

# **Flächennutzungsplanänderung Nr. 22 „Kleingärten Römerhügel“ in Ludwigsburg - Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB -**

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1. Planungsanlass**

#### **Kleingartenfläche**

Die beabsichtigte Konversion der ehemaligen „Frommann-Kaserne“ in einen Gewerbestandort erfordert eine Verlagerung der dort vorhandenen Kleingartenanlage an einen geeigneten Ersatzstandort. Zudem gibt es in Ludwigsburg eine große Nachfrage nach Kleingärten (Warteliste beim Fachbereich Liegenschaften). In der Kleingartenuntersuchung aus dem Jahre 2004 wurden deshalb insbesondere für die Kleingartenanlage „Frommannkaserne“ Ersatzstandorte untersucht und bewertet. Nach dieser Studie eignet sich der Bereich „Römerhügel“ im Westen der Stadt in besondere Weise für die Verlagerung bzw. als neuer Kleingartenstandort.

#### **Wohnbaufläche**

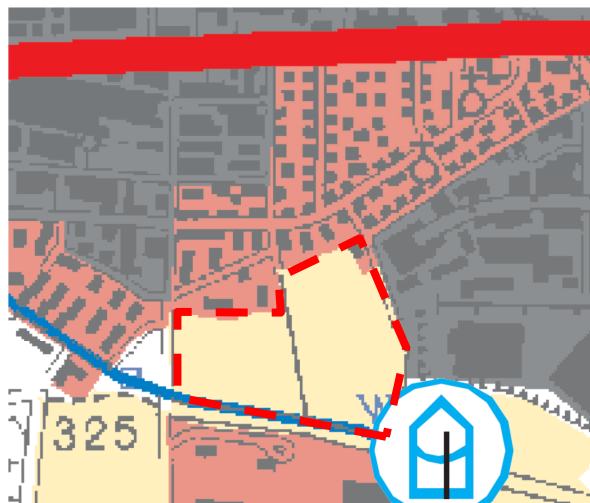
Die Planungen für eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich Muldenäcker im Rahmen des Bebauungsplans „Kleingärten Römerhügel“ wurden bereits im Jahr 2007 begonnen. Damals wurde aufgrund der Marktlage noch eine Reihenhausbebauung vorgeschlagen. Da sich die Rahmenbedingungen allerdings grundlegend verändert haben (stetig steigenden Baulandpreise und Baukosten, Mangel an Mietwohnungen) wurde eine Teilfläche auch auf Geschoss-/Mietwohnungsbau untersucht und für geeignet befunden.

### **2. Lage und derzeitige Nutzung**

Der größte Teil des Plangebietes (Gesamtfläche ca. 8,0 ha) zwischen dem Wohngebiet an der Friedenstraße, dem Gewerbegebiet Schönbeinstraße, dem Wasserturm am Römerhügelweg und dem Berufsschulzentrum wird heute landwirtschaftlich, Teilbereiche werden als Wiese bzw. als Obstbaumwiese genutzt. Im Südwesten befindet sich ein „Hallstattzeitlicher Grabhügel“, ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß §12 Denkmalschutzgesetz. Entlang der Straße „Römerhügelweg“ befinden sich private Kleingartenflächen.

### 3. Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet (rot gestrichelt) im Bestand als landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) dargestellt. Südlich des Plangebiets verläuft eine überörtliche Fernwasserleitung. Ziele oder Grundsätze, die der Regionalplanung entgegenstehen würden, werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert.



### 4. Flächennutzungsplan

Im derzeit für Ludwigsburg gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarchenverbands Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, ist dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Landschaftspark dargestellt.



Im südlichen Bereich ist die Fernwasserleitung der Bodensee-Wasserversorgung (BWV) sowie im westlichen Bereich eine Hauptgasleitung (G) nachrichtlich übernommen worden. Diese Darstellungen bleiben unverändert.

Da der Bebauungsplan „Kleingärten Römerhügel“ Nr. 026/05 nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt ist, muss der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Dies ist Grundlage für die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Es ist eine Ergänzung der Darstellung in Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark und Dauerkleingärten sowie die Darstellung des nördlichen Teilbereichs als Wohnbaufläche vorgesehen (vgl. Anlage 1).

## 5. Ergänzung Kleingartenanlage

Im Flächennutzungsplan wird in der dargestellten Grünfläche lediglich eine weitere Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ hinzugefügt. Der Charakter der Festsetzung als Grünfläche bleibt somit erhalten, die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt. Die Kleingartenanlage wird damit dauerhaft gesichert.

## 6. Ergänzung Wohnbaufläche

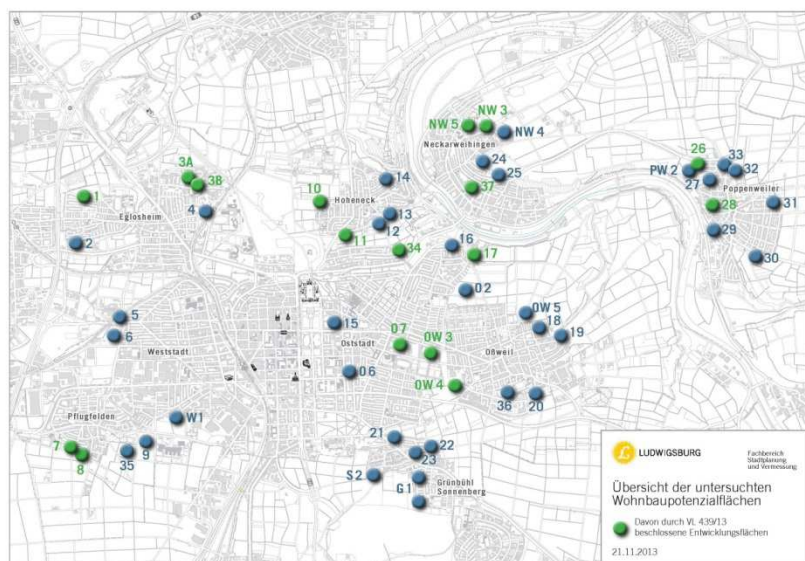
### Städtebau

Durch die Ausweisung des kleinen Baugebiets mit etwa 0,7 ha (geplanter Geschosswohnungsbau mit ca. 45 Wohneinheiten) im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine Arrondierung des Ortsrandes vollzogen und somit eine klare Siedlungskante definiert. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser „Lückenschluss“ sinnvoll und nachvollziehbar. Zudem wird ein bereits vor vielen Jahren erstelltes Wohngebäude im Osten des Plangebiets in das Verfahren einbezogen und die Situation somit klargestellt. Eine weitere Ausdehnung der Wohnbaufläche ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

### 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. Bedingt durch die starken lokalen Unternehmen und der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart mit ihren großen Arbeitgebern ist Ludwigsburg für viele 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.

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 12 Flächen in der konkreten Umsetzung (Planungsphase) mit unterschiedlichen Realisierungshorizonten und einer Gesamtsumme von etwa 1.700 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 der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für eine Wohnung.

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.

Die derzeit laufenden größeren Entwicklungen können aufgrund des Planungsvorlaufs von mehreren Jahren kurzfristig zu keiner spürbaren Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt in Ludwigsburg beitragen. Aus diesem Grund sind auch kleinere, kurzfristig realisierbare Vorhaben notwendig und wichtig.

## **II. Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kleingärten Römerhügel“ Nr. 026/05 wurde eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Diese ist auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 22 „Kleingärten Römerhügel“. Somit wird auf die Anlage 3 zur Vorlage-Nr. 381/17 verwiesen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 22.09.2017

gez.

Albrecht Burkhardt

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung