



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 091/19

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Schuster, Jeanette
John, Michaela

Datum:

08.03.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

28.03.2019
10.04.2019

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbepark Waldäcker III" Nr. 022/17 - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

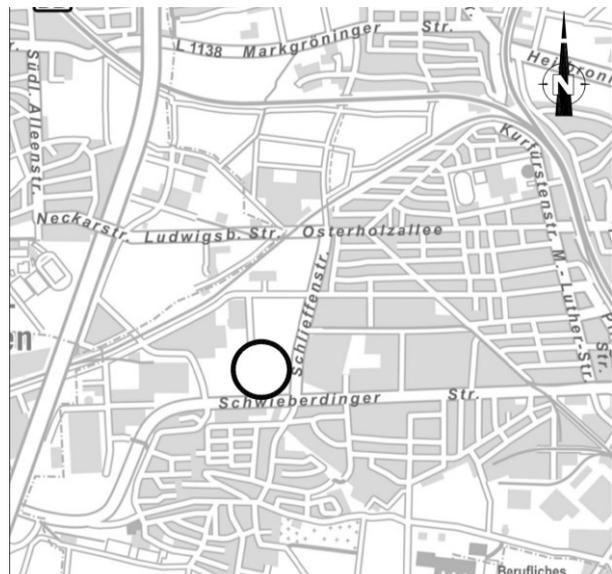
Bezug SEK: Masterplan 03 (Wirtschaft und Arbeit) / SZ 02 / OZ 02

Bezug: VORL.NR. 198/18 Waldäcker III, Baufeldfreimachung Teil 1- 5, Baubeschluss
VORL.NR. 362/18 Waldäcker III - Ankauf der Kleingartenanlage
Schlieffenstraße von der BIMA und städtebauliches Konzept
VORL.NR. 443/18 Ergänzung des städtebaulichen Konzeptes (Antrag LUBU)
VORL.NR. 458/18 Entwicklung Gewerbegebiet Waldäcker III
(Antwort zu Vorlage Nr. 443/18)

Anlagen: 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 08.03.2019
2 Städtebauliches Konzept vom 08.03.2019

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Waldäcker III“ Nr. 022/17 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.03.2019 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe.
- III. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker III“ Nr. 022/17 (Anlage 2) wird als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Aktive Wirtschaftsförderung (Masterplan „Wirtschaft und Arbeit“) ist nur möglich, wenn entsprechende Gewerbeflächen von Seiten der Stadt vorgehalten werden. Für ansässige Unternehmen dienen sie als Standortsicherung, Erweiterungs- und Entwicklungspotential am Standort Ludwigsburg. Gleichzeitig können interessierten Unternehmen von außerhalb, die sich am Wirtschaftsstandort Ludwigsburg ansiedeln wollen, Gewerbeflächen angeboten werden. Schwerpunkt dabei ist es, das Angebot an Arbeitsplätzen in Ludwigsburg attraktiv zu halten. Die Gestaltung eines zukunftsfähigen Wirtschaftsstandorts setzt voraus, dass die Stadt entsprechende Gewerbeflächen anbieten kann.

Ausgangssituation

Eine Bedarfsabfrage und eine aktuelle Flächenerhebung haben gezeigt, dass in Ludwigsburg nach wie vor ein Defizit an planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen besteht. Das Gelände der ehemaligen Frommannkaserne stellt eine der letzten großen Potentialflächen für die Neuansiedlung von Unternehmen und für die Standortsicherung von Ludwigsburger Firmen dar. Insoweit ist es erklärtes Ziel der Stadt Ludwigsburg, diese bisher kleingärtnerisch genutzte Fläche des Bundes in ein Gewerbegebiet umzuwandeln.

Die durch die geplante Umnutzung notwendig gewordene Verlagerung der Kleingartenanlage an den Ersatzstandort Römerhügel ist erfolgt. Die neue Kleingartenanlage wurde bereits eingeweiht. Der neue Kleingartenstandort ist wesentlich attraktiver, verkehrlich gut angebunden und wurde als Kleingartenanlage dauerhaft im Bebauungsplan gesichert.

Ziel der Planung

Die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage Frommannkaserne bieten die einmalige Gelegenheit, die aus der benachbarten Transformation West gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen der nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung von Planungsbeginn an als Ziele zu formulieren und gemeinsam mit den Gewerbetreibenden vor Ort umzusetzen. Hohe Ansprüche an die Qualität der Arbeitsplätze, ein Kreativität förderndes Arbeitsumfeld, innovative Mobilitätsangebote, nachhaltige Energiekonzepte und eine hervorragende Anbindung innerhalb des Gebiets sowie an die umgebenden Nachbarschaften sollen sicherstellen, dass hier ein lebendiges Quartier für innovatives Arbeiten entsteht, das sich auch an wechselnde Anforderungen anpasst. Die Idee des „Campus“ steht hier für ein gemeinsames und sich gegenseitig befruchtendes Arbeiten am Standort Ludwigsburg.

Städtebauliches Konzept

Die Grundlage für die weitere städtebauliche Planung bildet der Rahmenplan Gewerbepark Waldäcker aus dem Jahr 2002, wodurch die planerische Fortsetzung und Anbindung an die Bebauungspläne Waldäcker I und II sichergestellt wird. Für die festzusetzende Nutzungsart bedeutet dies eine ausschließlich gewerbliche Nutzung mit dem Fokus auf Büroflächen und produzierendem Gewerbe, sowie einen Ausschluss von Unternehmen mit überwiegendem Logistikanteil. Die neuen Flächen sollen insbesondere das Interesse von Firmen mit hohem Forschungs- oder Kreativanteil wecken bzw. für ortsansässige Unternehmen zur Standortsicherung zur Verfügung stehen und Erweiterungs- und Entwicklungspotential bieten.

Die stadträumliche Einbindung erfordert entlang der Schwieberdinger Straße eine straßenbegleitende Bebauung, die sich in ihrer Höhenentwicklung an den Baukörpern stadteinwärts orientiert und die Gebäudehöhe des neuen Forschungszentrums der Firma Mann & Hummel nicht überschreitet. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit ein möglicher baulicher Hochpunkt, wie in der vom Gemeinderat beschlossenen Hochhausstudie aus dem Jahr 2016 entlang der Schwieberdinger Straße vorgeschlagen, realisierbar ist.

Die Kreuzung Schwieberdinger Straße / Schlieffenstraße markiert den Stadteingang und öffnet den Blick auf die Unternehmen des Gewerbeparks Waldäcker III. Im rückwärtigen Bereich, von den umgebenden Straßen abgewandt, richtet sich die Bebauung weitestgehend nach den betrieblichen Anforderungen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Karl-Pfizer- und die Albert-Ruprecht-Straße, was zu einer Entlastung der Schwieberdinger Straße führt. Die LKW-Erschließung wird künftig über die Weststrandstraße abgewickelt. Im Sinne einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung soll der ruhende Verkehr weitestgehend zentriert in einer Quartiersgarage untergebracht werden, um wertvolle Gewerbeflächen nicht fehl zu nutzen. Für den nichtmotorisierten Individualverkehr werden die Grundstücke zusätzlich über die Schlieffenstraße erschlossen. Quartiersübergreifend ist ein Anschluss an den Radschnellweg in der Schlieffenstraße und den in Ost-West-Richtung geplanten Radschnellweg in der Groenerstraße wichtig, der die schnelle Anbindung an den Bahnhof sichert.

Der gesamte Gewerbepark ist in ein aufwändiges und hochwertiges Grünkonzept eingebettet. Die begrünte Industriegleisstrasse bildet den Übergang zum Areal der Firma Hahn & Kolb und bindet das Gebiet fußläufig in Ost-West-Richtung an. Zudem wird der Radschnellweg aus der Groenerstraße hier fortgesetzt, an die Straße Waldäcker angeschlossen und bis nach Asperg und Möglingen weitergeführt. Entlang der Schlieffenstraße wird der erste Teil des Grünen Rings realisiert, der somit das „Schaufenster“ des neuen Gewerbegebiets darstellt. Die historische Allee entlang der Schwieberdinger Straße wird im Abschnitt Waldäcker III aufgenommen und an die bereits realisierte Fortsetzung im Bereich Gewerbepark Waldäcker II in Richtung Stadtausgang angeschlossen. Innerhalb des Gebietes sorgen in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzäsuren für Abkühlung im Sommer und eine verbesserte Entwässerung. Zudem sichern sie die fußläufige Durchwegung und Vernetzung des Gebiets. Die Querung in nordsüdlicher Richtung erfolgt durch die Grünschneise in Verlängerung der Albert-Ruprecht-Straße zwischen Schwieberdinger und Karl-Pfizer-Straße. Alle beschriebenen Grünflächen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität, die den Campuscharakter widerspiegeln und Raum für Begegnung, Kommunikation, Erholung und Inspiration bieten.

Im Rahmen der Grünplanung wurde ein externes Baumgutachten (Stand 10/2018) in Auftrag gegeben, aus dem sich anhand des Zustands der Bäume eine Bewertung hinsichtlich der Erhaltungspriorität ergibt. Der Baumerhalt in der Schlieffen- und Schwieberdingerstraße wird im weiteren Planverfahren geprüft und in einer Baumbilanz dargestellt. Diese geht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes ein.

Weiteres Vorgehen

1. Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage dargestellt. Somit wäre der Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker III“ Nr. 022/17 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (s. VORL.NR. 092/19).

2. Frühzeitige Beteiligung

Die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung soll durch eine einmonatige Offenlage des Planungskonzeptes und der entsprechenden Begründung beim Bürgerbüro Bauen erfolgen. Während der Offenlage kann sich die interessierte Öffentlichkeit zu der Planung äußern.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DIII, DIV, 23, 32, 60, 63, 67, R05, SEL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN