



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 368/18

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
FB Bürgerbüro Bauen
Projektgruppe STEP Obweil

Sachbearbeitung:

Wilczek, Ralph
Ritter, Tabea
Kimpel, Elwine

Datum:

02.10.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	08.11.2018	ÖFFENTLICH
Stadtteilausschuss Obweil	15.11.2018	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	28.11.2018	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	05.12.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Rahmenplanung für das Schul-, Kultur- und Sportareal Obweil

Bezug SEK: MP 2 - Kulturelles Leben, MP 4 - Vitale Stadtteile, MP 9 - Bildung und Betreuung,
MP 10 - Sport

Bezug: Vorl.Nr. 330/17 Schul-, Kultur- und Sportareal Obweil

Anlagen: Anl. 1 – Rahmenplan SKS-Areal Alternative 1
Anl. 2 – Rahmenplan SKS-Areal Alternative 2
Anl. 3 – Rahmenplan SKS-Areal Alternative 3
Anl. 4 – Dokumentation Veranstaltung 24.07.2018

Beschlussvorschlag:

Die aus dem beigefügten Rahmenplan Alternative ablesbare Anordnung der Nutzungen (s. Anl. 3) wird als Rahmenplanung im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB für das SKS-Areal beschlossen. Die Verwaltung empfiehlt die Alternative 3.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation

Das Schul-, Kultur- und Sportareal in Obweil, dem durch dessen Nähe zum Ortskern Obweil eine wichtige Bedeutung zukommt, ist seit vielen Jahren ein Bereich, der von verschiedenen infrastrukturellen Nutzungen und Nutzergruppen genützt wird. Mit der Vorlage 330/17 hat die Stadtverwaltung mit der planerischen Bearbeitung der Neuordnung begonnen und die wesentlichen Eckpunkte der zukünftigen Entwicklungen skizziert. Beauftragt wurde mit der Erarbeitung einer Rahmenplanung das Planungsbüro Wick+Partner. Im Laufe der Erarbeitung entstanden 3 Alternativen, die den Ansprüchen der verschiedenen Nutzungen und Nutzergruppen, sowie den gesetzten Zielen in gelungener Weise gerecht werden. Im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt wurde entschieden mit diesen 3 Alternativen in eine Beteiligungsphase einzusteigen um die Obweiler BürgerInnen mit den Veränderungen vertraut zu machen und Anregungen zu den

jeweiligen Alternativen zu ermöglichen. Mit dem Beschluss für eine Alternative der Rahmenplanung durch die Gremien der Stadt Ludwigsburg wird die Neuordnung schrittweise vorgebracht.

Beschreibung der Alternativen

Zielsetzung:

Die Rahmenplanung für das SKS-Areal hat sich im Wesentlichen mit folgenden Themen auseinandergesetzt:

- Ein Standort für den Neubau einer Halle als Ersatz für die bestehende Mehrzweckhalle und die August-Lämmle-Halle.
- Einbeziehung einer Pflegeeinrichtung in Verbindung mit einer Kindertageseinrichtung und seniorengerechten Wohnungen.
- Neuordnung der sportlich genutzten Freiflächen durch Schule, Sportvereine und Öffentlichkeit.
- Weiterentwicklung des Schlosses zu einem Bürgerhaus/Begegnungszentrum mit Schlossgarten und Bürgerpark.
- Gegebenenfalls der Ausweisung von Wohnbauflächen zur teilweisen Refinanzierung der Neubaumaßnahmen.

Dies führt zu einer städtebaulichen Neuordnung des Gesamtareals.

Das Büro Wick und Partner hat dafür drei Alternativen entwickelt. Allen gemeinsam ist

- Das Schloss besser von der Westfalenstraße aus sichtbar zu machen und seinen Anschluss an die öffentlichen Flächen in der Flurstraße und Westfalenstraße aufzuwerten.
- Im südlichen Anschluss an das Schloss einen grünen Bürgerpark mit durchgängigen Fußwegebeziehungen in Nord/Süd- und Ost-/Westrichtung zu etablieren.
- Im Zuge der Ausweitung bestimmter Nutzungen wie z. B. einer größeren Mehrzweckhalle, einer größeren Kindertagesstätte sowie der Ansiedlung neuer Nutzungen wie der Pflegeeinrichtung sind bestehende Nutzungen zu verkleinern, aufzugeben oder zu verlagern. Dazu gehören das Großspielfeld und die beiden Tennisplätze.
- Bisherige Anbindung an den ÖPNV durch die Endhaltestelle der Buslinie 421 am Parkplatz der Mehrzweckhalle soll mittelfristig durch eine Haltestelle des BRT ersetzt werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Alternativen hinsichtlich ihrer Besonderheiten beschrieben:

Alternative 1 (siehe Anlage 1)

Die neue Halle wird an der Fortsetzung der Fellbacher Straße östlich des bestehenden Parkplatzes, der weiterhin genutzt wird, angeordnet. Damit liegen Parkplatz und Halle auf gleicher Höhe. Der geplante Standort der Pflegeeinrichtung und der Kindertagesstätte liegt auf der unteren Ebene nahe des Ortskerns und des Schlosses, erschlossen über die Straßen Am Hirschgraben und Kühackerstraße. Die Sportanlagen werden mittig in der Achse zwischen Schloss und der Mehrzweckhalle angeordnet. Der Schulhof Süd kann grundsätzlich erhalten werden. Der Altstandort der Halle bietet nach Abbruch der bestehenden Halle die Möglichkeit, einer Wohnbauflächenentwicklung.

Alternative 2 (siehe Anlage 2)

Die neue Halle wird im Bereich des jetzigen Schulhof Süd und der Tennisplätze positioniert. Die für die Anzahl der Schüler erforderliche Größe der Freifläche ist natürlich weiterhin gewährleistet. Die Pflegeeinrichtung und die Kindertagesstätte kommen an die Kühäckerstraße auf Höhe der jetzigen Hallenstandortes. Die Sportanlagen werden im Bereich des jetzigen Rasengroßspielfeldes konzentriert. Zwischen ihnen und der Schule erstreckt sich eine grüne Fuge als erweiterter Bürgerpark. Der jetzige Hallenparkplatz an der Fellbacher Straße wird - wie auch in Alternative 1 – weiter erhalten und genutzt. Nennenswerte Flächen für den Wohnungsbau entstehen nicht.

Alternative 3 (siehe Anlage 3)

Auch hier wird die Halle wie in Alternative 2 im Bereich des Schulhof Süd und der Tennisplätze geplant. Die Pflegeeinrichtung und die Kindertagesstätte wären – wie in Alternative 1 – im Bereich des jetzigen Rasengroßspielfeldes angeordnet und von den Straßen Am Hirschgraben und Kühäckerstraße her erschlossen. Das kleinere multifunktionale nutzbare Rasenspielfeld (50 m x 50 m) wird zentral zwischen Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätte, Schule, Schloss und neuer Mehrzweckhalle angeordnet. Die übrigen Sportanlagen werden auf dem Dach des Parkdecks positioniert, indem die Parkplätze der Mehrzweckhalle untergebracht werden. Sofern keine Lärmimmissionen entgegenstehen, können hier auch weitere Sportflächen (z.B. für Basketball, Volleyball) entstehen. Dieses Parkdeck ist auf dem Standort der jetzigen Mehrzweckhalle vorgesehen. Damit ergibt sich nach Abriss der alten Halle und Neubau von Parkdeck und Sportplätze eine Wohnbaupotentialfläche auf dem bisherigen großen Hallenparkplatz.

Beteiligungsphase

Die Neuordnung des Schul-, Kultur und Sportareals in Oßweil besteht nicht nur im Neubau einer neuen Mehrzweckhalle, sondern wird das Areal sowie den Ortskern prägen und verändern. Um dieser Veränderung gerecht zu werden und die BürgerInnen mit den anstehenden Veränderungen vertraut zu machen sowie Anregungen für die Alternativen aufzunehmen hatte die Stadtverwaltung vorgeschlagen die Rahmenplanung durch die folgenden Prozessbausteine zu begleiten:

- Begehung des Schul-, Kultur- und Sportareals am 24.07.2018
- Beteiligungsveranstaltung am 24.07.2018
 - Informationsphase
 - World Café
- Online Präsenz auf MeinLB.de mit Beteiligungsmöglichkeit 26.07.2018-04.09.2018
- Ausstellung der 3 Modelle im Bürgerbüro Bauen 25.07.2018-28.08.2018

Konkret konnte man sich am 24.07.2018 bei einem Spaziergang mit dem anspruchsvollen Gelände des Areals vertraut machen. Dies diente insbesondere dazu die verschiedenen Geländekanten und die starken Höhendifferenzen auf dem Areal kennen zu lernen. Im Anschluss startete die Beteiligungsveranstaltung im Evangelischen Gemeindezentrum in Oßweil. Zuerst wurden hier die TeilnehmerInnen mit den notwendigen Informationen bezüglich Rahmenbedingungen, der Thematik Wohnen+ informiert und Ihnen die 3 Alternativen vorgestellt. Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden anhand der Modelle und der Pläne die Chancen und Herausforderungen im Bezug auf verschiedenen Blickwinkel (Stadtteil, Parken, Sport, Schule, Wohnen+, Schloss) in einem World Café erarbeitet. In einem weiteren Schritt konnten bereits Ideen gesammelt werden, wie der öffentliche Park in Zukunft genutzt werden kann. Mit einer Zusammenfassung der Moderatoren über die wesentlichen Diskussionspunkte der jeweiligen Alternative wurde der Abend beschlossen. Ab dem 26.08.2018 waren die Inhalte bezüglich Rahmenbedingungen sowie die Darstellung der Pläne auf www.ossweil.meinlb.de abrufbar. Ziel der Internetpräsenz war es zum einen die Möglichkeit zu bieten weitere Anregungen, analog zum Vorgehen auf der Veranstaltung, einbringen zu können. Zum anderen war es der Stadtverwaltung wichtig die Plangrundlagen für die BürgerInnen verfügbar zu halten und Ihnen die Gelegenheit zu geben, diese auch nach der Veranstaltung nochmals abzurufen. Diese Phase der Bürgerbeteiligung ist nun abgeschlossen.

Das Interesse der TeilnehmerInnen an der Rahmenplanung ist hoch, die Diskussionen waren konstruktiv und haben viele Anregungen für die weitere Gestaltung und als Grundlage für eine

Entscheidungsfindung gebracht. Anhang Nr. 4: Dokumentation der Beteiligungsphase stellt die einzelnen Anregungen und Eindrücke der Beteiligungsphase ausführlich dar. Insgesamt entstand auf der Veranstaltung eine Sensibilisierung für die Komplexität sowie die Bedürfnisse und Anforderungen aller zukünftigen Nutzergruppen. Dies zeigte sich insbesondere an den Diskussionen der Alternativen 1 und 3, in denen die TeilnehmerInnen immer wieder Chancen und Herausforderungen entdeckten. Die Herausforderung des Areals, die zahlreichen Themen des Schul-, Kultur- und Sportareals ausgewogen zu koordinieren, hat sich in den Diskussionen widerspiegelt:

- Bei der Alternative 1 ist die Halle im Süden geplant, dies gibt große Flexibilität und Gestaltungsfreiheit für die Schulentwicklung und für den Freiraum der Schule. Am Ende wurde in der Gruppe jedoch diskutiert, ob dieses Gelände nicht zu groß geplant sei, wie die städtebauliche Fassung gelinge und welche Nutzungen für den Grünraum geplant seien. Die langen Wege zwischen Schule und Sporthalle wurden thematisiert. Gleichzeitig werden Vorteile in der Bestandsnutzung des Parkraums und dessen einheitliches Niveau mit der Halle wahrgenommen, ebenso in der Erschließung der Halle. Hinterfragt wurde jedoch der Realisierungszeitraum der Mehrzweckhalle.
- Bei der Alternative 2 wurde von allen Gruppen die Lage der Pflegewohnen-Einrichtung kritisiert, die zu weit vom Ortskern entfernt im Hangbereich liegt. Viele Anregungen gingen für die Nutzung des zukünftigen öffentlichen Park ein, die in die weitere Planung einfließen werden. Fasst man die Diskussionen an allen drei Alternativen zusammen, schneidet die Alternative 2 in einigen Belangen schlechter ab.
- Über das in der Variante 3 geplante Parkdeck mit der Deckelung durch die Sportanlagen wurde in allen Gruppen diskutiert. Zum einen stand die Frage im Raum, wie es um Sicherheit und Durchlässigkeit bestellt sei, sowie die Verträglichkeit der Spielfelder mit der Wohnbebauung in direkter Nähe. Die Doppelnutzung der Fläche durch Parken und Spielfelder wurde positiv wahrgenommen. Positiv wurde auch die Lage der Pflegewohnen-Einrichtung – auf gleichem Niveau wie der Ortskern – gesehen, sowie die räumliche Nähe zwischen, Schule, Sporthalle und Spielfeld.

Bewertung der Alternativen

Alle drei Alternativen sind über Monate vom beauftragten Planungsbüro in Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen entwickelt worden. Ihre spezifischen Lösungsansätze zeigen unterschiedliche Vor- und Nachteile die je nach der spezifischen Sichtweise der verschiedenen Beteiligten zu entsprechenden favorisierten Lösungen führen. Insgesamt gesehen haben jedoch alle drei Entwürfe die Qualität, die komplexe Aufgabenstellung gut zu bewältigen.

Bei einer Gesamtbetrachtung zeigen sich jedoch drei Punkte, die die Empfehlung für eine Lösung je nach Wichtung dieser speziellen Kriterien entscheidend beeinflussen.

Bei Alternative 2 befindet sich die Pflegeeinrichtung zum Einen in Hanglage und zum Anderen in einer größeren räumlichen Distanz zum Ortskern mit seinen weiteren infrastrukturellen Einrichtungen (Geschäften, Arztpraxen, usw.). Dies schränkt die barrierefreie Erreichbarkeit der Einrichtungen zur Ortsmitte hin stark ein. Hinzu kommt, dass eine Entwicklung dieser Fläche mit Pflegeeinrichtung und Kindertagesstätte erst nach Abriss, d. h. nach Neubau der Mehrzweckhalle möglich ist. Eine parallele Entwicklung wäre nicht möglich.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, die Variante 2 nicht weiter zu verfolgen.

Alternative 1 platziert den neuen Hallenstandort in den Außenbereich. Damit werden nicht nur bisherige Freiflächen einer erstmaligen baulichen Nutzung zugeführt, sondern die weiteren Entwicklungsoptionen dieser und der benachbarten Flächen im Zusammenhang mit einer weiteren

Siedlungsflächenentwicklung werden eingeschränkt.

Darüber hinaus befinden sich Teilflächen des vorgesehenen neuen Hallenstandortes nicht im städtischen Eigentum und müssen erst noch erworben werden.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, die Alternative 3 vorrangig weiter zu verfolgen.

Grundstückssituation

Im Rahmenplan für das Schul-Kultur und Sportareal ist im südöstlichen Bereich eine Fläche von ca. 8.700 m² in Privateigentum. Die übrige Fläche ist im Eigentum der Stadt.

Mit den Eigentümern der zu erwerbenden Flächen wurde ein erstes Gespräch geführt. Die Fläche liegt außerdem in der vom Gemeinderat am 22.02.2017 beschlossenen Vorkaufssatzung für den Bereich „Obweil Süd-Ost“, da diese als Eignung für eine wohnbauliche Nutzung städtebaulich untersucht werden soll.

Nächste Schritte

Mit der Entscheidung für eine Alternative der Rahmenplanung für das Schul-, Kultur und Sportareal Obweil wird die Alternative durch das Planungsbüro Wick+Partner in verschiedenen Aspekten konkretisiert werden und zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Verfahren zum Beschluss gestellt. Im nächsten Schritt können die einzelnen Projektbausteine des SKS-Areal durch Projektentwicklungen begonnen werden.

Nach Beschluss des Raumprogrammes für die neue Mehrzweckhalle kann ein Realisierungswettbewerb/Mehrfachbeauftragung für die Halle (incl. Parkierung) gestartet werden. In diesem Rahmen soll auch der Bereich des Bürgerparks und der Außensportanlagen weiter entwickelt werden.

Die Realisierung der Pflegeeinrichtung und der Kindertagesstätte soll auch in einem konkurrierenden Verfahren weiter entwickelt werden.

Im Rahmen der weiteren Entwicklungen wird in den Stadtteilausschusssitzungen im Frühjahr und Herbst regelmäßig über den aktuellen Stand berichtet werden. Hinzu werden je nach Bedarf im Rahmen der verschiedenen Verfahren (B-Plan Verfahren, Projektentwicklung MZH, Projektentwicklung Wohnen+; ...) verschiedene Möglichkeiten gegeben werden zu informieren oder sich zu beteiligen.

Unterschriften:

Martin Kurt

Albert Geiger

Verteiler: D I, D II, D III, 23, 41, 48, 55, 60, 61, 65, 67, PG STEP Obweil



LUDWIGSBURG

NOTIZEN