



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 373/18

Sachbearbeitung:

Möbius, Martina; Burkhardt, Albrecht
Hubberten, Christoph; Haußmann, Hendrik
Eckstein, Achim

Datum:

02.10.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	25.10.2018	ÖFFENTLICH

Betreff: Grünbühl West - Verkehrs- und Freiraumkonzept

Bezug SEK: MP 1, 4, 6, 7, 8, 9, 11

Bezug:

- Vorlage 240/16: Rahmenplan "Grünbühl West" und Bebauungsplan "Grünbühl West", Nr. 100/02 – Aufstellungsbeschluss
- Vorlage 113/18: Grünbühl West – Verkehrs- und Freiraumkonzept (nicht beschlossen)
- Präsentation zum Workshop vom 18.09.2018 in Grünbühl (verschickt durch Geschäftsstelle Gemeinderat)

Anlagen: Integriertes Verkehrs-, Freiraum- und Regenwasserkonzept vom 13.09.2018

Beschlussvorschlag:

Das Verkehrs- und Freiraumkonzept für das Wohnquartier Grünbühl West vom 13.09.2018 wird als Grundlage für die weitere Ausarbeitung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Entwurfs- und Baubeschluss sowie einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Sachverhalt/Begründung:

Rahmenbedingungen/Ausgangslage

Mit dem Beschluss des Rahmenplans „Grünbühl West“ und der Aufstellung des Bebauungsplans „Grünbühl West“ Nr. 100/02 durch den Gemeinderat am 27.07.2016 wurde die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des ehemaligen BImA-Geländes gelegt.

Zwischenzeitlich haben verschiedene weitere **Planungsschritte** stattgefunden. So wurde insbesondere

- der Rahmenplan zu einem **städtebaulichen Gesamtkonzept** weiterentwickelt;
- der **Erhalt von wertvollen Bestandsbäumen** optimiert;
- ein **integriertes Energiekonzept** für das Quartier erstellt;

- ein **integriertes Verkehrs-, Freiraum- und Entwässerungskonzept** für das Quartier und den südlichen Ortsrand entwickelt (vgl. Anlage 1);
- eine **Mehrfachbeauftragung für den ersten Entwicklungsabschnitt E** durch die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) durchgeführt.

Da nun als weiterer wichtiger Schritt für eine Realisierung der Neubebauung der Entwurf des Bebauungsplans „Grünbühl West“ erarbeitet werden muss, wird dem Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt der **aktuelle Stand des Verkehrs- und Freiraumkonzeptes** vorgestellt und um **grundsätzliche Zustimmung zur Planung** gebeten.

Dieses Konzept wurde dem Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt erstmals am 12.04.2018 vorgestellt. Die dort aufgeworfenen Fragen, insbesondere zur Parkierung, führten zu einer weiteren Überarbeitung.

Das weiterentwickelte Konzept wurde am **18.09.2018 im Workshop „Verkehrs- und Freiraumkonzept Grünbühl-West“** mit Vertretern des Stadtteilausschusses Grünbühl-Sonnenberg und des Gemeinderats ausführlich erörtert und es wurden weitere Anregungen aufgenommen. **Die Vertreter des Stadtteilausschusses haben dabei ihre Zustimmung zum vorliegenden Verkehrs- und Freiraumkonzept signalisiert.**

Verkehrskonzept

Grundsätzlich wird am **bestehenden Erschließungsgerüst** für das Gebiet festgehalten, das heißt, es werden **keine neuen Erschließungsstraßen** notwendig und vorhandene Straßen genutzt. Kleinere Anpassungen sind im Verkehrskonzept vorgesehen. So soll die **Elbestraße** in ihrem Querschnitt auch für einen Zweirichtungsverkehr dimensioniert und als **Mischverkehrsfläche** gestaltet werden. Zudem soll der (neue) **Stadtteilplatz an der Netzestraße vom Durchfahrtsverkehr freigehalten** werden, ebenso die **Warthe- und die Memelstraße**. Die Erschließung der privaten Stellplätze in diesen Bereichen bleibt gewährleistet. Die Sperrung der Querstraßen kann zunächst provisorisch vorgenommen werden, um die Auswirkungen zu testen.

Die **Haupterschließung des Plangebiets** für den Kfz-Verkehr erfolgt nach wie vor über den **Kreisverkehr an der Aldinger Straße** und weiter über die **Donaustraße/Oderstraße**. Von der Oderstraße wird der Kfz-Verkehr weiter in westlicher Richtung in die **Elbe-, Weichsel- und Neißestraße** geführt. Die Hierarchie der Straßen wird in Straßenbreiten und Ausbildung der Gehwegbereiche definiert. Die **Oderstraße** wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 bis 6 m und einem separaten Gehweg ausgebaut, sie entspricht damit den geltenden Richtlinien.

Die **Wohnstraße Elbestraße** hat eine Breite von 5,5 m bis 6,5 m und wird **verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche** gestaltet. Eine teilweise Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) wird geprüft. Die Fahrbahn wird hier vom PKW-, Fuß- und Radverkehr gemeinsam genutzt. Mit einer überfahrbaren Rinne wird ein Fußgängerbereich abgetrennt, der bei einer Begegnung zwischen größeren Fahrzeugen mit genutzt werden kann. Durchgangsverkehr wird auf der Elbestraße nicht mehr auftreten. Die zu erwartenden Anliegerverkehrsmengen sind sehr niedrig und die Nutzungsansprüche für einen Aufenthalt überwiegen deutlich. Daher ist eine Mischverkehrsfläche als verträglich anzusehen, sie entspricht den geltenden Richtlinien.

Die Anbindung der neuen Kindertageseinrichtung, der Eichendorffschule (Lehrerparkplatz), des TSV-Vereinsheims und der angedachten zusätzlichen Parkplätze für die neue Kleingartenanlage und das Sportgelände erfolgt über die **zukünftig verkehrsberuhigte Pregelstraße**.

Die **Führung der Buslinie 427** sowie die Haltestellen bleiben **unverändert**.

Vom Sonnenberg bzw. über die Weichselstraße führt das **Fuß- und Radwegenetz** ins Gebiet. Zusätzlich werden die Innenhöfe untereinander durch Fußwege mit den Grünen Angern und den

verkehrsberuhigten Straßenräumen verbunden. Ein **netzartiges Fußwegesystem** ermöglicht die **kurzen Wegeverbindungen** innerhalb des Quartiers. Die Anbindung des Freiraums im Süden wird mit der Neuordnung der Kleingartenanlage ermöglicht.

Parkierungskonzept

Die Erreichung der Ziele „günstiger Wohnraum“ und „hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen“ ist direkt von der Anzahl der vorgesehenen Stellplätze abhängig. Die **Kosten für einen Tiefgaragenstellplatz betragen 35.000 – 40.000 €** und führen damit zu einer deutlichen **Verteuerung des Wohnraums**. Die vorhandenen Freiflächen sind **knapp bemessen** und können **entweder für einen attraktiven Aufenthalt gestaltet oder als Stellplätze ausgebaut** werden.

Aus diesem Grund sollen im Gebiet Grünbühl-West nur die **tatsächlich benötigten Stellplätze** vorgesehen werden.

Für detaillierte Erläuterungen des Parkierungskonzepts und der Herleitung des anzunehmenden Stellplatzbedarfs wird auf die verschickte **Präsentation aus dem Workshop vom 18. September 2018** verwiesen.

Insgesamt wird das **Stellplatzangebot im Vergleich zum Bestand verbessert**. Für die rund **320 Wohneinheiten** stehen heute ungefähr **280 Stellplätze** (privat und öffentlich) zur Verfügung, die bis auf wenige Ausnahmen ebenerdig angeordnet sind. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel im Bestand von 0,875 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Die baurechtlich erforderlichen **privaten Stellplätze** für zukünftig **ca. 400 Wohneinheiten** werden in Tiefgaragen der neuen Gebäude untergebracht. Oberirdisch werden **ca. 60 ausschließlich öffentliche Stellplätze** im Straßenraum für Besucher vorgesehen. Auf Grund der Vermischung der unterschiedlichen Wohnformen (geförderter Wohnraum, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, betreutes Wohnen) mit jeweils unterschiedlichen Stellplatzbedarfen ist davon auszugehen, dass der tatsächliche **private Stellplatzbedarf** im Gesamtgebiet mit **320 Stellplätzen** (0,8 Stellplätzen je Wohneinheit) gedeckt werden kann.

Im Norden stehen zwei Flächen zur Verfügung, die baurechtlich als Parkplatzflächen ausgewiesen werden sollen. Dort können je nach Bedarf **bis zu rund 120 zusätzliche Stellplätze** geschaffen werden, die als **Quartiersparkplätze** für die Bewohner zur Verfügung gestellt werden können.

Insgesamt können somit je nach Nutzung der Potenzialflächen im Norden **380 bis 500 private und öffentliche Stellplätze** angelegt werden. Damit ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 0,95 – 1,25 Stellplätzen pro Wohneinheit bezogen auf das Gesamtgebiet.

Um den **Stellplatzbedarf im Bereich der Sportanlagen** zu decken wird angestrebt, weiterhin eine Lösung für die **Nutzung des Schulhofs der Eichendorffschule als Parkierungsfläche** zu finden. Auf Grund der Anforderungen der Feuerwehr wird es eine Einschränkung der nutzbaren Fläche geben müssen. In Abstimmung mit der Schule und der Feuerwehr sowie mit dem TSV Grünbühl wird eine Lösung gefunden werden, ausreichend Stellplätze für den Trainings- und Spielbetrieb außerhalb des Gebiets Grünbühl-West anzubieten.

Im **Workshop „Verkehrs- und Freiraumkonzept Grünbühl-West“** zeigten sich die **Mitglieder des Stadteilausschusses Grünbühl-Sonnenberg** und des Gemeinderats mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise einverstanden.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept zeichnet sich durch die **enge Verwebung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume** aus. Die städteigenen Flächen mit Kleingärten und öffentlichen Spiel- und Parkflächen im Süden sollen neu geordnet und nach Norden an das neue Fußwegenetz angebunden werden.

Die **ost-west orientierten „Grünen Anger“** zonieren das Planungsgebiet und schaffen so eigene Identitäten für die jeweiligen Quartiere/Bauabschnitte.

Diese **halböffentlichen Bereiche bilden zusammenhängende Flächen** im Übergang zu den privaten Gärten um die Wohngebäude und im Übergang zu den wohnungsbezogenen Gärten in den Erdgeschossen.

Das Freiflächenkonzept wurde so ausgearbeitet, dass der **wertvolle Baumbestand in Grünbühl so weit als möglich erhalten und in die Gesamtkonzeption integriert** wurde. Die Bebauung wurde bei der Überarbeitung des Rahmenplans, wo möglich, auf den Baumbestand angepasst.

Mit den „Grünen Angern“ entstehen im direkten Umfeld der Wohnbebauung **hochwertige Aufenthaltsbereiche**. Sitz- und Spielmöglichkeiten können hier gut integriert werden.

Die Baumneupflanzungen bilden zusammen mit den großen Bestandsbäumen hainartige Bereiche, die zum Verweilen einladen und in den heißen Tagen Schatten spenden. Gerade das **Zusammenspiel von altem Baumbestand und neuen Baum- und Gehölzpflanzungen** wird die **Attraktivität des Gebiets erhöhen**, da nicht wie in einem Neubaugebiet „auf der grünen Wiese“ die Bäume erst noch jahrelang wachsen müssen, um ihre klimatische und gestalterische Wirkung zu entfalten.

An den westlichen Endpunkten der Anger werden **kleine Plätze** ausgebildet, die als **Treffpunkte für die Anwohner** genutzt werden können.

In das Freiraumkonzept integriert ist das **Entwässerungskonzept für das Oberflächen-/ Regenwasser**. Durch das leichte gleichmäßige Gefälle von Nord nach Süd von ca. 3 % kann dieses gut in das Gebiet integriert werden. Dem Geländeverlauf entsprechend ist ein **kaskadenförmiges Mulden-Rigolensystem** über das Gesamtgebiet hinweg vorgesehen, das untereinander verbunden ist. Die Regenwasseranlagen liegen quer zum Hauptgefälle des Geländes in Ost-West-Richtung am Südrand der Bebauung. Die Anlagen sind untereinander verbunden und erhalten im Süden einen Notüberlauf in die Kanalisation. Zudem besteht die Möglichkeit, Zisternen in das System einzubinden.

Zeitplan und weiteres Vorgehen

Im Gebiet stehen verschiedene weitere Planungs- und Baufortschritte an, zu denen eine grundsätzliche Entscheidung getroffen werden muss. Konkret sind folgende weitere Schritte vorgesehen:

- Entwurfsplanung Straßenbau, Tiefbau und Freianlagen laufen seit Mai 2018;
- Abriss der Bestandsgebäude im Bereich E ab Oktober 2018;
- Entwurfsbeschluss Bebauungsplan „Grünbühl West“ bis Ende 2018;
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan und somit Genehmigungsreife Hochbau bis Frühjahr 2019;
- Baubeginn Hochbau Bereich E voraussichtlich Mitte 2019.

Unterschriften:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
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:

D I, D II, D III, Büro OBM, FBe 23, 32, 48, 60, 65, 67, SEL, WBL, SWLB



LUDWIGSBURG

NOTIZEN