

Große Kreisstadt
Leinfelden-Echterdingen

Grobanalyse

Ortsmitte Musberg

Grobanalyse zur Antragstellung Sanierungsgebiet



Leinfelden-Echterdingen
Die schönste Seite der Filder.

Auftraggeber:

Große Kreisstadt
Leinfelden-Echterdingen
Marktplatz 1
70771 Leinfelden-Echterdingen

Auftragnehmer:

citiplan GmbH ·
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93 ·
72793 Pfullingen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Stand:

13.09.2018

Raum für Menschen
citiplan

die **STEG**

1	AUFGABENSTELLUNG	4
2	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Übergeordnete Planung	5
3	UNTERSUCHUNGSGEBIET	7
3.1	Umgrenzung	7
3.2	Bisherige städtebauliche Sanierung	8
4	STÄDTEBAULICHE ANALYSE	8
4.1	Ortsbild	8
4.2	Eigentümerstruktur	9
4.3	Bausubstanz	10
4.4	Nutzungsstruktur	10
4.5	Öffentlicher Raum	12
4.6	Mängel und Konflikte	14
5	SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN	15
5.1	Sanierungsziele	15
5.2	Maßnahmen	16
5.3	Abgrenzungsvorschlag	18
6	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	19
7	ZUSAMMENFASSUNG	20
8	PLANTEIL	21

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Ortsmitte ist für Musberg als historischer Kern sehr identitätsstiftend. Hier findet man zahlreiche Nutzungen, die für das Leben im Ort wichtig sind, wie z.B. die Kirche, das evangelische Gemeindehaus, das alte Rathaus, das heute als Kulturkreis LE e.V. mit interessanten Ausstellungen bespielt wird, einen Nahversorger oder auch den Bürgersaal. Weite Teile der öffentlichen und ein Teil der privaten Gebäude sind in einem schlechten Zustand. Auch die öffentlichen Räume sind sanierungsbedürftig.

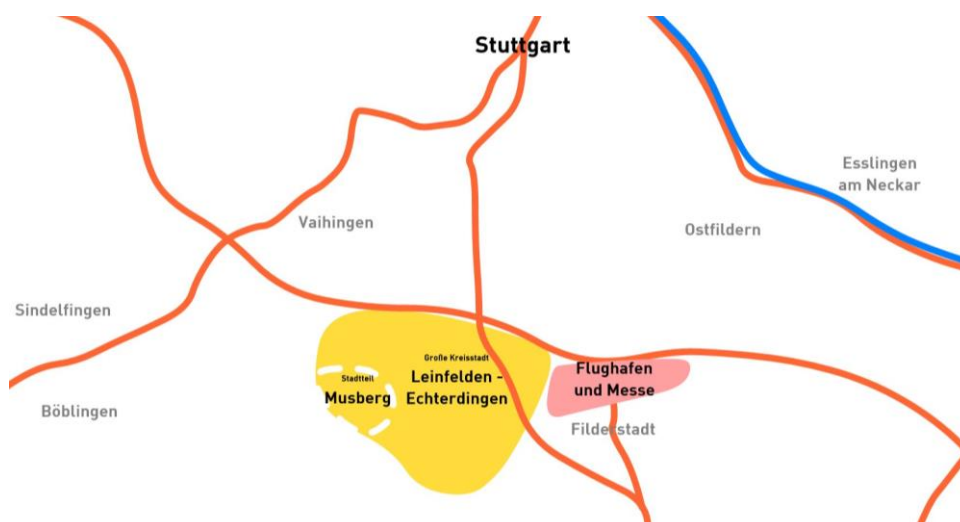
Diese Grobanalyse dient als Grundlage der Antragstellung auf Finanzmittel der Städtebauförderung für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Musberg“ an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen gehört zum Landkreis Esslingen und besteht aus vier Stadtteilen (Leinfelden, Echterdingen, Stetten und Musberg). Musberg zählt mit seinen ca. 5.250 Einwohnern/-innen (Stand 30.06.2018) zum kleinsten Stadtteil. Landschaftlich ist Musberg geprägt von Schönbuch, Glemser Wald sowie den Fildern und ist somit topographisch sehr bewegt.

Stuttgart ist etwa 15 km von Musberg entfernt, den überregionalen Flughafen Stuttgart und die Messe erreicht man innerhalb von 25 Minuten mit dem Bus und der S-Bahn oder mit dem PKW nach 5,5 km. Im Gegensatz zu den Stadtteilen Leinfelden und Echterdingen hat Musberg keinen eigenen S-Bahn Anschluss.



Lage Musbergs

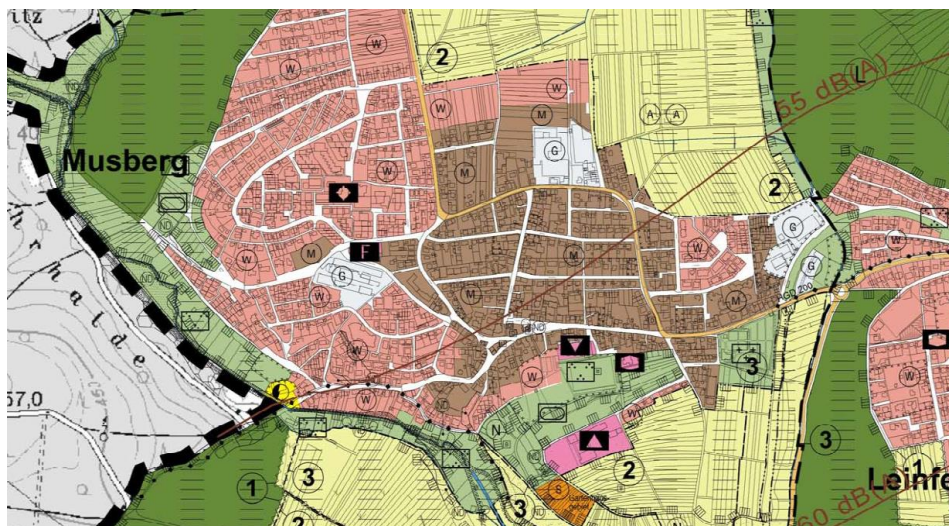
2.2 Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Leinfelden-Echterdingen ist nach dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2002 ein Verdichtungsraum und gilt als Unterzentrum in der Region Stuttgart. Unterzentren dienen im Wesentlichen der Versorgung mit den häufiger nachgefragten überörtlichen Grundbedarf. Davon ist der Stadtteil Musberg jedoch ausgenommen. Der Regionalplan für die Region Stuttgart sieht eine Bruttowohndichte von 70 EW/ha in Unterzentren vor.

Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2005-2020 vom Dezember 2015 ist die zu untersuchende Fläche als gemischte Baufläche festgesetzt.



Ausschnitt des FNP 2005-2020

Stadtentwicklungsplanung

Basierend auf dem Flächennutzungsplan von 2009 wurden alle wichtigen Planungen nach Themenfeldern zusammengestellt und Handlungsoptionen vorgeschlagen. Daraus wurden Leitthesen abgeleitet, die nach einer Wertung und Neuordnung die Klammer eines neu gefassten integrierten Leitbilds bilden. Die Integrierte Weiterentwicklung des Leitbildes für die Stadtentwicklung Leinfelden-Echterdingens (INSEK) wurde 2016 beschlossen. Die geltenden Leitbilder für die Stadtentwicklung Leinfelden-Echterdingens sind folgende:

1. Qualitative und konsequente Innenentwicklung im Sinne einer kompakten Stadt. Verstärkte Baulandentwicklung für Wohnen und Gewerbe.
2. Stadtbild an Stadeingängen und in Ortsmitten verbessern und Identität stärken.
3. Mobilität für alle Verkehrsarten verbessern – Belastung durch Kraftfahrzeugverkehr mindern.
4. Integration und gemeinsame Identität durch soziale Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen.
5. Kinderfreundliche Stadt mit vielfältigen Betreuungsmöglichkeiten.
6. Bildung für alle Generationen fördern.

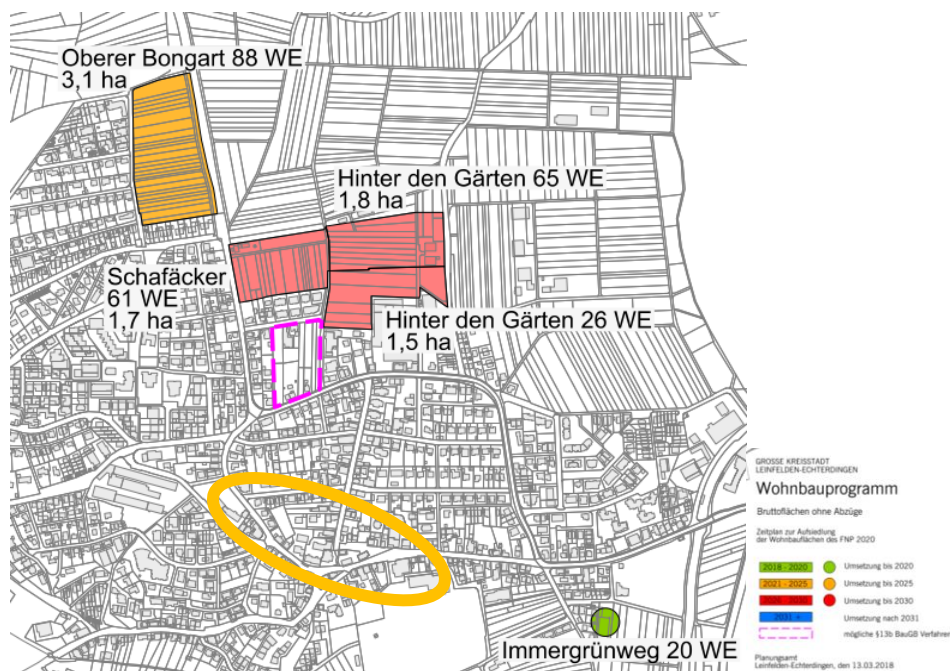
7. Messe / Flughafen in die Stadtkoordinaten integrieren.
8. Nachhaltiges Wirtschaften im Sinne der Generationengerechtigkeit.
9. Vielfältige Landschaft und gesunde Umweltverhalten entwickeln.

Diese Leitbildthesen sollen in der zukünftigen Entwicklung Musbergs berücksichtigt werden.

Der Stadtentwicklungsplan 2020 aus 2004 enthält keine gesonderten Aussagen über das Untersuchungsgebiet.

Wohnbauentwicklung Leinfelden-Echterdingen

Dem Wohnbauprogramm der großen Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen ist zu entnehmen, dass in Musberg bis 2030 etwa 250 neue Wohneinheiten entstehen sollen. Diese befinden sich nicht in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die neue Wohnbebauung Einfluss auf die Entwicklung des Ortes hat. Ein wichtiger Punkt ist hierbei der Ausbau des Einzelhandels sowie der öffentlichen Infrastruktur in Musberg.



Wohnbauprogramm der großen Kreisstadt Leinfelden-Echterdingen, Stand 2018; gelb umrandet ist die Ortsmitte

3 UNTERSUCHUNGSGEBIET

3.1 Umgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Bereich der Filderstraße, vom Bürgersaal (Filderstr. 54) bis hin zu dem neuen Rathaus in der Filderstraße 14 und umgrenzt einige der funktional und infrastrukturellen bedeutenden Orte Musbergs wie z.B. die Dreifaltigkeitskirche mit Gemeindehaus und Pfarramt, den Kirchplatz das neue und alte Rathaus, einen Nahversorger, weitere Geschäfte und den Bürgersaal. Es hat die Größe von etwa 3,2 ha. Genauer betrachtet werden Teilbereiche folgender Straßen:

- Böblinger Straße
- Eberhardstraße
- Filderstraße
- Haublickstraße
- Lenzhalde
- Robert-Supper-Weg
- Sindelfinger Straße

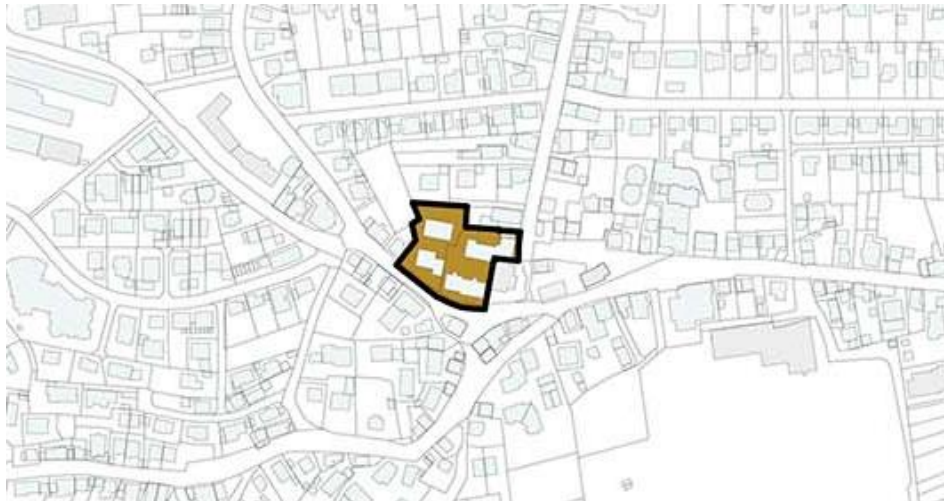
Plan 01
Umgrenzung zur
Grobanalyse



Luftbild mit Umgrenzung
zum Untersuchungs-gebiet
„Grobanalyse Ortsmitte
Musberg“

3.2 Bisherige städtebauliche Sanierung

In Musberg wurde zwischen 1978 und 1983 die „Sanierung II Musberg“ durchgeführt. Damals wurde im Zuge der Sanierung lediglich der Bereich westlich der evangelischen Dreifaltigkeitskirche völlig neu gestaltet, indem die damalige Bebauung abgerissen und mit dem heutigen Gemeindehaus und einer ergänzenden Wohnbebauung bebaut wurde.



*Sanierungsgebiet
„Sanierung II Musberg“ in
der Filderstraße 1978 –
1983*

4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

4.1 Ortsbild

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine lockere dörfliche Bebauung, mit vereinzelt dichten Strukturen (Mehrfamilienhäuser) am Kirchplatz und an der Filderstraße. Durch seine nach Süden abfallende Topographie gibt es viele Häuser in Hanglage; Treppen und Stützmauern prägen das Ortsbild Musbergs.

Im Untersuchungsbereich gibt es drei landwirtschaftliche Gebäude, die noch in Nutzung sind, einen Lebensmittelnahversorger sowie historische Gebäude, wovon vier denkmalgeschützt sind: Kirche (Kirchplatz 1), Pfarramt (Kirchplatz 2) und Scheune (Kirchplatz 4) sowie das Alte Rathaus (Filderstraße 44). Erwähnenswert sind des Weiteren die gepflegten privaten Vorgärten, die zu einem grünen Ortsbild beitragen.

Der öffentliche Raum wird von der Musberger Bürgerschaft gut angenommen und genutzt, jedoch ist er teilweise in schlechtem Zustand.



Die evangelische Kirche in Musberg. Im Vordergrund das Pfarramt

4.2 Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Musberg“ befinden sich etwa 33% der Flurstücke im Städteigentum. Einen großen Anteil bilden die öffentlichen Räume – Straßen, Gehwege und Plätze. Aber auch die Gebäude Filderstraße 42 – 44 (Altes Rathaus und Uhrenwerkstatt, sowie dazugehörige Scheune, die sog. Ritterscheuer), das leerstehende Haus Böblinger Straße 2 sowie das Neue Rathaus und der Kindergarten in der Filderstraße 14 gehören der Stadt. Etwa 8% gehören der evangelischen Kirchengemeinde – die Kirche, das Pfarramt, die Scheune (Säle) sowie das Grundstück Kirchplatz 3, in dem das Gemeindehaus sowie das Gemeindebüro zu finden ist. Der übrige Teil der Flurstücke verteilt sich auf private Eigentümer/-innen.

*Plan 02
Eigentumsverhältnisse*



Das Alte Rathaus in Musberg (Filderstr. 44) ist denkmalgeschützt

4.3 Bausubstanz

Eine erste Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grundlage der äußeren Erscheinung der Gebäude. Eine fundierte Bewertung der Bausubstanz kann nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hier können ggf. abweichende Feststellungen getroffen werden.

Zur Bewertung wurden folgende 4 Kategorien gebildet:

- Neubau, neuwertig nach Sanierung
- Geringer Sanierungsbedarf
- Gehobener Sanierungsbedarf
- Erhebliche Mängel

Die Mehrheit der insgesamt etwa 65 Gebäude im Untersuchungsgebiet, dazu zählen auch Nebengebäude, befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Ein geringer Sanierungsbedarf liegt bei etwa 31% der Gebäude vor, Gebäude mit gehobenem Sanierungsbedarf bis hin zu erheblichen Mängeln entsprechen 47%. Nur zwei Gebäude sind in einem neuwertigen Zustand.



*Plan 03
Gebäudesubstanz*

*Das leerstehende Gebäude
Böblinger Straße 2 und
davorliegende
„Ritterscheuer“*

4.4 Nutzungsstruktur

Das Einzelhandelskonzept von 2017 beschreibt Musberg als einen Teil der vier Nahversorgungsbereiche (Leinfelden-Oberaichen, Leinfelden-Unteraichen, Stetten und Musberg). Diese bilden jeweils Standorte, die der wohnortnahen, fußläufigen Nahversorgung dienen. Sie unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, sollen dennoch in ihrem Bestand gesichert bzw. verbessert werden. Mit dem Ausblick, dass bis 2030 zusätzlich etwa 250 Wohneinheiten in Musberg entstehen, sollte untersucht werden, in wie weit der Nahversorger in der Ortsmitte ausgebaut werden kann oder womöglich verlagert werden soll.

*Plan 04
Nutzungen Erdgeschoss
(EG)*

In den Erdgeschosszonen sind verschiedene Nutzungen zu finden:

- Einzelhandel: Lebensmittel (Edeka), Mode-Boutiquen, Apotheke, Bäckerei, Café, etc.
- Dienstleistung: Ärzte, Friseur, Fitness, Reisebüro, Bank, Fahrschule etc.

Das Einzelhandelskonzept spricht bislang insgesamt von einer guten Versorgung des Stadtteils.



*Lebensmittel-
Nahversorgung in der
Filderstraße 55 dient als
Magnetbetrieb*

Die Ortsmitte Musbergs beheimatet auch Nutzungen des Gemeinbedarfs u.a. die evangelische Kirche, das Pfarramt, das Gemeindehaus, der Bürgersaal, ein Kindergarten, das ehemalige Rathaus, sowie verschiedene Vereinsräume (Musikverein, italienischer Verein, Siebenmühlental Hexen e.V., usw.).

Außerdem sind drei Scheunen landwirtschaftlich betrieben. Besonders auffällig ist hierbei der Stallanbau an das Haus Filderstraße 48, in dem mitten im Ort, gegenüber der Kirche, Kühe gehalten werden. Die landwirtschaftliche Präsenz in der Ortsmitte unterstreicht den dörflichen Charakter Musbergs.

In den Obergeschossen sind meistens Wohnräume zu finden.

Das neue Rathaus in der Filderstraße 14 steht partiell leer und ist untergenutzt. Der angrenzende Kindergarten wird in der nächsten Zeit verlagert, so dass auch dieses Haus in Zukunft nicht genutzt werden wird. Zwei Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen leer (Böblinger Straße 2 und Nebengebäude Filderstraße 14).

*Filderstraße 48: Ein Kuhstall
mitten im Ort*



4.5 Öffentlicher Raum

Geprägt ist der öffentliche Raum vor allem durch die nach Süden hin abfallende Topographie und daher durch viele Treppenanlagen sowie Stützmauern. Besonders im Bereich der Kirche sowie des Alten Rathauses ist der zu überwindende Höhenunterschied groß. Wegeverbindungen im öffentlichen Raum sind bisher nicht barrierefrei gestaltet.

*Plan 05
Öffentlicher Raum*



*Treppenanlagen zwischen
Gemeindehaus und
Pfarramt*

Der Kirchplatz selbst befindet sich in einem schlechten Zustand. Durch die kleinen Baumscheiben drücken die Baumwurzeln teilweise das kleinformatige Pflaster hoch, so dass Stolperfallen entstehen. Die halbrunden Bänke um die Bäume sind zum Platz hin orientiert, so dass man die Straße nicht mehr überblicken kann. Dadurch kann ein Gefühl von Unsicherheit entstehen. Eine kleine Mauer trennt die Platzfläche von der Parkierungs- und Mischverkehrsfläche.

Kirchplatz



Weitere Sitzgelegenheiten sind an den Bushaltestellen und an der Ecke Filderstraße / Böblinger Straße beim Alten Rathaus gelegen.

Spielflächen und weitere Aufenthaltsbereiche sind im Untersuchungsgebiet nicht zu finden.

Die Angebote für Fußgänger/-innen sind weiter auszubauen. Der Gehweg beim Pfarramt zur Filderstraße hin ist nur ein sehr schmaler Seitenstreifen, einen barrierefreien Zugang zum Pfarramt gibt es nicht. Der breite Straßenquerschnitt für den bewegten sowie den ruhenden Verkehr an der Böblinger Straße sowie an der Filderstraße lässt keine breiten Gehwege zu und die Sichtbarkeit wird durch parkende Autos verringert. Auf Höhe des neuen Rathauses weist die Sindelfinger Straße nur einen einseitigen, sehr schmalen Gehweg auf.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine öffentliche Tiefgarage. Die einzig große Tiefgarage im Ortszentrum gehört zum Lebensmittelhändler. Ein großer Parkplatz mit 18 Stellplätzen befindet sich am Rathaus, die Zufahrt ist an der Sindelfinger Straße. Weitere Parkplätze sind im ganzen Gebiet an den Straßen zu finden und sind meistens auf ein bis zwei Stunden begrenzt. Ein großer Parkplatz außerhalb des Gebietes befindet sich südlich des Bürgersaals beim Sportzentrum.

Zwei Überquerungsmöglichkeiten für Fußgänger sind im Gebiet vorhanden, außerdem gibt es Wegweiser für Radfahrende. Radfahrstreifen, Radwege oder gemeinsame Geh- und Radwege sind nicht vorhanden. Radfahrende werden auf die Nebenstraßen Musbergs geleitet.

Positiv hervorzuheben sind die gepflegten Grünstrukturen im Ort. Nicht nur die öffentlichen Grünflächen sind prägend für das Stadtbild, sondern vor allem auch die Vorgärten und Gärten der privaten Eigentümer/-innen.



4.6 Mängel und Konflikte

Fasst man die Ergebnisse der bisherigen Analyse zusammen, kommt man zu folgenden städtebaulichen Missständen, sowohl in öffentlichen als auch privaten Bereichen im Untersuchungsgebiet:

*Plan 06
Städtebauliche Missstände*

(Halb-) öffentliche und private Gebäude:

- Es besteht gehobener Sanierungsbedarf in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes. Betroffen sind private Gebäude sowie Gebäude in städtischen Eigentum. Erhebliche Mängel an Bausubstanz zeigen sich bei dem neuen Rathaus und dessen Nebenbau, der Ritterscheuer, der Pfarrsäle sowie einer Scheune in der Böblinger Straße.
- Die historische Bausubstanz in der Ortsmitte ist gefährdet. Zwei Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen leer (Böblinger Straße 2 und Nebengebäude Filderstraße 14), der Gebäudekomplex Filderstraße 14 wird untergenutzt und wird nach Umzug des Kindergartens teilweise leer stehen. (Halb-) öffentliche Gebäude, wie das Alte Rathaus oder das Neue Rathaus, sind nicht barrierefrei.
- Dem einzigen Nahversorger Musbergs steht nur wenig Platz in der Ortsmitte zur Verfügung. Dadurch wird eine Erweiterung des Sortiments erschwert, weshalb der Nahversorger in seinem jetzigen Standort gefährdet ist.
- Der landwirtschaftliche Betrieb an der Filderstraße ist sehr prominent gegenüber der Kirche situiert. Es könnte ein möglicher Nutzungskonflikt vorliegen.

(Halb-)öffentlicher Außenraum:

- Die Außenraumgestaltung im Untersuchungsgebiet ist mangelhaft. Eine gute Substanz, gute Verweilmöglichkeiten, Kommunikationsräume und Barrierefreiheit sind vielerorts nicht gegeben. Besonders auffällig ist die

mangelnde Außenraumgestaltung in der Filderstraße / Böblinger Straße. Auch die Platzgestaltung des Kirchplatzes ist mangelhaft.

- Darüber hinaus gibt es auch Mängel in der Gestaltung von halb-öffentlichem Außenraum, z.B. am Gemeindehaus.
- Der Kirchgarten ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.
- Die Barrierefreiheit in der Ortsmitte ist nicht gegeben. Durch viele Treppen und Mauern müssen gehbeeinträchtigte Personen einen Umweg gehen.
- Die Barrierewirkung parkender Fahrzeuge in den Straßen, die schlechte Qualität der Wegeverbindungen (Gehwegbreiten, fehlende Gehwege und schlechte Substanz) und die fehlenden Kreuzungsbereiche verstärken die mangelnde Fußgängerqualität.



*Das leerstehende
Nebengebäude Filderstraße
14 und ungenutzter
Außenraum*

5 SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

5.1 Sanierungsziele

Aus der Grobanalyse wurden die folgenden Sanierungsziele entwickelt. Sie dienen als Grundlage zur weiteren Bearbeitung nach erfolgreicher Antragstellung für die vorbereitende Untersuchung.

Wesentliche Ziele sind insbesondere die Stärkung der Identität und Attraktivität des Ortes, der Abbau städtebaulicher Missstände und die Stärkung der sozialen Stabilität. Der Umgang mit dem baulichen Erbe soll behutsam erfolgen und die Baukultur zukunftsorientiert sein.

Weiterhin gilt der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Baulücken sollen geschlossen und Leerstände vermieden werden, der Wohnungsbestand muss bedarfsgerecht angepasst und bezahlbare Wohnangebote müssen geschaffen werden.

Die Ortsmitte soll revitalisiert und funktionsfähig erhalten und die Nahversorgung für Musberg sichergestellt werden.

Oberste Priorität für die öffentlichen Räume ist die Barrierefreiheit. Das Ortsbild sowie die Gestaltungsqualität sollen verbessert werden. Die vorhandenen halb-öffentlichen und identitätsstiftenden privaten Grünflächen sollen weiterentwickelt und geschützt werden.

5.2 Maßnahmen

*Plan 07
Maßnahmenplan*

Aus den Sanierungszielen abgeleitet ergeben sich für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Musberg“ folgende konkrete Maßnahmen:

- **Neuordnung Neues Rathaus:**

Die noch wenigen verbliebenen Nutzungen sollen verlagert werden und anstelle dessen Wohnnutzung und ggfs. Einzelhandel angesiedelt werden. Städtebauliche Entwürfe sollen in Form eines Wettbewerbs eine qualitätvolle Gestaltung sichern. Notwendige Maßnahmen im Rahmen der Sanierung wären Abbrüche bzw. Teilabbrüche und die Initiierung eines Wettbewerbsverfahrens.



*Das teilweise leerstehende
„Neue Rathaus“*

- **Schaffung von Wohnraum:**

Insbesondere die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum, ist ein zentrales Anliegen der städtebaulichen Erneuerung. Durch die Umnutzung leerstehender Gebäude (z.B. Scheunen), Modernisierung, behutsamen Ausbau des Bestands und Aktivierung von Brachflächen (neues Rathaus) steht in der Ortsmitte Musbergs ein großes Potential zur Verfügung.

- **Sanierung öffentlicher Gebäude und Stärkung öffentlicher Infrastruktur:**

Umfangreicher Sanierungsbedarf besteht im Bereich des historischen Gebäudeensembles „Altes Rathaus“ (Filderstraße 44) bis hin zur sogenannten „Ritterscheuer“ und dem leerstehenden, maroden Wohngebäude Böblinger Straße 2. Hier soll geprüft werden, ob eine

Neuordnung (Sanierung oder Abriss) sinnvoll ist. Auch der Bürgersaal ist sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei.

Im Wissen um die Entwicklung des Wohnbauschwerpunkts „Oberer Bongart“ und die weitere, anschließende Entwicklung der Wohngebiete „Schafäcker“ und „Hinter den Gärten“ mit etwa 250 neuen Wohneinheiten im Stadtteil Musberg ist schon heute vorausschauend zu prüfen, ob die bestehende öffentliche Infrastruktur erweitert werden muss oder ggfs. weitere Standorte für Infrastruktur in der Ortsmitte vorzusehen sind.

- **Einzelhandel:**

Die Verbesserung der Einzelhandelsfunktion stellt ein wesentliches Ziel dar. Die bestehenden Betriebe stoßen schon heute an ihre Grenzen. Wie beim Thema „Stärkung öffentliche Infrastruktur“ ist bei den weiteren Untersuchungen ebenfalls vorausschauend zu prüfen, welche Bedarfe für den weiteren Zuwachs an Einwohner/-innen notwendig werden. Im Zusammenhang mit der Neubebauung des Rathausareals können sich hier neue Flächen für die Dienstleistung / den Einzelhandel entwickeln lassen.

- **Kirchengemeinde:**

Die denkmalgeschützte Pfarscheuer soll renoviert und der Pfarrgarten öffentlich zugänglich werden. Dies stellt eines der wesentlichen Ziele der Stadterneuerung Leinfelden-Echterdingens dar. Maßnahmen der evangelischen Kirchengemeinde sind im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig, stellen jedoch konzeptionell einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung der Ortsmitte Musberg dar.

- **Grunderwerb:**

Im Zuge der weiteren Untersuchungen muss vertiefend geprüft werden, inwiefern Grunderwerb durch die Stadt sinnvoll zur Erreichung der städtebaulichen Ziele eingesetzt werden kann.

- **Sanierung öffentlicher Räume:**

In der oben genannten Programmausschreibung werden Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel explizit als Förderschwerpunkt genannt. In diesem Sinne ist die Umgestaltung der Filderstraße, insbesondere in den Kreuzungsbereichen mit der Böblinger Straße barrierearm und wesentlich gefälliger für Zufußgehende zu gestalten. Die Grün- und Freiräume sind entsprechend dem oben genannten Förderprogramm zur Verbesserung des Stadtklimas zu gestalten.

- **Mobilität:**

Im Zuge des Mobilitätskonzepts Leinfelden-Echterdingen soll auch in Musberg ein Mobilitätspunkt (Bündelung von verschiedenen Mobilitätsangeboten, z.B. ÖPNV, Carsharing, Fahrradabstellanlagen, Lademöglichkeiten für Elektromobilität etc.) geschaffen werden. Dieser

soll in der Ortsmitte angelegt werden.

Fuß- und Radwegeverbindungen sollen ausgebaut und gestärkt werden.

- **Private Baumaßnahmen:**

Die Sanierung soll gemäß § 137 Baugesetzbuch (BauGB) frühzeitig mit Eigentümer/-innen, Mieter/-innen, Pächter/-innen und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt werden. Die Verwaltung beabsichtigt, die Bereitschaft zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Gebäude gezielt bei den Eigentümer/-innen zu erfragen.

Angestrebt wird der Beschluss eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, in dem nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 177 BauGB steuerlich begünstigt sind. Somit sollen Anreize zur Durchführung privater Baumaßnahmen geschaffen werden.

5.3 Abgrenzungsvorschlag

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wird empfohlen das Untersuchungsgebiet zu vergrößern. Bereiche der Haublickstraße sowie die südlich angrenzenden Flurstücke an der Böblinger Straße lassen sehr gute Möglichkeiten der Innenentwicklung erkennen. In diesen Bereichen könnte neuer Wohnraum durch Nachverdichtung geschaffen werden. Auch die ungenutzten Scheunen könnten zu Wohnraum umgenutzt und Baulücken geschlossen werden.

Durch die Vergrößerung des Untersuchungsgebiets ist die Möglichkeit gegeben, nicht nur punktuelle städtebauliche Missstände zu beseitigen, sondern ganze Bereiche umzugestalten und zu sanieren.

*Plan 08
Vorschlag Abgrenzung für
die Vorbereitende
Untersuchung*



Haublickstraße / Kirchplatz

6 KOSTEN- UND FINANZIERUNGS-ÜBERSICHT

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten.

Der benötigte Finanzbedarf resultiert endgültig erst aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption, dennoch kann bereits im Zuge der Grobanalyse eine vorläufige Kostenschätzung erfolgen.

Für die geplante Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Musberg“ wurden geschätzte Gesamtkosten von ca. 5.132.000 € ermittelt, wovon im Rahmen der Städtebauförderung 3.150.000 € zuwendungsfähig sind. Davon tragen Bund und Land 1.890.000 € (60%) sowie die Stadt Leinfelden-Echterdingen 1.260.000 € (40%).

Die von der Stadt insgesamt zu tragenden Kosten belaufen sich auf 3.242.000 Euro.

	Gesamtkosten	sanierungsbedingte Kosten Bund/Land 60 % Stadt 40 %	
I. Vorbereitende Untersuchungen	20 T€		20 T€
II. Weitere Vorbereitung	50 T€		50 T€
Planungen und Gutachten	30 T€	x 100 % =	30 T€
Öffentlichkeitsarbeit	20 T€	x 100 % =	20 T€
III. Grunderwerb	1.200 T€		1.200 T€
Haublickstr. 6 (evang. Gemeindehaus)	1.200 T€	x 100 % =	1.200 T€
sonst. Grunderwerbe	0 T€	x 100 % =	0 T€
IV. Ordnungsmaßnahmen	1.916 T€		1.050 T€
a) Bodenordnung	0 T€		0 T€
b) Umzug von Betroffenen	0 T€		0 T€
Betriebsverlagerung	0 T€	100 % =	0 T€
c) Grundstückfreilegungen	400 T€		400 T€
Altes Rathaus	200 T€	x 100 % =	200 T€
Hauptgebäude	200 T€	x 100 % =	200 T€
5 Stk x 40 T€			
d) Öffentliche Erschließung	1.516 T€		650 T€
Kirchplatz	2.665 m ² x 350 €/m ²	x 150 €/m ² =	400 T€
Filderstr./Böblinger Straße	1.665 m ² x 350 €/m ²	x 150 €/m ² =	250 T€
583 T€			
V. Baumaßnahmen	3.116 T€		2.000 T€
a) Private Modernisierungsmaßnahmen*	400 T€		400 T€
umfassend	10 Stk x 40 T€	x 100 % =	400 T€
b) Öffentliche Maßnahmen	2.716 T€		1.600 T€
Bürgerhaus (60% Stadt)	1.000 T€	=	350 T€
Quartier Alter Ritter	882 T€	x 85 % =	750 T€
Umnutzung Gemeindehaus	834 T€	x 60 % =	500 T€
sonst. Gemeinbedarf	T€	x 60 % =	0 T€
VI. Sonstiges	20 T€		20 T€
VII. Vergütung / Honorare	160 T€		160 T€
Summe I bis VII	6.482 T€		4.500 T€
VIII. Einnahmen	1.350 T€		1.350 T€
Grundstückserlöse	1.350 T€		1.350 T€
Werterhöhung Areal Altes Rathaus	150 T€		150 T€
Wertansatz Haublickstr. 1	1.200 T€		1.200 T€
Sonstiges	0 T€		0 T€
Gesamt	5.132 T€		3.150 T€

* Realisierungsgrad ca. 30%

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die Grobanalyse „Ortsmitte Musberg“ beschreibt den Ist-Zustand im Untersuchungsgebiet auf der städtebaulichen Ebene. Das Ortsbild, die Eigentümerstruktur, die Bausubstanz, die Nutzungsstruktur sowie der öffentliche Raum werden analysiert und ausgewertet. Die Ergebnisse der Analyse zeigen enorme städtebauliche Missstände auf. Um diese zu beseitigen, werden Sanierungsziele formuliert und Maßnahmen benannt, die zur Stärkung der Ortsmitte dienen. Die Grobanalyse ist die Grundlage für die Antragstellung auf Finanzmittel der Städtebauförderung für die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg.

Die Ortsmitte Musberg hat eine wichtige Bedeutung für den Ort und beherbergt (halb-) öffentliche Funktionen wie z.B. den einzigen Nahversorger, die Kirche, das Neue und das Alte Rathaus, den Bürgersaal, verschiedene Vereine und weitere Nutzungen (vgl. Plan Nutzungen EG).

Der Großteil der öffentlichen und teilweise privaten Gebäude weisen Mängel auf und sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Substanzielle Mängel zeigen sich an mehreren städtischen Gebäuden in der Ortsmitte. Es muss untersucht werden, ob für eine Neuordnung die Gebäude saniert oder abgerissen werden sollen. Dem Nahversorger steht zu wenig Platz in der Ortsmitte zur Verfügung. Es soll geprüft werden, welchen Bedarf der Einzelhandel an Flächenerweiterung hat.

Auch die Außenraumgestaltung im Untersuchungsgebiet ist mangelhaft. Eine gute Substanz, gute Verweilmöglichkeiten, Kommunikationsräume und Barrierefreiheit sind vielerorts nicht gegeben.

Wesentliche Ziele zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände sind die Stärkung der Identität und Attraktivität des Ortes, die Schließung der Baulücken und die Vermeidung von Leerständen, der behutsame Umgang mit dem baulichen Erbe, die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes sowie die Schaffung bezahlbarer Wohnangebote für alle. Außerdem soll die Ortsmitte funktionsfähig erhalten werden und die Nahversorgung für Musberg sichergestellt werden. Die öffentlichen Räume sollen barrierefrei gestaltet werden und auch die vorhandenen halb-öffentlichen und identitätsstiftenden privaten Grünflächen sollen weiterentwickelt und geschützt werden. Des Weiteren sollen Angebote für Jung und Alt geschaffen werden.

Durch Neuordnung (Modernisierung und Umbau von bestehenden Gebäuden oder Abriss) soll neuer Wohnraum geschaffen werden. Dies soll vor allem im Bereich des Neuen Rathauses untersucht werden. Umfangreicher Sanierungsbedarf besteht in Bereichen des historischen Gebäudeensembles (Bereich um das Alte Rathaus), dem Bürgersaal und der Kirche. Die öffentliche

Infrastruktur soll gefördert und gestärkt werden, so dass die Ortsmitte weiterhin lebendig bleibt. Auch sollen die Sanierungen und bauliche Maßnahmen von privaten Eigentümern gefördert werden.

Der öffentliche Raum im gesamten Gebiet soll, insbesondere in Kreuzungsbereichen der Filderstraße mit der Böblinger Straße und dem Kirchplatz, verbessert und, wenn möglich, barrierefrei gestaltet werden. Fuß- und Radwegeverbindungen sollen ausgebaut und gestärkt werden. Im Zuge des Mobilitätskonzeptes wird ein Mobilitätspunkt in der Ortsmitte Musberg geplant.

Es wird empfohlen, das Untersuchungsgebiet für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung zu vergrößern, so dass Bereiche mit Nachverdichtungspotentialen (z.B. Haublickstraße) in die Analyse mit aufgenommen werden. Durch die Erweiterung des Untersuchungsgebietes ist die Möglichkeit gegeben, nicht nur punktuelle städtebauliche Missstände zu beseitigen, sondern ganze Bereiche umzugestalten und zu sanieren.

8 PLANTEIL

- Umgrenzung zur Grobanalyse „Ortsmitte Musberg“
- Eigentumsverhältnisse
- Gebäudesubstanz
- Nutzungen EG
- Öffentlicher Raum
- Städtebauliche Missstände
- Maßnahmenplan
- Vorschlag Abgrenzung für die vorbereitende Untersuchung



Grenze Untersuchungsgebiet
Größe ca. 3,2 ha

Projekt **Grobanalyse "Ortsmitte Musberg"**

Planinhalt **Umgrenzung zur Grobanalyse
"Ortsmitte Musberg"**

Auftraggeber **Stadt Leinfelden-Echterdingen**
Planungsamt
Bernhäuser Str. 11
70771 Leinfelden-Echterdingen

Datum **08.08.2018**

Maßstab **M 1:2.000**



citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Eigentumsverhältnisse

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- städtisches Grundstück
- privat: Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde
- privates Grundstück

Projekt **Grobanalyse "Ortsmitte Musberg"**

Planinhalt **Eigentumsverhältnisse**

Auftraggeber **Stadt Leinfelden-Echterdingen
Planungsamt
Bernhäuser Str. 11
70771 Leinfelden-Echterdingen**

Datum **28.08.2018**

Maßstab **M 1:2.000**



citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Bausubstanz

Bewertung erfolgt auf Grundlage der äußeren Erscheinung der Gebäude

- - - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Neubau, neuwertig nach Sanierung
- geringer Sanierungsbedarf
- gehobener Sanierungsbedarf
- erhebliche Mängel
- D** Denkmalgeschütztes Gebäude

Projekt **Grobanalyse "Ortsmitte Musberg"**

Planinhalt **Gebäudesubstanz**

Auftraggeber **Stadt Leinfelden-Echterdingen**
 Planungsamt
 Bernhäuser Str. 11
 70771 Leinfelden-Echterdingen

Datum **28.08.2018**

Maßstab **M 1:2.000**



citiplan GmbH
 Stadtplanung und Projektentwicklung
 Würthstraße 93, 72793 Pfullingen
 Tel +497121 926692
 info@citiplan.de - www.citiplan.de





Nutzungen im EG
Begehung Juli 2018

- — — Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Wohnhaus
- Dienstleistungen
- Einzelhandel
- Scheune / Stall
- L Landwirtschaft
- sonstige Nutzung / k. A.
- öffentliches Gebäude
- Kirche und Pfarramt
- Vereine, Parteien
- Leerstand
- drohender Leerstand

Projekt **Grobanalyse "Ortsmitte Musberg"**

Planinhalt **Nutzungen EG**

Auftraggeber **Stadt Leinfelden-Echterdingen**
Planungsamt
Bernhäuser Str. 11
70771 Leinfelden-Echterdingen

Datum **28.08.2018**
Maßstab **M 1:2.000**

citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





- öffentlicher Raum**
 Quelle Baumstandorte und städtische Grünstrukturen: Amt für Umwelt, Grünflächen und Tiefbau
- - - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - öffentliche Grünflächen
 - private prägende Grünbereiche
 - Fußgängerbereiche
 - Mischverkehrsfläche
 - - - Parkzonen (teilweise beschränkt 1- 2h)
 - Treppenanlagen
 - Mauern
 - Sitzgelegenheiten
 - Fußgängerüberwege
 - Bäume (städtisch)

Projekt **Grobanalyse "Ortsmitte Musberg"**

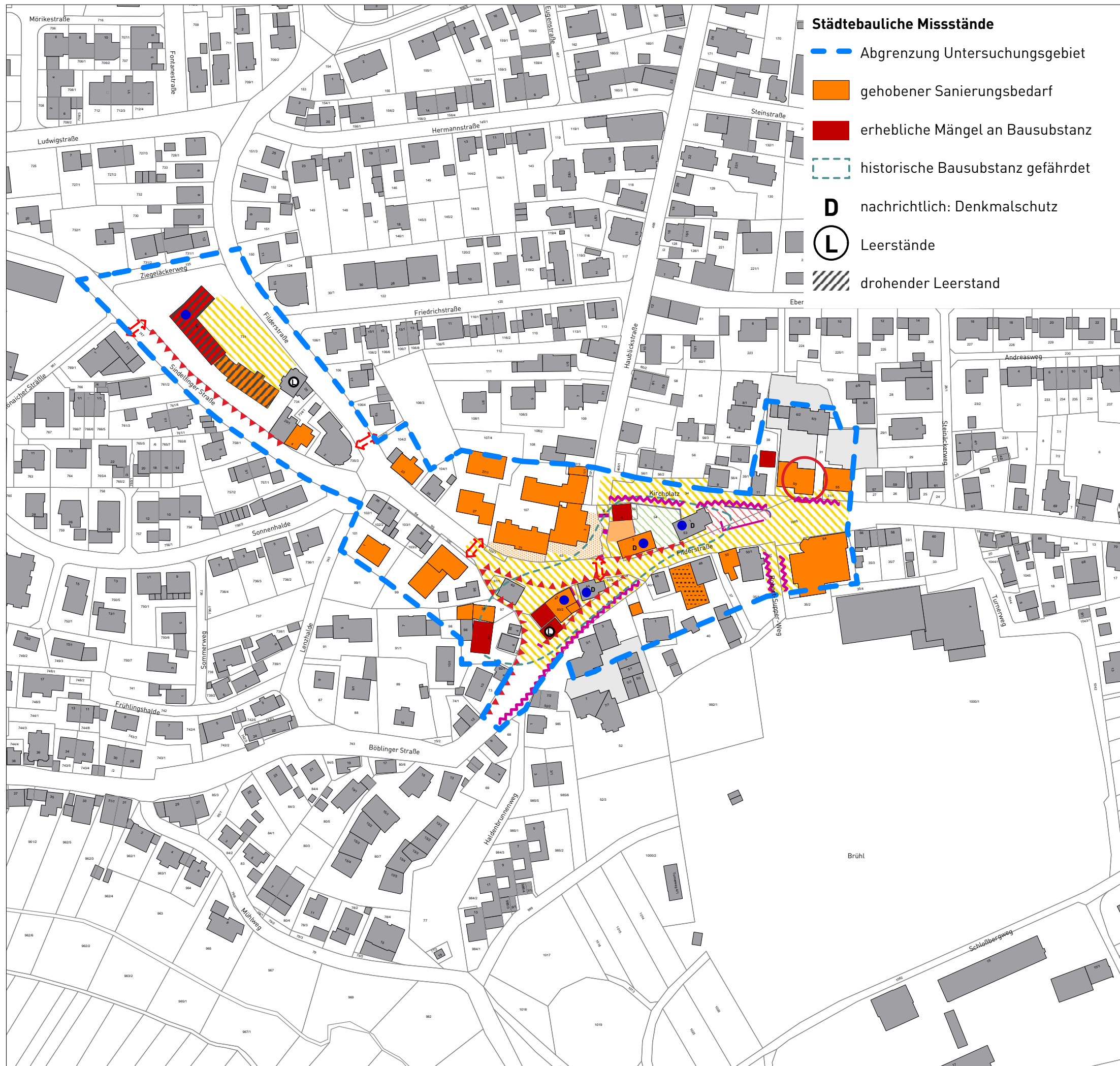
Planinhalt **Öffentlicher Raum**

Auftraggeber **Stadt Leinfelden-Echterdingen**
 Planungsamt
 Bernhäuser Str. 11
 70771 Leinfelden-Echterdingen

Datum **12.09.2018**
 Maßstab **M 1:2.000**

citiplan GmbH
 Stadtplanung und Projektentwicklung
 Würthstraße 93, 72793 Pfullingen
 Tel +497121 926692
 info@citiplan.de - www.citiplan.de





Städtebauliche Missstände

- — — — — Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- gehobener Sanierungsbedarf
- erhebliche Mängel an Bausubstanz
- historische Bausubstanz gefährdet
- D** nachrichtlich: Denkmalschutz
- L** Leerstände
- drohender Leerstand

- (Halb-) öffentliche Gebäude nicht barrierefrei
- mangelndes Platzangebot für Nahversorgung
- möglicher Nutzungskonflikt: Landwirtschaft in Ortsmitte
- Mängel in der Außenraumgestaltung (Substanz, Aufenthalt / Verweilmöglichkeiten, Barrierefreiheit)
- Mängel in der Platzgestaltung (Substanz, Aufenthalt, Barrierefreiheit)
- Mängel in der Gestaltung von halb-öffentlichem Außenraum
- nicht zugängliche Grünfläche in der Ortsmitte
- Treppen als Barriere
- Mauern als Barriere
- mangelnde Fußgängerqualität, z.B.:
- ~ ~ ~ ~ ~ Barrierewirkung parkende Fahrzeuge
- ▼ ▼ ▼ ▼ mangelnde Qualität der Wegeverbindung: Gehwegbreiten, fehlende Gehwege und schlechte Substanz
- ↔ ↔ ↔ Fehlende Kreuzungsbereiche

Projekt **Grobanalyse "Ortsmitte Musberg"**

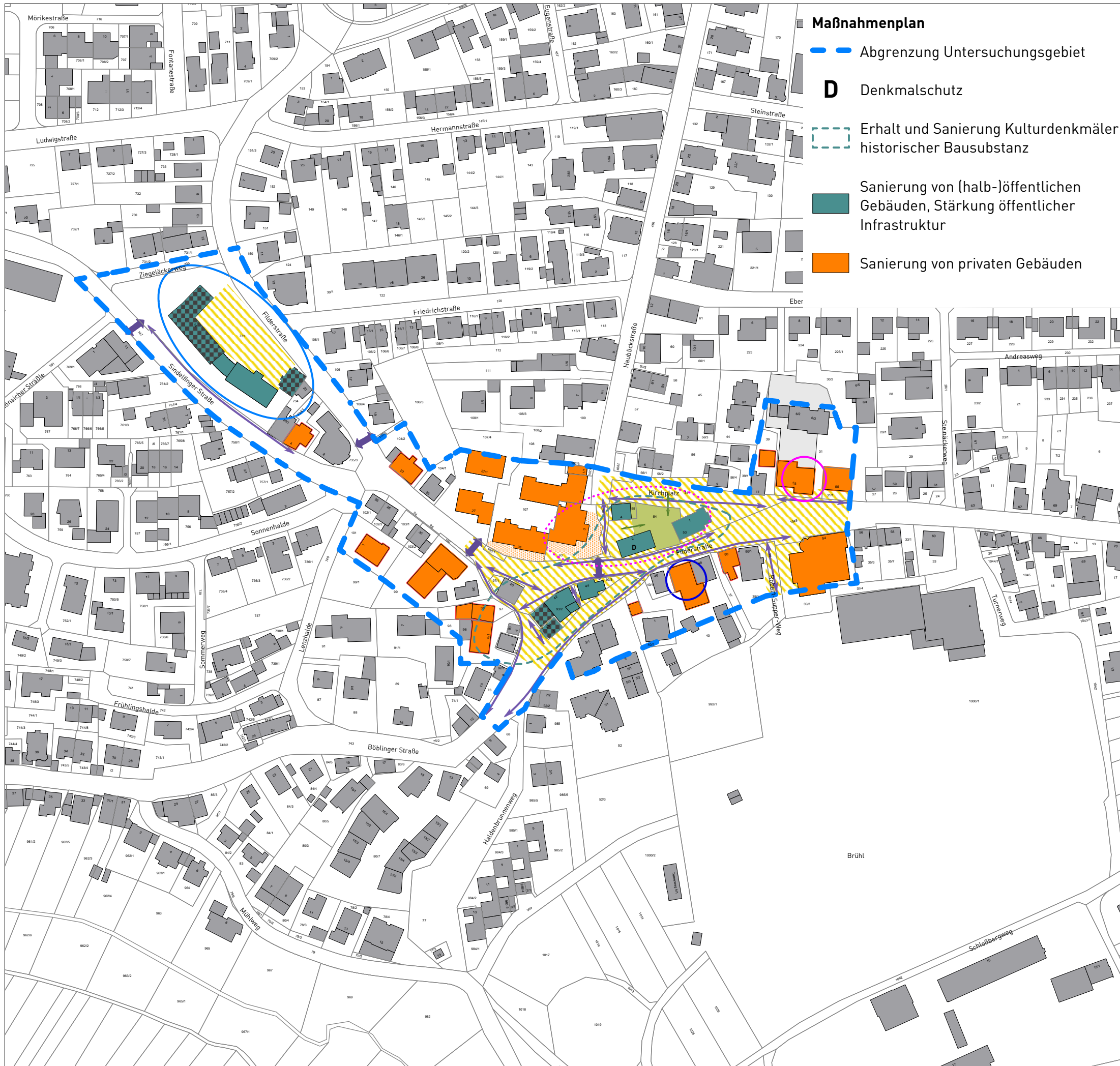
Planinhalt **Städtebauliche Missstände**

Auftraggeber **Stadt Leinfelden-Echterdingen
Planungsamt
Bernhäuser Str. 11
70771 Leinfelden-Echterdingen**






Datum **12.09.2018**
Maßstab **M 1:2.000**



citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Maßnahmenplan

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Denkmalschutz
-  Erhalt und Sanierung Kulturdenkmäler & historischer Bausubstanz
-  Sanierung von (halb-)öffentlichen Gebäuden, Stärkung öffentlicher Infrastruktur
-  Sanierung von privaten Gebäuden

-  mindergenutzte Gebäude umnutzen / sanieren / Abriss; Schaffung von Wohnraum
-  Umbau / Neuordnung evangl. Kirchengemeinde
-  Neuordnung Rathausareal / Schaffung von Wohnraum
-  möglicher Nutzungskonflikt landwirtschaftlicher Betrieb
-  Erweiterung Nahversorgung / Standortprüfung
-  Sanierung öffentlicher Räume
-  Zugänglichkeit halböffentlicher Grünfläche
-  Schaffung fußgängerfreundliche Kreuzungsbereiche
-  Fuß- und Radwegeverbindungen ausbauen und stärken
-  Neugestaltung privater Außenraum: Barrierefreiheit und Sichtbarkeit

Projekt **Grobanalyse "Ortsmitte Musberg"**

Planinhalt **Maßnahmenplan**

Auftraggeber **Stadt Leinfelden-Echterdingen
Planungsamt
Bernhäuser Str. 11
70771 Leinfelden-Echterdingen**

Datum **12.09.2018**

Maßstab **M 1:2.000**





citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de





Vorschlag Abgrenzung für die Vorbereitende Untersuchung

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
3,3 ha
-  Vorschlag Abgrenzung Vorbereitende Untersuchung
5,4 ha

Projekt **Grobanalyse "Ortsmitte Musberg"**

Planinhalt **Vorschlag Abgrenzung für die Vorbereitende Untersuchung**

Auftraggeber **Stadt Leinfelden-Echterdingen
Planungsamt
Bernhäuser Str. 11
70771 Leinfelden-Echterdingen**

Datum **28.08.2018**

Maßstab **M 1:2.000**



citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93, 72793 Pfullingen
Tel +497121 926692
info@citiplan.de - www.citiplan.de

