



LUDWIGSBURG



WOHNUNGSBAU
LUDWIGSBURG

pp als

Rahmenplan Grünbühl West - Erläuterungsbericht



Ludwigsburg, 01.07.2016

Albrecht Burkhardt
Fachbereich Stadtplanung & Vermessung

Volker Scholz
pesch partner architekten stadtplaner GmbH

I. Ausgangslage

Das überwiegend in den 1950er Jahren entstandene Stadtquartier Grünbühl im Südwesten der Stadt Ludwigsburg hat heute als Wohnstandort mit städtebaulichen und freiräumlichen Defiziten sowie nicht unerheblichen bautechnischen Mängeln zu kämpfen. Die Bausubstanz der 312 im Gebiet vorhandenen Wohneinheiten entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit, Grundrisszuschnitten und Energieeffizienz. Daher ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gebäude aufgrund ihrer baulichen Mängel vollständig ersetzt werden müssen. Gleichwohl wird das Gebiet von der Bewohnerschaft als Wohnstandort sehr geschätzt. Den heutigen Bewohnern ist zugesichert worden, sofern gewünscht, auch zukünftig eine vergleichbare Wohnung im Quartier beziehen zu können. Auch bestehende Nachbarschaften und Hausgemeinschaften werden bei der Neuplanung berücksichtigt.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH hat im Jahr 2013 die rund 4 ha große ehemalige Bundesliegenschaft von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übernommen. Im Frühjahr/Sommer 2015 wurde eine städtebauliche Planungskonkurrenz mit 6 Teilnehmern durchgeführt um zu klären, wie die Qualifizierung und Revitalisierung des Gebiets gelingen und ein Imagewandel des Quartiers erreicht werden kann.

Mit dem durch eine Fachjury im Juli 2015 ausgewählten Entwurf „Grünes Wohnen der Zukunft“ des Büros pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH (pp als) wird der bestehende Charakter Grünbühls über ein neues Freiraumgerüst in Form von „Grünen Angern“ mit einer klaren Gliederung in private, halböffentliche und öffentliche Flächen konsequent fortgeführt. Die heute monoton wirkende Zeilenbebauung wird im Zuge der Neubebauung in eine Folge von Wohnhöfen mit angemessener baulicher Dichte transformiert. Mit der Neugestaltung der Freiräume in Verbindung mit einer schrittweisen Erneuerung der Bausubstanz wird Grünbühl-West aufgewertet werden, um einen Zugewinn an Wohnqualität zu gewährleisten und neuen Bewohnern eine Heimat zu bieten. Der grüne Charakter des Quartiers und vielfältige Wohnangebote, auch an bezahlbarem Wohnraum, bleiben erhalten.

II. Rahmenplan

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde durch das Büro pp als in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg und der Wohnungsbau Ludwigsburg der vorliegende städtebauliche Rahmenplan erarbeitet. Ziel war ein städtebauliches Konzept, das eine zukunftsorientierte soziale Mischung ermöglicht, die Erneuerung des Quartiers mit den Belangen der Bewohner in Einklang bringt und den zeitlich gestuften Erneuerungsprozess für unterschiedliche Wohntypologien und Finanzierungsformen öffnet. Insbesondere für die bauliche Dichte und die Integration des ruhenden Verkehrs sollten angemessene Lösungen unter gestalterischen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entwickelt werden. Dabei war unter anderem eine wesentliche Vorgabe, allen bereits im Gebiet lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

1. Stadträumliche Einbindung

Grünbühl-Sonnenberg liegt im Südwesten der Stadt Ludwigsburg und ist über Busverbindungen gut ans Zentrum angebunden. Während die Sonnenberg-Siedlung als Wohnstandort für das US-Militär genutzt wurde ist der Bereich Grünbühl West durch den einfachen Wohnungsbau der Nachkriegszeit geprägt. In den letzten Jahren hat das Quartier Sonnenberg in der städtebaulichen Entwicklung vom Förderprogramm „Soziale Stadt“ profitieren können. Durch Abriss und Neubau entstanden attraktive Miet- und Eigentumswohnungen und Verbesserungen im Wohnumfeld, die den Wohnstandort Sonnenberg nachhaltig aufgewertet haben. Durch den im Süden liegenden Grünzug werden die beiden Quartiere verknüpft. Das darin integrierte Mehrgenerationenhaus sowie die Spiel- und Sportflächen bieten den Bewohnern beider Quartiere eine Vielzahl an sozialen und kulturellen Angeboten.

2. Städtebauliches Konzept und Dichte

Aufgrund der maroden baulichen Substanz ist eine Sanierung der ehemaligen Notunterkünfte in Grünbühl West ausgeschlossen. Der grüne Charakter des Quartiers und ein Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen sollen aber erhalten bleiben. Der Leitgedanke „Grünes Wohnen der Zukunft gestalten“ bedeutet in Grünbühl, dass bestehende Qualitäten, wie zum Beispiel der alte Baumbestand, bestmöglich geschützt werden und um neue Qualitäten, wie zum Beispiel private Gärten im Erdgeschoss, ergänzt werden.

Das städtebauliche Konzept (vgl. Karte 1, S. 5) schafft ansprechend proportionierte Wohnhöfe mit einer Randbebauung aus Geschosswohnungsbau und ermöglicht übersichtliche Nachbarschaften bei einer angemessenen hohen städtebaulichen Dichte. In den mittigen Baufeldern ergänzen Punkthäuser sowie Winkel- und Zeilenbauten das vielfältige Wohnraumangebot. Allen Erdgeschosswohnungen werden Privatgärten bzw. Terrassen zugeordnet. In den Obergeschossen werden Balkone oder Loggien als wohnungsintegrierte Freiräume angeboten.

Die südliche Quartierskante entlang der Neißestraße wird durch Wohnhöfe aus Mehrfamilienhäusern geformt. Durch die beruhigte Wohnlage am Rand des Quartiers und die Nähe zu Einrichtungen wie

Schule und Sportverein können hier speziell Familien mit Kinder als zukünftige Bewohner angesprochen werden.

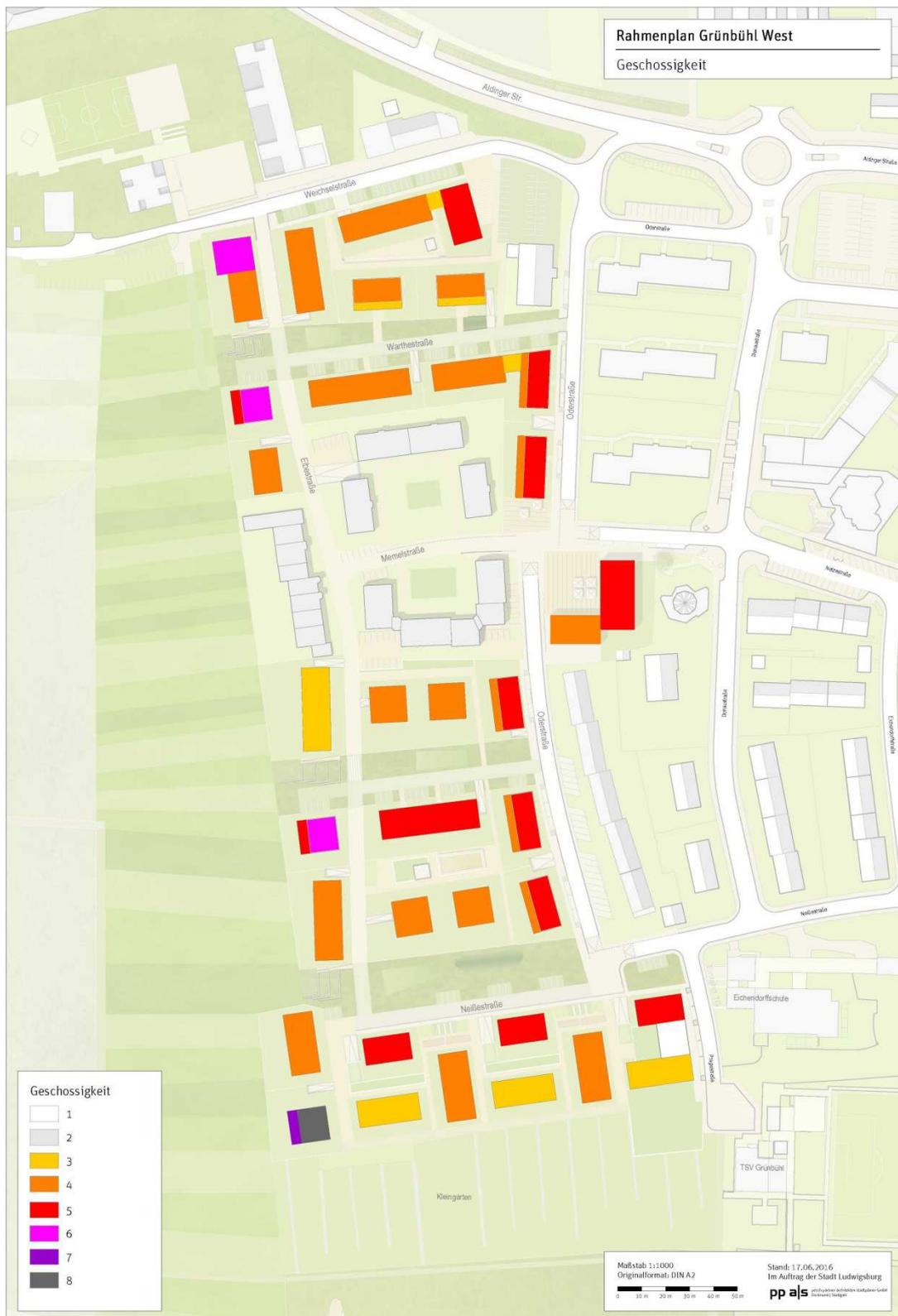
Die bestehende Mehrfamilienhausbebauung entlang der Memelstraße und die Reihenhäuser an der Elbestraße, welche in Privateigentum sind und bleiben, werden in die städtebauliche Planung integriert. Eine ergänzende Reihenhausbauung an der Westkante und Punkthäuser südlich der Mehrfamilienhäuser verbinden die Bestandsgebäude mit dem neuen Quartier.

Die Westkante Grünbühls wird durch einen rhythmischen Wechsel aus Reihen-, Mehrfamilien- und Punkthäusern geprägt. Durch die Ausbildung der Grünanger und die Punkthäuser wird eine optische Durchlässigkeit erzeugt und die westlich angrenzende Landschaft ins Gebiet einbezogen. Die erhöhten Punkthäuser (vgl. Karte 2, S. 6) markieren die grünen Anger und am süd-westlichen Gebietseck erhält das Quartier durch einen Hochpunkt einen starken städtebaulichen Akzent.

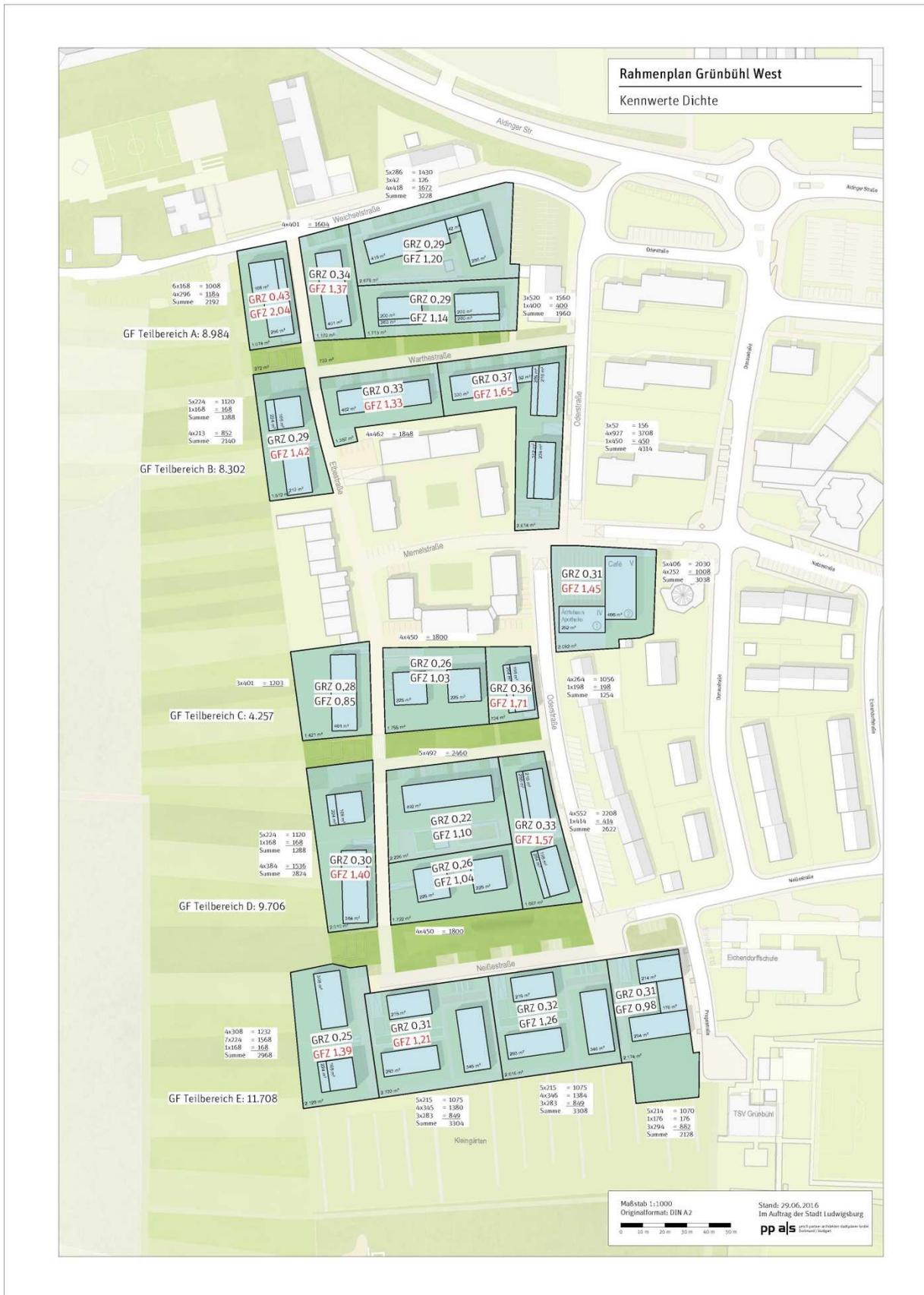
Mit Blick auf die Ziele der Stadt Ludwigsburg im Wohnungsbau und unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaft führt der städtebauliche Umbau des Quartiers zu einer angemessenen baulichen Dichte (vgl. Karte 3, S. 7) mit vielfältigen Wohnformen und -angeboten. Eine durchschnittlich 4-geschossige Bebauung mit ausreichenden Abstandsflächen (vgl. Karte 4, S. 8) und hohem Durchgrünungsgrad gewährleisten eine gute Wohnumfeldqualität sowie die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Konzeptes in der weiteren Umsetzung. Die vorgeschlagene städtebauliche Figuration bietet in allen Zwischenphasen ein funktionierendes System ohne Provisorien an. Durch den Erhalt des Erschließungsnetzes und den Bezug der Neubauten auf die aktuellen Gebäudepositionen ist jederzeit eine hohe Flexibilität in der Umsetzung der einzelnen Bausteine gegeben.



Karte 1: Städtebauliches Konzept



Karte 2: Geschossigkeit



Karte 3: Kennwerte Dichte



Karte 4: Abstandsflächen nach Landesbauordnung BW

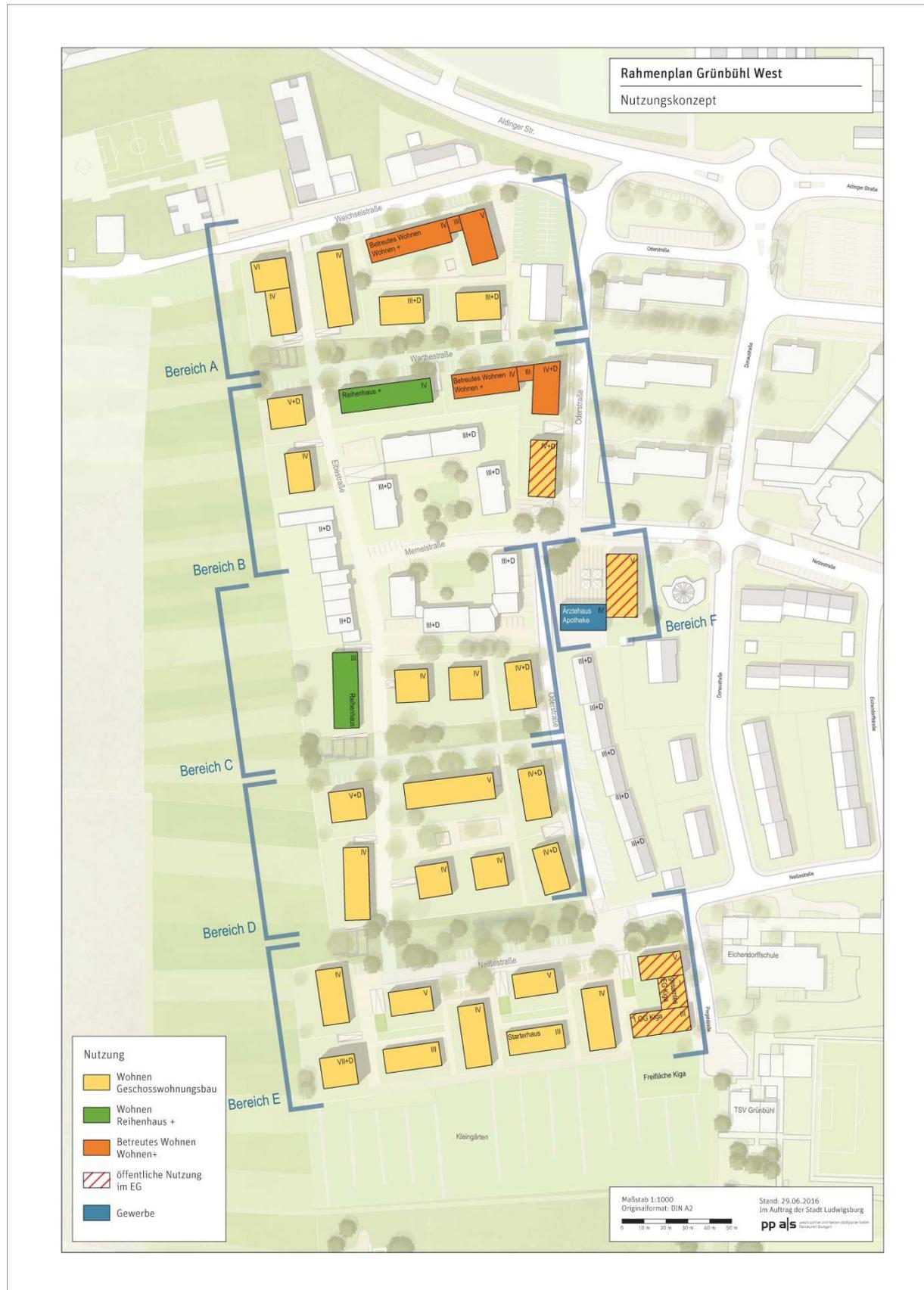
3. Nutzungen

Das Quartier Grünbühl wird heute überwiegend durch Geschosswohnungsbauten mit Mietwohnungen geprägt. Entlang der zentralen Netzestraße sind Einzelhandel für den täglichen Bedarf und kleinere Dienstleistungen angeordnet. Auch in Zukunft wird das Wohnen der Nutzungsschwerpunkt des Quartiers sein. Allerdings ist eine differenziertere Ausprägung des Angebots an Wohnformen und Wohnungsgrößen geplant. Nach derzeitigem Planungsstand sind etwa 400 Wohneinheiten im Gebiet vorgesehen.

Durch 1,5- bis 5-Zimmerwohnungen in Eigentum oder Miete sowie einige Reiheneinheiten werden unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Um die städtebauliche und soziale Vielfalt zu fördern, werden unterschiedliche Wohntypologien gemischt im Quartier verteilt (vgl. Karte 5, S 10). Als besondere Wohnbausteine sind zwei „Wohnen Plus“ Komplexe durch die Wohnungsbau Ludwigsburg geplant. In zentraler Lage sollen dabei seniorengerechte Wohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen errichtet werden. Diese ermöglichen den Bewohnern Privatsphäre, fördern aber auch soziale Kontakte und die Nachbarschaftshilfe in der Wohngemeinschaft.

Zur Stärkung der Nahversorgung und Infrastruktur des Quartiers ist am Kreuzungspunkt Netzestraße/ Oderstraße ein kleines Quartierszentrum vorgesehen. Als zentraler Anlaufpunkt des Quartiers bietet es den Bewohnern in einem Gebäudeteil z.B. ein Ärztehaus mit Apotheke im Erdgeschoss und im anderen ein Café mit Wohnungen in den Obergeschossen. Die dazugehörige Platzfläche mit Westorientierung ermöglicht dem Café eine großzügige Außenbestuhlung. Schattenspendende Bäume mit Sitzbänken laden an zum Verweilen ein. Auf weitere großflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote wird verzichtet, damit der bestehende Versorgungsschwerpunkt Netzestraße nicht geschwächt wird.

Damit die heutigen Bedürfnisse junger Familien an Kinderbetreuung erfüllt werden ist ein zusätzlicher Kindergarten, für voraussichtlich fünf Gruppen, notwendig. Im Süden des Planungsgebietes bietet sich in nächster Nähe zur Eichendorfschule und zum Sportverein die Möglichkeit diese Nutzung sinnvoll zu platzieren. Die Räumlichkeiten des Kindergartens und die notwendigen Freiflächen werden in die geplante Wohnstruktur integriert. Dazu werden zwei Gebäude im Erdgeschoss verbunden.



Karte 5: Nutzungskonzept

4. Erschließung und Parkierung

Das Quartier Grünbühl West wird nach wie vor über die Aldinger Straße und den neuen Kreisverkehr erschlossen. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen im Planungsgebiet sollen aufgrund ihrer verkehrlichen Bedeutung entsprechend umgestaltet werden. Die Lage der einzelnen Straßen wird nicht verändert.

Die Oderstraße dient im Erschließungskonzept (vgl. Karte 6, S. 12) als Sammelstraße und wird von einer Baumreihe gesäumt. In den wichtigen Anschlussbereichen Memel- und Neißestraße wird der Straßenraum platzartig gestaltet und eine deutliche Verkehrsberuhigung erzielt. Memel-, Neiße- und Warthestraße werden in die Freiraumanger integriert und dienen wie die Elbestraße als Zufahrtsstraßen ins Quartier und zu den Tiefgaragen bzw. Stellplätzen. Alle werden als niveaugleiche Wohnstraßen gestaltet. Eine Pflasterung der Straßen kann die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer unterstreichen.

Nach wie vor ist und bleibt das Auto für viele Bewohner des Quartiers ein wichtiger Mobilitätsbaustein. Viele können und wollen momentan noch nicht auf das eigene Auto verzichten. Allerdings ist es derzeit im Quartier so, dass aufgrund verschiedener Faktoren (fehlende Notwendigkeit, Alter, Gesundheit, Einkommen) nur ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner über ein eigenes Auto verfügt bzw. verfügen will. Daher ist vorgesehen, das Quartier als „Grundversorgung“ mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je realisierter Wohneinheit gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung in Tiefgaragen zu planen. Hier können ausreichend Kapazitäten bereitgestellt werden. Flächen für zusätzliche private Stellplätze können bei Bedarf z.B. im Bereich der Anger oder auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden. Im öffentlichen Straßenraum sind wohnumfeldverträgliche Besucherstellplätze als Längsparker vorgesehen. Eine genaue Festlegung ist im Bebauungsplanverfahren zu treffen.

Mit Blick auf die sich wandelnden Mobilitätsansprüche, insbesondere der jüngeren Generation, ist die Möglichkeit der Teilnahme an gemeinschaftlichen Mobilitätskonzepten von großer Bedeutung. So wird vorgeschlagen, mehrere Stellplätze im öffentlichen Raum mit Ladestationen für E-Fahrzeuge auszustatten sowie zwei bis drei Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge einzuplanen. Ein Carsharing-Auto kann bis zu zehn private PKW ersetzen.

Auch würde die Realisierung der Stadtbahnverbindung Remseck/Ludwigsburg die ÖPNV Anbindung des Stadtteils Grünbühl-Sonnenberg erheblich verbessern. Kann die Stadtbahn nicht realisiert werden, ist beim erwarteten Bewohnerzuzug zu prüfen, ob der Takt der Busverbindungen erhöht werden muss.

Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, ein integriertes Mobilitätskonzept zu entwickeln.



Karte 6: Erschließungskonzept

5. Freiraumkonzept und Bäume

Grünbühl-West wird an den Süd- und Westseiten durch Kleingartenanlagen, einen Golfplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Eine stärkere Verknüpfung mit dem Landschaftsraum wird heute durch die eingefriedeten Kleingartenanlagen und den Golfplatz auf Gemarkung Kornwestheim verhindert.

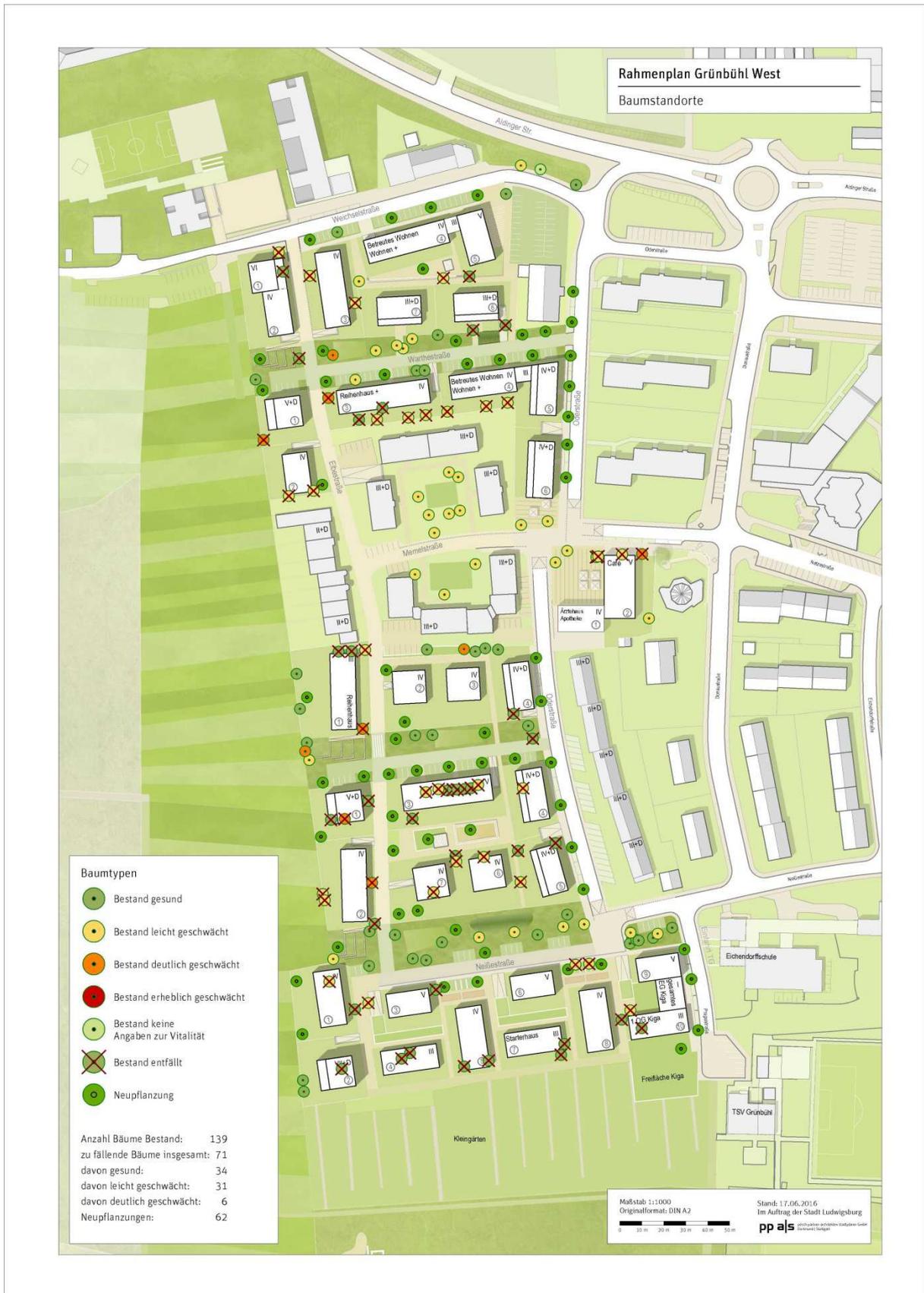
Die Qualität des Quartiers – der großzügige Freiraum mit dem alten Baumbestand – soll über eine Gliederung in private, halböffentliche und öffentliche Flächen gestärkt werden (vgl. Karte 7, S. 14). Drei grüne Anger prägen das neue Freiraumgerüst des Quartiers. Sie führen die Freiräume der wichtigsten Ost-West Straßen Grünbühls (Netze- und Neißestraße) weiter in den westlichen Quartiersteil und gliedern die neue Bebauungsstruktur. Jeder Anger wird mit einer identitätsstiftenden Baumart bepflanzt – mit einer eigenen Stimmung und hohem Wiedererkennungswert. In die Grünflächen sind Spielplätze und Aufenthaltsbereiche integriert, die die Anger zu einem Treffpunkt der Generationen machen. Mit Schilf bewachsene Retentionsflächen nehmen das Oberflächenwasser der angrenzenden Baufelder auf und entlasten die Kanalisation.

Neben den öffentlichen Angern entstehen in den einzelnen Baufeldern der jeweiligen Wohngemeinschaft vorbehaltene Nachbarschaftshöfe. Eine neue Straßenbeleuchtung und ein Beleuchtungskonzept für die Höfe sorgen in den Abendstunden für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl. Obwohl die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen organisiert sind, können ca. 50 % der Bestandsbäume erhalten werden (vgl. Karte 8, S. 15). Neupflanzungen im Straßenraum und in den Angern erhalten den grünen Charakter des Quartiers.

Kürzlich wurden die südlich angrenzenden Kleingärten sowie der gesamte Grünzug südlich von Grünbühl von der Stadt Ludwigsburg erworben. In nächster Zukunft ist eine Neuorganisation der Kleingartenanlage südlich des Quartiers geplant. Durch öffentlich zugängliche Wege und Teilflächen sollen die Grünanlagen für die Bewohner des Quartiers nutzbar und erlebbar werden.



Karte 7: Freiraumkonzept



Karte 8: Baumstandorte