



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

VORL.NR. 613/12

Sachbearbeitung:

Großmann, Tobias
Fazekas, Peter
Burkhardt, Albrecht
Veselaj, Avni

Datum:

29.11.2012

| Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Sitzungsart |
|---|----------------------|--------------------|
| Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt | 12.12.2012 | ÖFFENTLICH |

Betreff: Rahmenplanung und Verfahren Entwicklungsbereich und Berliner Platz

Bezug SEK: Masterplan 4 - Vitale Stadtteile

Bezug: Rahmenkonzeption Stadtpark Ost (Vorl. Nr. 380/08)

Entwicklung Sportpark Ost – Empfehlungen der Planungszelle (Vorl. Nr. 537/10)

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
– „Grünflächenplanung Stadtpark Ost“ (Vorl. Nr. 040/11)

Rahmenkonzeption „Wohnpark Fuchshof“
- Durchführung einer Mehrfachbeauftragung (Vorl. Nr. 150/11)

Weiterer Ablauf STEP Oßweil und Einstieg in die Planungsverfahren „Berliner Platz/Sporthalle Ost“ und „Entwicklungsbereich Ost/Oßweil“ (Vorl. Nr. 304/12)

Anlagen: IST-Situation Stellplatzerhebung BS Ingenieure
Übersichtsplan aus dem Grobkonzept
Unverbindliche Prinzipskizzen Variante 1-3
Entwurf der Auslobungsunterlagen
Vorgeschlagener Bearbeitungsbereich

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen beschränkt offenen Ideenwettbewerb im kooperativen Planungsverfahren zur Entwicklung einer städtebaulichen Rahmenkonzeption „**Entwicklungsbereich Ost/Oßweil**“ im Maßstab 1:2000 durchzuführen. Gegenstand des Verfahrens sind zudem die beiden in der Anlage dargestellten Vertiefungsbereiche im Maßstab 1:500

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 18.07.2012 wurde die Verwaltung zum einen beauftragt, den städtebaulichen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil für die Oststadthalle vorzubereiten und durchzuführen. Zum zweiten wurde die Verwaltung auch noch beauftragt, eine Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung einer städtebaulichen Rahmenkonzeption „Entwicklungsbereich Ost/Oßweil“ vorzubereiten. Mit der Aufteilung in zwei separate Verfahren sollte der politisch propagierten Dringlichkeit einer integrierten Planung für die Oststadthalle Rechnung getragen werden. Die zwischenzeitlich erarbeitete städtebauliche Grobkonzeption für die Oststadthalle inkl. Berliner Platz zeigt, dass das unter gewissen Voraussetzungen nach wie vor möglich ist, jedoch weitere anstehende Themen (Sportentwicklung, Neubau der Wolfgang-Reisser-Stiftung etc.) dringend verbindliche Planungsgrundlagen für den Gesamtbereich erfordern.

Untersuchung Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil für die Oststadthalle

Der Hallenneubau der Sporthalle in der Oststadt steht in der politischen Prioritätenliste ganz oben. Die eingegangenen Anregungen aus der gemeinsamen Auftaktveranstaltung zu den STEP-Verfahren Ost/Oßweil haben jedoch auch gezeigt, dass nicht nur die Notwendigkeit eines Hallenneubaus im Bereich des Berliner Platzes gesehen wurde, sondern auch dessen Einbindung in die städtebauliche Gesamtsituation verbunden mit dem Wunsch nach einer funktionalen Aufwertung des Bereichs um den Berliner Platz.

Als Grundlage für die Planungen wurde durch die Verwaltung über die Sommerpause ein Grobkonzept erstellt, das die wesentlichen Rahmenbedingungen zusammenführt, filtert und als Grundlage der Auslobung dienen soll. Die Fragestellungen im Einzelnen dabei waren insbesondere die Zukunft der Eishalle, die möglichen Erweiterungsabsichten des Stadionbades und dadurch bedingt der Wegfall von weiteren Stellplätzen, eventuelle Auswirkungen des Parkraumkonzepts Oststadt auf diesen Bereich und die Zukunft der Oststadtschule und Einbezug der Schulsozialarbeit.

Situation der Eishalle, des Stadionbades und Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf

Nach Aussage der Stadtwerke entwickelt sich die Auslastung der Eishalle sehr positiv und mit jährlichen Zuwächsen in den Wintermonaten (siehe auch positiver Start in die Saison 2012/2013 am zweiten Oktoberwochenende). In Kombination mit dem Betrieb des Stadionbades hat das eingeschaltete Büro BS Ingenieure einen tatsächlichen Spitzenbedarf von insgesamt 320 Stellplätzen für die Monate Oktober bis März ermittelt. Der Neubau der Sporthalle benötigt, da das beschlossene Raumprogramm keinen zuschauerintensiven Spielbetrieb vorsieht, noch 25 zusätzliche Stellplätze, so dass **insgesamt 345 Stellplätze** über alle Nutzungen vorzusehen wären.

BS Ingenieure haben in ihrer Untersuchung ermittelt, dass im untersuchten Gebiet (Einzugsbereich Fuchshofstraße bis Feldweg 1396, Berliner Platz, Parkplatz südlich Stadionbad, Parktasche nördlich der Bebenhäuser Straße und in der Bebenhäuser Straße) insgesamt etwa **400 Stellplätze** vorhanden sind, also etwas mehr als benötigt. Diese Zahl muss jedoch etwas relativiert werden, denn die eingerechneten Stellplätze entlang der Bebenhäuser Straße sind öffentliche Stellplätze und bereits überwiegend von Anwohnern beparkt. Außerdem würde die bestehende Parktasche in der Bebenhäuser Straße aufgrund der Entfernung zu den Eingängen Stadionbad von den Besuchern des Bades faktisch nicht angenommen werden. Dadurch fallen ca. 90 Stellplätze heraus, was auch den häufigen Parksuchverkehr auf dem Parkplatz direkt vor dem Stadionbad erklärt.

Der ermittelte Parkierungsdruck wird auch noch durch weitere Faktoren verschärft:

- Eine mögliche und laut Stadtwerke realistische Erweiterung des Freibereichs Stadionbad auf der Südseite führt mittelfristig zu einem Wegfall von 40 Stellplätzen.
- Um den Berliner Platz aufwerten zu können und ihm wesentlich mehr Aufenthaltsqualität zu verschaffen, sollte zumindest darüber nachgedacht werden, die vorhandenen 40 Stellplätze in Aufenthaltsräume mit Verweilqualität umzuwandeln.
- Nach heutigem Stand ist davon auszugehen, dass das Parkraumkonzept Oststadt zusätzlichen Parkverkehr aus der innenstadtnahen Oststadt in Richtung Stadionbad verlagert.

Ginge man von einer Realisierung mit oben beschriebenem Stellplatzszenario aus dann beseitigt der der Hallenneubau zusätzlich ca. 100 Stellplätze auf der Schotterfläche, womit ca. 130 Stellplätze zur Verfügung stehen. Zieht man nun die tatsächlich notwendigen 345 Stellplätze ab entstände zunächst ein Defizit von etwa 215 Stellplätzen. Dieses kann etwas kompensiert werden, indem der Hallenneubau die bestehenden ca. 25 Stellplätze in der Parktasche an der Bebenhäuser Straße über eine Umwidmung nutzt. Zudem könnten am Eingang des Stadionbads 25 Besucherstellplätze geschaffen werden, so dass sich das Stellplatzdefizit auf schlussendlich **165 Stellplätze** reduziert.

Für die Wettbewerbsauslobung ergäben sich daraus zwei Alternativen:

1. Eine **Aufständigung der Halle**, wobei die Fläche unter der Halle für Stellplätze zu nutzen wäre. Diese Lösung nähme die vorhandene Topografie zum Fuß- und Radeweg auf. Außerdem lägen die Stellplätze in der Nähe der Eisbahn bzw. des Stadionbads. Das Stellplatzdefizit würde allerdings nicht vollständig beseitigt, sondern auf ca. 15 Stellplätze begrenzt. Den Herstellungskosten der Halle stehen auch derzeit noch nicht abschätzbare Mehrkosten für die Aufständigung gegenüber.
2. Die notwendigen Stellplätze könnten im Bereich der ehemaligen Gärtneriegelände **nördlich der Fuchshofstraße** nachgewiesen werden. Für diese Lösung spricht die eindeutige Zuordnung zu den Eingangsbereichen Eishalle und Stadionbad. Eine ebenerdige Unterbringung der Stellplätze ist aber auch ein nicht zu unterschätzender Kostenfaktor, zumal die Verfügbarkeit der Flächen und die Einbindung in die künftige Planung für den Bereich erst noch geprüft werden muss.

Weitere Standortalternativen wurden zwar noch untersucht, aber aus verschiedenen Gründen wieder verworfen. So lägen alternative Standorte entweder zu weit von der Schule entfernt oder die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen reichen für das beschlossene Raumprogramm nicht aus. Die Situation der Oststadtschule lässt ebenfalls keine große Veränderung vermuten. Nach Einschätzung des Fachbereichs Bildung, Familie, Sport auf Grundlage der Prognosen der Schulentwicklungsplanung ist von einem Verbleib einer Sekundarstufe und damit grundsätzlich gleichbleibenden Rahmenbedingungen auszugehen.

Aus den dargestellten Gründen empfiehlt die Verwaltung, den Untersuchungsbereich für die Rahmenplanung auf den gesamten Bereich zwischen Oststadt und Oßweil zu erweitern. Für den Bereich Berliner Platz/Oststadthalle sollen dann in einem nächsten Schritt auf Grundlage dieser Gesamtplanung erst in einem nächsten Schritt vertiefende Aussagen abgeleitet werden. Der vorgesehene Verfahrensablauf ist am Ende dieser Vorlage dargestellt.

Entwicklung der städtebaulichen Rahmenkonzeption „Entwicklungsbereich Ost/Oßweil“ (Planungsvorgaben)

Bereits in 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.

Zwischenzeitlich haben sich verschiedene Rahmenbedingungen verändert, welche eine Überarbeitung des Rahmenkonzepts notwendig machen. Im Wesentlichen sind diese den Themenfeldern Mobilität, Grün in der Stadt, vielfältiges Sportangebot und Wohnen zugeordnet:

Masterplan Sport

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 zu integrierende und verkehrlich anzubindende Neubauprojekt Sportzentrum Hockey-Club Ludwigsburg 1912 e.V. – Projekt der Wolfgang Reisser-Stiftung sowie die Umsetzung informeller Sportangebote wie beispielsweise einer Laufstrecke (Finnenbahn) durch den Sportpark Ost und die angrenzenden Freiflächen. Dazu gehört auch ein Kleinspielfeld nach DFB Standards, das durch den Neubau der Wolfgang-Reisser Stiftung wegfallende Kleinspielfeld ersetzen könnte.

In den Beteiligungsveranstaltungen (STEP Veranstaltungen in der Oststadt und Oßweil, Begehung Schul- und Sportareal Oßweil) wurden zusätzlich die Notwendigkeit nach weiteren Bausteinen abgeleitet, die in die Rahmenplanung miteinbezogen werden sollen. Hierbei handelt es sich um:

- Ein mögliches Großspielfeld, das von Fußballvereinen die derzeit keinen eigenen Platz haben genutzt oder als Ersatz für das eventuell durch einen Neubau der Mehrzweckhalle Oßweil entfallende Spielfeld dienen könnte.
- Des Weiteren um die Prüfung von informellen Sportnutzungen, wie die aus einer Jugendkonferenz hervorgegangene Idee einer „Dirtbahn“, die dann durch einen zu gründenden Verein betrieben werden würde.

Masterplan Grün in der Stadt

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-/Frischluffproduktion darstellt und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen besitzt (Klimaatlas Verband Region Stuttgart 2008). Die Auswertung der mannigfaltigen Anregungen der beiden Beteiligungsveranstaltungen bestätigte die Notwendigkeit der Aufwertung der Grün- und Erholungsflächen im gesamten Bereich.

Masterplan Mobilität

Für die „Waiblinger Straße“ liegen Untersuchungen zur Verkehrswirksamkeit und zu denkbaren Ausbauvarianten vor. Sie könnte sowohl als Hauptverkehrsachse ausgebaut werden, aber auch lediglich als untergeordnete Erschließung des Wohn- und Sportparks Ost oder als reine Fußgänger- und Radverkehrsachse.

Die verkehrliche Situation muss im Hinblick auf mögliche Ausbauvarianten einer „Waiblinger Straße“ oder der Anbindung des Vorhabens des Hockey-Clubs auch angesichts der zügigen Aufsiedlung der Hartenecker Höhe neu beurteilt werden.

Darüber hinaus zeigt auch die Auswertung der im Rahmen des STEP-Prozesses eingegangenen Anregungen, dass die Öffentlichkeit auf die politische Beantwortung dieser offenen Frage drängt.

Hinzu kommt, dass die Realisierung einer Stadtbahntrasse in dem Bereich ebenfalls erhebliche Auswirkungen auf die Überplanung des Bereichs hätte, die in einer Gesamtplanung vorsorglich berücksichtigt werden sollen.

Masterplan Wohnen

Das Projekt „Wohnpark Fuchshof“ wurde bereits als Maßnahme im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ludwigsburg verankert.

Die angehängten Entwurfsskizzen der Stadtverwaltung zeigen eine mögliche Verknüpfung und stufenweise Entwicklung des gesamten Entwicklungsbereichs unter Einbezug der verschiedenen Themenfelder auf. Mit der Durchführung des kooperativen Verfahrens ist nun beabsichtigt, detaillierte Vorschläge von qualifizierten Stadtplanungsbüros unter Mitarbeit von Landschafts- und Verkehrsplanern zu erhalten, welche dann in einen Rahmenplan umgesetzt werden. Dabei wird erwartet, dass die Ergebnisse qualitätvolle, zukunftsfähige und innovative Ansätze im Hinblick auf ein Miteinander von Sport-, Frei- und Wohnflächennutzung aufweisen.

Prozessablauf und Zeitplan

Zur Ausarbeitung des Rahmenplans wird ein begrenzt offener Ideenwettbewerb im kooperativen Verfahren unter Einbezug der Masterpläne Grün in der Stadt, Mobilität, Sport, Wohnen und einer Mitarbeit von Politik und Bürgerschaft vorgeschlagen. Dadurch wird sichergestellt, dass

1. eine Dialog- und Konsensorientierte Variante erarbeitet wird,
2. die verschiedenen Interessen und Anforderungen der Masterpläne im Verfahren eingebunden sind.

Die Stadt Ludwigsburg als Auslober schreibt zunächst den Wettbewerb zur Erarbeitung des Rahmenplans aus. Zur Teilnahme ist es obligatorisch, dass aufgrund der schwierigen und komplexen Rahmenbedingungen nur **Arbeitsgemeinschaften zwischen freischaffenden Landschaftsarchitekten, Stadtplanern/Architekten und Verkehrsplaner zugelassen werden. Eine Expertise in der Planung von Sportanlagen ist von Vorteil.**

Für das Bewerbungsverfahren zur Teilnahme am Wettbewerb reichen die Bewerber jeweils das Bewerbungsformular (+ Anlagen) und max. 9 Seiten im Format DIN A4 ein. Alle Unterlagen sind mit kurzen erläuternden Texten in Papierform und in digitaler Form (beamerfähig, max. 150 dpi) einzureichen:

1. Bewerbungsformular (Präsentation der Arbeitsgemeinschaft)
2. Motivation zur Teilnahme am Wettbewerb (max. 1 DIN A4).
 - a. Anlage mit max. 3 Referenzprojekten davon mind. 1 von vergleichbaren Aufgaben des Landschaftsarchitekten.
 - b. Anlage mit max. drei Referenzprojekten davon mind. 1 von vergleichbaren Aufgaben des Stadtplaners/Architekten.
 - c. Anlage mit max. 2 Referenzprojekten davon mind. 1 von vergleichbaren Aufgaben des Verkehrsplaner.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Leistungsqualität der Bewerber erfolgt durch eine unabhängige Auswahlkommission. Diese wählt auf Basis der Kriterien:

- Präsentation der Arbeitsgemeinschaft und Motivation (25 %)
- Qualifikation und allgemeine Fachkunde bei städtebaulichen Aufgabenstellungen (insg. 75 %)
Referenzen des Landschaftsarchitekten (30 %) Referenzen des Stadtplaners/Architekten (30%)
Referenzen des Verkehrsplaners (15 %)

die fünf Arbeitsgemeinschaften aus, die dann mit der Ausarbeitung des Gesamtkonzepts im kooperativen Verfahren beauftragt werden. Diese Arbeitsgemeinschaften erhalten ab der Beauftragung ein Bearbeitungshonorar von je 10.000 EUR, um qualitätvolle Arbeiten sicherzustellen.

In der Bearbeitungsphase wird das Verfahren durch ein Expertengremium begleitet, dass sich aus Verwaltungsvertretern, externen Experten, 5 Vertretern der Fraktionen und 5 Bürgern zusammensetzt. Neben der Diskussion, Prüfung und Bewertung der Ergebnisse entwickelt das Experten-Gremium gemeinsam ein empfehlendes Ranking und schriftliche Empfehlungen zur Entscheidung im Gemeinderat.

Das Expertengremium trifft sich erstmals nach einer 8-wöchigen Bearbeitungsphase der Planer-Teams zu einer Arbeitssitzung, bei der eine Zwischenpräsentation der Planungen vorgestellt wird. Dabei sollen Empfehlungen an die Weiterarbeit für die Bearbeiter formuliert werden. In drei moderiertem Gruppen unterteilt werden die Experten in unabhängigen Rundgängen die einzelnen Entwürfe vertiefen und in einem abschließenden Plenum Empfehlungen formulieren.

In der Abschlussitzung vor der Sommerpause 2013 werden die fertig gestellten Arbeiten vorgestellt und das empfehlende Ranking für den Gemeinderat festgelegt, der dann den Rahmenplan als Grundlage in den Gremien beschließt.

Vor Beginn des Planungsverfahrens wird eine öffentliche „Auftaktveranstaltung“ mit den Planungsbüros, Gutachtern, Vertretern des Stadteilausschusses Oßweil, des Oststadtvereins, den Vereinen, Stadträtinnen und Stadträten, Verwaltung und interessierten Bürgerinnen und Bürgern zur breiten Information und Abstimmung der Aufgabenstellung stattfinden. Vorgesehen ist diese im Februar 2013.

Die nachstehende Grafik zeigt den vorgesehenen Prozessablauf des kooperativen Planungsverfahrens:

| 2013 | PHASE | DIALOG |
|---------------|----------------------------------|--|
| Feb 13 | Bearbeitung / Beteiligung | <p>Auftaktveranstaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bürgerschaft - Stadträtinnen und Stadträte - Oststadtverein - Begleitgruppe Oßweil - Vertreter Vereine <p>Ziel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung aus dem Stadtentwicklungskonzept - Präsentation des Vorhabens Wolfgang-Reisser-Stiftung - Abstimmung der Aufgabenstellung - Prozessablauf |
| Feb.-Juni 13 | | <p>Arbeitsphase Planerteams mit Zwischenkolloquium im begleitenden Expertengremium</p> |
| Jun 13 | | <p>Begleitendes Expertengremium</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 Vertreter der Fraktionen - 5 Vertreter der Verwaltung (Planung, Sport, Grün, Verkehr, Wohnen) - 5 Experten (Planung, Sport, Grün, Verkehr, Wohnen) - 5 BürgerInnen <p>Ziel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorstellung der Arbeiten - Fachliche Bewertung und Diskussion - Diskussion der versch. Aspekte der MP - Stellungnahmen Fachleute, Politik und Bürger - Empfehlendes Ranking und Empfehlungen zur Rahmenplanung |
| Jul 13 | | <p>Vorberatung BTU</p> |
| Juli - Aug 13 | | <p style="text-align: center;">Beschluss Rahmenplanung Gemeinderat</p> <p>Vorstellung der Ergebnisse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bürgerschaft - Stadträtinnen und Stadträte - Oststadtverein - Stadtteilausschuss Oßweil - Vertreter Vereine <p>Ziel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rückfragen und Diskussion - Stimmungsbild |

Kosten und Finanzierung/Finanzielle Auswirkungen

Die Leistungen zur Vorbereitung des beschränkten Wettbewerbs im kooperativen Verfahren werden verwaltungsintern erbracht. Die Kosten für die Durchführung des Verfahrens liegen bei 100.000 EUR.

Unterschriften:

i.V. Mayer-Dukart

Albert Geiger

Verteiler:

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