebäudeansicht
Quelle: die STEG, 2018



Stadthalle, südliche Fassadenansicht
Quelle: die STEG, 2018

Feuerwache/
kommunales Wohngebäude



Feuerwache, nördliche
Gebäudeansicht mit kommunalem
Wohngebäude
Quelle: die STEG, 2018



Feuerwache, südliche
Gebäudeansicht
Quelle: die STEG, 2018

DRK/
Trafostation



Gebäude des DRK-Kreisverbands
Böblingen e. V.
Quelle: die STEG, 2018



Trafostation am westlichen Stadtpark-
rand
Quelle: die STEG, 2018

Reiterstadion mit Festplatz



Tribünenbau
Quelle: die STEG, 2018



Öffentliche WC-Anlage
Quelle: die STEG, 2018

5.4 Die Beteiligten: Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Ist bei Vorhandensein von Mängeln zwar in den meisten Fällen auch die Bereitschaft zur Sanierung vorhanden, so muss hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen, in denen zur Beseitigung der Mängel ein geringer bis mittlerer Investitionsaufwand erforderlich ist, mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden kann. Soziale Härten und individuelle Probleme müssen im Rahmen der Sanierung berücksichtigt und konzeptionell eingearbeitet werden. Das Erreichen der Sanierungsziele soll dadurch nicht behindert oder sogar verhindert werden.

Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten

Als fast ausschließlicher Eigentümer der Flächen und Liegenschaften im Untersuchungsgebiet initiierte die Stadt Leonberg die Vorbereitenden Untersuchungen und beauftragte einen Sanierungsträger unter Maßgabe bereits vorliegender Konzepte und inhaltlicher Anforderungen.

Absichten der Beteiligten

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen mit formalem Antragsteil dient der Antragstellung in ein Programm der Städtebauförderung, insbesondere in das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ aufgrund der Programmausschreibung für 2019.

5.5 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung

zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs.1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2018. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 10.08.2018 eingeräumt. In weiteren Fällen erfolgten weitere Schreiben am 11.07.2018/ 23.07.2018/ 31.07.2018 mit Fristen zum 17.08.2018/ 23.08.2018/ 31.08.2018.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass einige Bedenken und viele Anregungen zur vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme eingegangen sind. Im Gemeinderat sind diese Beteiligungsergebnisse ausführlich erörtert worden, deren Ergebnisse in die städtebaulichen Zielsetzungen und Konzepte eingeflossen sind.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 29 geantwortet:

Antwort vom	Antwort von
11.07.2018	Stadt Rutesheim
12.07.2018	Terranets BW GmbH, Stuttgart
17.07.2018	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart
18.07.2018	Handwerkskammer Region Stuttgart
18.07.2018	Stadt Stuttgart
19.07.2018	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
23.07.2018	Gemeinschaftliches Kirchenpflegeamt Leonberg
24.07.2018	Unitymedia BW GmbH, Kassel
24.07.2018	Stadt Sindelfingen, Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen
25.07.2018	Netze BW, Korntal-Münchingen
25.07.2018	Amprion GmbH
25.07.2018	BUND/Nabu Leonberg
26.07.2018	Stadt Leonberg, Abteilung Steuern, Grundstücksverkehr und Forst
30.07.2018	Transnet BW Stuttgart

30.07.2018	Deutsche Bahn AG/ DB Immobilien, Karlsruhe
31.07.2018	Stadt Leonberg, Feuerwehr/ DRK
02.08.2018	Stadt Ditzingen
02.08.2018	Polizeipräsidium Ludwigsburg
02.08.2018	Stadt Leonberg, Amt für Jugend, Familie und Schule/ Kinderhaus „Stadtspark“
03.08.2018	Stadt Leonberg, Tiefbauamt/ Straßenbau
08.08.2018	RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege
09.08.2018	Landratsamt Böblingen, Bauen und Gewerbe Naturschutz/ Wasserwirtschaft/ Immissionsschutz/ Straßenbau
09.08.2018	Stadt Leonberg, Tiefbauamt/ Stadtentwässerung
09.08.2018	RP Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur
09.08.2018	Stadt Gerlingen
10.08.2018	Gemeinde Magstadt
10.08.2018	Verband Region Stuttgart
10.08.2018	Stadt Böblingen
17.08.2018	NABU Gruppe Leonberg e. V.

Weder Bedenken noch Anregungen hatten hiervon folgende Aufgabenträger:

Antwort vom	Antwort von
11.07.2018	Stadt Rutesheim
18.07.2018	Handwerkskammer Region Stuttgart
18.07.2018	Stadt Stuttgart
24.07.2018	Unitymedia BW GmbH, Kassel
02.08.2018	Stadt Ditzingen
09.08.2018	Stadt Gerlingen

10.08.2018	Gemeinde Magstadt
10.08.2018	Verband Region Stuttgart

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Antwort von	Anregungen und Hinweise
12.07.2018	Terranets BW GmbH, Stuttgart Im Untersuchungsgebiet liegen keine Anlagen. Weitere Beteiligung nicht erforderlich.
17.07.2018	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart Im Untersuchungsgebiet liegen keine vorhandenen noch geplanten Anlagen. Weitere Beteiligung nicht erforderlich.
19.07.2018	RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau <u>Geotechnik:</u> Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Die Gesteine wurden in der Vergangenheit in einem mittlerweile stillgelegten und verfüllten Steinbruch abgebaut. Somit stehen im Plangebiet Anthropogene Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllungen vorangegangener Nutzungen) mit unbekannter Mächtigkeit, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, an. Die anstehenden Gesteine neigen ggf. zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro emp-

	<p>fohlen.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Die Plangebiete liegen außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Aus hydrogeologischer Sicht sind zur Planung keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Geotopschutz:</u> Im Bereich des südlichen Untersuchungsgebietes sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes betroffen; hier liegt Geotop Nr. 13275 (Gipswerk und See Leonberg-Eltingen).</p>
23.07.2018	<p>Gemeinschaftliches Kirchenpflegeamt Leonberg Nutzung des Reiterstadions jährlich am 11.11. als Veranstaltungsort für den St. Martinstag und dem Wunsch für zukünftige Veranstaltungen zum St. Martinstag.</p>
24.07.2018	<p>Stadt Sindelfingen, Bürgeramt Stadtentwicklung und Bauen Bitte um weitere Informationen und Beteiligung im Zuge der weiteren Verfahren.</p>
25.07.2018	<p>BUND/Nabu Leonberg Bereich Stadtpark:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abgleich potenzieller Bebauung mit den Plänen der Stadtentwicklung und evtl. Bebauung - Flächenbedarf für Urbanes Gärtnern implementieren, z. B. oberhalb potenzieller Bebauung - Ablehnung einer Aussichtsplattform, da Hang als Naturdenkmal ausgewiesen ist (Gefahr der Störung von Tieren, Vermüllung) - Vermeidung von Lichtverschmutzung, daher keine weitere Beleuchtung <p>Weitere Anregungen und Bedenken betreffen Gebiete <u>außerhalb</u> der Untersuchungskulisse.</p> <p>Verbindungswege:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Straßenbegleitgrün/ Grünstreifen aus mehrjährigen Pflanzen (Stauden und Büsche) entlang der Breslauer Straße zwischen Stadtpark und Alter Autobahntrasse - Verkehrsberuhigung der Breslauer Straße
25.07.2018	<p>Netze BW, Korntal-Münchingen Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Anlagen der Strom und Gasversorgung. Diese sind bei Ausbau- und Umgestaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen, gegebenenfalls ist der Leitungsbestand im notwendigen Umfang zu sichern. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden könnten, (z. B. Veränderung des Straßen- oder Geländeniveaus). Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW GW125 einzuhalten. Genaue Festlegungen über Erneuerungsmaßnahmen und Netzerweiterungen werden wir im Rahmen der jeweiligen Ausbaumaßnahme treffen, wenn die entsprechenden Detailplanungen vorliegen. Wir bitten Sie deshalb, geplante Sa-</p>

	<p>nierungsmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsteile für die Region Alb-Neckar und Schwarzwald-Neckar der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel.: 0711 289-53650, Fax: 0721 9 142-1369, Email: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.</p>
25.07.2018	<p>Amprion GmbH</p> <p>Im Untersuchungsgebiet verlaufen keine vorhandenen oder geplanten Höchstspannungsleitungen. Weitere Beteiligung nicht erforderlich.</p>
26.07.2018	<p>Stadt Leonberg, Abteilung Steuern, Grundstücksverkehr und Forst</p> <p>Prüfung, ob Beitragspflichten durch geplante Innenentwicklungen und –verdichtungen (erstmalige Ausweisung einer baulichen Nutzung, Erschließungsbeiträge, Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag, selbständige Grünanlagen, Kinderspielplätze) ausgelöst werden</p> <p>Prüfung, ob Fördermittel und Zuschüsse für bereits durchgeführte Maßnahmen im Untersuchungsgebiet verwendet wurden bzw. Prüfung, ob damit Auflagen erteilt wurden</p>
30.07.2018	<p>Transnet BW Stuttgart</p> <p>Im Untersuchungsgebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Weitere Beteiligung nicht erforderlich.</p>
30.07.2018	<p>Deutsche Bahn AG/ DB Immobilien, Karlsruhe</p> <p>Im Untersuchungsgebiet verlaufen keine Bahnanlagen. Weitere Beteiligung nicht erforderlich.</p>
31.07.2018	<p>Stadt Leonberg, Dezernat B (Feuerwehr, DRK)</p> <p><u>Areal Feuerwache:</u></p> <p>Variante 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung und Erweiterung Raumprogramm der Feuerwache und DRK sowie des Hofbereichs - Integration des THW <p>Variante 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - günstiger Wohnraum
02.08.2018	<p>Stadt Leonberg, Amt für Jugend, Familie und Schule/ Kinderhaus „Stadtpark“</p> <p><u>Bereich Stadtpark</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung bezahlbarer Wohnraum für derzeit 381 Personen - Neues Wohnquartier mit Integration in Bestand und Durchmischung der Bevölkerung - Schaffung Kindertageseinrichtung je nach Anzahl der Wohneinheiten - Schaffung eines „Quartierscafés“ als Familien- oder Begegnungszentrum - Neuanlage Skateranlage mit zeitgemäßer Ausstattung - Prüfung der Schaffung von Parkplätzen für das Kinderhaus „Stadtpark“ im Bereich Kurve Neuköllner Straße - Herbst 2018: Umsetzung des Jugendplatzes im südwest-

	<p>lichen Stadtparkbereich</p> <p>Bereich Reiterstadion:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung bezahlbarer Wohnraum - ggf. Nutzung für Interimslösung Kindertageseinrichtung - Erhalt des Spielplatzes
02.08.2018	<p>Polizeipräsidium Ludwigsburg</p> <p>Anregungen aus städtebaulich-kriminaltechnischer Sicht:</p> <p>Vermeidung von Angsträumen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausstattung der Wege mit guter und durchgehender Beleuchtung im südlichen Stadtparkbereich - Ausstattung der Wege ohne Bepflanzungen bzw. in 2 m-Entfernung und mit Bäumen mit 2 m Kronenansatz im südlichen Stadtparkbereich - Schaffung von Wegen für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen der DRK, Feuerwehr und Polizei - Möglichkeit des Öffnens der abgeschränkten Zufahrten durch die Rettungskräfte - Räumliche Trennung von Spiel-/Skateranlagen von Ruheräumen - Einrichtung eines Büros für Jugendsozialarbeit im Bereich der öffentlichen Gebäude zur lokalen Jugendbetreuung
03.08.2018	<p>Stadt Leonberg, Tiefbauamt/ Straßenbau</p> <p>Bitte um Mitteilung bei weiteren Überlegungen und Planungen</p>
08.08.2018	<p>RP Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmale:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiplastik „Der Sinnende“ (§ 2 DSchG) <p><u>Prüffälle der Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Stadtpark - Stadthalle Leonberg <p>Stadtpark und Stadthalle befinden sich gerade in der Prüfung, ob für sie eine Denkmaleigenschaft gegeben ist, deren Ergebnis im Herbst 2018 zu erwarten ist.</p> <p>Bauliche Eingriffe und Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale erfordern nach der vorherigen Abstimmung mit dem LDA eine denkmalrechtliche Genehmigung. Bei den Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich. Die Angaben wurden nachrichtlich in die Planung übernommen.</p> <p>Information über das Ergebnis der VU und Überlassung des Berichtes.</p>
09.08.2018	<p>RP Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur</p> <p>Nordwestlicher Teil des Stadtparks ragt in einen Standort für <u>zentrenrelevantes Einzelhandelsgroßprojekt</u> (Vorranggebiet) hinein (Regionalplan Stuttgart)</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogrammes betroffen - Beachtung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG bei Maßnahmen (Vögel und Fledermäuse)

	<p>Wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das RP Stuttgart, Referat 55. Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p>
09.08.2018	<p>Landratsamt Böblingen/ Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken <p>Wasserwirtschaft/Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Bodenkühlleistung der Freiflächen: durch Evapotranspiration und Transpiration wirken Böden durch Bodeneigenschaft Bodenwasserhaushalt auf das Kleinklima in Form von Lufttemperaturabsenkung - Abstimmung von Maßnahmen zur Verbesserung des Bodenwasserhaushalts (Lockerung, Bodenaufbringung) - Auf Literatur wird hingewiesen <p><u>Wasserwirtschaft/ Altlasten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken - Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten vor, nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst - Im Bereich Stadtpark/ Stadthalle ggf. kleinräumige Untergrundverunreinigungen aufgrund früherer Nutzung Gipsabbau und –herstellung <p>Wasserwirtschaft/ Grundwasserschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken - Flächen liegen in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Stuttgart <p>Zur Beachtung: VO des RP Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart vom 11.06.2002</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überflutungsflächen bei Starkregen im Stadtpark/ Reiterstadion <p>Zur Beachtung: Starkregengefahrenkarte/ Starkregenrisikomanagement der Stadt Leonberg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anzeige bzw. wasserrechtliche Erlaubnis bei grundwasserrelevanten Maßnahmen <p>Wasserwirtschaft/ Abwasserbeseitigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit dem Landratsamt Böblingen/ Amt für Wasserwirtschaft <p>Immissionsschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planung Wohnquartier im südlichen Stadtparkbereich: Ermittlung, Prüfung und Behandlung von Verkehrslärmimmissionen und Luftschadstoffen der Berliner Straße Ermittlung, Prüfung und Behandlung von Gewerbelärmimmissionen angrenzenden Gewerbes <p>Straßenbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung mit dem Amt für Straßenbau bei Änderungen/ Neuanschlüssen an die Kreisstraße
09.08.2018	<p>Stadt Leonberg/ Tiefbauamt/ Stadtentwässerung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beeinflussung Bau und Betrieb der abwassertechnischen Anlagen durch Neubebauung bzw. Umnutzung vorhandener Flächen - Wasserwirtschaftlich vorgeschriebene Niederschlagsbe-

	seitigung durch Planung und Maßnahmendurchführung ermöglichen
10.08.2018	Stadt Böblingen Bitte um weitere Informationen oder Austausch im Zuge der weiteren Verfahren.
17.08.2018	NABU Gruppe Leonberg e. V. <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des geologischen Naturdenkmals am Stadtparksee - Beachtung der Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen durch Betretungsverbot, insbesondere bei Ausgestaltung der Aussichtspunkte - Integration weiterer Gebiete für Natur sowie als Trittsteine für die Grünflächenvernetzung im Stadtgebiet im Rahmen eines Gesamtkonzepts

6 Städtebauliche Missstände

§ 136 BauGB

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

3. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
4. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen." (BauGB)

Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

3. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - i. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - j. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - k. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - l. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - m. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - n. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - o. die vorhandene Erschließung,
 - p. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
4. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
 - d. den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - e. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - f. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich. (BauGB)“

Quelle: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017

Stadtspark

Die Römerstraße mit Übergang in die Berliner Straße, die nördlich, westlich und südlich an das Untersuchungsgebiet grenzt, haben eine

haupterschließende Funktion für die Stadt und sind dementsprechend durch starkes Verkehrsaufkommen belastet. Die Anwohner und auch Randbereiche des Stadtparks sind daher in besonderem Maße von einwirkendem Lärm und Luftschadstoffen betroffen. Zusätzlich wirkt diese Straßentrasse als stadträumliche Barriere. An wenigen Stellen werden Querungshilfen in Form von Fußgängerüberwegen mit Lichtsignalanlage bzw. als Unterführung angeboten. Der Straßenraum ist großzügig dimensioniert und sorgt insbesondere an der Ein- und Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes „Stadhalle“ durch mangelhaften Überblick für eine Gefahrenstelle für alle Verkehrsteilnehmer.

Der, der Stadhalle zugeordnete, öffentliche Parkplatz ist zwar ausgelastet, jedoch scheint dieser auszureichen, da in unmittelbarer Umgebung keine widerrechtlich geparkten Fahrzeuge bei der Ortsaufnahme festgestellt wurden. Der Parkplatz dient ausschließlich dem MIV und kann somit von weiteren Mobilitätsgruppen wie Radfahrer nicht genutzt werden.

In der Regel ist der Stadtpark für Fußgänger und Radfahrer über mehrere Zugänge barrierefrei erschlossen. Insbesondere die Zugänge Neuköllner Straße am Kinderhaus, der Zugang Ostertagstraße nördlich und südlich der Kita Martha-Johanna-Haus, der südliche Zugang von der Berliner Straße sowie die Unterführung an der südlichen Berliner Straße sind aufgrund von dichten Gehölzstrukturen, mangelhafter Beleuchtung, mangelhafter Einsehbarkeit und nicht vermittelnder Sicherheit sogenannte Angsträume aufgrund von funktionalen und gestalterischen Defiziten. Dieser Mangel kann zu nutzergruppenspezifischen Verhalten hinsichtlich einer tages- und jahreszeitlich abhängigen Nutzung, Querung und Inanspruchnahme führen und somit diese Nutzergruppen in ihrer gleichberechtigten Teilhabe am öffentlichen Raum hindern. Die Zugänge zum Stadtpark sind gestalterisch in den umliegenden Stadtraum nicht verflochten und insbesondere für bessere Sichtbarkeit nicht als weicher Übergang inszeniert.

Obwohl der Stadtpark gut, bis auf wenige Bereiche, gepflegt ist und somit auch Verschmutzung und Vandalismus indirekt begegnet, abwechslungsreich durch die topografische Nutzung von Aussicht und Plateau, durch wechselhafte Gestaltung von offenen Rasenflächen und strukturierten Gehölzpartien, durch verbindende Wegeführungen und durch ein Skulpturenprogramm gestaltet ist, ist das Gestaltungs-, Nutzungs- und Bepflanzungskonzept aufgrund der verschiedenen, bereits erwähnten Herausforderungen nicht mehr zeitgemäß angelegt und strategisch für zukünftige Fragestellungen nicht vorbereitet.

Die Bestandselemente Aussichtshügel, Seebühne, Balkone, Brücken, Spielplätze (bis auf Mehrgenerationenspielplatz „Fit im Park“), Möblierung und Beleuchtung sind funktional und gestalterisch mangelhaft und insbesondere für wachsenden Nutzungsdruck nicht ausgelegt. Pflege-, Regenwasser- und Bewässerungsmanagement und Brandschutz müssen angepasst werden, die zukünftig zu einem großen Teil die Freiraumgestaltung bestimmen werden. Die Bepflanzung ist auf die wachsenden Klimaanpassungsfolgen nicht ausgelegt hinsichtlich Gehölzauswahl, Verschattung sowie Pflege- und Bewässerungsmanagement. Insbesondere die Stadtparkränder und Balkone mit dichten

Gehölzstrukturen sind mangelhaft gepflegt. Die Ränder sind teilweise dicht bepflanzt und lassen somit kaum Durch-, Aus- und Einblicke zu. Insbesondere werden hier durch fehlende Nutzungsmöglichkeiten mit fehlenden Interaktionen und Austauschmöglichkeiten sowie durch fehlende weiche Übergänge die Grenzzonen des Stadtparks deutlich. Der urbane Kontext über visuelle Bezüge zur Stadtumgebung ist nicht erleb- und erfahrbar.

Die imposanten Sichtachsen der Balkone oberhalb der Steinbruchkante über den Stadtpark zur Neuen Stadtmitte und Umgebung sind durch mangelhafte Pflege nicht sicht- und erlebbar so wie die baulichen Elemente selbst. Die bestehenden Spielplätze sind zu erneuern und den veränderten Geräte-, Raum- und Nutzungsbedarfen anzupassen sowie ggf. neu zu verorten.

Der südliche Bereich des Stadtparks, der sich zwischen Hauptverbindungsroute und Berliner Straße befindet, ist eine innerörtliche Potenzialfläche, die für eine dichte Wohnbebauung aufgrund der zentralen Lage, guten Erschließungsmöglichkeiten und hervorragende Anbindung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie Freiraum genutzt werden kann. Durch eine Bebauung wird der Stadtpark stadträumlich gefasst. Wohnnutzung und ggf. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss tragen zur Belebung des öffentlichen Frei- und Grünraums bei. Im Rahmen von Innenentwicklung ist dieser Standort durchaus zu bevorzugen, um weitere Bebauung an den Rändern mit induzierten Folgestrukturen und Verkehr zu vermeiden. Die hier befindliche Skateranlage sollte neu verortet und als Jugendtreff multifunktional ausgebaut werden.

Die derzeitige Wegestruktur, die teilweise als Rundwege angelegt sind, sollten für Spaziergang und Querung überarbeitet werden, um insbesondere schnelle Querungen in die benachbarten Quartiere zu ermöglichen.

Stadthalle mit Außenbereich

Die Stadthalle weist erhebliche bauliche Mängel und somit umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Insbesondere sind energetische Maßnahmen, Maßnahmen im Rahmen von Brandschutz und ggf. durch ein neues Raum- und Gastronomieprogramm notwendig. Insbesondere tragen erhebliche bauliche Mängel in Fassade, Dachkonstruktion, Verglasung und mangelhafter Sonnenschutz zur eingeschränkten Nutzbarkeit bzw. mangelhaften Aufenthaltsqualität, besonders im Sommer und in den saisonalen Übergangszeiten, des Veranstaltungs- und Seminarprogrammes der Stadthalle bei.

Der unmittelbare, die Stadthalle umgebende, Außenbereich ist konzeptionell funktional und gestalterisch aufzuwerten, da derzeit die Stadthalle insbesondere an der Römerstraße und somit als Auftakt zum Stadtpark schlecht wahrnehm- und erlebbar ist. Der öffentliche Raum an der Römerstraße ist mangelhaft gestaltet und sorgt für geringe Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. Die fehlende stadträumliche Fassung und die Sicht auf den, zur Römerstraße orientierten, Tiefhof mit Lieferzone der Stadthalle sorgen für eine ungeordnete städtebauliche Situation. Der südliche Außenbereich der Stadthalle als repräsentativ gestaltete Kulisse ist pflegeintensiv und sollte in das neue Gestaltungskonzept des Stadtparks einbezogen und hinsichtlich extensiver

Feuerwache	<p>Pflege überarbeitet werden.</p> <p>Der Gebäudekomplex sowie der Hofbereich der Feuerwache weisen bauliche Mängel und somit erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Die Zuwegung vom Gelände der Feuerwache zu den Orten bei Notfall-Einsätzen ist mangelhaft, zudem der Engelberg-Basistunnel nur mit großem Zeitaufwand erreichbar. Der Raumbedarf stößt bereits jetzt an die derzeitigen Raumkapazitäten und ist unter heutigen Anforderungen an eine Leitstelle unzureichend.</p>
Kommunales Wohngebäude	<p>Das kommunale Wohngebäude auf dem Areal Feuerwache weist bauliche Mängel und somit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.</p>
DRK-Gebäude des Kreisverbandes Böblingen e.V.	<p>Das DRK-Gebäude auf dem Areal Feuerwache weist bauliche Mängel und somit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Der Ortsverein bietet hier Vereinskurse an.</p>
Reiterstadion mit Festplatz	<p>Die Fläche des Reiterstadions mit Parkplatz ist durch einen wöchentlich stattfindenden Markt, durch die Parkplatznutzung sowie den jährlich stattfindenden Leonberger Pferdemarkt mindergenutzt. Die Zugänge zur Fläche sind nicht definiert und bieten lediglich im Bereich der nördlichen Durchwegung Anschlusspunkte an die unmittelbare Umgebung. Die Anschlüsse als Trittstein zu weiteren Freiräumen sowie zur Stadtmitte bzw. Altstadt sind funktional und gestalterisch nicht gelöst. Insbesondere im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets fehlt die stadträumliche Fassung. Hier bieten mehrere ungenutzte Grundstücke Fläche für eine bauliche Raumkante. Fehlende weiche und nicht nutzbare Ränder zeigen die Grenze der Freifläche an. Der Versiegelungsgrad der als Parkplatz, Wohnmobilstellplatz und Recyclingstandort genutzten Freifläche ist entsprechend hoch. Die baulichen Anlagen des Tribünenbaus weisen bauliche Mängel und somit Sanierungsbedarf auf. Das Oval sowie der Halbkreis des Reiterstadions sind kaum gepflegt und bieten somit eine Kulisse für Verschmutzung und Vandalismus. Ein nachhaltiges Nutzungskonzept für diese zentrale Freifläche legt den Grundstein für ein Gestaltungskonzept, das die Freifläche in die Stadtumgebung bettet und hinsichtlich Nutzung, Durchwegung und Funktionalität definiert und durch Verknüpfung und Querverbindungen zu weiteren Grün- und Freiräumen in Wert setzt.</p>

6.1 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Strukturelle Missstände	<p>mindergenutzte Flächen als innerörtliche Potenzialflächen</p> <ul style="list-style-type: none">■ Reiterstadion mit Festplatz■ angrenzende Flurstücke südlich des Reiterstadions
	<p>innerörtliche Potenzialfläche zur Nutzungsänderung in Wohnnutzung</p> <ul style="list-style-type: none">■ Südlicher Bereich des Stadtspark zwischen südlicher Hauptverbindungsroute und Berliner Straße■ Areal Feuerwache



Südlicher Bereich des Stadtparks
Quelle: die STEG, 2018



Festplatz am Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Flächenpotenziale im südlichen Bereich Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Areal Feuerwache, nördliche Ansicht
Quelle: die STEG, 2018



Kommunales Wohngebäude auf Areal Feuerwache
Quelle: die STEG, 2018

Funktionale Missstände

Fehlender/ undefinierter Zugang zu Stadtpark/ Reiterstadion

- Neuköllner Straße
- Ostertagstraße
- Berliner Straße
- Römerstraße
- Steinstraße
- Fichtestraße



Zugang zum Stadtpark an Berliner Straße



Zugang zum Reiterstadion an Fichtestraße

Quelle: die STEG, 2018

Quelle: die STEG, 2018

Gefahrenstelle/ unübersichtliche Verkehrssituation/ Konflikte Verkehrsteilnehmer/ fehlende Querungsmöglichkeiten (Konfliktbereich MIV-Fußgänger/Radfahrer)

- Berliner Straße
- Fichtestraße



Zufahrt zum Parkplatz „Stadthalle“
Quelle: die STEG, 2018



Fichtestraße
Quelle: die STEG, 2018

Hohes Verkehrsaufkommen mit Immissionsbelastung, Barrierewirkung der Straßentrasse

- Berliner Straße

Orte mit fehlender vermittelter Sicherheit (Angsträume) im Stadtpark

- Zugänge über Neuköllner Straße
- Zugänge über Ostertagstraße
- Unterführung an Berliner Straße
- Wegepartien am Gehölzdreieck
- Wegeführung an Steinbruchböschung



Stadtparkzugänge an Neuköllner Straße
Quelle: die STEG, 2018



Stadtparkzugang an Neuköllner Straße
Quelle: die STEG, 2018



Stadtparkzugang an Ostertagstraße
Quelle: die STEG, 2018



Unterführung Berliner Straße
Quelle: die STEG, 2018



Wegeverbindung im Stadtpark
Quelle: die STEG, 2018



Stadtparkzugang an Ostertagstraße
Quelle: die STEG, 2018

Mangelhafte Durchwegung

- Zwischen Stein- und Fichtestraße
- Übergang vom Parkplatz zum Bereich Sportzentrum



Durchwegung zur Fichtestraße
Quelle: die STEG, 2018



Durchwegung zum Sportzentrum
Quelle: die STEG, 2018

Mangelhafte Erschließung/ Zuwegung von Feuerwache/ DRK

- zu Orten von Notfalleinsätzen
- zum Engelberg-Basistunnel der A81

erhöhter Raumbedarf durch Anforderungsprofil

- Feuerwache
- DRK



Feuerwache, nördliche Ansicht
Quelle: die STEG, 2018



DRK-Gebäude
Quelle: die STEG, 2018

Funktionale Mängel für Nutzergruppe Radfahrer (fehlende Ausstattung, z. B. Radboxen, E-Ladestation)

- Parkplatz Stadthalle



Parkierungsfläche an der Stadthalle
Quelle: die STEG, 2018

Räumliche Missstände/ Ortsbild

Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum, mangelhafte Aufenthaltsqualität

- Platz an der Stadthalle an Römerstraße
- Stadtpark mit baulichen Elementen, Beleuchtung, Bepflanzung, Möblierung
- Reiterstadion mit Festplatz



Platzbereich an der Stadthalle, Römerstraße
Quelle: die STEG, 2018



Wegepartie im Stadtpark
Quelle: die STEG, 2018



Reiterstadion mit Tribünenbau
Quelle: die STEG, 2018



Festplatz am Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018

fehlendes Straßenbegleitgrün/ fehlende gestalterische Verknüpfung

- (Steinstraße)
- (Lindenbergstraße)

Fehlende städtebauliche Fassung/ fehlende Raumkante/ fehlende Adressbildung

- Südlicher Bereich des Stadtparks zwischen Hauptverbindungsroute und Berliner Straße
- Eingangsbereich zu Stadthalle und Stadtpark an der Römerstraße
- Reiterstadion mit Festplatz, insbesondere an der östlichen und südlichen Gebietsgrenze

■ Areal Feuerwache



Blick auf den südlichen Stadtparkbereich

Quelle: die STEG, 2018



Areal Feuerwache an der Berliner Straße

Quelle: die STEG, 2018



Südliche Gebietsgrenze des Reiterstadions

Quelle: die STEG, 2018



Eingangsbereich zu Stadthalle und Stadtpark an der Römerstraße

Quelle: die STEG, 2018

Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich

■ Tiefhof/ Lieferzone der Stadthalle



Rückwärtige Ansicht der Stadthalle mit Tiefhof/ Lieferzone an der Römerstraße

Quelle: die STEG, 2018

Hoher Versiegelungsgrad

■ Festplatz am Reiterstadion



Asphaltierter Bereich des Festplatzes am Reiterstadion

Quelle: die STEG, 2018

Fehlende Inszenierung der Sichtachsen/ Aussichtsbalkone

- Rand- und Böschungsbereiche im Stadtpark



Starker Gehölzbewuchs
Quelle: die STEG, 2018



Mangelhafte Hangsicherung
Quelle: die STEG, 2018

Bauliche Missstände

erhebliche Mängel mit umfangreichem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

- Stadthalle
- Feuerwache
- DRK-Gebäude
- kommunales Wohngebäude
- Tribünenbau
- öffentliche WC-Anlage



Stadthalle, südliche Ansicht
Quelle: die STEG, 2018



Stadthalle, östliche Ansicht
Quelle: die STEG, 2018



Feuerwache, nördliche Ansicht mit kommunalem Wohngebäude im Hintergrund
Quelle: die STEG, 2018



Feuerwache, südliche Ansicht
Quelle: die STEG, 2018



Tribünenbau im Reiterstadium
Quelle: die STEG, 2018



Tribünenbau, Rückwärtige Ansicht
Quelle: die STEG, 2018

7 Sozialplan

7.1 Vorbemerkungen

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Stadt die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Kommune hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten. So zum Beispiel:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- Leistungen nach dem SGB X und XII,
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst ‚sanft‘ eingegriffen werden.

Um dabei Härten zu vermeiden ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Stadt bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

7.2 Allgemeine Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Tatsache, dass im Untersuchungsgebiet keine aus Sicht der Sozialplanung typische Betroffenenengruppen (private Eigentümer, Mieter und Pächter) vorhanden ist, kann aus heutiger Sicht davon

ausgegangen werden, dass die Aufstellung eines Sozialplans obsolet ist. Da aber der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, sollen an dieser Stelle abschließend die allgemeinen Grundsätze für den Sozialplan dargestellt werden, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Problemgruppen anzuwenden sind:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung. Die Einwohner im Untersuchungsgebiet wohnen in einem kommunalen Wohngebäude auf dem Areal Feuerwache.

Bei der Realisierung von Maßnahmen im Gebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ wird insbesondere darauf zu achten sein, dass die umliegende Bevölkerung durch die Gebietsentwicklung Vor- und keine Nachteile erfährt.

8 Sanierungskonzept/ Städtebauliche Ziele

8.1 Allgemeine Sanierungsziele

Allgemeine Sanierungsziele Aufbauend auf der erarbeiteten städtebaulichen Analyse wurde ein Neuordnungskonzept entwickelt. Das Neuordnungskonzept zeigt zunächst grundsätzliche Vorschläge zu einer zukunftsfähigen Innenentwicklung des Untersuchungsgebietes. Das Konzept gibt daher den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches vor.

Die Funktion des Gebietes „Stadtpark/ Reiterstadion“ als Grün- und Freiraum soll im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung erhalten, gesichert und gestärkt werden. Somit soll das Wohnumfeld qualitativ verbessert und die Wohnfunktion gestärkt werden. Eine Modernisierung bestehender Gebäude im Untersuchungsgebiet unter hohen energetischen Maßstäben hat einen hohen Stellenwert. Diese Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Robuste und multifunktionale Aufwertung/ Neugestaltung, Qualifizierung und Entwicklung von Stadtpark und Reiterstadion
- Herstellung multifunktionaler öffentlicher Grün- und Freiräume von sozialer, städtebaulicher, stadtoökologischer und klimatischer Bedeutung
- Vernetzung der öffentlichen Grün- und Freiräume
- Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums im Stadthallenvorfeld als Bürgerplatz
- Weitere städtebauliche Untersuchungen hinsichtlich Wohnnutzung auf innerörtlichen Flächenpotenzialen

8.2 Entwicklungsschwerpunkte

Die städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen in hohem Maße den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Mit der Bündelung der Zielsetzungen in Entwicklungsschwerpunkten sollen positive Effekte genutzt werden und eine zügige Umsetzung angestrebt werden. Folgende wesentliche Sanierungsziele, abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept, sollten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Bereich „Stadtpark/ Reiterstadion“ anvisiert werden:

Entwicklungsband Stadtmitte
Gartenstadt - Ramtel

- Vernetzung der räumlichen Bereiche/ Quartiere gezielter Standorte als strategische Trittsteine (insbesondere Bereich zwischen Pomeranzengarten bis Reiterstadion)
- Stadtfindung:
Städtebauliche, funktionale und gestalterische Verbindung der Altstadt mit der Neuen Stadtmitte unter Nutzung innerörtlicher Flächen
- Neue Stadtmitte als Identifikationspunkt der Kernstadt

- | | |
|---|--|
| <p>Entwicklungsband Freiraum
Glems – Bockberg/ Wald-
friedhof</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Zwischenbereich als Scharnier mit Verteilerfunktion im Freiraumsystem mit erhöhtem Entwicklungsbedarf der Nutzergruppen Fußgänger und Radfahrer ■ Funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung einzelner Räume/ Stadtbausteine/ Straßenräume ■ Stärkung der Funktionen Wohnen, Versorgung, öffentlicher Raum, Mobilität, Stadtidentität ■ Verknüpfung des Entwicklungsbandes Stadtmitte mit Entwicklungsband Freiraum durch Querverbindungen Eltinger Straße – Neuköllner Platz – Leonberger Straße, Lindenbergerstraße, Steinstraße und Alte Autobahntrasse ■ Grün- und Freiraumaufwertungen der strategischen Trittsteine entlang der Achse ■ Stärkung der Funktionen Naherholung, Stadtklima, Ökologie, öffentlicher Raum, Mobilität, Stadtidentität ■ Anbindung weiterer bedeutsamer Freiraum- und Naherholungsangebote (z. B. Stadtpark, Engelberg) ■ Verknüpfung des Entwicklungsbandes Freiraum mit Entwicklungsband Stadtmitte durch Querverbindungen Eltinger Straße – Neuköllner Platz – Leonberger Straße, Lindenbergerstraße, Steinstraße und Alte Autobahntrasse |
| <p>Entwicklungsbereich
Stadtpark mit Stadthalle</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Erhalt, Sicherung und Überarbeitung der Grün- und Freiraumkonzeption des Stadtparks als wichtiger Trittstein entlang des ost-westlichen Entwicklungsbandes Stadtmitte in zentraler Stadtlage zwischen Altstadt/ Stadtmitte und Alter Autobahntrasse für gesamtstädtisches Freiraumnetz ■ Funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung als attraktiven Standort für Naherholung, für stadtklimatische und ökologische Funktionen, Mobilität, (flexible) Kultur-, Sport- und Freizeitangebote unter Beachtung/ Weiterentwicklung der Bestandselemente (z. B. Seebühne, Aussichtsbalkone, Hügel mit Wasserlauf, Wasserflächen) ■ Vernetzung des Stadtparks mit bestehenden und neuen urbanen Grün- und Freiraumbereichen ■ zukünftiges Image und Identität des Stadtparks als Ausgangspunkt des Planungsprozesses ■ (energetische) Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes Stadthalle als Multifunktionsgebäude zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten und (regionale) Wettbewerbsfähigkeit als Veranstaltungsort |
| <p>Entwicklungsbereich
Reiterstadion mit Festplatz</p> | <ul style="list-style-type: none"> ■ Gestaltung des Bürgerplatzes im Vorfeld der Stadthalle ■ Wichtiger Trittstein entlang des ost-westlichen Entwicklungsbandes Freiraum in zentraler Stadtlage zwischen Altstadt/ Stadtmitte und Alter Autobahntrasse für gesamtstädtisches Freiraumnetz ■ Aufwertung, Neugestaltung als ganzjährig nutzbare Multifunktionsfläche mit Wegeanbindung an Umgebung und Nutzung der Ränder Steinstraße mit Freiraum Hallenbad, Fichtestraße und südlichen Rand |

Entwicklungsbereich
Potenzialfläche südlicher
Stadtsparkbereich

- Gewährleistung der Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer
- Integration von Parkierung
- ggf. Erneuerung/ Weiterentwicklung der Bestandselemente Tribünenbau und Oval
- zentrale Innenentwicklungspotenzialfläche für Wohnnutzung
- im FNP als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen
- Standortentwicklung in unmittelbarer Nähe zu Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, Stadtspark und zur Neuen Stadtmitte/ Altstadt
- Bei Flächennutzung als Wohnquartier Ausbildung einer stadträumlichen Fassung mit Adressbildung
- als Projekt lebendiges Wohnquartier der IBA 2027 „StadtRegionStuttgart“
- Flächen im städtischem Eigentum
- Weitere städtebauliche Untersuchungen erforderlich
- ggf. Durchführung eines konkurrierenden Planungsverfahrens
- Stabilisierung der derzeitigen Nutzung durch (energetische) Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude Feuerwache/ DRK/ kommunales Wohngebäude
- Ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen für Wohnquartiersentwicklung erforderlich bei nicht wirtschaftlicher Erneuerung

Entwicklungsbereich
Potenzialfläche Areal Feuerwache

8.3 Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele

Stadtspark

- Erhalt und nachhaltige Sicherung der Grünfläche (ohne südlichen Stadtsparkbereich)
- Funktionale und gestalterische Aufwertungs-/ Neugestaltungsmaßnahmen aufgrund veränderter Ansprüche, steigenden Nutzungsdrucks durch gestiegenen Bedarf an Erholungsflächen unterschiedlicher Zielgruppen sowie stadtklimatologischer und ökologischer Aspekte im städtischen Raum (z. B. Verschattung durch Gehölze, Begrünung mit stadtklimafesten Gehölzarten, heimischen Straucharten und pflegeextensiven Stauden und Gräsern) sowie der dafür notwendigen technischen und personellen Infrastrukturen (Regenwasserbewirtschaftung, Bewässerungs-, Brandschutz- und Pflegemanagement)
- Funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung als attraktiven Standort für Naherholung, für stadtklimatische und ökologische Funktionen, Mobilität, (flexible) Kultur-, Sport- und Freizeitangebote, Verweil- und Durchgangsräumen unter Beachtung/ Weiterentwicklung der Bestandselemente (z. B. Seebühne, Aussichtsbalkone, Wasserflächen) sowie Multifunktionsflächen
- Anpassung des Pflanzkonzepts bei Neuanpflanzungen

- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich einer Klimaanpassungsstrategie und extensiver Pflegeansprüche
- Erhalt der Wasserflächen mit Stärkung der Erlebbarkeit, punktuellen Zugänglichkeit des Wassers bzw. Nutzung von Uferbereichen
 - Ausweisung von Radfahrrouten zur schnellen Querung und Verbindung von Quartieren
 - Verknüpfung mit öffentlichen Infrastrukturen an den Rändern für hohe Aufenthaltsqualität, soziale Teilhabe, Begegnung, Kommunikation und Naturerfahrung
 - Neu zu gestaltende Zugangsbereiche, insbesondere Neuköllner Straße, Ostertagstraße und Lobensteiner Straße (Übersichtlich- und Einsehbarkeit, Belebung, Beleuchtung, Möblierung, Bepflanzung)
 - Verlagerung der Skater-Anlage unter Berücksichtigung der Emissionen
 - Verknüpfung des Stadtparks an nahe urbane Grün- und Freiräume (Reiterstadion, Hallenbad, Blosenbergr, Alte Autobahntrasse) sowie Landschaftsräumen
 - Beachtung stadtklimatologischer Aspekte und Klimafolgenanpassung
 - Auslobung eines konkurrierenden Planungsverfahrens unter Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen, klimatologischen und sozialen Ansprüche in Verbindung mit Reiterstadion mit Festplatz und der Verknüpfungsräume
 - Aktivierung und Einbindung der angrenzenden Eigentümer des privaten Gebäudebestandes bei Begrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Gebäudeoptimierung unter städtebaulichen und klimaanpassungsbezogenen Aspekten
- Stadthalle
- Umfangreiche energetische Sanierung/ Modernisierung des Bestandsgebäudes Stadthalle
 - Erneuerung des inkludierten Bereichs Gastronomie mit Außengastronomie
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung des Vorplatzes als Bürgerplatz zur Adressbildung und für hohe Aufenthaltsqualität
 - Gestalterische Aufwertung des Tiefhofes/ Lieferzone an der Römerstraße
 - Anpassung des Pflanzkonzepts bei Neuanpflanzungen und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich Klimafolgenanpassung und extensiver Pflegeansprüche
- Reiterstadion mit Festplatz
- Erhalt und nachhaltige Sicherung der Freifläche
 - Zeitgemäße funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung als Multifunktionsfläche im Rahmen des Entwicklungsbandes Freiraum (Rathaus – Hallenbad – Reiterstadion – Blosenbergr – Alte Autobahntrasse) (z. B. Entsiegelungsmaßnahmen, Durchwegung)
 - Auslobung eines konkurrierenden Planungsverfahrens un-

südlicher Stadtsparkbereich	<p>ter Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen, klimatologischen und sozialen Ansprüche in Verbindung mit Stadtspark und der Verknüpfungsräume</p> <ul style="list-style-type: none">■ Weitere städtebauliche Untersuchungen für Wohnquartiersentwicklung unter Beachtung folgender Aspekte:<ul style="list-style-type: none">- Einbindung in Bestandsquartiere- Ausbildung einer stadträumlichen Fassung entlang des Stadtsparks- verschiedene Wohnungstypologien- Beachtung von Baukultur- kleinteilige Nutzungsmischung (Wohnen, enge Verzahnung von nicht störenden Gewerbe sowie Kreativ- und Kulturwirtschaft)- Adressbildung- Belebung durch Ausbildung Erdgeschosszone- Beachtung stadtklimatologischer Aspekte und Klimafolgenanpassung
Areal Feuerwache	<ul style="list-style-type: none">■ Stabilisierung der derzeitigen Nutzung durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen■ Ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen für Wohnquartiersentwicklung bei nicht wirtschaftlicher Erneuerung

8.4 Maßnahmenkonzept

8.4.1 Städtebauliche Maßnahmen

§ 136 BauGB

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“

8.4.2 Vorbereitende Maßnahmen

- Auslobung eines konkurrierenden Planungsverfahrens (z. B. städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb) in den Bereichen Stadtspark mit Bürgerplatz und Reiterstadion mit Festplatz inklusive Verknüpfungsräume

- Weitere städtebauliche Untersuchungen/Wettbewerb/ Bebauungsplanung für ein neues Wohnquartier im südlichen Stadtparkbereich
- Ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen für ein neues Wohnquartier Areal Feuerwache

8.4.3 Gebäudebezogene Maßnahmen

Gebäudebezogene Maßnahmen

- Energetische Verbesserung der Stadthalle durch wesentliche Maßnahmen:
 - Erneuerung der Fassadenkonstruktion unter Verwendung von 3-fach Sonnenschutzverglasung
 - Erneuerung der Dachkonstruktion
 - Verbesserung der Wände durch höhere Gesamtdämmschichtdicke
 - Dämmung der Betonstützen zur Vermeidung von Wärmebrücken
 - Erneuerung des Außenbelags/ Entwässerungsrinnen entlang Stadthallenfassade, insbesondere im Restaurantbereich
 - Erneuerung von Eingangstüren
 - Neugestaltung des Haupteingangsbereichs an der Römerstraße
 - Austausch der Lüftungsanlage
 - Anschluss des Gastronomiebereichs an die Lüftungsanlage
 - Erneuerung des Sanitäreinrichtungen inkl. Sanitärleitungen
 - Modernisierung der Elektroinstallation
 - Funktionale und gestalterische Erneuerung der zur Stadthalle gehörigen Parkierungsfläche (ca. 6.700 m²), der Tiefhoferweiterung inkl. Zufahrt (ca. 500 m²), Eingangsbereich und Außenanlagen inkl. befestigter Flächen (ca. 860 m²)
 - Austausch des Parkabfertigungssystems der Parkierungsfläche

Quelle: Nixdorf Consult GmbH, Machbarkeitsstudie Stadthalle Leonberg, August 2018

- (energetische) Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude
 - Feuerwache
 - DRK
 - kommunales Wohngebäude
 - Tribünenbau
 - öffentliche WC-Anlage

8.4.4 Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Herausarbeitung des Bestandes/ Neugestaltung des Stadtparks auf Grundlage eines neuen Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes
- Neugestaltung des Bürgerplatzes an der Stadthalle als

qualitativ hochwertige Gestaltungsmaßnahme

- Herausarbeitung des Bestandes/ Neugestaltung des Reiterstadions mit Festplatz auf Grundlage eines neuen Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes
- Aufwertung der Erschließungsbereiche Steinstraße, Lindenbergerstraße und Anbindung an die Neue Stadtmitte als Querverknüpfungen

8.4.5 Grundstücksbezogene Maßnahmen

Grundstücksbezogene Maßnahmen

- Weitere städtebauliche Untersuchungen/ Wettbewerb/ Bebauungsplanung für ein neues Wohnquartier im südlichen Stadtparkbereich
- Ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen für ein neues Wohnquartier Areal Feuerwache
- ggf. Abbruch von Bestandsgebäuden im Areal Feuerwache bei nicht wirtschaftlicher Erneuerung

8.4.6 Umsetzbarkeit der Maßnahmen

Umsetzbarkeit der Maßnahmen

Das aus dem Stadtentwicklungskonzept „STEP Leonberg 2020“ abgeleitete integrierte Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ zeigt im räumlichen Zusammenhang eine gestalterische Entwicklungsperspektive für das Gebiet, an der sich öffentliche und auch private Vorhaben orientieren können. Der Plan enthält Maßnahmenansätze in den öffentlichen Räumen zur schrittweisen Umsetzung.

Die dargestellten Maßnahmen setzen bestimmte Einzelkonzepte und den fortgesetzten Dialog mit den beteiligten Akteuren voraus. Die Konkretisierung von einzelnen Maßnahmen steht in Abhängigkeit zur jeweiligen Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln und ebenso zur Mitwirkungsbereitschaft.

Durch Vorlage folgender Konzepte ist die Stadt Leonberg in der Lage, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ geplanten Maßnahmen unverzüglich umzusetzen:

- Stadtentwicklungskonzept STEP Leonberg 2020
- Konzeptionelle Studie Grünraumvernetzung Leonberg
- Masterplan Platzgestaltung Stadthalle
- Machbarkeitsstudie Stadthalle.

8.5 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „sanierungsbedürftigen Maßnahmen“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepte. Hierbei stellen die beiden folgenden Kosten- und Finanzierungsübersichten jeweils unterschiedliche Durchführungszeiträume dar (3 bis 5 Jahre bzw. 8 Jahre). Die Kostenentwicklung der Maßnahme wird darüber hinaus jährlich im Sachstandsbericht fortgeschrieben.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadt Leonberg "Stadtpark/ Reiterstadion"

Stand: 23.08.2018

Ausgaben		Kosten	2019 - 2022	2023 - 2028
I. Vorbereitende Untersuchungen		15.960 €	15.960 €	
II. Weitere Vorbereitungen		215.000 €	170.000 €	45.000 €
städttebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb "Stadtpark/ Reiterstadion" (inkl. Wettbewerbsbetreuung)		170.000 €	170.000 €	
Bebauungsplan Wohnquartier Südlicher Stadtparkbereich		35.000 €		35.000 €
Bebauungsplan Wohnquartier Areal Feuerwache		10.000 €		10.000 €
III. Grunderwerbe		0 €	0 €	0 €
	m ² x €	0 €	0 €	0 €
IV. Ordnungsmaßnahmen		11.925.000 €	3.975.000 €	7.950.000 €
<u>Abbruchkosten</u>		0 €	0 €	0 €
<u>Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Bereich</u>				
Stadtpark	50.000 m ² x 150 €	7.500.000 €	2.500.000 €	5.000.000 €
(ohne Förderobergrenze)	96.000 m ² x 25 €	2.400.000 €	800.000 €	1.600.000 €
Reiterstadion mit Festplatz	9.000 m ² x 150 €	1.350.000 €	450.000 €	900.000 €
(ohne Förderobergrenze)	9.000 m ² x 75 €	675.000 €	225.000 €	450.000 €
V. Baumaßnahmen		4.744.000 €	4.294.000 €	450.000 €
<u>private Baumaßnahmen</u>				
Erneuerung Vereinsräume des DRK-Kreisverbands Böblingen e.V.		40.000 €		40.000 €
<u>kommunale Baumaßnahmen</u>				
Erneuerung Stadthalle im Stadtpark	60% x 6.990.000 €	4.194.000 €	4.194.000 €	
Erneuerung kommunales Wohngebäude (Römerstr. 134b)	60% x 250.000 €	150.000 €		150.000 €
Erneuerung Tribünenbau im Reiterstadion		50.000 €		50.000 €
Erneuerung öffentliche WC-Anlage im Reiterstadion		10.000 €		10.000 €
Ingenieurbauwerke im Stadtpark (Treppenanlagen, Seebühne, Aussichtsbalkone, Hangsicherung)		300.000 €	100.000 €	200.000 €
(ohne Förderobergrenze)				
VI. Sonstige Kosten		0 €	0 €	0 €
VII Honorare		100.000 €	50.000 €	50.000 €
Summe Ausgaben		16.999.960 €	8.504.960 €	8.495.000 €
Einnahmen				
Summe Einnahmen		0 €	0 €	0 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten erforderlicher Förderrahmen		16.999.960 €		
Finanzierungsanteile				
Bund / Land (60 %)		10.199.976 €		
Stadt Leonberg (40 %)		6.799.984 €		

9 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets „Stadtpark/ Reiterstadion“ eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung erforderlich ist. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

9.1 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist.

Wesentliche Maßnahmen:

- Sanierung und Modernisierung einschließlich energetischer Sanierung der Stadthalle
- Sanierung und Modernisierung einschließlich energetischer Sanierung der Bestandsgebäude Feuerwache/ DRK/ Tribünenbau/ Öffentliche WC-Anlage
- Ggf. Abbruch der Bestandsgebäude Feuerwache/ DRK/ Tribünenbau bei nicht wirtschaftlicher Erneuerung
- Herausarbeitung des Bestandes/ Neugestaltung des Stadtparks auf Grundlage eines neuen Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes
- Neugestaltung des Bürgerplatzes an der Stadthalle als qualitativ hochwertige Gestaltungsmaßnahme
- Neugestaltung des Reiterstadions mit Festplatz auf Grundlage eines neuen Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes
- Aufwertung der Erschließungsbereiche Steinstraße, Lindenbergerstraße und Anbindung an die Neue Stadtmitte als Querverknüpfungen
- Auslobung eines konkurrierenden Planungsverfahren in den Bereichen Stadtpark und Reiterstadion inklusive Verknüpfungsräume
- Weitere städtebauliche Untersuchungen/ Wettbewerb/ Bebauungsplanung für ein neues Wohnquartier im südlichen Stadtparkbereich

- Ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen für ein neues Wohnquartier auf dem Areal Feuerwache

9.2 Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB

Entscheidend für die Wahl des Sanierungsverfahrens (vereinfacht oder umfassend) ist, ob für die Lösung der städtebaulichen Probleme die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (§§ 152 bis 156a BauGB) erforderlich ist oder nicht.

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Das umfassende Verfahren wird vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, und zwar in Bezug auf das Planungsrecht, den Zuschnitt der Flurstücke bzw. umfassende bauliche Maßnahmen (insbesondere Neubau). Dies ist im nach derzeitigem Stand der Planung nicht der Fall.

Die im Neuordnungskonzept und im Maßnahmenplan vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen bzw. Neuordnungsbereiche werden aller Voraussicht nach in einzelnen Bereichen im Sanierungsgebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ zu keiner wesentlichen sanierungsbedingten Werterhöhung von Grundstücken im gesamten Sanierungsgebiet bzw. in Teilbereichen führen. Weder die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Stadthalle noch die funktionale und gestalterische Aufwertung des Reiterstadions bzw. die Gestaltung des öffentlichen Grünraums im Bereich des Stadtparks geben den Anlass, auf das umfassende Sanierungsverfahren zurückzugreifen. Hinzu kommt die Tatsache, dass sich die wesentlichen Flächen im Eigentum der Stadt Leonberg befinden.

Für den Fall, dass eine Wohnbebauung im südlichen Teilbereich entlang der Berliner Straße realisiert werden sollte, ergeben sich aufgrund der erforderlichen Änderung des Planungsrechts (Aufstellung Bebauungsplan) erhebliche Bodenwerterhöhungen. Aufgrund der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist die Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet aus heutiger Sicht dann aber nicht erforderlich.

Hinweis:

Grundsätzlich könnte zur Umsetzung der dargelegten Maßnahmen im Programm „Zukunft Stadtgrün“ auch gänzlich auf eine Sanierungsgebietsfestlegung verzichtet werden. Auch das Stadtumbaugebiet „Leonberg Mitte“ kommt ohne eine Sanierungssatzung aus (Festlegung Stadtumbaugebiet durch einfachen Beschluss nach § 171b BauGB). Dieses etwaige Vorgehen wäre aber vorher mit dem Ministerium für

Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau abzustimmen.

9.3 Förmliche Festlegung der Gebietskulisse

Nach § 142 Abs. 1 BauGB kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss der Stadt förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB). Hierbei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, „dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt“. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

Die Stadt hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekanntzumachen und dem Grundbuchamt die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke mitzuteilen. Das Grundbuchamt hat diese dann in ihren Grundbüchern mit einem Sanierungsvermerk zu versehen (§ 143 BauGB).

9.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Kommune. Dabei hat die Kommune zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Kommune zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Kommune besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern.

Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Kommune. Die Kommune kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung von Gebäuden,
- Errichtung, Erneuerung bzw. Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können im Falle einer Programmaufnahme private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden.

Die Höchstgrenze der Förderung beträgt 35 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (insbesondere denkmalgeschützten Gebäude) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 15 % erfolgen.

Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Stadt, so beträgt die Förderung nach Programmaufnahme im Falle einer Erneuerung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 25 % erfolgen.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt – laut aktuellen StBauFR – ein Förderanteil von 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (bei Erneuerung bzw. Umnutzung) bzw. 30 % der Baukosten (bei Neubau) nach Programmaufnahme in Betracht.

9.5 Befangenheitsfrage

Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig

fig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

9.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse nach Programmaufnahme

Kenntnisnahme und Zustimmung

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereiteten Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Stadtpark/ Reiterstadion“ zugestimmt.

Abgrenzung der Sanierung

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtpark/ Reiterstadion“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsplan „Förmliche Festlegung“ der STEG Stadtentwicklung GmbH beschlossen.

Sanierungsverfahren

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das vereinfachte Verfahren anzuwenden. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung.

Durchführungszeitraum

Die Sanierungsmaßnahme soll entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von acht Jahren durchgeführt werden.

Fördergrundlagen für private Eigentümer

Die im Bestandsgebäude des DRK-Kreisverbandes Böblingen e. V. befindlichen Vereinsräume können bei Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden.

9.7 Weitere Empfehlungen

Bürgerbeteiligung

Der Stadtpark kann unter umfangreicher Beteiligung der Bürgerschaft entstehen. Ausgestattet mit einem definierten robusten Gerüst hinsichtlich gestalterischer Leitidee, Nutzungen, Raumprogrammierung kann die Fertigstellung des Stadtparks prozesshaft erfolgen und somit als Ort bürgerschaftlicher Gemeinschaft in doppelter Hinsicht entstehen. So kann das Verfahren durch verschiedene Bürgerbeteiligungsformen begleitet werden, u. a. durch Workshops mit Kindern. Insbesondere aufgrund der angrenzenden Wohnquartiere und öffentlichen Infrastrukturen gelangt der Grün- und Freiraum durch engen Austausch zu hoher Akzeptanz und Nutzbarkeit.

Auslobung eines konkurrierenden Planungsverfahrens	<p>„Darüber hinaus ist es sinnvoll, den Freiräumen Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, um die konkrete Ausgestaltung dieser Räume ihren Nutzern zu überlassen, da somit den Nutzungsansprüchen der Bewohner gerecht wird. Sowohl die Bildung von wohnungsnahen Freiraum als auch dessen letztendliche Ausgestaltung durch die Bewohner attraktivieren Wohnstandorte und erhöhen die Bindung des Nutzers an das Quartier.“</p> <p>Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept und Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB, Stadt Leonberg, 2007</p> <p>Gegenstand eines konkurrierenden Planungsverfahrens (z. B. städtebaulich-freiraumplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb) kann die Herausarbeitung vom Bestand und die Neugestaltung von Teilbereichen von Stadtpark und Reiterstadion sowie der angrenzenden Bereiche in der Kernstadt Leonberg sein. Dabei sollte für diese zentralen Orte ein Konzept entwickelt werden, welches die multifunktionale Nutzung, die besondere stadträumliche Situation und Lage in unmittelbarer Nähe zur Neuen Stadtmitte Leonbergs sowie stadtoökologische und soziale Funktionen berücksichtigt.</p>
Antragstellung von Einzelmaßnahmen in das Förderprogramm SIQ im Rahmen der Städtebauförderung	<p>Im Rahmen der Städtebauförderung hat der Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) das Ziel, kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der unmittelbaren oder mittelbaren öffentlichen sozialen Infrastruktur umfassend so zu qualifizieren, dass sie zu Orten der Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier werden. Darunter fallen insbesondere Volkshochschulen, Büchereien, Stadtteilzentren, Kindertagesstätten und Sprach-Kitas, Begegnungseinrichtungen, Jugendeinrichtungen, Spielplätze u. a. als Orte der Begegnung.</p> <p>Insbesondere folgende Maßnahmen können in diesem Programm gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Sanierung und Ausbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,■ die Schaffung von Orten der Integration im Quartier,■ die Herstellung von Barrierearmut und –freiheit und die■ Verbesserung der baukulturellen Qualität. <p>Quelle: Land Baden-Württemberg, Ausschreibung des Programms für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung 2019</p>

10 Pläne

10.1 Lage in der Stadt

10.2 Abgrenzungsplan

10.3 Stadtbild

10.4 Sanierungsgebiete der Stadt Leonberg

10.5 Funktionale und gestalterische Verknüpfung

10.6 Entwicklungsschwerpunkte

10.7 Nutzungen

10.8 Städtebauliche Missstände

10.9 Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele

10.10 Maßnahmenkonzept

10.11 Förmliche Festsetzung

11 Anhang

11.1 Fotodokumentation

11.1.1 Stadtbild



Blick über Stadtpark zur Neuen Stadtmitte
Quelle: die STEG, 2018



Blick über Reiterstadion zur Neuen Stadtmitte
Quelle: die STEG, 2018



Platzfläche im Vorfeld der Stadthalle
Quelle: die STEG, 2018



Eingang zum Festplatz am Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018

11.1.2 Stadtpark



Wasserlauf am Aussichtshügel
Quelle: die STEG, 2018



Mehrgenerationenspielplatz „Fit im Park“
Quelle: die STEG, 2018



Wegeführung
Quelle: die STEG, 2018



Neues Wohnquartier am südlichen Stadtparkrand
Quelle: die STEG, 2018



Skateranlage
Quelle: die STEG, 2018



Wegeführung
Quelle: die STEG, 2018



Seebühne
Quelle: die STEG, 2018



Aussichtsbalkon mit Blick auf Neue Stadtmittle
Quelle: die STEG, 2018

11.1.3 Stadthalle



Stadthalle mit Außenbereich
Quelle: die STEG, 2018



Blick auf Stadthalle von der Römerstraße
Quelle: die STEG, 2018

11.1.4 Zu- und Eingänge



Parkplatz „Stadthalle“ an der Römerstraße
Quelle: die STEG, 2018



Eingang Stadthalle
Quelle: die STEG, 2018



Parkzugang
Quelle: die STEG, 2018



Parkzugang
Quelle: die STEG, 2018



Parkzugang
Quelle: die STEG, 2018



Parkzugang
Quelle: die STEG, 2018



Zugang zum Festplatz am Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Zugang zum Festplatz am Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Zugang zum Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Verbindung zur Neuen Stadtmitte
Quelle: die STEG, 2018

11.1.5 Reiterstadion mit Festplatz



Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Festplatz
Quelle: die STEG, 2018

11.1.6 Erschließungsraum



Berliner Straße
Quelle: die STEG, 2018



Übergang von Römerstraße auf Berliner Straße
Quelle: die STEG, 2018



Römerstraße
Quelle: die STEG, 2018



Berliner Straße
Quelle: die STEG, 2018



Fichtestraße
Quelle: die STEG, 2018



Steinstraße
Quelle: die STEG, 2018

11.1.7 Platzbereich im Vorfeld der Stadthalle



Platzbereich
Quelle: die STEG, 2018



Fußgängerüberweg an der Römerstraße
Quelle: die STEG, 2018



Zugang zur Stadthalle von der Römerstraße
Quelle: die STEG, 2018



Platzbereich mit Baumquartier und Skulptur „Der Leonberger“
Quelle: die STEG, 2018

11.1.8 Angrenzende Infrastrukturen



Kinderhaus „Stadtspark“
Quelle: die STEG, 2018



Kindergarten „Martha-Johanna-Haus“
Quelle: die STEG, 2018



Ostertag-Realschule
Quelle: die STEG, 2018



Karl-Georg-Haldenwang-Schule
Quelle: die STEG, 2018



Sportanlagen der Realschule
Quelle: die STEG, 2018



Spielplatz im Stadtpark
Quelle: die STEG, 2018



Sportzentrum mit Hallenbad
Quelle: die STEG, 2018



Seniorenzentrum am Parksee
Quelle: die STEG, 2018

11.1.9 Nutzergruppen



Tiere füttern
Quelle: die STEG, 2018



Radfahren
Quelle: die STEG, 2018



Spiele
Quelle: die STEG, 2018



Spazieren
Quelle: die STEG, 2018



Spazieren
Quelle: die STEG, 2018



Sportunterricht
Quelle: die STEG, 2018



Querung
Quelle: die STEG, 2018



Kommunikation
Quelle: die STEG, 2018

11.1.10 Erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im Umfeld des Untersuchungsgebietes



Neues Rathaus
Quelle: die STEG, 2018



Belforter Platz am Rathaus
Quelle: die STEG, 2018



Neues Wohnquartier auf dem ehemaligen Bausparkassenareal
Quelle: die STEG, 2018



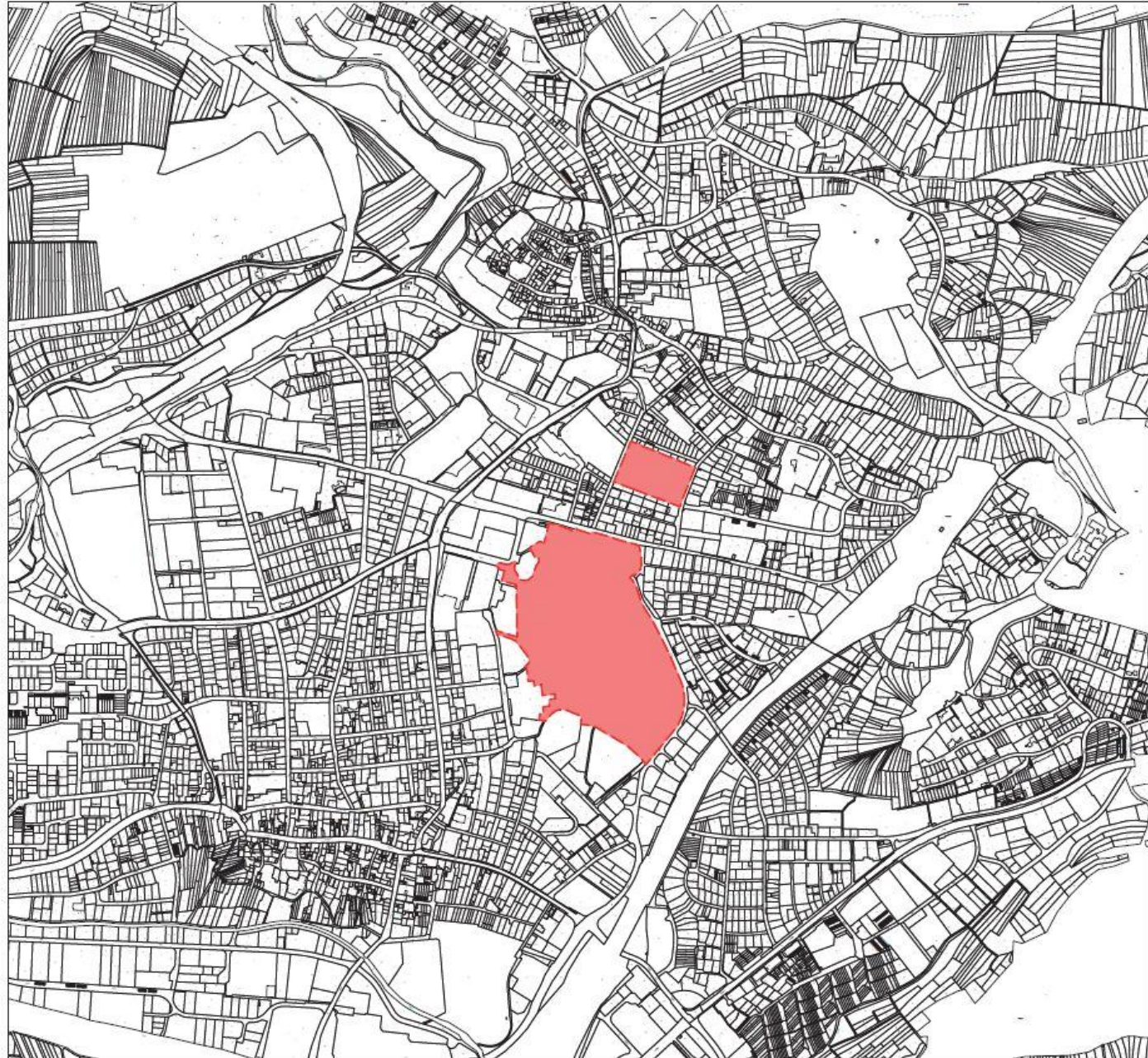
Blick vom Rathaus auf neues Wohnquartier und Altstadtsilhouette
Quelle: die STEG, 2018



Blick zum Bauvorhaben Seniorenzentrum
Quelle: die STEG, 2018



Blick über den Kreuzungsbereich Eltinger Straße/ Belforter Platz zum Sportzentrum mit Verbindungsweg zum Reiterstadion
Quelle: die STEG, 2018



Abgrenzung



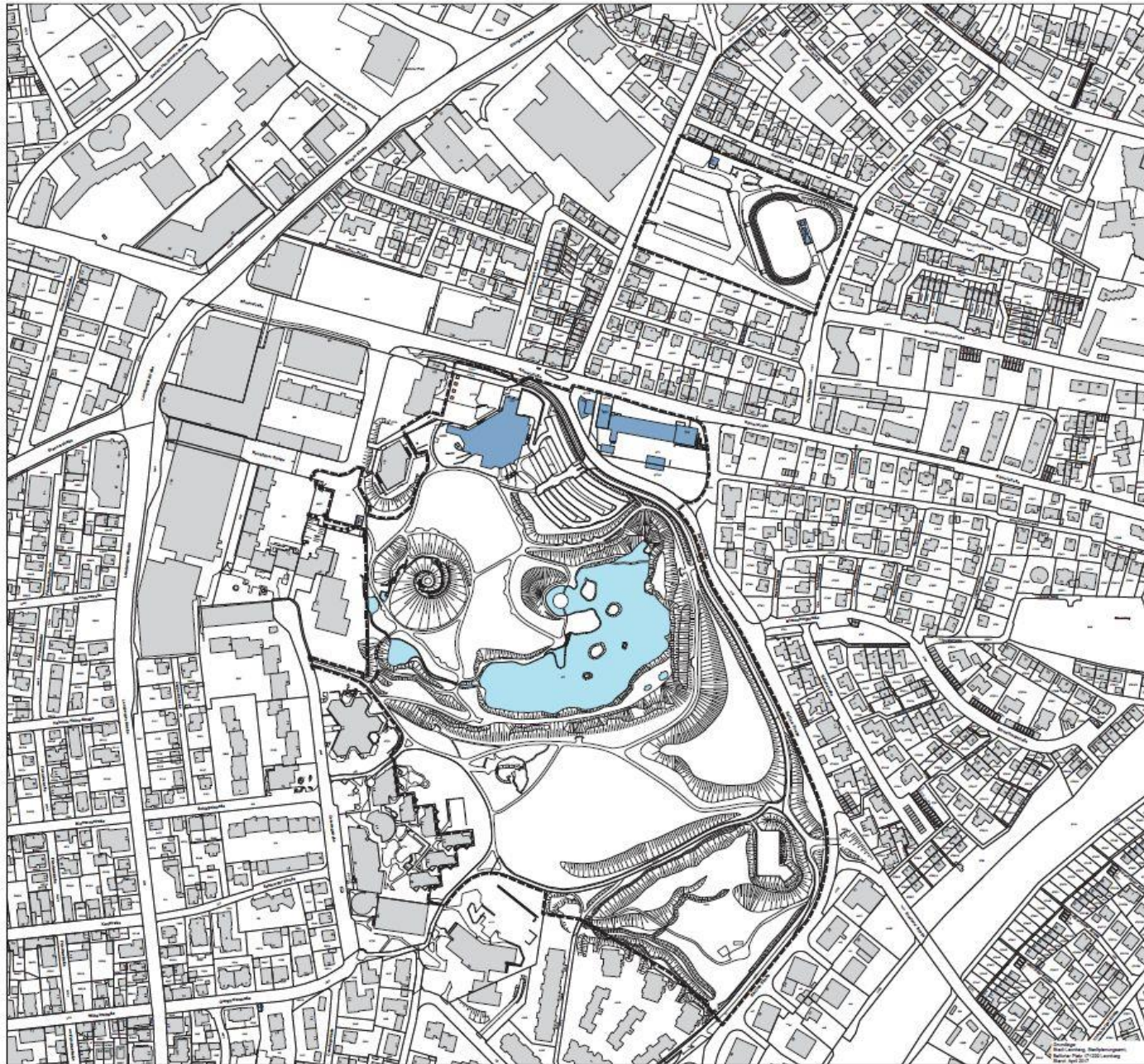
Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Stadtspark/Reiterstadion" ca. 17,3 ha

**Stadt
Leonberg**


Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtspark/Reiterstadion"

LAGE IN DER STADT





Abgrenzung

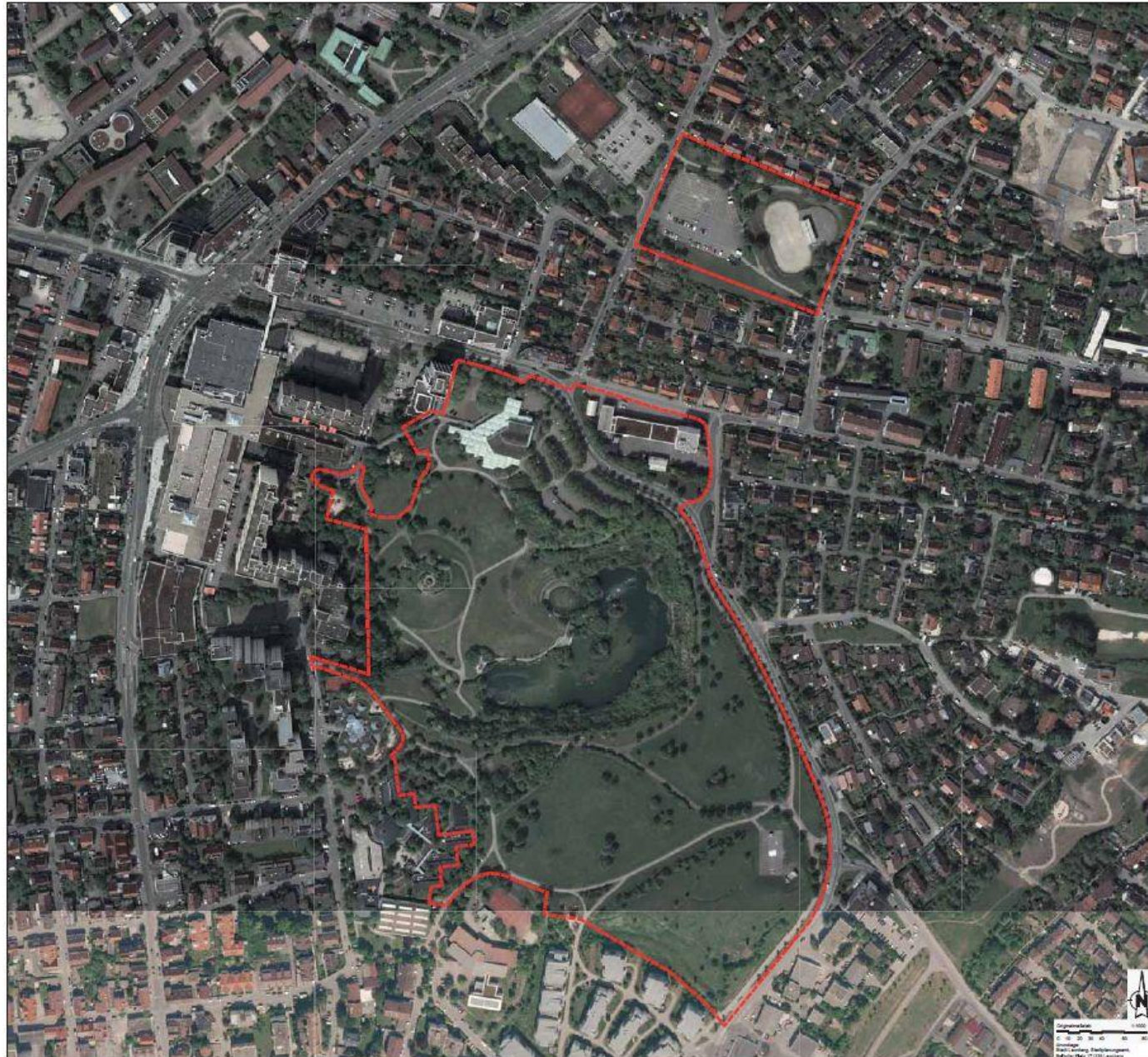
 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,3 ha

**Stadt
Leonberg**

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"

ABGRENZUNGSPLAN





Abgrenzung



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion"
ca. 17,3 ha

Stadt Leonberg

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"

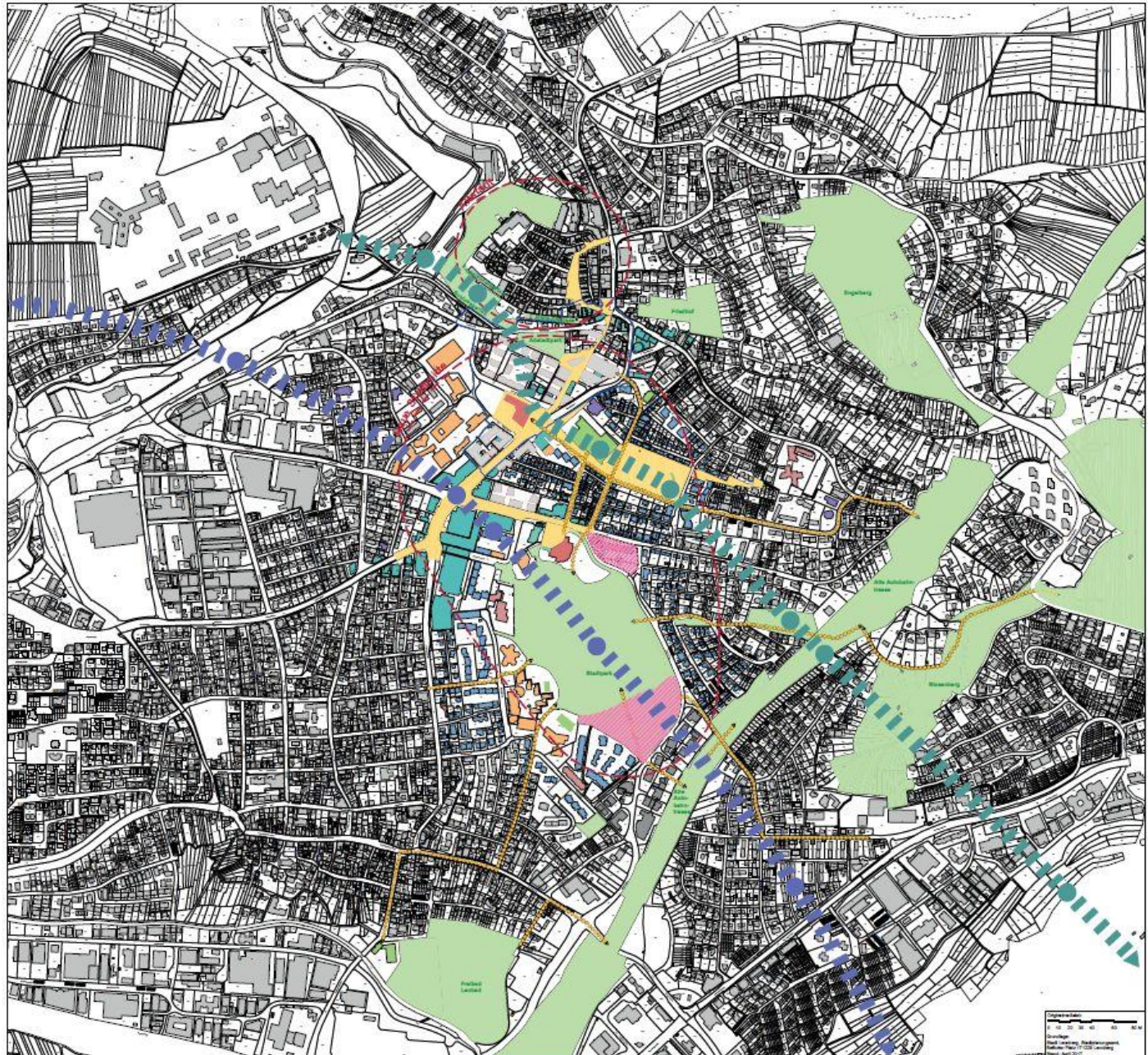
STADTBILD





Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Organisations 54
70152 Stuttgart

Projekt Nr. 85402
15.08.2018/Dickmann





Abgrenzung

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,3 ha
-  Abgrenzung Stadtbaugebiet "Leonberg - Mitte" ca. 10,73 ha

Legende

-  Öffentlicher Raum
-  Entwicklungsband Stadtmitte Gartenstadt - Ramtel
-  Entwicklungsband Freiraum Glems - Bockberg/Waldfriedhof
-  Grünfläche, Freiraumfläche
-  Geplante Neubebauung
-  Querverbindung/ Verknüpfung
-  Entwicklungsbereich
-  Potenzialfläche für Wohnnutzung

Sozialräume

-  Schule/ Bildungseinrichtung
-  Öffentliche Einrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Gastronomie/ Hotel
-  Handel/ Dienstleistung/ Nahversorgung
-  Soziale Einrichtung/ Gemeinschaftseinrichtung
-  Sport und Freizeit
-  Wohnen
-  Gewerbe

Stadt Leonberg

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"

**FUNKTIONALE UND GESTALTERISCHE
VERKNÜPFUNG**


Stand: August 2018


Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 64
70182 Stuttgart


Projekt Nr. 85492
30.07.2018/ht
15.08.2018/dickmann
22.08.2018/polaake





Abgrenzung

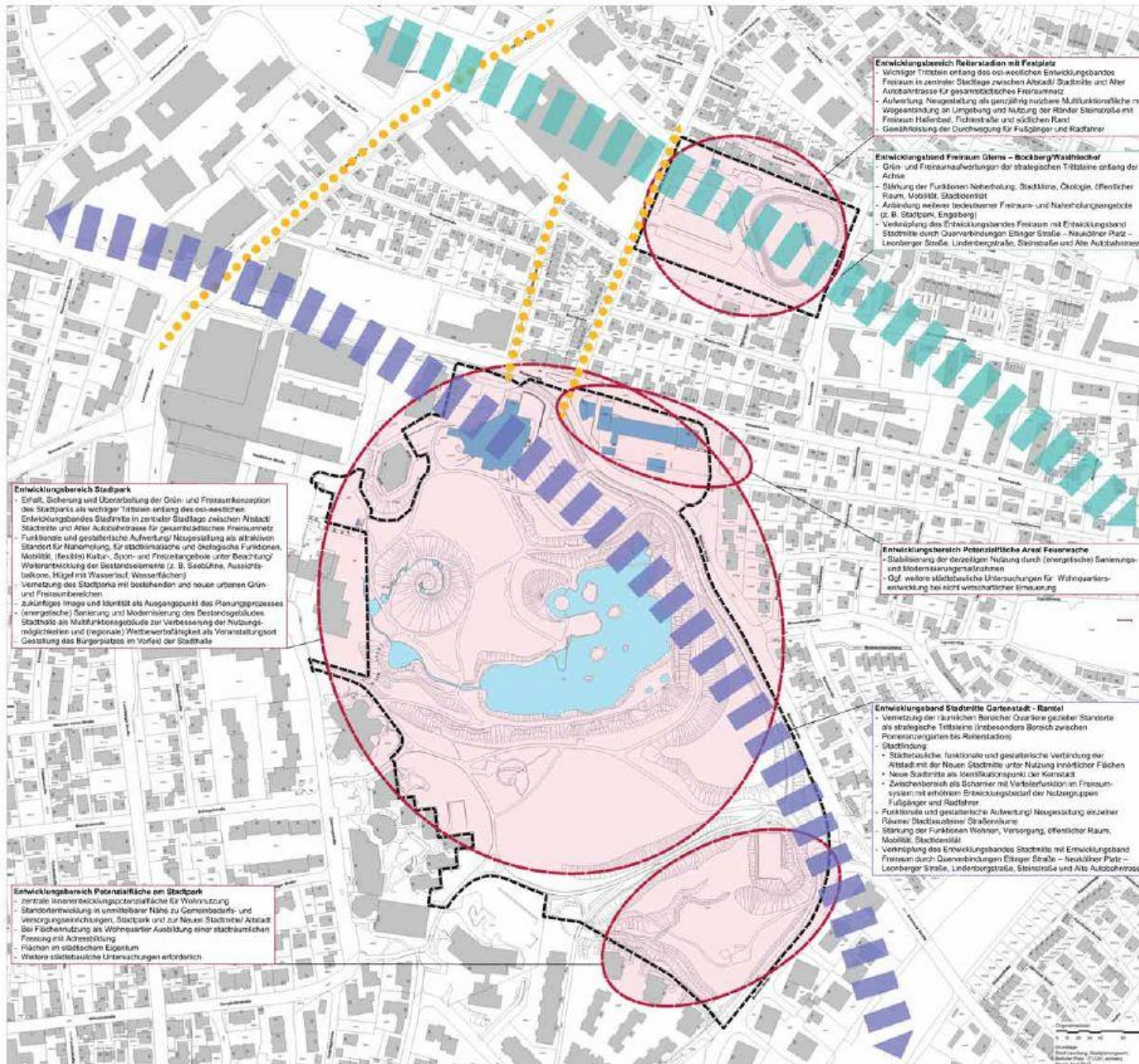
 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Stadtspark/Reiterstadion" ca. 17,3 ha

 Entwicklungsbereich Stadtspark/ Reiterstadion/ Potenzialfläche

 Querverbindung

 Entwicklungsband Stadtmitte Gartenstadt - Ramtel

 Entwicklungsband Freiraum Glems - Bockberg/Waldfriedhof



Entwicklungsbereich Reiterstadion mit Festplatz
 - wichtiger Trichter entlang des östlichen Entwicklungsbandes
 - Freiraum in zentraler Stadtlage zwischen Altstadt/ Stadtmitte und Altes
 - Aufwertung, Neugestaltung als ganzjährig nutzbare Multifunktionsfläche mit
 - Vegetation in Umgebung und Nutzung der städtischen Stadtmittel mit
 - Freiraum Hellefeld, Fichtstraße und südlichen Rand
 - Gewährleistung der Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer

Entwicklungsband Freiraum Glems - Bockberg/Waldfriedhof
 - Grün- und Freiraumaufwertungen der strategischen Trichter entlang der
 - Achse
 - Stärkung der Funktionen Naherholung, Stadtmittel, Ökologie, öffentlicher
 - Raum, Mobilität, Stadtbrennstoff
 - Aufwertung bestehender Freiraum- und Naherholungsgebiete
 - (z. B. Stadtpark, Engberg)
 - Verknüpfung des Entwicklungsbandes Freiraum mit Entwicklungsband
 - Stadtmittel durch Querverbindungen Eisinger Straße - Naukötter Platz -
 - Leonberger Straße, Lindenbergrstraße, Steinstraße und Alte Autobahnbrücke

Entwicklungsbereich Potenzialfläche Areal Feuerwache
 - Stabilisierung der derzeitigen Nutzung durch (energetische) Sanierungs-
 - und Modernisierungsmaßnahmen
 - ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen für Wohnquartiers-
 -entwicklung bei nicht wirtschaftlicher Erneuerung

Entwicklungsband Stadtmittel Gartenstadt - Ramtel
 - Vernetzung der räumlichen Bereiche Quartiere guter Standorte
 - als strategische Trichter (insbesondere Bereich zwischen
 - Pommersplatz bis Reiterstadion)
 - Stadtbildung
 - Städtische, funktionale und gestalterische Verbindung der
 - Altstadt mit der Neuen Stadtmittel unter Nutzung innerlicher Flächen
 - Neue Stadtmittel als Identifikationspunkt der Kernstadt
 - Zwischenbereich als Schmelzzone mit Verknüpfung im Freiraum-
 - system mit erhöhtem Entwicklungsbedarf der Nutzergruppen
 - Fußgänger und Radfahrer
 - Funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung einzelner
 - Räume/ Stadtbrennstoff/ Stadtbrennstoff
 - Stärkung der Funktionen Wohnen, Versorgung, öffentlicher Raum,
 - Mobilität, Stadtbrennstoff
 - Verknüpfung des Entwicklungsbandes Stadtmittel mit Entwicklungsband
 - Freiraum durch Querverbindungen Eisinger Straße - Naukötter Platz -
 - Leonberger Straße, Lindenbergrstraße, Steinstraße und Alte Autobahnbrücke

Entwicklungsbereich Stadtspark
 - Erhalt, Sicherung und Überarbeitung der Grün- und Freiraumkonzeption
 - des Stadtsparks als wichtiger Trichter entlang des östlichen
 - Entwicklungsbandes Stadtmittel in zentraler Stadtlage zwischen Altstadt/
 - Stadtmittel und Altes Autodivertissement für gesamtstädtisches Freiraumnetz
 - Funktionen und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung als attraktiven
 - Standort für Naherholung, für stadtmittelnahe und biologische Funktionen,
 - Naturblick (Freizeit), Kultur-, Sport- und Freizeitanlagen unter Beachtung/
 - Weiterentwicklung der Bestandselemente (z. B. Seebühne, Aussichtsbalkone,
 - Hügel mit Wasserlauf, Wasserfächer)
 - Vernetzung des Stadtsparks mit bestehenden und neuen urbanen Grün-
 - und Freiraumbereichen
 - zukünftiges Image und Identität als Ausgangspunkt des Planungsprozesses
 - (energetische) Sanierung und Modernisierung des Bestandselementes
 - Stadtspark als Wohnquartiersgebäude zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten
 - und (regionalen) Wettbewerbsfähigkeit als Veranstaltungsort
 - Gestaltung des Bürgerplatzes im Vorfeld der Stadthalle

Entwicklungsbereich Potenzialfläche am Stadtspark
 - zentrale innenentwicklungspotenzialfläche für Wohnnutzung
 - Standortentwicklung in unmittelbarer Nähe zu Gemeindefunktions- und
 - Versorgungseinrichtungen, Stadtspark und zur Neuen Stadtmittel/ Altstadt
 - Bei Flächenrehabilitation als Wohnquartier Ausbildung einer stadtbauähnlichen
 - Flächennutzung im städtischen Eigentum
 - Weitere städtebauliche Untersuchungen erforderlich

Stadt Leonberg

Integriertes Entwicklungskonzept -
 Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtspark/Reiterstadion"
















ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE
 Stand: August 2018



Abgrenzung

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,3 ha

Nutzungen

- | | |
|---|--|
|  | Wohnen (einschl. Nebenräume) |
|  | Öffentliche Einrichtung |
|  | Kirchliche Einrichtung |
|  | Gastronomie/Hotel |
|  | Handel |
|  | Dienstleistung |
|  | Handwerk/ Produktion |
|  | Versorgungsanlagen (Elektrizität) |
|  | Nebennutzung |
|  | Garagen/ Tiefgaragen/ Carport/ |
|  | Grün- und Freiflächen |
|  | Spielplatz/ Sportplatz |
|  | Offenes Gewässer |
|  | Denkmal/ Prüffall der Bau- und Kunstdenkmalpflege gem. DSchG |
|  | Flächenhaftes Naturdenkmal Gipskeuperaufschluss Biotop Offene Felsbereiche im Leonberger Stadtpark |
|  | Städtische Flächen/ Gebäude (ohne Erschließung) |
|  | Eigentum des Landkreises Böblingen (ohne Erschließung) |

Stadt Leonberg
Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"




NUTZUNGEN
Stand: August 2018

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85492
12.07.2018/ht
31.07.2018/ht
10.08.2018/ht



Energetische und bauliche Mängel

-  Mängel in der Bausubstanz
- keine Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz
- geringe Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz
- erhebliche Mängel

Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort / äußere Einschätzung
06/2018



Funktionale und strukturelle Mängel

-  Hohes Verkehrsaufkommen/ Belastung durch Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Feinstaub)/ Barrierewirkung Straßentrasse
-  Fehlende stadträumliche Fassung/ fehlende Adressbildung
-  Gefahrenstelle/ unübersichtliche Verkehrssituation/ Konflikte Verkehrsteilnehmer
-  Mangelhafte Durchwegung
-  Fehlende Querungshilfe/ Konfliktbereich MIV – Fußgänger/ Radfahrer
-  Funktionale Mängel für Nutzungsgruppe Radfahrer
-  Potentiellfläche für weitere Entwicklung Wohnnutzung Erhöhter Raumbedarf/ mangelhafte Zuwegung bei Einsatzfahrten/ schlechte Erreichbarkeit des Engelberg - Basistunnels

Räumliche Mängel/ Stadtbild

-  Potentiellfläche für gestalterische und funktionale Aufwertung/ Neugestaltung der Grün-, Frei- und Aufenthaltsfläche zur weiteren Entwicklung
-  Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum/ keine Aufenthaltsqualität
-  Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
-  Fehlendes Straßenbegleitgrün/ fehlende gestalterische Verknüpfung
-  Inszenierung der Sichtachsen / Aussichtsbalkone
-  Angstraum durch funktionale und gestalterische Defizite (Beleuchtung, Bepflanzung, fehlende Einsehbarkeit)
-  Fehlender/ undefinierter Zugang
-  Hoher Versiegelungsgrad
-  Starker Gehölzbewuchs/ mangelhafte Hangsicherung
-  Denkmal/ Prüffall der Bau- und Kunstdenkmalspflege gem. DSchG

Stadt Leonberg

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Stand: August 2018

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastr. 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr.: 85492
31.07.2018/ht
10.08.2018/ht
22.08.2018/potauke



Abgrenzungen

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,3 ha
-  Vorschlag Gebietskulisse für konkurrierendes Planungsverfahren Stadtpark - Reiterstadion - Wohnquartier ca. 19,65 ha

Handlungsbereiche

-  Gebäude Bestand
-  Sanierung/ Modernisierung (energetische Erneuerung)
-  Mögliche neue Raumkantenentwicklung
-  Potentialfläche für weitere Entwicklung Wohnungsnutzung/ weitere städtebauliche Untersuchungen für Wohnquartier als neuer Stadtbaustein mit stadträumlicher Fassung und klarer Adressbildung
-  Grün/ Landschaftsraum/ extensiv
-  Grün/ Freiraum/ intensiv
-  Grüner Boulevard/ Stadtboulevard
-  Landmarke/ Interaktion/ Kunst
-  Sichtachsen
-  Stadtachse/ Autofrei
-  Verkehrsboulevard
-  Aufwertung/ Neugestaltung der Straßen- und Platzräume
-  Definition und Neugestaltung der Zugänglichkeit/ Durchwegung
-  Qualifizierung der Parkplatfläche für Zielgruppe Radfahrer (Fahrradboxen, E-Ladestation)
-  Denkmal/ Prüffall der Bau- und Kunstdenkmalpflege gem. DsSchG
-  Flächenhaftes Naturdenkmal Gipskeuperaufschluss Biotop Offene Feisbereiche im Leonberger Stadtpark

Stadt Leonberg

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"

**NEUORDNUNGSKONZEPT/
STÄDTEBAULICHE ZIELE**

Stand: August 2018

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85492
31.07.2018/ht
15.08.2018/dickmann
21.08.2018/polausa



Stadtpark

- Erhalt und nachhaltige Sicherung der Grünfläche (ohne städtebaulichen Bereich)
- Funktionale und gestalterische Aufwertungs/ Neugestaltungsmaßnahmen aufgrund veränderter Ansprüche, steigenden Nutzungsdrücke durch gezielten Bedarf an Erholungsflächen unterschiedlicher Zielgruppen sowie stadtklimatologischer und ökologischer Aspekte im städtischen Raum (z. B. Verschattung durch Gehölze, Begrünung mit stadtklimafreundlichen Gehölzarten, Trennen Straucharten und pflegeintensiven Gärten und Gräsern) sowie der dafür notwendigen technischen und personellen Infrastrukturen (Regenwasserbewirtschaftung, Bewässerungs-, Brandchutz- und Pflegeempfehlungen)
- Funktionale und gestalterische Aufwertungs/ Neugestaltung als städtischen Standort für Naherholung, für stadtklimatische und ökologische Funktionen, Mobilität, (weiche) Kultur-, Sport- und Freizeitangebote, Verweil- und Durchgangsräume unter Beachtung/ Weiterentwicklung der Gestaltungselemente (z. B. Gehölze, Ausschusshölzer, Wasserflächen) sowie funktionsreicher Multifunktionsflächen
- Anpassung des Pflanzkonzepts bei Neupflanzungen und Einsatzmaßnahmen hinsichtlich einer Klimaresponsivstrategie und adäquater Pflegeansprüche
- Erhalt der Wasserflächen mit Stärkung der Erreichbarkeit, punktuellen Zugänglichkeit des Wassers bzw. Nutzung von Uferbereichen
- Ausweisung von Radkorridoren zur sicheren Querver- und Verbindung von Quartieren
- Verknüpfung mit öffentlichen Infrastrukturen an den Rändern für hohe Aufenthaltsqualität, soziale Teilhabe, Begegnung, Kommunikation und Netzwerkbildung
- Neu zu gestaltende Zugangsbereiche, insbesondere Neuböhrer Straße, Oberlagertstraße und Lebersteiner Straße (Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit, Bewältigung, Mitbestimmung, Befriedigung)
- Verlagerung der Skate-Anlage unter Berücksichtigung der Emissionen
- Verknüpfung des Stadtparks an nahe urbane Grün- und Freizeitelemente (Reiterstadion, Hallenbad, Bismarckberg, Alte Autobahnbrücke) sowie Landschaftsflächen
- Ausübung eines konkurrierenden Planungsverfahrens unter Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen, klimatologischen und sozialen Ansprüche in Verbindung mit Festplatz
- Abklärung und Einbindung der angrenzenden Eigentümer des privaten Gebäudebestandes bei Begrünungs- und Durchführungsmaßnahmen zur Gebäudeoptimierung unter städtebaulichen und klimaresponsivbezogenen Aspekten

Reiterstadion mit Festplatz

- Erhalt und nachhaltige Sicherung der Freifläche
- Zeitgerechte funktionale und gestalterische Aufwertungs/ Neugestaltung als Multifunktionsfläche im Rahmen des Entwicklungsbereichs Freiraum (Reiterstadion - Hallenbad - Reiterstadion - Bismarckberg - Alte Autobahnbrücke)
- z. B. Erholungsangebote, Durchwegung
- Ausübung eines konkurrierenden Planungsverfahrens unter Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsarchitektonischen, klimatologischen und sozialen Ansprüche in Verbindung mit Stadtpark

Anwal Feuerwehre

- Sanierung/ Modernisierung durch (energetische) Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen für Wohnquartiersentwicklung bei nicht wirtschaftlicher Erneuerung

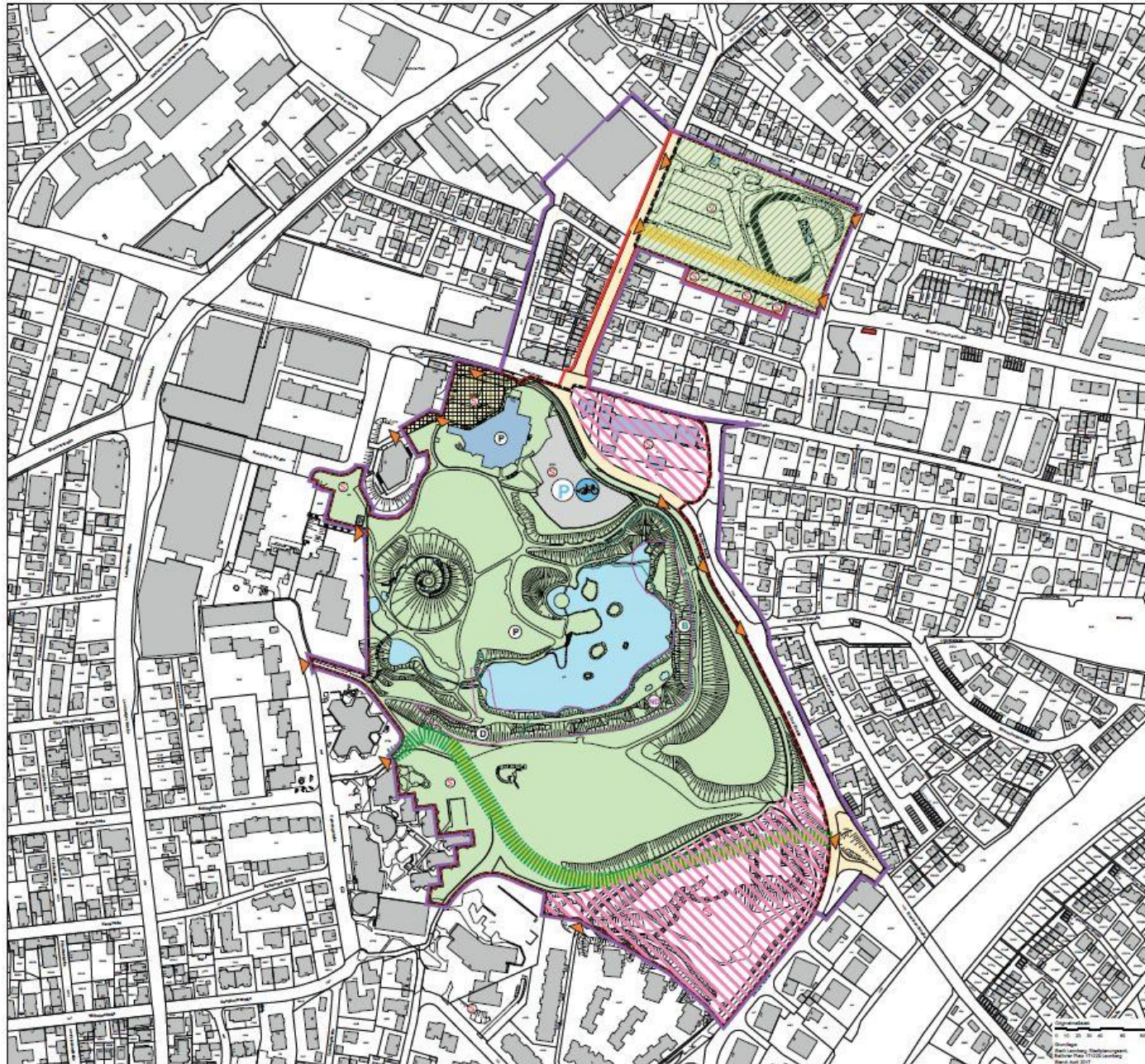
Stadthalle

- (energetische) Sanierung/ Modernisierung des Bestandsgebäudes Stadthalle
- Erneuerung des imklimatischen Bereichs Gastronomie mit Außenrestaurant
- Funktionale und gestalterische Aufwertungs/ Neugestaltung des öffentlichen Raumes an der Römerstraße als Bürgerplatz zur Adressbildung und für hohe Aufenthaltsqualität
- Gestalterische Aufwertung der Luftebene an der Römerstraße
- Anpassung des Pflanzkonzepts bei Neupflanzungen und Einsatzmaßnahmen hinsichtlich Klimaresponsivstrategie und adäquater Pflegeansprüche




Städtische Stadtparkbereich

- Weitere städtebauliche Untersuchungen für Wohnquartiersentwicklung unter Beachtung folgender Aspekte:
- Gründung in Bestandssituation
- Ausübung einer stadträumlichen Fassung entlang des Stadtparks
- verschiedene Wohnungstypologien
- Beachtung von Baukultur
- Vielseitige Nutzungserreichung (Wohnen, enge Verzahnung von nicht städtischen Gewerbe sowie Kreativ- und Kulturwirtschaft)
- Adressbildung
- Bewältigung durch Ausbildung Erdgeschosszone
- Beachtung stadtklimatologischer Aspekte und Klimaresponsivstrategie

Stand: August 2018
 Projekt Nr. 85492
 31.07.2018/ht
 15.08.2018/dickmann
 21.08.2018/polausa



Abgrenzungen

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,3 ha
-  Vorschlag Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,7 ha
-  Vorschlag Gebietskulisse für konkurrierendes Planungsverfahren Stadtpark - Reiterstadion - Wohnquartier ca. 19,65 ha

Handlungsbereiche

-  Gebäude Bestand
-  Sanierung/ Modernisierung (energetische Erneuerung)
-  weitere städtebauliche Untersuchungen
-  Funktionale und gestalterische Aufwertung/ Neugestaltung mit intensiven/ extensiven Bereichen
-  Erhalt, nachhaltige Sicherung und Neugestaltung
-  Aufwertung/ Neugestaltung der Straßen- und Plätze
-  Stadtlache/ Autofrei
-  Besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität
-  Grüner Boulevard/ Stadtboulevard
-  Definition und Neugestaltung der Zugänglichkeit
-  Qualifizierung der Parkplatzfläche für Zielgruppe Radfahrer (Fahrradboxen, E-Ladestation)
-  Denkmal/ Prüffall der Bau- und Kunstdenkmalpflege gem. DSchG
-  Flächenhaftes Naturdenkmal Gipskeuperaufschluss Biotop Offene Felsbereiche im Leonberger Stadtpark
-  Städtische Flächen/ Gebäude (ohne Erschließung)

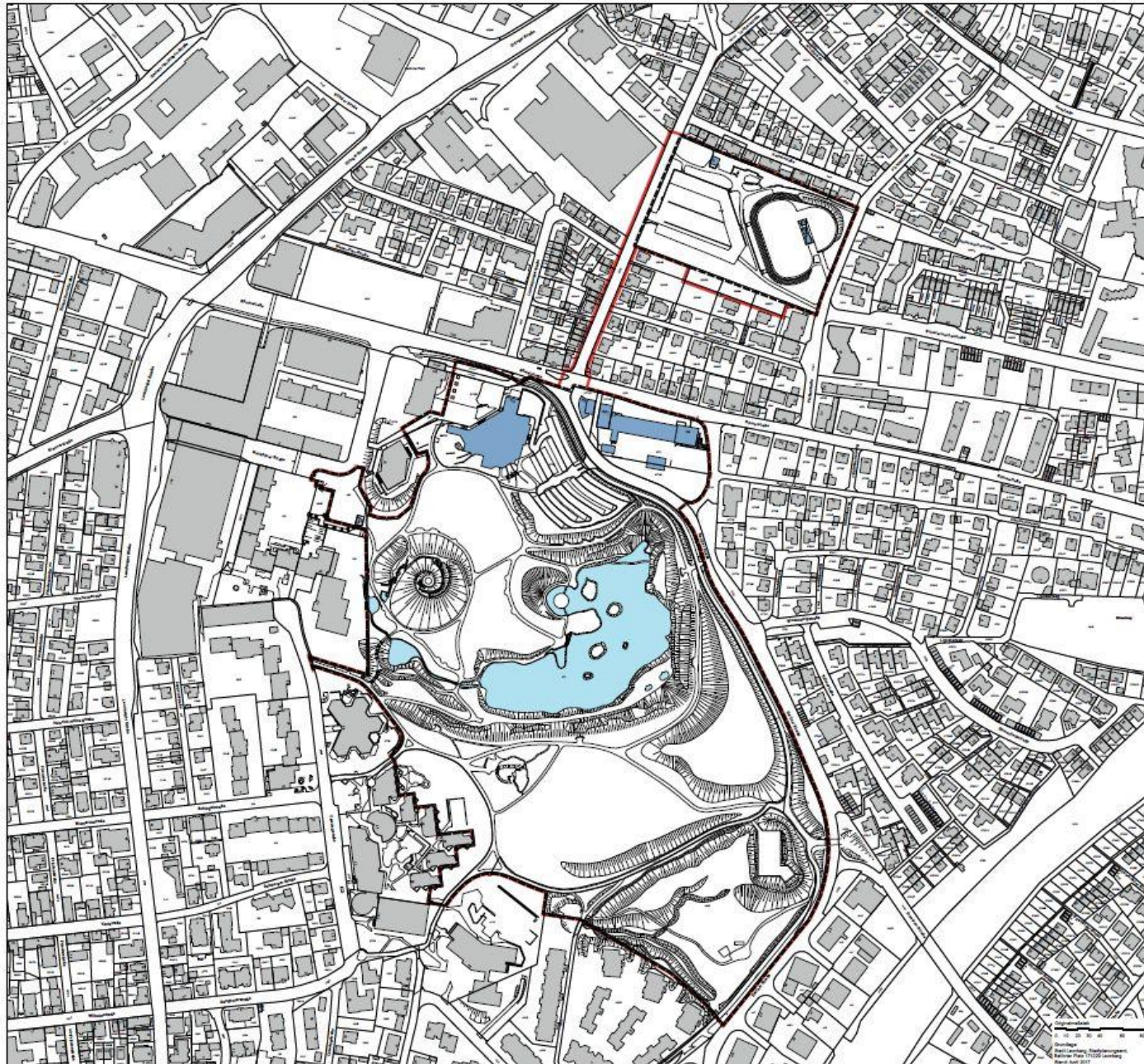
Stadt Leonberg

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"

MASSNAHMENKONZEPT

Stand: August 2018





Abgrenzungen

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,3 ha
-  Vorschlag Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,7 ha

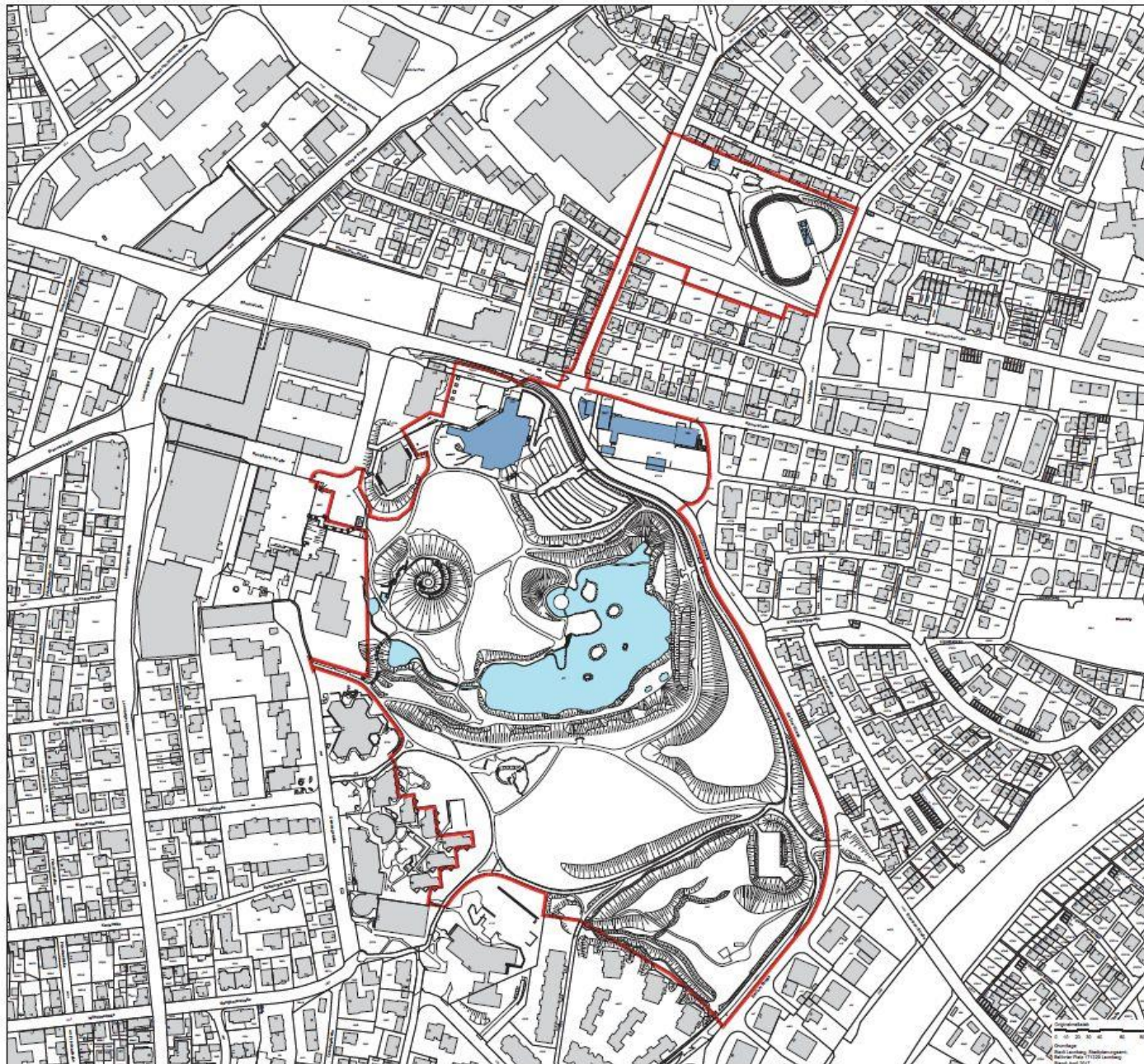
**Stadt
Leonberg**

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Stand: August 2018





Abgrenzung

 Vorschlag Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich "Stadtpark/Reiterstadion" ca. 17,7 ha

**Stadt
Leonberg**

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtpark/Reiterstadion"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

