LUDWIGSBURG

Lehmpfuhl, Frank
Heck, HansJoachim

BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 072/18

Sachbearbeitung:
Linder, Oliver
Dienelt, Olaf
Beisswenger, Sabine
Datum:
16.02.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	12.04.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Entwicklungsbereich Bahnhofsareal: Kallenberg´sches Gelände Anpassung angrenzender Verkehrsflächen für geplantes Bauvorhaben

Bezug SEK: MP 03 Wirtschaft und Arbeit, MP 05 Lebendige Innenstadt

Bezug: Vorl.Nr. 038/17 – Entwicklungsbereich Bahnhofsareal
Vorl.Nr. 154/17 – Gutachterverfahren Kallenberg'sches Gelände

Anlagen: Anl. 1 – Freiraumplanung Kallenberg´sches Gelände

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt stimmt der geplanten Umgestaltung der Verkehrsflächen im Bereich der Solitudestraße (Radweg, Straße mit Straßenentwässerung, Grünbereiche) zu.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrags den maximal möglichen Einsatz von Städtebaufördermitteln des Sanierungsverfahrens ZIEL für die Umgestaltung der unter 1. Genannten Erschließungsanlagen zu regeln und sich im mit max. 136.000 € für die Baufeldfreimachung an den Kosten der Erschließungsmaßnahme zu beteiligen.

3. Die Herstellung/ Änderung der unter 1. genannten öffentlichen Erschließungsanlagen wird an die Dürr Klein Investment GmbH (DKI) als Maßnahmenträger auf Grundlage eines Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrags übertragen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt ein Entwidmungsverfahren für die entfallenden Verkehrsflächen vorzubereiten.

Sachverhalt/Begründung:

Wie der Städtebauliche Ideen- und Realisierungswettbewerb „Bahnhofsareal“ zeigte, kann durch eine optimierte Nutzung des Kallenberg´schen Geländes und der angrenzenden Verkehrsräume ein attraktiver neuer Stadtbaustein entstehen, der die Innenstadt städtebaulich arrondiert und außerdem zu einer deutlichen Belebung des südlichen Bahnhofsumfeldes beiträgt. Dabei kann ein durch hohe Versiegelung und großflächige Verkehrsbauwerke dominierter Bereich (ebenerdige Parkierungen, Bahntrasse, Tunnel, Zufahrten ZOB etc.) aufgewertet und der süd-westliche Innenstadteingang neu definiert werden. Gleichzeitig kann an dieser Stelle ein Impuls zur Aufwertung in der Leonberger Straße gesetzt werden.

Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Kinderwunschzentrums in Ergänzung mit einem Hotel- und Boardinghaus sowie zusätzlichen Büroflächen ergab sich sehr kurzfristig die Möglichkeit, diesen neuen Stadtbaustein zu realisieren.
Das zwischenzeitlich durchgeführte Wettbewerbsverfahren (Planungskonkurrenz) und die anschließende Überarbeitung sichern eine für diesen besonderen Ort angemessene hohe städtebauliche und architektonische Qualität.

<u>Verkehrliche Anpassung der angrenzenden Verkehrsräume</u>
Aufgrund der hohen Dynamik dieser Entwicklung und der großen Chancen, die sich daraus für die Stadt ergeben, muss nun geklärt werden, wie die angrenzenden Verkehrsräume (in Lage und Höhe) neu gestaltet bzw. an die geplanten baulichen Maßnahmen angepasst werden können. Ziel der Planung ist es, das städtebauliche Umfeld aufzuwerten, ohne dabei die Entwicklungsmöglichkeiten für die innerstädtische Verkehrsführung einzuschränken.

Bereits im Rahmen der Planungskonkurrenz war es das Baufeld für das Kallenberg´sche Gelände neu zu definieren und damit Lage und Größe des neuen Stadtbausteins und die Einbindung ins Umfeld festzulegen (Vgl. Vorl. Nr. 154/17).

Mit der Überbauung des Kallenberg‘schen Areals ergibt sich jetzt die Chance, den Straßenraum neu zu ordnen und die bestehende Radwegeverbindung von Süden in Richtung Innenstadt zu stärken. Durch eine veränderte Straßenraumaufteilung wird es im Zuge der Baumaßnahme möglich, einen Radweg in Richtung Innenstadt (Schulviertel) vorzusehen und damit eine spürbare Verbesserung für den Radverkehr zu erreichen.

Durch die private Baumaßnahme wird die Verlegung eines untergeordneten Straßen-Entwässerungskanals erforderlich. Weitere Eingriffe in die öffentliche Straße für die Versorgung mit Fernwärme, für die Baustelleneinrichtung und die Anlegung einer Tiefgarageneinfahrt werden notwendig. Dadurch würden dem Bauherrn Kosten für die spätere Wiederherstellung des Straßenraums entstehen. Unter Einbringung dieser Sowieso-Kosten sowie Mitteln aus der Städtebauförderung bzw. zusätzlichen Grunderwerbserlösen ist es möglich diesen Abschnitt gemeinschaftlich zu finanzieren und komplett neu zu gestalten.

Im Zuge der Anpassung ist auch eine behindertengerechter Überweg für Fußgänger vorgesehen. Entlang der Solitudestraße wird vom privaten Bauherrn außerdem ein großzügiger Fußweg angelegt und eine neue Baumreihe gepflanzt. Im Süden wird ein kleiner Vorplatz ausgebildet, der gemeinsam mit der neuen Bebauung zu einer deutlichen Aufwertung des südlichen Innenstadteingangs beiträgt.

Mit der vorliegenden Planung bleiben die bestehenden Verkehrsbeziehungen für den Individual- und Busverkehr –wie bisher- aufrechterhalten. Abgesehen vom Entfall des freien Rechtsabbiegers aus der Solitudestraße in den Tunnel Bahnhofstraße ergeben sich keine verkehrsfunktionalen Änderungen auch die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens bleibt nahezu unverändert.

Gestalterische Anpassung der angrenzenden Verkehrsräume
Die Leonberger Straße soll künftig als ÖPNV-Achse direkt an den ZOB angebunden werden. Die genaue Gestaltung dieses Abschnitts ist daher im Zusammenhang mit den Planungen am ZOB zu sehen und wird zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert und definiert.

In der Solitudestraße wird ein großzügiger Fußweg angelegt und eine neue Baumreihe gepflanzt. Im Süden wird ein kleiner Vorplatz ausgebildet, der gemeinsam mit der neuen Bebauung zu einer deutlichen Aufwertung des südlichen Innenstadteingangs beiträgt.
Zum ZOB entsteht eine attraktive Eingangssituation für das Kinderwunschzentrum. Der bestehende Höhenunterschied wird mit einer terrassierten Treppenanlage überwunden. Diese Flächen können auch mit Außengastronomie bespielt werden. Diese Vorplatzfläche steht in funktionalem und gestalterischem Zusammenhang mit dem Vorhabengrundstück und wird auch zur Klarstellung der Verkehrssicherungspflichten diesem zugeordnet.

Umsetzung der Erschließungsmaßnahme
Die Anpassung der Verkehrsflächen steht in enger, auch zeitlicher Wechselwirkung mit dem geplanten Bauvorhaben auf dem „Kallenberg´schen Gelände". Es bietet sich daher an die anstehende Erschließungsaufgabe komplett an den künftigen Bauherrn zu übergeben. So können beide Bauaufgaben optimal aufeinander abgestimmt und für beide Seiten wirtschaftlicher und effizienter umgesetzt werden. Außerdem werden weniger städtische Personalressourcen gebunden.

Finanzierung
Mit dem Umbau des Knotens ergibt sich ein Grundstückszugewinn für das Kallenberg´sche Gelände von ca. 310 m². Die zusätzlichen Grundstückserlöse dieser Fläche decken den Kostenanteil der Stadt Ludwigsburg (einschließlich des städtischen Finanzierungsanteils an den Städtebaufördermitteln) für die beschriebene Maßnahme.

Dabei betragen:
- Die Kosten für die Baufeldfreimachung des Grundstücks (u.a. Kanal- und Leitungsverlegungen) 136.000€ zur Finanzierung durch die Stadt.
- Die Mittel für die geplante Neuordnung der öffentlichen Räume erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Zentrale Innenstadt Entwicklung Ludwigsburg ZIEL" und ist damit zuwendungsfähig. Pro m² kann ein Förderrahmen von bis zu 150 € eingesetzt werden, was einer Nettoförderung von 90 €/ m² entspricht (60% Fördersatz).Bei einer Neugestaltungsfläche von ca. 1.400 m² betragen die theoretisch einsetzbaren Städtebaufördermittel ca. 210.000 €. Davon werden 126.000 € von der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Baden-Württemberg getragen. Die Fördermittel werden auf Grundlage eines Ordnungsmaßnahmenvertrages an die DKI als künftigen Erschließungsträger übergeben.

Für die Maßnahme Umbau Solitude-/Bahnhofstraße sind für Tiefbaumaßnahmen im Haushaltsplan 2018 auf der Auftragsnummer 754106701227 100.000,00 € veranschlagt. In der Finanzplanung 2019 weitere 100.000,00 € und für 2020 800.000,00 €.
Für die Auszahlung von Städtebaufördermitteln stehen auf der Auftragsnummer 751100501028 Investzuschuss SG ZIEL im Haushaltsplan 2018 weitere 640.000,00 € bereit.

Unterschriften:

Martin Kurt **Albert Geiger**

Finanzielle Auswirkungen?				
☒ Ja	☐ Nein	EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☒ Ja siehe Sachverhalt/Begründung-Finanzierung ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:
D I, D II, D III, FBe, 20, 23, 32, 61,67

NOTIZEN