

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 „Fuchshof“ in Ludwigsburg

- Begründung zum Einleitungsbeschluss -

I. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 „Fuchshof“ sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808);
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

II. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

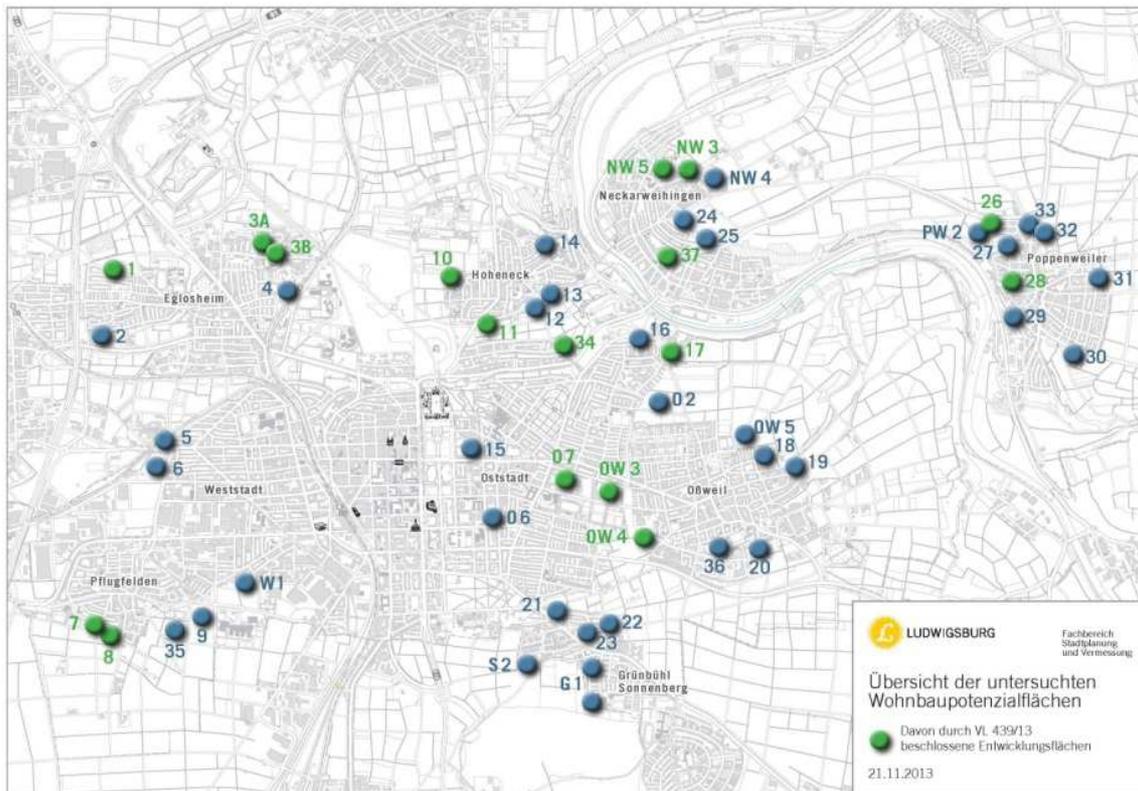
1. Bedarf Wohnbauflächen

Die Stadt Ludwigsburg hat ihre Einwohnerzahl durch die Entwicklung und Erschließung von neuen Wohnbaugebieten, insbesondere durch die Konversion von ehemaligen Kasernenarealen, nach anfänglichem Einwohnerrückgang in den letzten Jahren stabilisiert und wächst wieder stark.

Ludwigsburg bietet derzeit ca. 50.000 Arbeitsplätze. Dabei kommen ca. 38.000 Personen von außerhalb als sogenannte „Einpendler“ ins Stadtgebiet, welche auch teilweise in Ludwigsburg Wohnraum suchen. Bedingt durch die starken lokalen Unternehmen und der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart mit ihren großen Arbeitgebern ist Ludwigsburg für viele also ein attraktiver Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit auch ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken für Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Insbesondere gibt es derzeit kaum Angebote an günstigem Mietwohnraum.

Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat der Gemeinderat 2013 die Verwaltung beauftragt, untergenutzte Flächen oder Flächen an einseitig bebauten Straßen zu untersuchen. Dabei sollte der Innenentwicklung der Vorrang vor Entwicklungen im Außenbereich gegeben werden. Im Rahmen der damaligen Prüfungen wurden auf Ludwigsburger Gemarkung ca. 50 verschiedene potenzielle Entwicklungsflächen untersucht und bewertet. Davon wurden 17 Flächen vertieft geprüft und generell für eine weitere Entwicklung beschlossen, sofern sich die Standorte städtebaulich eignen und der Grunderwerb vollständig getätigt werden kann.

Dabei sind die in der folgenden Übersichtskarte dargestellten Flächen mit dem Kürzel O7 und OW3 Grundlage des vorliegenden Planverfahrens im Bereich nördlich der Fuchshofstraße in der Oststadt von Ludwigsburg.



Nach einer weiteren städtebaulichen Untersuchung hat sich gezeigt, dass einige Innenentwicklungsflächen für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind (z.B. Grünzug, fehlende Wirtschaftlichkeit der Erschließung) oder die Stadt derzeit nicht ins Eigentum der Grundstücke gelangen kann (praktiziertes Aufkaufmodell), somit diese Flächen für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung ausscheiden.

Letztendlich befinden sich aktuell 11 Flächen in der konkreten Umsetzung (Planung und Bau) mit unterschiedlichen Realisierungshorizonten und einer Gesamtsumme von etwa 1.600 Wohneinheiten. Darunter sind neben der Erschließung von Innenentwicklungsflächen auch kleinere Arrondierungen an den Ortsrändern vorgesehen.

Parallel zu Flächenentwicklungen werden auch leerstehende Wohnhäuser und Baulücken aktiviert. Allerdings stehen diese Bemühungen erst am Anfang und es kann noch keine Erfolgsbilanz gezogen oder gar eine Prognose abgegeben werden.

Die Stadt Ludwigsburg kann mangels Bauflächen seit längerer Zeit keine Wohnbauplätze mehr auf den Markt bringen. Wie bereits dargestellt besteht insbesondere ein massiver Mangel an „bezahlbarem“ Mietwohnraum. Derzeit stehen ca. 1.400 Interessenten auf der Warteliste für Wohnungen bei der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH.

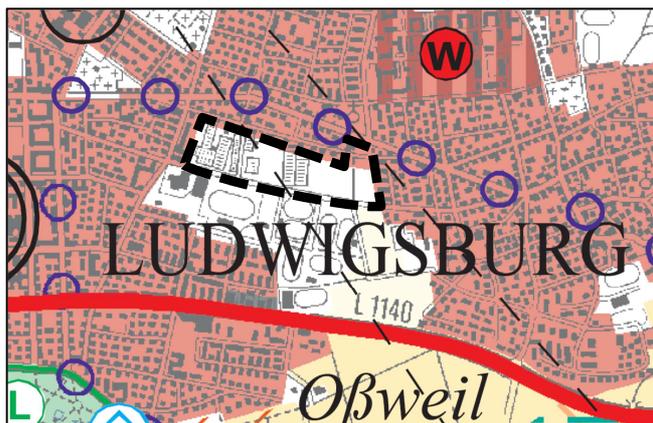
Um die Bevölkerungszahl in Ludwigsburg stabil zu halten, sind aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte (verstärkter Trend zu Single-Haushalten, weniger Personen pro Haushalt) pro Jahr allein etwa 300 neue Wohnungen notwendig. Die Unterbringung von Asylsuchenden sowie der Wegfall der Belegungsbindung bei Sozialwohnungen stellen zukünftig weitere Herausforderungen dar.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 „Fuchshof“ mit einer Gesamtfläche von brutto ca. 11 ha liegt im Osten des Ludwigsburger Stadtgebiets zwischen den Stadtteilen Oststadt und Obweil und erstreckt sich auf die brachliegenden bzw. demnächst freiwerdenden Gärtnerflächen zwischen der Fuchshofstraße und dem Alten Obweiler Weg.

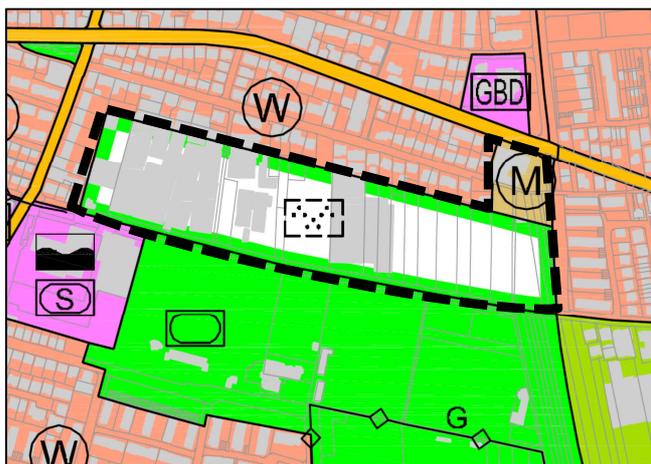
3. Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fort-schreibung vom 22.07.2009, rechts-verbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet (schwarz gestrichelt) in der Raumnutzungskarte im Wesentlichen im Bestand als Land-wirtschaft - sonstige Flächen - dar-gestellt. Planerische Aussagen bestehen nicht. Ziele oder Grund-sätze, die der Regionalplanung entgegenlaufen würden, werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert. Die nördlich des Plangebiets vorgeschlagene Trasse für Schienenverkehr (Neubau, violette Kreise) bleibt gegebenenfalls realisierbar.



4. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung (schwarz gestrichelt) im nördlichen Bereich zur Schorndorfer Straße hin als gemischte Baufläche (§ 1 (2) Nr. 2 BauNVO), im Bereich nördlich der Fuchshofstraße als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Landschaftspark dargestellt.



5. Planungsanlass und Planungsziel

Wie bereits unter Ziffer 1 beschrieben, wurde vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg die Entwicklung von neuen Wohnbaugebieten beschlossen, um den bestehenden und künftigen Bedarf an Wohnraum besser bedienen zu können. Das Wohngebiet „Fuchshof“ wurde in einem ausführlichen städtebaulichen Rahmenplanungsverfahren gemeinsam mit Gemeinderat, Bürgerschaft und Verwaltung konzipiert und soll nun umgesetzt werden. Hierzu sind die planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, so z.B. die Aufstellung eines Bebauungsplans und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich nördlich der Fuchshofstraße.

Planungsziel des Bebauungsplans „Fuchshof“ Nr. 045/02 ist unter anderem die Schaffung eines Wohngebietes nördlich der Fuchshofstraße, auch unter Berücksichtigung von integrierten Grünzügen.

Dies widerspricht allerdings dem „gültigen“ Flächennutzungsplan von 1984 (!), welcher als Nachnutzung für die Gärtnereiflächen eine reine Grünfläche mit Parkanlage vorsieht. Diese planerischen Vorstellungen aus den 1980er Jahren, die damals vor allem von einer massiven Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich ausgegangen sind, sind mit den heutigen Planungsgrundsätzen im Sinne des Baugesetzbuches (z.B. Innen- vor Außenentwicklung) nicht mehr vereinbar.

Somit ist der Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr. 045/02 nicht vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (von 1984!) entwickelt. Dieser soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Mit dieser Planung soll die begonnene Strategie der Wohnbaulandentwicklung der Stadt Ludwigsburg im Sinne einer Nachnutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umgesetzt werden.

Der Bebauungsplan und die zugehörige Flächennutzungsplanänderung „Fuchshof“ werden als eine Maßnahme der Innenentwicklung gewertet, da sie der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Es werden keine neuen Flächen im Außenbereich baulich in Anspruch genommen. Daher wird auf den „Bedarfsnachweis“ bzw. die „Plausibilitätsprüfung“ nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau verzichtet.

Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde geprüft. Es wird allerdings davon abgesehen, da die Grundfläche der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die zulässige Größe von 20.000 m² wahrscheinlich überschreiten wird und es Hinweise auf voraussichtliche Umweltauswirkungen gibt.

Die Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Fuchshof“ Nr. 045/02 erhoben und finden Eingang in den Umweltbericht zum Bebauungsplan.

II. Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird für den Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr. 045/02 eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser wird auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 „Fuchshof“ sein.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 05.09.2017

A. Burkhardt

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung