



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 205/18

Sachbearbeitung:

Sommer, Vanessa
John, Michaela

Datum:

09.05.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

19.07.2018
25.07.2018

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan "Campus Königsallee" Nr. 019/05 -
Aufstellungsbeschluss, städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK:

MP 1 - Attraktives Wohnen

Bezug:

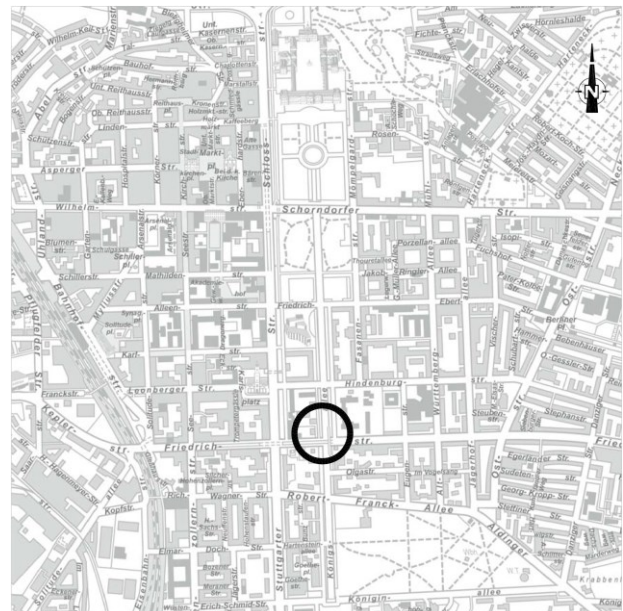
Vorl. Nr. 355/17

Anlagen:

Anlage 1 – Geltungsbereich vom 29.06.2018
Anlage 2 – Städtebauliches Konzept vom 22.06.2018

Beschlussvorschlag:

- I Die Aufstellung des Bebauungsplans „Campus Königsallee“ Nr. 019/05 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 29.06.2018 (Anlage 1).
- II Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für Studierende an einem innenstadtnahen und durch den ÖPNV hervorragend erschlossenen Standort.
- III Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan „Campus Königsallee“ Nr. 019/05 vom 22.06.2018 (Anlage 2) wird als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.
- IV Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- V Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der



Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan „Campus Königsallee“ unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) die strategischen Ziele des Masterplans MP1 „Attraktives Wohnen“. Es werden attraktive, bezahlbare Wohnungen für Studenten geschaffen. Darüber hinaus kann ein bedeutender Beitrag zum Masterplan MP5 „Lebendige Innenstadt“ geleistet werden. Das Ensemble der Agentur für Arbeit und die benachbarten ehemaligen Kasernenareale an der Friedrichstraße können durch eine attraktive Architektur- und Freiraumgestaltung weiterentwickelt werden. Zudem trägt das neue Angebot an innerstädtischem Wohnraum für Studierende zur Belebung der Innenstadt bei.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Ludwigsburg hat als Hochschulstandort einen großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Angesichts der kontinuierlich steigenden Zahl der Studierenden ist zurzeit ein Fehlbedarf von 400 Wohnplätzen in Ludwigsburg zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Studierendenwerk Stuttgart (SWS), auf dem landeseigenen Grundstück neben dem bestehenden Wohnheim Königsallee 58 eine neue studentische Wohnanlage zu errichten. Hier sollen mit dem so genannten „Campus Königsallee“ rund 230 neue Wohnheimplätze geschaffen werden.

Bereits heute wird der aus den 1960er Jahren stammende Wohnturm im Norden des Planungsgebiets für Studierendenwohnen genutzt. Aufgrund der attraktiven Anbindung an den ÖPNV und der direkten Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt eignet sich das Areal gut für eine Intensivierung dieser Nutzung.

Das Planungsgebiet wird heute als ebenerdige Parkierungsfläche genutzt. In den vergangenen Jahren wurden bereits Teile der umgebenden Bebauung aus den 1950er bzw. 1960er Jahren saniert. Mit dem geplanten Bau einer neuen studentischen Wohnanlage kann ein weiterer bedeutender Beitrag zur Aufwertung des gesamten Quartiers geleistet werden.

Architekturwettbewerb und VgV-Verfahren

Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, hat das Studierendenwerk Stuttgart im Herbst 2017 einen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Anfang 2018 wurde der Entwurf des Büros Reichel Schlaier Architekten aus Stuttgart mit dem ersten Preis prämiert. Das im Anschluss durchgeführte VgV-Verfahren konnte ebenfalls Reichel Schlaier Architekten für sich entscheiden. Das Büro wird infolgedessen mit der weiteren Planung und Realisierung des Projekts beauftragt.

Städtebauliches Konzept

Während der ursprüngliche Wettbewerbsentwurf die stadträumliche Setzung von zwei winkelförmigen Baukörpern vorsah, wurde in der Überarbeitung auf den nordwestlichen Gebäudeteil verzichtet. Bereits im Preisgericht wurde auf die kritische Nähe zum nördlich angrenzenden Seminargebäude hingewiesen. Das neue Bebauungskonzept sieht die Ergänzung der Blockrandbebauung und die Ausbildung einer neuen Innenhofsituation vor (vgl. Anlage 2).

Geschickt werden die Neubauten in die vorhandene nach Norden abfallende Topografie eingefügt. Der zur Friedrichstraße entstehende Sockel gewährleistet im Hochparterre bereits geschützte Wohnsituationen. Am Tiefpunkt des Geländes wird von der Königsallee die Tiefgaragenzufahrt in den Neubau integriert.

Die geplanten, abgetreppten Freibereiche schaffen attraktive Zonen mit Aufenthaltsqualität sowie Übergänge zu den Eingängen, den Gemeinschaftsräumen und den Wohnungen. Der Wohnturm wird in diesem freiräumlichen Kontext eingebunden und inszeniert.

Insgesamt zeichnet sich der Entwurf dadurch aus, dass er sowohl das angrenzende Ensemble aus den 1960er Jahren schlüssig ergänzt als auch wichtige Bezüge zu den benachbarten historischen Kasernenarealen aufbaut (insbesondere durch die Proportion der Gebäude und die geplante Klinkerfassade).

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan „Campus Königsallee“ ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen und unterstützt eine geordnete Innenentwicklung. Die städtebauliche Planung erfüllt die formalen Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Weiteres Vorgehen

Die Planungsabsichten und Ziele der Planung sowie das städtebauliche Konzept werden einen Monat lang beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürger können sich während der Offenlage mündlich oder schriftlich zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler:

DI, DII, DIII, R05, FB 60, FB 61, FB 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN