



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 175/15

Sachbearbeitung:

Schuster, Jeanette

Datum:

04.05.2015

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	21.05.2015	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	24.06.2015	ÖFFENTLICH

Betreff: Ehemaliges BayWa-Areal - Grundsatzbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 3 Wirtschaft und Arbeit

Bezug:

- Gestaltungsbeiratssitzungen am 16.01.2015 und 27.02.2015
- Aufstellungsbeschluss „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09, Vorl.Nr. 163/14
- Entwicklung BayWa-Areal – Weiteres Vorgehen, Vorl.Nr. 228/10

Anlagen: Nutzungsverteilung ehem. BayWa-Areal vom 08.05.2015

Beschlussvorschlag:

1. Zielsetzung für die Entwicklung des ehemaligen BayWa-Areals ist:
 - a) die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets, das **entlang der Schönbeinstraße betriebsbedingtes Wohnen** ermöglicht. Hier sollen innovative Lösungen in der direkten Kombination von Wohnen und Arbeiten angeboten werden.
 - oder
 - b) die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit einem Streifen **allgemeiner Wohnnutzung entlang der Schönbeinstraße**. Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats zur Wohnbaulandentwicklung 2020 vom 12.12.2013 sind 10% bis 20% der Gesamtflächen für den Geschosswohnungsbau für die Realisierung von Gebäuden für preiswerten Mietwohnraum (z.B. Fair Wohnen und Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz) zur Verfügung zu stellen.
2. Für die Entwicklung des ehemaligen BayWa-Areals gelten folgende **Vorgaben**:
 - Die Haupteinfahrt für den Gewerbeverkehr wird künftig über die verlängerte Kammererstraße geführt. Mit der Gebietsentwicklung muss diese zusätzliche Erschließung finanziert werden.
 - Für die Trennlinie zwischen Wohnen und Gewerbe ist der als Anlage 1 beigefügte Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.05.2015 maßgebend.
3. Im Falle der Ziffer 1 b) wird für die architektonische Ausformulierung der Wohnbebauung in Verbindung mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen von der Fa. Strenger ein **Plangutachten durch 3 bis 5 Architekturbüros** erstellt. Kubatur und Dichte orientieren sich dabei an den in der Begründung ausgeführten Empfehlungen.

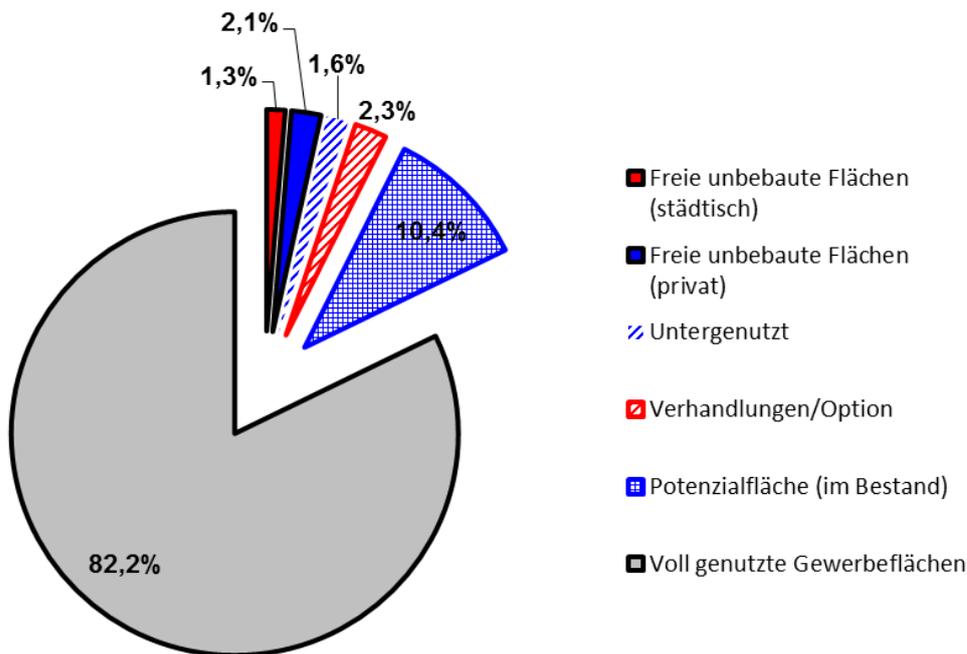
Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

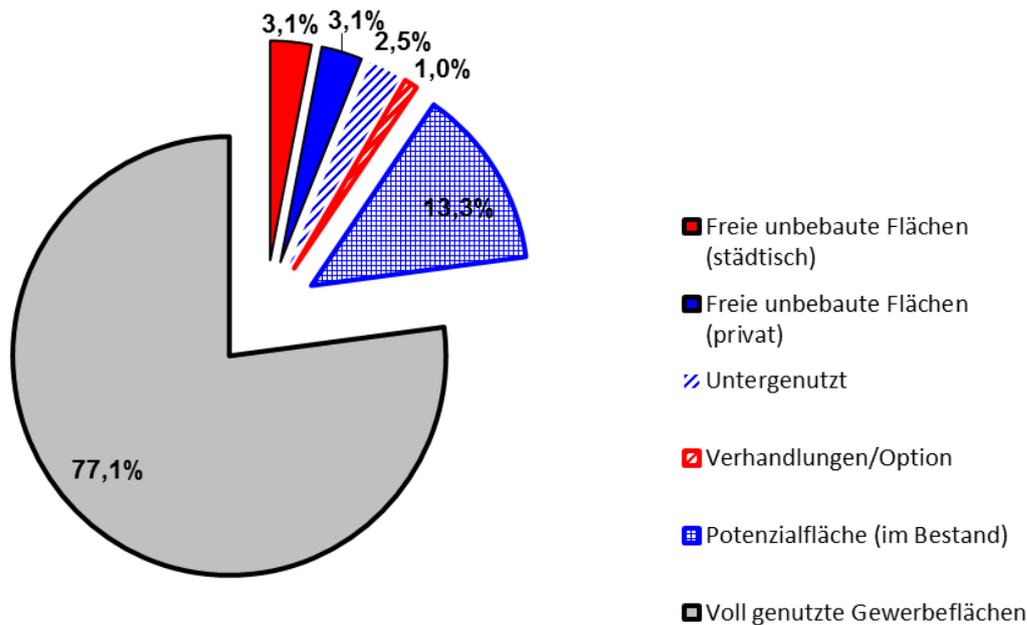
Mit dem Entwurfsbeschluss zum BP „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09 werden insbesondere die strategischen Ziele des Themenfeldes Wirtschaft & Arbeit umgesetzt. Im bisherigen Industrieviertel nach Ortsbausatzung sollen Flächen für mittelständische Gewerbebetriebe gesichert werden. Die benachbarten Gewerbeflächen sollen vor Einschränkungen durch die nördlich der Schönbeinstraße angrenzende Wohnbebauung geschützt werden. Die Wohnbebauung wiederum soll nicht durch zunehmenden Gewerbe- und Verkehrslärm beeinträchtigt werden.

Ausgangssituation

Im breiten Spektrum der Zukunftsaufgaben stellen die **Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung gewerblicher Flächen eine zentrale Herausforderung** dar. Die Aktualisierung der Gewerbeflächenenerhebung vom März 2015 zeigt einen deutlichen Rückgang der verfügbaren Gewerbeflächen und damit eine **Verschärfung des Gewerbeflächennotstands** in Ludwigsburg: Die freien, sofort nutzbaren Gewerbeflächen werden kontinuierlich weniger, ebenso wie die gewerblichen Potentialflächen. Der Rückgang der untergenutzten Gewerbeflächen zeigt, dass eine Nutzungsintensivierung der Flächen begonnen hat und die „Flächenreserven“ der Unternehmen in den Fokus rücken.



Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stand 11.03.2015



Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stand 31.12.2010

Der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen führt dazu, dass die **Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Ludwigsburg nicht mehr umsetzbar** sind. Das zu geringe Angebot an interessanten städtischen Grundstücken bedingt eine Abhängigkeit vom privaten Markt. Expansionswillige Unternehmen müssen ggf. den Standort Ludwigsburg verlassen und standortinteressierten Unternehmen können keine konkurrenzfähigen Angebote unterbreitet werden.

Da weitere Flächenausweisungen im Außenbereich regionalplanerisch nicht möglich sind, ist die Zielsetzung der strategischen und flächenschonenden **Gewerbeflächenkonzeption „Gewerbegebiete der Zukunft“** der **Flächengewinn durch Innenentwicklung**, wobei ein Hauptaugenmerk auf untergenutzten Gewerbeflächen und Potentialflächen im Innenbereich liegt. Für die Stadt sollen dadurch neue Handlungsspielräume in enger Kooperation mit den Gewerbetreibenden vor Ort eröffnet werden. Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen der Gewerbeflächenkonzeption werden in Kürze den gemeinderätlichen Gremien vorgestellt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird ein **Konzept zur strategischen und flächenschonenden Gewerbeflächenentwicklung** erarbeitet. Das zu erarbeitende Konzept ist unter anderem ein wichtiger Baustein im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsburg. Es wird zudem gezielt in partizipativen Mitwirkungsprozessen erarbeitet. Neuentwicklungen im Außenbereich sind bei der bestehenden hohen Verdichtung generell mit dem Verlust an Lebensqualität durch die Aufgabe von Grün- und Landwirtschaftsflächen verbunden. Ludwigsburg hat durch seine kleine Gemarkungsfläche besonders unter diesen Verlusten zu leiden.

Das dabei untersuchte **Teilgebiet im Süden der Schwieberdinger Straße**, in dem sich auch das **ehemalige BayWa-Areal** befindet, ist geprägt durch eine besonders **heterogene Gemengelage von Arbeiten und Wohnen**. Auffallend sind dabei insbesondere die Defizite der breiten Mischung von Branchen und der städtebaulichen Körnung. Ziel für eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets muss daher sein, mit den Akteuren ein **positives Zukunftsbild für das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit** zu entwickeln. Für Entwicklungsflächen werden mit Blick auf dieses Ziel neue Konzepte unterstützt und gefordert. Bei zukünftigen Entwicklungen gilt es insbesondere, die Nutzung im Gebiet zu intensivieren. Die Nähe zwischen stabilen wirtschaftskräftigen Betrieben und kleinteiligeren Bebauungs“clustern“, die Raum für junge Unternehmen, Start-Ups, neue Geschäftsideen und Experimente bieten, muss strategisch genutzt werden.

Zusätzlicher Druck für bestehende und zukünftige gewerbliche Nutzungen entsteht durch die **erhöhte Wertabschöpfung bei der Konversion von Gewerbe- in Wohnbauflächen**. Durch die angrenzende Wohnbebauung und den Bezug zu den Grünbereichen wird dieser Effekt auf dem ehemaligen BayWa-Areal verstärkt.

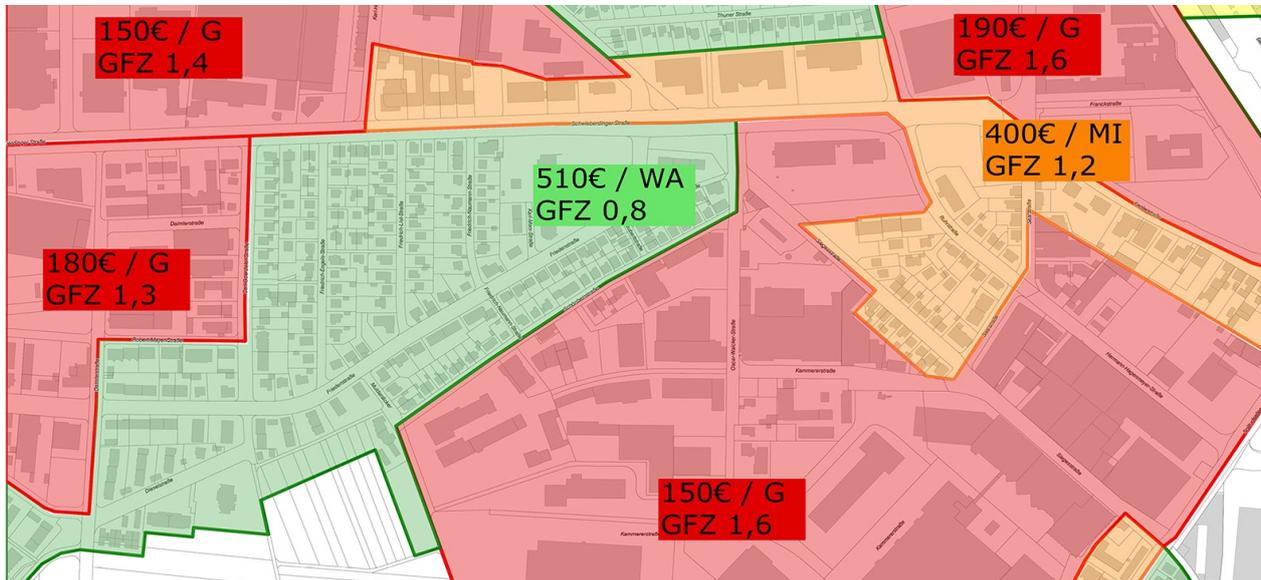


Abb.: Bodenpreisgefüge südlich der Schwieberdinger Straße (Bodenrichtwertkarte Stand 31.12.2012)

Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09

Nach langen Kaufverhandlungen zwischen der BayWa und der Stadt Ludwigsburg, konnte die Firma Strenger Bauen und Wohnen das Gelände im Juni 2012 erwerben. Dabei waren dem Käufer das bestehende Planungsrecht und die Beschlusslage der gemeinderätlichen Gremien vom 06.07. und 08.07.2010, Vorl. Nr. 228/10, die vorsieht das Areal weiterhin gewerblich zu nutzen, bekannt. Im Juni 2014 hat der Gemeinderat für das Gebiet südlich der Schönbeinstraße einen **Aufstellungsbeschluss** mit der Zielsetzung gefasst, die erheblichen Schwierigkeiten der direkten Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe zu entschärfen und eine **deutliche Wohnumfeldverbesserung ohne Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung** zu erzielen. Dies soll durch eine neue Erschließung der revitalisierten Gewerbeflächen im rückwärtigen Bereich des ehemaligen BayWa-Areals über die nach Westen verlängerte Kammererstraße erfolgen. Im Bereich des BayWa-Areals eröffnet dies die Möglichkeit, entlang der Schönbeinstraße Wohnnutzung zu entwickeln, obwohl die übergeordnete städtische Planung (Wohnbaupotenziale und Gewerbeflächenentwicklung) für dieses Areal keine neue Wohnbaufläche vorsieht. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit der Firma Strenger weitere Gespräche zur **Entwicklung eines innovativen und für die Stadt Ludwigsburg nachhaltigen Gewerbegebiets in Kombination mit Wohnnutzung entlang der Schönbeinstraße** zu führen.

Für eine **Wohnnutzung** auf der Südseite der Schönbeinstraße bieten sich grundsätzlich **zwei Arten des Wohnens** an:

- Das **betriebsbedingte Wohnen im Gewerbegebiet** nach § 8 Abs 3 Nr. 1 BauNVO: „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“. Diese Form des Wohnens kann im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Das betriebsbedingte Wohnen genießt eine geringere Schutzwürdigkeit als das allgemeine Wohnen.

- Das **allgemeine Wohnen**, das im **allgemeinen Wohngebiet** nach § 4 BauNVO zulässig ist und eine hohe Schutzwürdigkeit gegenüber dem Gewerbegebiet hat. Um eine Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzung durch die Nachbarschaft von allgemeinem Wohnen auszuschließen, sind **Lärmschutzmaßnahmen erforderlich**.

Als Grundlage für die weiteren Abstimmungsgespräche mit der Firma Strenger wurde vom BTU die nachfolgende **Planungsskizze** des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung gewählt, die einen **schmalen Streifen mit allgemeinem Wohnen entlang der Schönbeinstraße** und eine **gesonderte Erschließung der rückwärtigen Gewerbeflächen über die verlängerte Kammerer Straße** vorschlägt. Durch diese Maßnahmen besteht die Möglichkeit, das Wohnen zu arrondieren und ein problemfreies Nebeneinander der Nutzungen zu ermöglichen.

Variante 2

Allgemeines Wohngebiet an der Schönbeinstraße



Die vorgelegten Planungen der Firma Strenger wiesen einen deutlich größeren Anteil an allgemeinem Wohnen und eine höhere Ausnutzung des Areals auf, weshalb sie im Rahmen der Verhandlungen dem **Gestaltungsbeirat** vorgestellt und eingehend diskutiert wurden. Im **Protokoll des Gestaltungsbeirats vom 27.02.2015** heißt es dazu:

„In der überarbeiteten Version des Bebauungsvorschlags für das BayWa-Areal zeigt sich das grundsätzliche Problem des Grundstücks. Die **Fläche ist zu klein, um qualitätsvolle Wohnverhältnisse und funktionierende Gewerbeflächen störungsfrei nebeneinander und zeitlich unabhängig voneinander entwickeln zu können**. Für einen angemessenen Puffer zwischen beiden Nutzungen steht kein ausreichender Platz zur Verfügung. [...]

Es stellt sich prinzipiell die Frage, wo die Grenze zwischen den Gewerbe- und Wohneinheiten richtig platziert wäre. Gesucht werden Lösungen, die **keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen wie Lärmschutzwände**, ob transparent oder massiv, für die Wohnnutzung erfordern. Es sollte zudem sichergestellt sein, dass die **Wohneinheiten zeitlich unabhängig von den Gewerbeeinheiten entwickelt werden können** und nicht die vorherige Errichtung eines Büroriegels bedingen.

Erfahrungsgemäß könnte aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung ein Verfahren zur Erstellung eines **Plangutachtens durch 3-5 Architekturbüros** ein hilfreiches Mittel für die Findung innovativer Lösungen sein. Mit Blick auf den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ist im Moment nur eine Lösung vorstellbar, bei der das bestehende Gewerbeareal durch eine schmale Reihe Wohnbebauung am Rand der Schönbeinstraße arrondiert wird. Die Planung soll nach der Überarbeitung wieder dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.“

Die Firma Strenger hat im Anschluss an den Gestaltungsbeirat eine **weitere Überarbeitung des Areals vorgelegt**, die den **Lärmschutz mit Erstellung der Wohnbebauung sichert** und eine **funktionsfähige Gewerbefläche** zur Verfügung stellt. Die Idee einer Lärmschutzwand, die durch die Modellierung des Grundstücks unterstützt wird, eröffnet neue räumliche Möglichkeiten für die Freiraumplanung, muss aber im Detail geprüft und konkretisiert werden. Das **Grundproblem des Grundstücks kann** aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung und der stadträumlich schwierigen Gebäudehöhen im Wohnanteil **jedoch nicht behoben werden**.

Weiteres Vorgehen

Sollen die Aspekte einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung zur **Sicherung des Wirtschaftsstandorts Ludwigsburg** stringent umgesetzt und **Fehlentwicklungen entgegengewirkt** werden, so **muss für das ehemalige BayWa-Areal eine gewerbliche Entwicklung gesichert** werden. Die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung kann durch **betriebsbedingtes Wohnen entlang der Schönbeinstraße** gewährleistet werden, das auch keine zusätzlichen Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung bedeutet (siehe Beschlussvorschlag Ziffer 1 a)).

Der Nachteil dieser Festlegung könnte darin bestehen, dass aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken die Firma Strenger einen Verkauf des Grundstücks ablehnt und eine **Entwicklung als zeitgemäße Gewerbefläche in weite Zukunft rückt**. Das Gelände könnte dann allerdings im Bestand nach dem geltenden Planungsrecht **gewerblich weitergenutzt** werden. Eine **Alternative** kann darin bestehen, eine möglichst **schmale Reihe von Wohnbebauung entlang der Schönbeinstraße** vorzusehen (siehe Beschlussvorschlag Ziffer 1 b)).

Grundlage für eine tragfähige Umsetzung beider Alternativen ist die **Erschließung der Gewerbeeinheiten über die verlängerte Kammererstraße** zur Entlastung der bestehenden Wohnbebauung durch die Bündelung des Gewerbeverkehrs. Mit der Gebietsentwicklung muss diese zusätzliche Erschließung durch den Grundstückseigentümer finanziert werden.

Für den Fall einer **allgemeinen Wohnnutzung entlang der Schönbeinstraße** (siehe Beschlussvorschlag Ziffer 1 b)) wird empfohlen, die Bebauung entlang der Schönbeinstraße durchgehend dreigeschossig auszubilden, um das Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen. Ein höheres Wohngebäude ist in der Verlängerung der Muldenacker städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Höhenentwicklung des Siedlungslands ein. Die Stellung eines weiteren hohen Gebäudes, wie in der Überarbeitung der Firma Strenger vorgesehen, ist städtebaulich nicht nachvollziehbar und soll nicht weiterverfolgt werden. Im Übergang zur bestehenden Gewerbebenutzung im Nordosten ist eine innovative Lösung für das Thema „Wohnen und Arbeiten“ zu finden, die keine Einschränkung für die gewerbliche Nutzung bedeutet und den Übergang von Wohn- zu Gewerbebenutzung darstellt.

Entsprechend dem Beschluss zur Wohnbaulandentwicklung 2020 vom 12.12.2013 sind **10% bis 20% der Gesamtflächen für den Geschosswohnungsbau** für die Realisierung von Gebäuden für **preiswerten Mietwohnraum** (z.B. Fair Wohnen und Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz) zur Verfügung zu stellen.

Zur Sicherung der nachhaltigen Stadtentwicklungsziele wird empfohlen, die **Gewerbeflächen im Süden des ehemaligen BayWa-Areals durch die Stadt anzukaufen** und im Sinne der strategischen Ziele der Gewerbeflächenkonzeption einzusetzen. Der Fachbereich Liegenschaften wird im WKV einen entsprechenden Verhandlungsauftrag zur Entscheidung bringen.

Der Grundsatzbeschluss ist erforderlich, um auf dieser Grundlage die **Verhandlungen mit der Fa. Strenger verbindlich weiterführen** zu können. Das begonnene Bebauungsplanverfahren wird fortgesetzt, wenn **einvernehmliche städtebauliche und architektonische Lösungen** entwickelt und die **ergänzenden städtebaulichen Verträge** abgeschlossen worden sind.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler:

D I, D II, D III, 23, 60, 67, R05, Wifö