



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 062/18

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Ritter, Tabea
Veselaj, Avni

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 „ Stadionquartier„ – Satzungsbeschluss

Bezug SEK: MP 4

Bezug: 036/17 Vorbereitende Untersuchungen „Obweil-Ost“ mit den Teilgebieten Ortskern Obweil und südliches Stadionquartier Ost
277/17 Integriertes Quartierskonzept Stadionquartier

Anlagen:

1. Abgrenzungsplan zum Sanierungsgebiet Stadionquartier
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 „Stadionquartier“ 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. 15 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

„Stadionquartier“

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

§2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme „Stadionquartier“ 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 „Stadionquartier“ eine Frist von 15 Jahren als Durchführungszeitraum festgelegt. Die Durchführungsfrist im Sanierungsgebiet „Stadionquartier“ 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 im Bereich des Stadionquartiers die Wohnfunktion des Quartiers stärken und eine qualitative und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums erreichen. 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.

Das Stadionquartier ist durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zu den neuen Wohnbaugebieten unter Druck. Das Gebiet ist hauptsächlich durch Geschosswohnungsbau geprägt und in einem schlechten Sanierungszustand. Aus diesem Grund wurde die Aufnahme in das KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ (Nr. 432) beantragt und bewilligt. Die erste Phase des Förderprogramms ist wie in der Vorlage Nr. 277/17 erläutert für das Stadionquartier bereits abgeschlossen und die Beantragung der zweiten Phase wird durchgeführt. Ziel ist es im Quartier durch die Förderung im Rahmen der Stadterneuerung die Sanierung der Gebäude und den Anschluss an das Fernwärmenetz unterstützen zu können. Darüber hinaus ist die Einbindung in die umgebenden Quartiere sicherzustellen. Die Stärkung des Quartiers durch die Bildung einer Quartiersmitte oder der Aufwertung des öffentlichen Raums ist anzustreben.

2. Sanierungs- und Entwicklungsziele I Integriertes Neuordnungskonzept

Die Mängel- und Konfliktanalyse der vorbereitenden Untersuchungen hat umfangreiche städtebauliche und funktionale Mängel im Untersuchungsgebiet verdeutlicht, siehe Anlage 2. Diese reichen von schwerwiegenden Mängeln im öffentlichen Raum bis hin zu den Substanzmängeln im privaten Gebäudebestand.

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

Konversion Gewerbe

Der potentielle „Neuordnungsbereich Konversion Gewerbe“ soll zu einer Stärkung der Wohnfunktion im Stadionquartier beitragen. Durch die Entzerrung der Gemengelage und Ersatz des Gewerbes durch eine Wohnfunktion kann ein ergänzendes Wohnungsangebot im Stadionquartier realisiert werden. Weiterhin kann auch entlang der Oststraße eine gemischte Nutzung mit Gewerbe stattfinden und der bestehende Nahversorgungsstandort erweitert und ergänzt werden.

Objektsanierung

Das Wohnen im innerstädtischen Stadionquartier zu stärken ist eines der Ziele im Rahmen der Sanierung. Der Wohnraum als auch das Wohnumfeld trägt zu einem attraktiven Wohnen bei, weshalb die Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz sowie die Aufwertung des Wohnumfelds dabei im Vordergrund stehen. Daher soll beides unter Beibehalt der charakteristischen Gebietsstrukturen qualifiziert werden.

Nachverdichtungspotential

Die Umnutzung des großflächigen Parkplatzes durch Wohnnutzung als Gebietsarrondierung trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und kann Neuausweisungen auf der grünen Wiese verhindern. Hierfür eignet sich der Gebietsbereich auch aufgrund der vorhandenen Erschließung. Gleichzeitig bestehen Möglichkeiten die Stellplatzsituation und damit auch das Wohnumfeld im Stadionquartier zu optimieren, indem an dieser Stelle ein zentraler Punkt für das zukünftige Mobilitätskonzept geschaffen wird, der ein passendes Angebot wie Carsharing und eine Quartiersgarage bereithält.

Stadteingang Ludwigsburg

Die Definition und Ausbildung eines Stadteingangs trägt zu einem attraktiven Stadtbild bei. An dieser Stelle kann ebenfalls durch Entschärfung der Gemengelage ein neuer Wohn- und Arbeitsstandort entstehen, der zum einen die Wohnverhältnisse im Bestand durch Lärmschutzmaßnahmen verbessert und zum anderen die Einfahrt in die Stadt markiert. Auch hier ist die Integration einer Quartiersgarage für das Stadionquartier denkbar.

Quartiersmitte

Eine neue Quartiersmitte im Stadionquartier soll einen Austausch der Bewohner des Stadionquartiers ermöglichen und die Identität stärken und damit das Quartier insgesamt aufwerten. Damit soll ein lebendiges und attraktives Zentrum entstehen, in welchem die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten gestärkt werden und daneben weitere Quartiersfunktionen wie ein Quartierstreff zur soziale Inklusion im Gebiet ermöglicht werden sollen. Gleichzeitig stellt die neue Mitte auch eine Stärkung des Wohnumfelds dar.

3. Kosten des Handlungskonzepts

Das Handlungskonzept weist für die **vom Grundsatz her förderfähigen Maßnahmen** pauschalierte Kosten i.H.v. insgesamt rund 2.957.000,00€ (Förderrahmen) aus. Für das Programmjahr 2018 wurde eine Anschubfinanzierung von rund 950.000,00€ (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 „Stadionquartier“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungsatzung auszuschließen.

Für die Sanierungsmaßnahme „Stadionquartier“ 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. Daher wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, die maximal nach dem § 142 Abs. 3 Bau GB mögliche Frist durch den Beschluss festzulegen. Die Durchführungsfrist im Sanierungsgebiet „Stadionquartier“ 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 Handlungskonzept 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 „Stadionquartier“ 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 Lehmpfuhl

Tabea Ritter

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt TH05		Produktgruppe 5110-005		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> 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