



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 150/11

Sachbearbeitung:

Burkhardt, Albrecht
Bauer, Daniel

Datum:

06.05.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

19.05.2011
25.05.2011

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Rahmenkonzeption "Wohnpark Fuchshof"
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung

Bezug:

Rahmenkonzeption Stadtpark Ost (Vorl.Nr. 380/08)
Verkauf von Liegenschaften an die WBL (Vorl.Nr. 361/10)
Entwicklung Sportpark Ost – Empfehlungen der Planungszelle (Vorl.Nr. 537/10)
Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen – „Grünflächenplanung Stadtpark Ost“ (Vorl.Nr. 040/11)

Anlagen:

- 1 Rahmenkonzept Büro Schneidmeyer von 2006
- 2 Räumliche Abgrenzung der Mehrfachbeauftragung
(großräumiges Untersuchungsgebiet mit städtebaulichem Vertiefungsbereich)
- 3 Übersicht Prozessablauf und Zeitplanung

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung einer städtebaulichen Rahmenkonzeption „Wohnpark Fuchshof“ für die Gärtnerieflächen nördlich der Fuchshofstraße vorzubereiten und durchzuführen.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangslage

Am östlichen Rand der Ludwigsburger Oststadt ergibt sich durch das bereits erfolgte oder noch folgende Auflösen von Gärtnerieflächen an der Fuchshofstraße nördlich des Ludwig-Jahn-Stadions und im weiteren Bereich nördlich der Sportanlagen des "Sportpark Ost" das Erfordernis zur Erarbeitung eines **umfassenden Planungskonzepts**, das u.a. die Themen Wohnen, Sport, öffentlicher Raum, ruhender und fließender Verkehr sowie Grün- und Freiraum berücksichtigt.

Die Gärtnerieflächen stellen ein großes Wohnbauflächenpotenzial im Rahmen der Innenentwicklung dar, durch das der weitere Bedarf an Wohnbauland in Ludwigsburg für die nächsten Jahre gedeckt werden kann. Für diesen Planungsbereich besteht derzeit allerdings kein entsprechendes Planungsrecht, deshalb muss ein tragfähiges städtebauliches Konzept entwickelt werden. Die Erarbeitung wird in Form einer Mehrfachbeauftragung vorgeschlagen.

Rahmenkonzeption "Wohnpark Fuchshof" - Durchführung einer Mehrfachbeauftragung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, sowohl im Geschosswohnungsbau, als auch im individuellen Einfamilienhausbau, befindet sich im Wohngebiet „Hartenecker Höhe“ bereits der zweite und letzte Bauabschnitt in der Vermarktung. Aus den eingegangenen Bewerbungen ist weiterhin eine große Nachfrage nach Bauplätzen in Ludwigsburg zu erkennen.

Die vorgeschlagene Mehrfachbeauftragung ist ein **erster Schritt zur Entwicklung des Baugebiets „Wohnpark Fuchshof“**. Aus dem Ergebnis soll eine tragfähige Rahmenkonzeption zur weiteren abschnittswisen Umsetzung durch Bebauungspläne erarbeitet werden.

Entwicklung aus dem Stadtentwicklungskonzept

Das Projekt „Wohnpark Fuchshof“ ist als Maßnahme im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ludwigsburg verankert und betrifft wichtige **Themenfelder** sowie **strategische Ziele**. Es dient vor allem den Zielen des Themenfelds **Attraktives Wohnen**, zum Beispiel durch das bedarfsgerechte Wohnungsangebot im Neubau für verschiedene Zielgruppen (Starter, Familien, Ältere, Baugruppen in Miete oder Eigentum). Damit kann eine nachhaltige, positive demografische Entwicklung, die Sicherung von ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen sowie die Bewahrung der Attraktivität durch Qualität in Wohnungsbau, Wohnumfeld und Infrastruktur unter Berücksichtigung von städtebaulichen, architektonischen, energetischen und ökologischen Standards erreicht werden. Dabei spielt auch die Schaffung einer eigenen Identität des Baugebietes eine wichtige Rolle. Insbesondere zu diesem Themenfeld wird die Projektgruppe „Kommunale Wohnungspolitik“ sowie der „Arbeitskreis Demographie“ bei der Stadtverwaltung unter Federführung des Referats Nachhaltige Stadtentwicklung mitwirken.

Ein wichtiger Aspekt für die wirtschaftliche Entwicklung von Ludwigsburg in Verbindung mit dem Themenfeld **Wirtschaft und Arbeit** stellt die Bereitstellung eines angemessenen und qualitätsvollen Angebots an Wohnraum oder Wohnbaugrundstücken als „weicher Standortfaktor“ dar. In diesem Zusammenhang ist auch das Bereitstellen der Infrastruktur für Bildung und Betreuung zu nennen. Insofern ist zu prüfen, ob und in welcher Größe bei einer Entwicklung des Gebietes z.B. weitere Einrichtungen zur Kinderbetreuung notwendig werden.

Ein weiteres Themenfeld **Grün in der Stadt** ist eng mit der Gebietsentwicklung verbunden. Dabei geht es u.a. um die Frage der Erhaltung, Aufwertung und Vernetzung der möglichen Grünflächen im Plangebiet und darüber hinaus, welche auch als Maßnahme zur Anpassung an bzw. zur Milderung der Auswirkungen des Klimawandels wichtig sind.

Im Themenfeld **Mobilität** ist neben der Entwicklung einer verträglichen Erschließung des Quartiers insbesondere die derzeit laufende Machbarkeitsuntersuchung zur Stadtbahn bzw. deren Bau relevant. Die Erschließung des künftigen Wohngebietes kann dabei unabhängig vom Bau einer Ostrandspange (Waiblinger Straße) realisiert werden.

Ziel des Themenfelds **Vielfältiges Sportangebot** ist v.a. die Schaffung von Angeboten für den Breitensport. Dies kann durch den Ausbau eines Streckennetzes für Sport und Bewegung, z.B. durch die Vorschläge der „Planungszelle Sportpark Ost“ zur Einrichtung einer Finnenbahn, erfolgen.

Im Themenfeld **Energie** werden durch das Projekt konkret die Ziele zu Energiesparmaßnahmen im Neubau, einer energetische Optimierung sowie der Aufbau einer unabhängigen dezentralen Energieversorgung durch die Stadtwerke umgesetzt. Dabei sind der Anschluss an die Fernwärmeversorgung des Holzheizkraftwerks oder die Planung einer Passivhaussiedlung mögliche Ansatzpunkte.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Bereits im Jahr 2006 wurde durch das Büro Schneidermeyer eine „Machbarkeitsstudie Waiblinger Straße/Stadtpark - Entwicklungsplanung Ludwigsburg Ost“ unter Beteiligung der Bürgerschaft aus der Planungswerkstatt „Stadtpark Ost/Waiblinger Straße“ durchgeführt. Damals wurde als Ergebnis ein Rahmenkonzept für das Gebiet zwischen Fuchshofstraße, Alter Oßweiler Weg und dem Westrand von Oßweil unter Einbeziehung des Sportparkgeländes erarbeitet (vgl. Anlage 1).

Zwischenzeitlich haben sich verschiedene Rahmenbedingungen verändert, welche eine **Überarbeitung des Rahmenkonzepts** notwendig machen. Zu nennen sind im Einzelnen:

- Seit 2006 bildet das vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg beschlossene Stadtentwicklungskonzept (SEK) „Chancen für Ludwigsburg“ die Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Dabei sind eine breite Bürgerbeteiligung und die vernetzte Betrachtung aller Themenfelder Kennzeichen von integrierten Planungsprozessen. Deshalb erfolgt die Entwicklung des Projekts „Wohnpark Fuchshof“ unter breiter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern.
- Die Prüfung und Einbeziehung der Ergebnisse aus der „Planungszelle Sportpark Ost“, (hervorgegangen aus den Empfehlungen des Sportentwicklungsplanes) gemäß ergänztem Beschluss zur Vorl.Nr. 537/10. Hierbei sind für das Plangebiet insbesondere relevant das weitere Nutzungskonzept für das Ludwig-Jahn-Stadion, das Neubauprojekt des Hockey-Club Ludwigsburg 1912 e.V. sowie die Einrichtung einer Laufstrecke durch den Sportpark Ost und die angrenzenden Freiflächen.
- Eine starke Nachfrage nach Bauplätzen u.a. für den individuellen Einfamilienhausbau, welche im Stadtgebiet derzeit nur unzureichend befriedigt werden kann.
- Vorliegende detaillierte Lärmuntersuchungen aus dem Bereich „Sportpark Ost“ und daraus abgeleitete Maßnahmen.
- Der Auftrag des Gemeinderats gemäß abweichendem Beschluss zur Vorl.Nr. 361/10 das städtebauliche Konzept voranzutreiben und die Planung für den „Stadtpark Ost“ (benannt jetzt „Wohnpark Fuchshof“) zu konkretisieren.

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat im Dezember 2006 mehrheitlich beschlossen, dass die **Trasse der Waiblinger Straße** zwischen Friedrichstraße und Schorndorfer Straße im Flächennutzungsplan gesichert wird und über die Notwendigkeit des Baus nach der Bebauung der Flakkaserne (benannt jetzt „Hartenecker Höhe“) entschieden werden soll.

Da die Umsiedelung des Baugebiets „Hartenecker Höhe“ noch nicht abgeschlossen ist und keine Ergebnisse zu den dadurch entstandenen Verkehrsmengen und -strömen vorliegen, kann derzeit keine Entscheidung über den Bau der „Waiblinger Straße“ getroffen werden. Somit wird lediglich von einer Freihaltung der Trasse ausgegangen.

Grundsätzlich wird das Thema „Waiblinger Straße“ deshalb eine untergeordnete Rolle spielen, da die zukünftige Gestaltung und Nutzung der (ehemaligen) Gärtnereiflächen im Vordergrund der Mehrfachbeauftragung steht und eine Erschließung des künftigen Wohngebiets auch ohne eine „Waiblinger Straße“ möglich ist.

Eine besondere Problematik stellt der vom Stadion und den angrenzenden Sportanlagen ausgehende **Sportlärm** bei Nutzung der Anlagen dar, die in Konflikt zu einer Umnutzung der bisherigen Gärtnereiflächen nördlich der Fuchshofstraße in ein Wohngebiet stehen.

Weiterhin besteht im östlichen Stadtgebiet der Bedarf für eine zusammenhängende **Grün- und Naherholungsfläche**, welche durch die Bevölkerung genutzt werden kann. Diese Grünfläche kann auch aus klimatischer Sicht relevant sein, da sie derzeit im östlichen Bereich eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität zur nächtlichen Kalt-/Frischlufthproduktion darstellt und eine hohe

Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen besitzt (Klimaatlas Verband Region Stuttgart 2008).

Mehrfachbeauftragung

Mit der Durchführung der Mehrfachbeauftragung ist beabsichtigt, detaillierte Vorschläge von qualifizierten Stadtplanungsbüros unter Mitarbeit von Landschaftsplanern zu erhalten, welche dann in einen Rahmenplan umgesetzt werden. Dabei wird erwartet, dass die Ergebnisse einen qualitätvollen, zukunftsfähigen und innovativen Ansatz im Städtebau aufweisen und z.B. auch energetische Standards setzen.

Der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung hat sich bereits im September 2010 im Rahmen des **Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“** des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg mit einem Antrag zur Durchführung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung beworben. Der Antrag wurde im Dezember 2010 bewilligt und ist mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 30.000 € für die Durchführung der Mehrfachbeauftragung verbunden. Eine Komplementärfinanzierung der Stadt von ebenfalls 30.000 € ist eingestellt. Um die Förderung zu erhalten, muss die Mehrfachbeauftragung bis Ende Oktober 2011 durchgeführt und abgeschlossen sein.

Wie in Anlage 2 dargestellt, ist das Plangebiet in Stufen zu bearbeiten. In einer **ersten Stufe** (Maßstabsebene ca. 1:2.000) soll die räumliche Einbindung des Plangebiets in die Stadtstruktur, insbesondere in den Bereich zwischen der Friedrichstraße, Oststraße, Schorndorfer Straße und dem westlichen Ortsrand von Oßweil aufgezeigt werden. Dabei ist eine übergeordnete Vernetzungskonzeption bezüglich Erschließung, Wegeverbindungen und Freiraum darzustellen. Der **städtebauliche Strukturplan** soll das stadträumliche Gesamtkonzept und die städtebauliche Grundstruktur (Baufelder, Freiflächen, öffentlicher Raum) sowie deren Einbindung in den angrenzenden Sportpark und in die Landschaft aufzeigen.

Die **zweite Stufe** (Maßstabsebene ca. 1:1.000 bis 1:500) stellt der ca. 11 ha große städtebauliche Vertiefungsbereich mit den Gärtnereiflächen und den angrenzenden Bereichen im Westen (Berliner Platz) und Nord-Osten dar. Im **städtebaulichen Entwurfskonzept** sind verschiedene Teilaspekte in Grundzügen zu bearbeiten, dazu zählen insbesondere

- Dachaufsicht der Bebauung,
- Nutzungsart und Vollgeschosse der Gebäude,
- Einteilung der Grundstücke,
- Energiekonzept,
- Erschließung der Grundstücke und private Parkierung,
- Grün- und Freiflächenkonzeption/Freiraumgliederung,
- Darstellung der öffentlichen Räume mit einer Erschließungskonzeption für Fahrverkehr, ruhender Verkehr, Radfahrer und Fußgänger,
- Darstellung von möglichen Bauabschnitten.

Ergänzend werden exemplarische Grundrissvorschläge für die geplanten Gebäude sowie eine Berechnung der städtebaulichen Kennzahlen gefordert.

Teilnehmende Planungsbüros

Zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung „Wohnpark Fuchshof“ sind nachfolgende Planungsbüros vorgesehen. Den Planungsbüros wird vorgegeben, ein geeignetes Büro für Landschaftsplanung einzubinden.

- KMB - Kerker, Müller, Braunbeck, Ludwigsburg
- ARP - Architektenpartnerschaft, Stuttgart
- Büro Schneidermeyer, Stuttgart
- Pesch & Partner, Stuttgart

Die Ludwigsburger Energieagentur (LEA) soll im Verfahren mitwirken und die Arbeiten aus energetischen Gesichtspunkten überprüfen.

Als Lärmgutachter ist die Gesellschaft für Immissionsschutz (Gfi), Kaiserslautern, beauftragt, welche bereits im Vorfeld durch schalltechnische Berechnungen die Rahmenbedingungen für die Mehrfachbeauftragung erarbeitet hat.

Zur Betreuung, Durchführung und Dokumentation des Verfahrens ist die Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung (FIRU), Kaiserslautern, beauftragt.

Prozessablauf und Zeitplan

Ein detaillierter Ablauf der Mehrfachbeauftragung, verbunden mit insgesamt drei Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung ist in Anlage 3 dargestellt.

Zunächst werden die Bewohnerinnen und Bewohner der näheren und weiteren Umgebung (Oststadt, Schlosslesfeld, Oßweil West) mit einem **Informationsflyer** über den Inhalt und die Möglichkeit, sich an der Entwicklung des Gebiets „Wohnpark Fuchshof“ aktiv zu beteiligen, informiert und zu den Veranstaltungen eingeladen. Hierzu ergänzend sollen engagierte Bürgerinnen und Bürger der Planungswerkstatt „Stadtpark Ost/Waiblinger Straße“ und der Zukunftskonferenz III aus der näheren Umgebung des Plangebiets und direkt angeschrieben und eingeladen werden.

Im Zeitraum Anfang Juli bis Mitte September wird die Mehrfachbeauftragung durch die Planungsbüros bearbeitet werden.

Dazu wird eine öffentliche **„Auftaktveranstaltung“** mit den Planungsbüros, Gutachtern, Vertretern des Stadtteilausschusses Oßweil, des Oststadtvereins, den Vereinen, Stadträtinnen und Stadträten, Verwaltung und interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur breiten Information und zur Abfrage eines ersten Stimmungsbildes stattfinden.

Ende Juli soll eine öffentliche Veranstaltung zur Vorstellung und Diskussion der **„Zwischen-ergebnisse“** mit dem Teilnehmerkreis aus der Auftaktveranstaltung stattfinden. Hier besteht nochmals für alle Interessierten die Möglichkeit, Rückmeldungen zu den Zwischenergebnissen zu geben.

Mitte September findet die **Vorprüfung und fachliche Bewertung der Ergebnisse** statt, welche dann in einer **„Abschlussveranstaltung“** der Öffentlichkeit vorgestellt und als Grundlage für einen Rahmenplan in den Gremien beschlossen werden soll.

Ab dem Jahr 2012 ist die Ausarbeitung des Rahmenplans vorgesehen, auf dessen Grundlage dann Bebauungspläne aufgestellt werden können.

Das entwickelte städtebauliche Konzept wird Grundlage für eine wirtschaftliche Betrachtung der Gebietsentwicklung „Wohnpark Fuchshof“ sein, für die im Übrigen die Beschlüsse des Gemeinderates für die Ausweisung von neuem Bauland zur Anwendung kommen.

Kosten und Finanzierung/Finanzielle Auswirkungen

Als Kosten für die Mehrfachbeauftragung werden jeweils 15.000 € als Honorar für die vier Planungsbüros sowie ca. 37.000 € für Gutachter und die Betreuung und Auswertung des Verfahrens angesetzt. Die Gesamtkosten für die Mehrfachbeauftragung betragen somit ca. 97.000 € und werden, wie oben erwähnt, mit 30.000 € bezuschusst. Diese Kosten sind mit der Finanzposition 1.6100.6194.000 in den Haushalt eingestellt.

Es ist beabsichtigt, das Gesamtprojekt (Entwicklung „Wohnpark Fuchshof“) als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme über eine Sonderrechnung nach § 50 Gemeindehaushaltsverordnung außerhalb des Haushalts zu finanzieren. Dabei wird unterstellt, dass die Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke die Kosten der Entwicklungsmaßnahme (Grunderwerb, Erschließung, sonstige Infrastruktur) decken werden. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung gesondert geprüft und dem Gemeinderat dargelegt.

Unterschriften:

Kurt

Burkhardt

Verteiler:

D I, D II, D III, R05, Büro OBM, FBe 20, 23, 48, 60, 65, 67