

2026/092

öffentlich



Dezernat III
Planungsamt

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	13.05.2026	N
Gemeinderat (Entscheidung)	19.05.2026	Ö

Städtebauliche Entwicklung des Krankenhaus-Areals (Fockental-Areal) - Gemeinsame Erklärung der Stadt Leonberg und des Landkreises Böblingen

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Gemeinderat stimmt der gemeinsamen städtebaulichen Entwicklung des Fockental-Areals mit dem Landkreis Böblingen auf Grundlage der als Anlage beigefügten gemeinsamen Erklärung zu und ermächtigt den Oberbürgermeister, diese für die Stadt Leonberg zu unterzeichnen.
2. Der Gemeinderat stimmt der Einrichtung einer gemeinsamen Lenkungsgruppe von Stadt Leonberg und Landkreis Böblingen zur weiteren Ausarbeitung des Raum-, Nutzungs- und Entwicklungskonzeptes zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Untersuchungen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel 2026 zu beauftragen und den weiteren Mittelbedarf für das städtebauliche Konzept sowie notwendige Untersuchungen für den Haushalt 2027 ff. anzumelden.

1. Kurzdarstellung

In Abstimmung zwischen dem Landkreis und der Stadt Leonberg wird die städtebauliche Entwicklung des Areals zwischen Krankenhaus und Berufsschulzentrum („Fockental-Areal“) angestrebt. Eine gemeinsame Erklärung ist als Anlage beigefügt.

2. Ausgangslage

Aktuell befinden sich auf den Flächen, welche sich im Eigentum des Landkreises befinden, das Krankenhaus Leonberg, ergänzende Einrichtungen des Gesundheitswesens bzw. gesundheitsorientierter Angebote (u.a. Strahlencenter, psychologische Beratungsstelle des Landkreises, die Beratungsstelle Thamar für sexualisierte Gewalt), behördliche Außenstellen (Kreisjugendamt, Kfz-Zulassungsstelle, Kreismedienzentrum) sowie die Einrichtungen des Beruflichen Schulzentrums mit Schülerwohnen/Jugendgästehaus sowie zwei Kindergärten. Ergänzend bestehen Gebäude mit Wohnnutzung, vorrangig für Angestellte des Krankenhauses sowie aktuell temporär genehmigte Containerunterkünfte.

3. Geplante Maßnahmen: Nutzungskonzept

Die im Anhang beigefügte Planung stellt eine erste Untersuchung der Machbarkeit dar und bedarf im weiteren Planungsprozess der Anpassung und weiteren Ausarbeitung. Die Machbarkeitsuntersuchung verdeutlicht die Einbindung der Planung in den Bestand und eine mögliche Entwicklung mit Baukörpern unterschiedlicher Dichte und dem Ziel einer sozialen Durchmischung mit u.a. gefördertem Wohnungsbau.

Die im Kernbereich liegende Grünfläche sowie die im nördlichen Abschluss des Areals liegenden großzügigen Parkplatzflächen sollen einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Neben den bestehenden Nutzungsschwerpunkten Gesundheit und Bildung sollen die Flächenpotentiale durch ergänzende Wohnnutzung belegt werden. Insgesamt könnte das Fockental-Areal Raum für ca. 200 Wohneinheiten bieten. Mit der Entwicklung sollen die wertvollen Baumbestände im Kern des Areals erhalten bleiben und eine „grüne Mitte“ im Quartier bilden.

Die Überplanung der bestehenden Parkplatzflächen (ca. 400 Parkplätze) soll durch ein Quartiersparkhaus kompensiert werden; das Ziel soll es zudem sein, durch eine Attraktivierung der Anbindung an den Bahnhof bzw. den ÖPNV im Areal den ÖPNV-Nutzungsanteil zu erhöhen. Mit den bestehenden Erschließungsstraßen ist durch Weiterführung eine ringförmige Verbindung denkbar und bildet eine Grundlage zur ÖPNV-Erschließung des Schulzentrums sowie des Krankenhauses.

In das Nutzungskonzept eingeflossen sind Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für das Berufliche Schulzentrum sowie die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Medizinischen Versorgungszentrums als komplementäre Nutzung in Ergänzung zum Gesundheitsschwerpunkt. Den medizinischen Bedarf in Leonberg für ein Medizinisches Versorgungszentrum sowie die Auswirkungen verschiedener Standortmöglichkeiten soll in einem noch zu beauftragenden Fachgutachten näher beleuchtet werden.

Aus ersten Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt und dem Landkreis wurde deutlich, dass Teile der Bestandsgebäude im Quartier in absehbarer Zukunft saniert oder aufgegeben werden und die Zuordnung bestehender Nutzungen z.T. räumlich neu erfolgen kann. Eine nähere Darstellung dieser Entwicklungspotentiale aus dem Bestand heraus steht noch aus.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Vorstellung und Zustimmung in den Gremien der Stadt und des Landkreises soll in Abstimmung zwischen Stadt und Landratsamt das Erschließungs- und Nutzungskonzept näher spezifiziert werden und der Umgang mit Bestandsgebäuden und bestehenden Nutzungen in die Planungsüberlegungen eingebunden werden. Mit den im Haushalt 2026 verfügbaren Haushaltsmitteln können erste Untersuchungen (z.B. Medizinische Bedarfsanalyse für ein Medizinisches Versorgungszentrum, Artenschutzgutachten) beauftragt werden.

Die gemeinsame Erklärung (siehe Anlage) stellt eine politische Absichtserklärung für die gemeinsame Entwicklung des Areals dar. Fragen zu Umsetzung, Finanzierung, Grundstücksneuordnung sowie Erschließung und Entwässerung werden im Rahmen einer Lenkungsgruppe im weiteren Planungsprozess erörtert und erarbeitete Vorschläge zur Entscheidung im Gremium vorgelegt. Zu ausgewählten Fragestellungen werden jeweils Fachexpertisen (z.B. Berufsschule, Krankenhaus) in die Lenkungsgruppe eingebunden.

Die städtebauliche Weiterentwicklung des vorliegenden Konzeptes soll in enger Zusammenarbeit mit dem Landkreis erfolgen. Dabei sind auch Gespräche zum Entwicklungsbedarf am Standort des Beruflichen Schulzentrums mit angedacht. Die Fachämter sind in die Überlegungen zu Energie- und Wärmeversorgung, Erschließung, Entwässerung, Umweltplanung (v.a. Artenschutz) einzubeziehen, die Belange aufeinander

abzustimmen sowie ggf. Untersuchungen zu beauftragen.

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs kann in 2027 erfolgen. Zur Ausarbeitung eines hochwertigen Planentwurfs wird die Beauftragung eines Planungsbüros empfohlen; die Form der Ausschreibung und Vergabe bleibt abzustimmen. Die Realisierung einer Bebauung kann in Abschnitten erfolgen. Es bleibt dabei zu prüfen, ob für Teile des Areals eine Realisierung über den „Baturbo“ (§ 246e BauGB) möglich ist, mit dem die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude bis 31.12.2030 auch ohne Bebauungsplan möglich ist.

Anlage/n

- 1 Anlage1_Masterplan (öffentlich)
- 2 Anlage2_Nutzungen (öffentlich)
- 3 Anlage3_Gemeinsame Erklärung (öffentlich)



Gemeinsame Erklärung des Landkreises Böblingen und der Großen Kreisstadt Leonberg zur gemeinsamen Entwicklung des Fockental-Areals Leonberg

Diese Absichtserklärung dokumentiert den politischen Willen der großen Kreisstadt Leonberg und des Landkreises Böblingen, gemeinsam das Fockental-Areal als zukunftsweisenden Standort in den drei Kernbereichen Wohnen, Gesundheit und Bildung zu entwickeln. Mit dieser Absichtserklärung bekennen sich beide Partner zu einer engen und koordinierten Zusammenarbeit, um den langfristig nachhaltigsten Nutzen für die Region zu erzielen. Die gemeinsame Erklärung dient als Rahmen für die weitere Planung und soll in den folgenden Abschnitten die wesentlichen Zielsetzungen und Vorgehensweisen skizzieren.

1. Präambel

Die Große Kreisstadt Leonberg und der Landkreis Böblingen bekennen sich zur gemeinsamen Verantwortung für die regionale Entwicklung in der Raumschaft und streben daher ein gemeinsames, eng abgestimmtes Vorgehen bei der Fortentwicklung des Fockental-Areals an. Aufbauend auf der langjährigen Kooperation im Bildungs- und Gesundheitsbereich wollen beide Partner ihre Kräfte bündeln, um auf dem Gelände einen modernen Entwicklungsraum zu schaffen. Dieses Vorhaben fügt sich nahtlos in die städtebaulichen und landkreisweiten Entwicklungsstrategien ein und schafft Synergien in den Bereichen Bildung, Wohnraumentwicklung und Gesundheitsversorgung.

2. Gegenstand der Absichtserklärung

Gegenstand der vorliegenden gemeinsamen Erklärung ist die gemeinsame Planung, Umsetzung und Weiterentwicklung des Areals. Dabei soll das gesamte Areal als multifunktionaler Standort gestaltet werden, der neben Bildungs- und Lehreinrichtungen auch Wohnangebote und medizinische Versorgungsstrukturen sowie ergänzende Einrichtungen (z.B. Kita) integriert. Die beteiligten Gremien streben an, durch abgestimmte Prozesse und regelmäßigen Informationsaustausch eine effiziente Projektbearbeitung sicherzustellen.

3. Zielsetzung und Kernbereiche

Im Zentrum der Entwicklung stehen drei Hauptbereiche, die sich in ihren Zielsetzungen ergänzen und gemeinsam ein ganzheitliches Nutzungskonzept ergeben. Die Ausgestaltung jedes Bereichs erfolgt in enger Abstimmung zwischen Fachverwaltungen beider Partner, externen Experten und potenziellen Investoren, um ein flexibles und zukunftsfähiges Gesamtkonzept zu gewährleisten:

Wohnen

Im angespannten Wohnungsmarkt Leonbergs sollen Flächenpotentiale zur Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum sowie quartiersbezogener Infrastruktur (z.B. Kita) geschaffen werden. Ziel ist es, bestehendes Wohnen neu zu ordnen (z. B. Schwesternwohnheim) und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, u.a. auch im geförderten Wohnungsbau, zu schaffen.

Gesundheit

In Einklang mit der bestehenden Infrastruktur in Leonberg sollen Angebote für eine bedarfsbezogene Weiterentwicklung moderner medizinischer Versorgungsangebote und die Einbindung von Gesundheitsforschung und -prävention erfolgen.

Bildung

Zur Weiterentwicklung des bestehenden Berufsschulangebotes werden Entwicklungsflächen zur Einrichtung von weiteren Lehreinrichtungen und die Förderung innovativer Kooperationen zwischen Bildungseinrichtungen und Wirtschaft vorgehalten.

4. Vorgehensweise und Zeitplanung

Zur Umsetzung der gemeinsamen Erklärung wird in einem ersten Schritt eine gemeinsame Lenkungsgruppe gebildet, die aus Vertretern des Gemeinderats, des Kreistags und ausgewählten Experten besteht. Diese Gruppe entwickelt bis Mitte nächsten Jahres ein detailliertes Raum- und Nutzungskonzept, das anschließend Investoren- oder Betreiberwettbewerben zugrunde gelegt werden kann. Die Bausteine Bildung, Wohnen und Gesundheit werden dabei separat im Rahmen von Wettbewerben oder Konzepten entwickelt. Bis zum Abschluss der Konzeptphase setzen beide Partner alle parallelen Einzelverhandlungen aus, um sich vollumfänglich auf die integrierte Gebietsentwicklung des Areals zu konzentrieren. Mit der Umsetzung erfolgt eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse mit Übergang der Erschließung und Entwässerung in das öffentliche Netz der Stadt Leonberg.

Für den Landkreis Böblingen
Landrat Roland Bernhard

Für die Große Kreisstadt Leonberg
Oberbürgermeister Tobias Degode