



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 061/18

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Ritter, Tabea
Wilczek, Ralph

Datum:

14.02.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	15.03.2018	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	21.03.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Satzung Sanierungsgebiet „Oßweil“, – Satzungsbeschluss

Bezug SEK: MP 4

Bezug: 036/17 Vorbereitende Untersuchungen „Oßweil-Ost“ mit den Teilgebieten
Ortskern Oßweil und südliches Stadionquartier Ost
330/17 Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil

Anlagen: 1. Abgrenzungsplan zum Sanierungsgebiet Oßweil
2. Mängel und Missstände
3. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
4. Bericht Vorbereitende Untersuchungen (in Fraktionszimmern ausgelegt)

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils gültigen Fassung, wird am 21.03.2018 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Oßweil“ beschlossen.

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen zahlreiche städtebauliche Missstände und Funktionsdefizite vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 36 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

„Oßweil“

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan abgegrenzten Flächen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme „Obweil“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Genehmigung für die Bestellung grundstücksbelastender Rechte gem. § 144 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird jedoch allgemein erteilt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Aufgrund des § 143 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird für das Sanierungsgebiet „Obweil“ eine Frist von 15 Jahren als Durchführungszeitraum festgelegt. Die Durchführungsfrist im Sanierungsgebiet „Obweil“ endet demnach am 30.04.2033.

2. Das in Anlage 3 dargestellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird als zukünftiges informelles Planungsinstrument zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage I Projektziele

Die Stadt Ludwigsburg will in den nächsten Jahren den Ortskern Obweil, sowie die angrenzenden Straßenräume und den Bereich des Schul-, Kultur- und Sportareals überarbeiten und die funktionalen und städtebaulichen Defizite durch Neuordnung beseitigen. Hierzu wurden im Februar 2017 der Beschluss für die vorbereitenden Untersuchungen „Obweil-Ost mit den Teilgebieten Ortskern Obweil und südliches Stadionquartier Oststadt (Vorl. Nr. 036/17) beschlossen. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen und den Ergebnissen des Gesprächs mit dem Regierungspräsidium und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ist es sinnvoll, dass die zwei Teilgebiete voneinander abgetrennt werden und als zwei eigenständige Gebiete behandelt werden. Zusätzlich ist für das Schloss Obweil ein Antrag für das Förderprogramm Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) beantragt.

Ziel des Sanierungsgebietes Obweil ist die Neuordnung des Schul-, Kultur- und Sportareals und damit die Erneuerung und Weiterentwicklung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, sowie die Stärkung der Ortsmitte durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen und entlang der verkehrlichen Hauptachsen. Darüber hinaus sind durch die alte und gewachsene Gebäudestruktur im Ortskern Obweil private Sanierungsmaßnahmen, vor allem die umfassenden energetische Gebäudemodernisierung im Fokus.

2. Sanierungs- und Entwicklungsziele I Integriertes Entwicklungskonzept

Die Mängel- und Konfliktanalyse der vorbereitenden Untersuchungen hat umfangreiche städtebauliche und funktionale Mängel im Untersuchungsgebiet verdeutlicht, siehe Anlage 2. Diese reichen von fehlenden oder unzureichenden Wegeverbindungen über teilweise schwerwiegende Mängel im öffentlichen Raum bis hin zu den Substanzmängeln im privaten Gebäudebestand. Einen besonderen Schwerpunkt bildet zusätzlich das Schul-Kultur- und Sportareals, indem verschiedenste

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Betreuung, Sport und Kultur) neu geordnet werden sollen, sowie bessere Entwicklungsmöglichkeiten erhalten sollen.

Mit dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen die folgenden schwerwiegenden Mängel und Konflikte angegangen werden, diese sind ohne zeitliche und inhaltliche Priorisierung zu verstehen:

Wohnen und Versorgung Friesenstraße

In diesem potentiellen Neuordnungsbereich kann der Versorgungsbereich Friesenstraße maßgeblich in seiner Funktion gestärkt werden und damit mehrere Ziele der Stadtentwicklung zu erfüllen. Ziele sind dabei kurze Wege zu schaffen, die Attraktivität und Lebendigkeit des Versorgungsbereichs zu erhalten und zu stärken sowie weiterhin die Nahversorgung zu gewährleisten. Es kann ein vielfältiges Nutzungsangebot geschaffen werden, dass neben ergänzenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten auch Wohnen in zentraler Lage enthält.

Versorgungsbereich Friesenstraße

Der oben erläuterte Neuordnungsbereich „Wohnen und Versorgung Friesenstraße“ befindet sich im Versorgungsbereich Friesenstraße und steht daher in direkter Verbindung mit ihm. Er bildet einen Baustein, der den Bereich aufwerten soll. Durch einen Ausgleich der Nutzerinteressen im gesamten Versorgungsbereich soll die Standortattraktivität insgesamt erhöht werden, um den Handel zu sichern und zu ergänzen, sowie das Wohnen zu stärken und damit oben genannte Ziele zu erreichen.

Konversion Schreinerei

In diesem Neuordnungsbereich besteht die Möglichkeit attraktiven, ergänzenden Wohnraum zu schaffen, der die vorhandene technische Infrastruktur nutzt und das bislang störende Gewerbe ersetzen kann. Dabei muss die Aussiedlung des Gewerbes geprüft werden und diesbezüglich ein Flächenangebot gemacht werden.

Ortskern Oßweil

Den Ortskern von Oßweil zu stärken trägt maßgeblich zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. So kann durch Nutzung, Bewahren und Modernisieren der vorhandenen Bausubstanz und Infrastruktur ein Neuausweisen von Bebauung auf der grünen Wiese verhindert werden. Zudem ist ein vitaler Ortskern immer auch ein Imagerträger, weshalb damit auch die Identifikation mit dem Stadtteil gestärkt werden kann. Daher muss bei der Sanierung auf die stadtbildprägenden und historischen Fassaden Wert gelegt werden, um die Eigenart des Ortskerns zu bewahren.

Grünes Band Kornwestheimer-/ Fellbacher Straße

Die Kornwestheimer und Fellbacher Straße bieten räumliche Entwicklungsmöglichkeiten die angrenzenden Wohnstandorte mit weiteren Freiraumangeboten zu ergänzen. Zudem kann dadurch ein durchgängiges Grünsystem nach dem Leitsatz der Stadt Ludwigsburg „grüne Adern für eine lebendige Stadt“ ergänzt und ausgebaut werden, beispielsweise auch durch Einbezug des Bolzplatzes. So kann in diesem Bereich Bewegung, Spiel und Sport stattfinden, das den Standort Oßweil weiter attraktiv macht. Weiterhin besteht auch die Möglichkeit das Radwegenetz der Stadt Ludwigsburg in diesem Bereich fortzuführen und somit die Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu stärken. So sollte die Gestaltung dieses Bereichs in Abstimmung mit dem zukünftigen Mobilitätskonzept der Stadt Ludwigsburg erfolgen, um auch kommenden Alternativen wie einer Stadtbahn/BRT (Bus Rapid Transport System) Raum zu geben.

Gestaltung Mühlhäuser Straße / Kühäckerstraße

Ziel in diesen Straßen ist es einen Nutzerausgleich zu schaffen, der die Anwohner und die verschiedenen Verkehrsarten gleichermaßen berücksichtigt. Zudem kann für eine Gestaltung, die der Funktion angemessen ist, Bereiche entsiegelt werden und damit das Stadtklima verbessert werden.

Aufgrund der aufgezeigten Mängel im Bereich der Gestaltung der Straßenräume (Grünes Band Kornwestheimer-/ Fellbacher Straße, Gestaltung Mühlhäuser Straße / Kühäckerstraße, Versorgungsbereich Friesenstraße) und den Verflechtungen mit übergeordneten Maßnahmen ist als vorbereitende Maßnahmen die Erstellung eines Verkehrskonzeptes/Mobilitätskonzeptes angestrebt um weitere Erkenntnisse über die konkreten Strukturen und Bedingungen zu erreichen um dann zielführende Maßnahmen in den Teilbereichen durchzuführen.

SKS-Campus und SKS-Wohnen

Ein vielfältiges Wohnungsangebot, das verschiedene Ansprüche, Lebensformen und Preissegmente abdeckt, kann die soziostrukturelle und demografische Entwicklung des Untersuchungsbereichs wie auch der Stadt Ludwigsburg positiv beeinflussen. Gleichzeitig können durch eine Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle durch die Zentrumsnähe und die Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur nachhaltige Ziele der Stadtentwicklung umgesetzt werden. Die Wohnbautypologien sind hierbei auf die weiteren Entwicklungsgebiete in der Stadt abzustimmen. Zudem besteht die Möglichkeit den angrenzenden SKS-Campus besser mit seiner Umgebung zu vernetzen.

Mit der Entwicklung des SKS-Campus wird das Ziel verfolgt dem Stadtteil Oßweil eine adäquate soziale Infrastruktur bereitzustellen, diese zu vernetzen und für alle gut erreichbar zu machen. Damit soll der Standort Oßweil qualifiziert werden, die Identifikation mit dem Stadtteil gestärkt werden und eine standortnahe, soziale Infrastruktur präsent gehalten werden. Daher sind barrierefreie Grün- und Wegeverbindungen in die Umgebung wesentlich, um den SKS-Campus optimal in Oßweil einzugliedern.

Der SKS-Campus stellt einen Bereich in Oßweil dar, der eine Vielzahl an Infrastruktureinrichtungen für den Ort bereithält. Diese Funktion soll noch weiter ausgebaut werden, indem das Schloss zu einem Bürgerhaus umgewandelt wird. Darüber hinaus steht die Mehrzweckhalle zur Disposition, sodass gerade ein Abbruch und Neubau – auch an einem anderen Standort innerhalb des SKS-Campus – diskutiert wird. Diese Neustrukturierung und die bisherige Nutzung der Außenanlage machen eine grundlegende Umgestaltung unumgänglich, da an diesen Bereich eine Vielzahl an Anforderungen gestellt werden, die alle erfüllt werden müssen. So ist es auch wichtig, dass durch seine zentrale Funktion eine Vernetzung der Fußgängerverbindungen stattfindet. Auch können benachbarte Grünräume, wie die freie Landschaft und der Grünbereich zwischen Gewerbegebiet Mauserstraße und Wohngebiet verbunden werden.

Für den SKS-Campus wird derzeit eine Rahmenplanung mit Konkretisierung der Neuordnungsziele erarbeitet.

Sanierung und Modernisierung von Gebäuden

Das Sanierungsziel, die Wohn- und gewerbliche Nutzung zu stärken und das Umfeld aufzuwerten, erfordert unter anderem den Erhalt und eine Verbesserung der Wohn und Gebäudestruktur. Diesbezüglich wird bei einem Teil der untersuchten Gebäude Handlungsbedarf gesehen. Gerade für die Gebäude der Stufe 3 und der Stufe 4 gilt eine hohe Erfordernis zur Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz bzw. gegebenenfalls auch Abbruch und Neubau. Auch bei Gebäuden der Stufe 2 können teilweise energetische Sanierungsrückstände festgestellt werden. Um eine zeitgemäße Gewerbe- und Wohnfunktion nachhaltig sicherzustellen ist auch hier eine funktionale und energetische Gebäudesanierung in Teilbereichen sinnvoll. Bei sanierungsbedürftigen Gebäuden in den Neuordnungsbereichen, die aufgrund neuer baulicher Raumkanten versetzt werden sollen, ist eine Gebäudesanierung in der Regel nicht mit den Sanierungszielen einer Neustrukturierung der Raumkante in Einklang zu bringen. Die Wiedernutzung sollte jedoch dem Verfall vorgezogen werden.

3. Kosten des Handlungskonzepts

Das Handlungskonzept weist für die **vom Grundsatz her förderfähigen Maßnahmen** pauschalisierte Kosten i.H.v. insgesamt rund 16.384.000,00€ (Förderrahmen) aus. Für das Programmjahr 2018

wurde eine Anschubfinanzierung von rund 1.968.000,00€ (Förderrahmen) beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eingereicht (Vorlage Nr. 389/17). Der Förderrahmen soll durch weitere Aufstockungen kontinuierlich an den Investitionsbedarf angepasst werden.

4. Wahl des Sanierungsverfahren

Die im Kapitel 10.3. der vorbereitenden Untersuchungen ausführlich beschriebene Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren empfiehlt die Sanierungsmaßnahme „Obweil“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen. Für die Sanierungsmaßnahme „Obweil“ soll die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB angewendet werden. Die Genehmigung für die Bestellung grundstücksbelastender Rechte i.S. des § 144 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

5. Durchführungszeitraum der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist durch den Gemeinderat bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich ebenfalls durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Nach dem BauGB soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten. Durch die komplexe Situation im und um das Schul-Kultur- und Sportareal kann es dazu kommen, dass die Sanierung nicht innerhalb des derzeitigen Bewilligungszeitraums durchgeführt werden kann und eine Verlängerung dieses Zeitraums von Nöten sein wird. Daher wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, die maximal nach dem § 142 Abs. 3 BauGB mögliche Frist durch den Beschluss festzulegen.

Die Durchführungsfrist im Sanierungsgebiet „Obweil“ würde nach einem erfolgten Beschluss dann am 30.04.2033 enden.

6. Weiteres Vorgehen

- nach erfolgtem Beschluss wird die Satzung ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht
- die Satzung und der Bericht zur vorbereitenden Untersuchung mit dem integrierten Entwicklungskonzept wird dem Regierungspräsidium angezeigt
- die Stadt Ludwigsburg teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung mit und veranlasst die Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet „Obweil“ gelegenen Grundstücke

Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung (Erlangung der Rechtskraft) kann mit der Durchführung von öffentlichen und privaten Maßnahmen begonnen werden. Die Förderung der durchzuführenden Maßnahmen unterliegt den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Landes Baden-Württemberg.

Unterschriften:

Frank Lehmppfuhl

Tabea Ritter

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
☒ Ja	☐ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR		
Ebene: Haushaltsplan Teilhaushalt TH05 Produktgruppe 5110-005 ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart FinHH: Ein-/Auszahlungsart Investitionsmaßnahmen Deckung ☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch				
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, FB 20, FB23, FB 60, FB 61, FB 65, FB 67, SWLB



LUDWIGSBURG

NOTIZEN