



LUDWIGSBURG

Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 „Waldäcker III“

Einleitungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker III“ Nr. 022/17

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt 28.03.2019



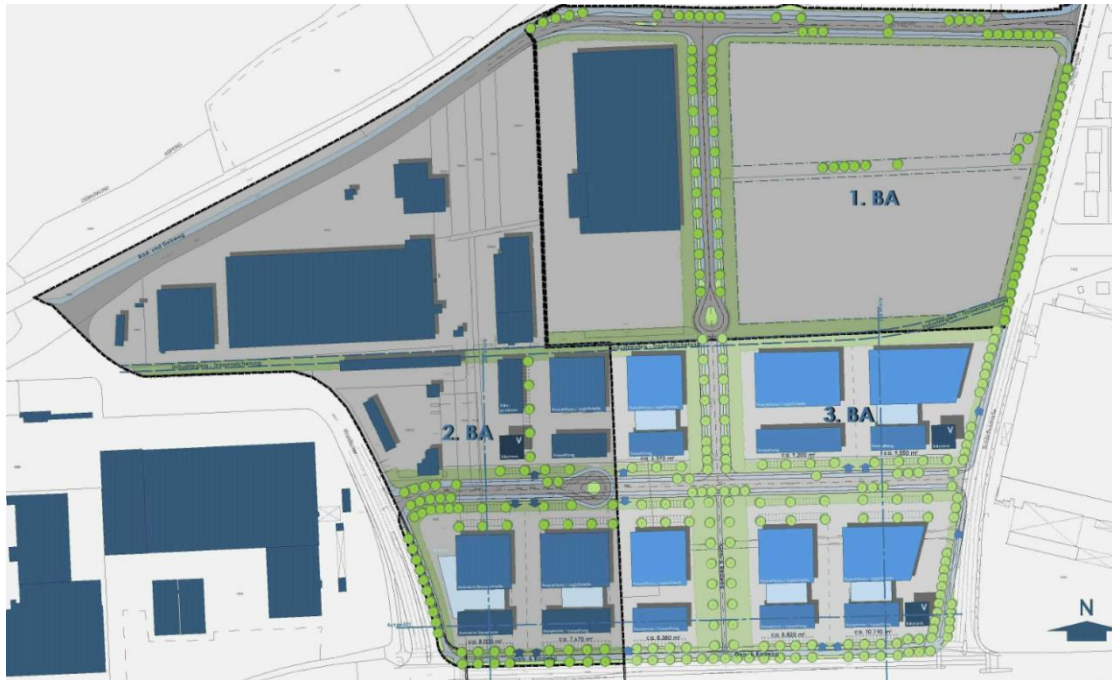
LUDWIGSBURG

Lage im Stadtgebiet





Grundlagen | Rahmenplan Gewerbepark Waldäcker 2002



- Sicherstellung der planerischen Anbindung an die Bebauungspläne Waldäcker I und II
- Gewerbliche Nutzung mit dem Fokus auf Büroflächen und produzierendes Gewerbe (Ausschluss von Unternehmen mit überwiegendem Logistikanteil)
 - > Insbesondere für Firmen mit hohem Forschungs- und Kreativanteil bzw. Standort-sicherung für ortsansässige Firmen



LUDWIGSBURG

Grundlagen | Ansiedlungen Gewerbepark Waldäcker I und II



Hahn + Kolb



Hahn Automobile



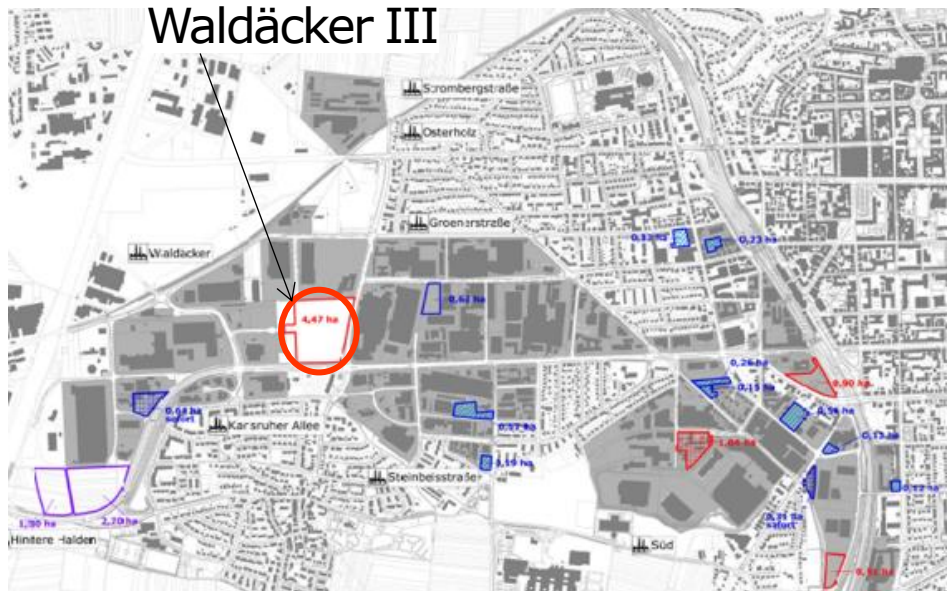
Grundlagen | Verlagerung der Kleingärten an den Römerhügel



- Einweihung Kleingärtenanlage Römerhügel: Herbst 2018 (wesentlich attraktiverer, verkehrlich gut eingebundener neuer Kleingartenstandort)
- Erwerb Kleingartenanlage Schlieffenstraße von der BIMA Frühjahr 2019



Grundlagen | Gewerbeflächenanalyse und -potentiale



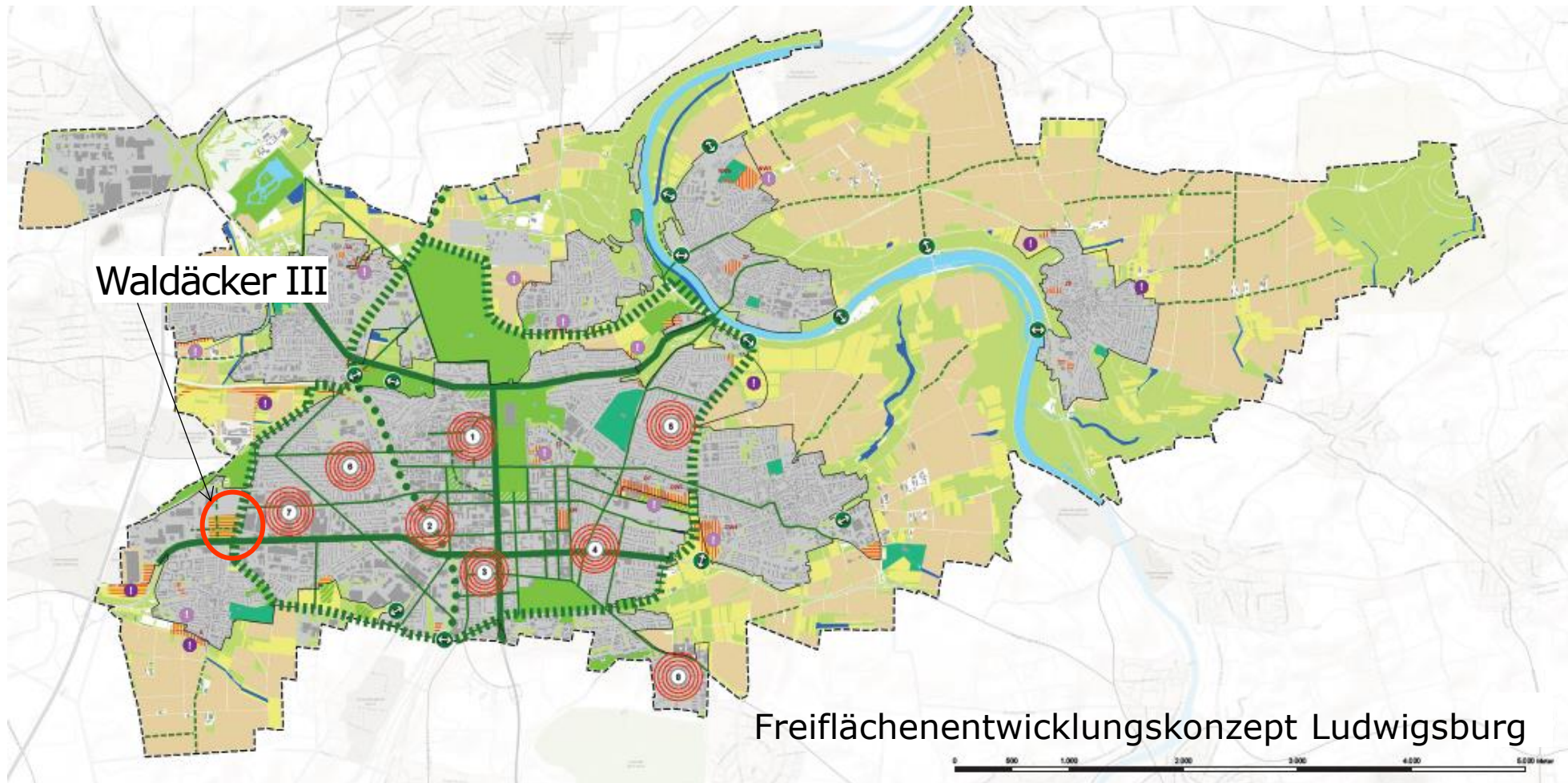
	2019	ha ca.	Anteil in %
Freie unbebaute Flächen (städtisch)		1,5	0,7%
Freie unbebaute Flächen (privat)		2,5	1,2%
Untergenutzt		3,3	1,6%
Verhandlungen/Option		0,2	0,1%
Potenzialflächen (im Bestand)		4,0	2,0%
Voll genutzte Gewerbeflächen		190,5	94,3%
Gesamtfläche Gewerbe und Industrie (zum 31.12.2018)		202	100,0%

- Bedarfsabfrage und aktuelle Flächenerhebung: Defizit an planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen
-> Eine der letzten großen Potenzialflächen für die Neuansiedlung von Unternehmen und die Standortsicherung von Ludwigsburger Firmen



LUDWIGSBURG

Grundlagen | Direkte Lage am Grünen Ring

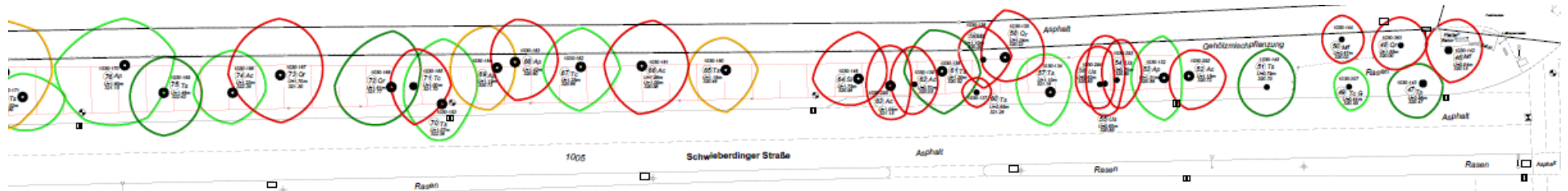




Grundlagen | Baumgutachten: Bewertung Zustand der Bäume



Bäume an der Schlieffenstraße

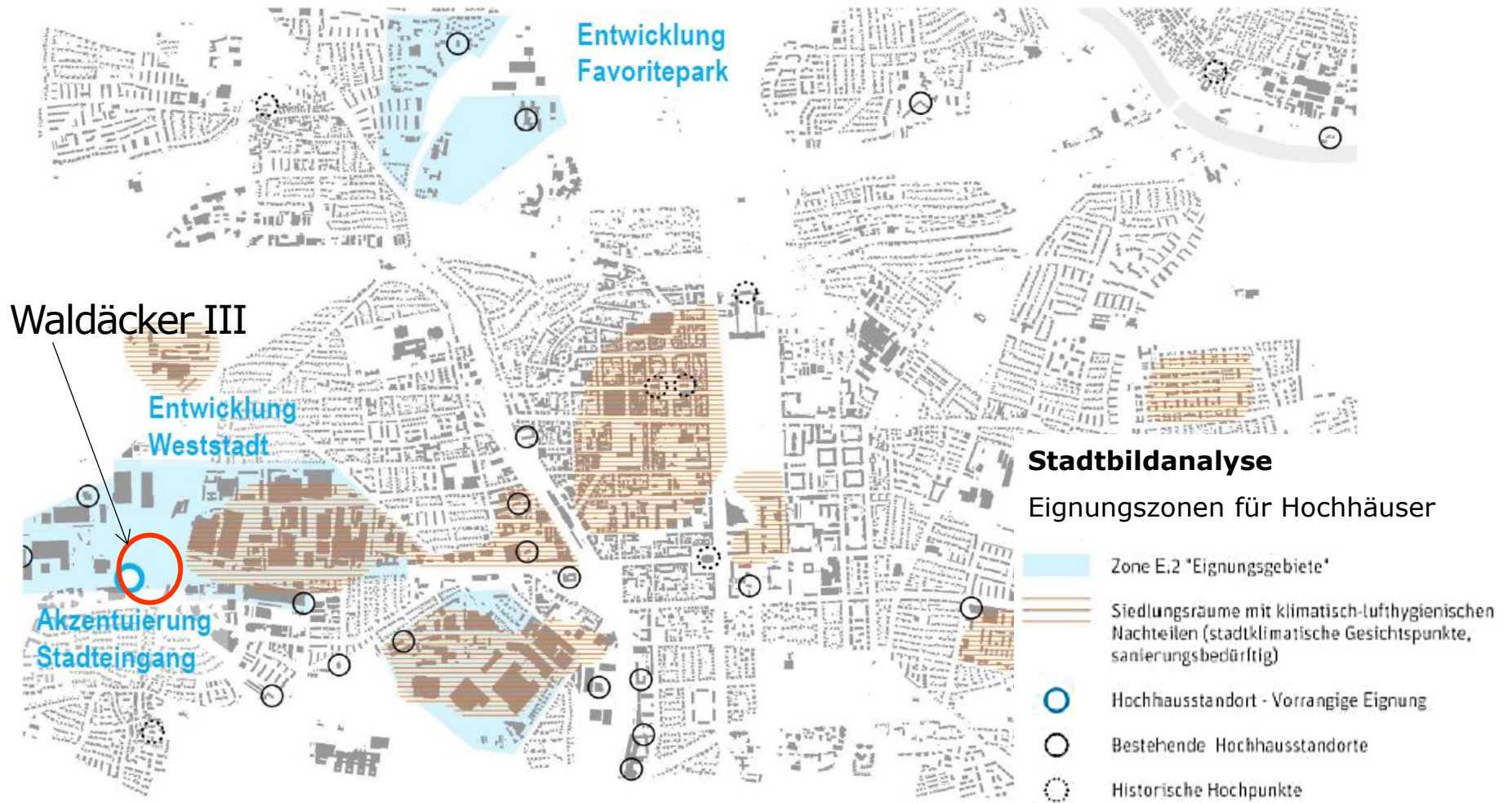


Bäume an der Schwieberdinger Straße

- Bewertung hinsichtlich Erhaltungspriorität
- Prüfung Baumerhalt und Darstellung in Baumbilanz
 - > Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des B-Planes



Grundlagen | Potenzieller Hochhausstandort

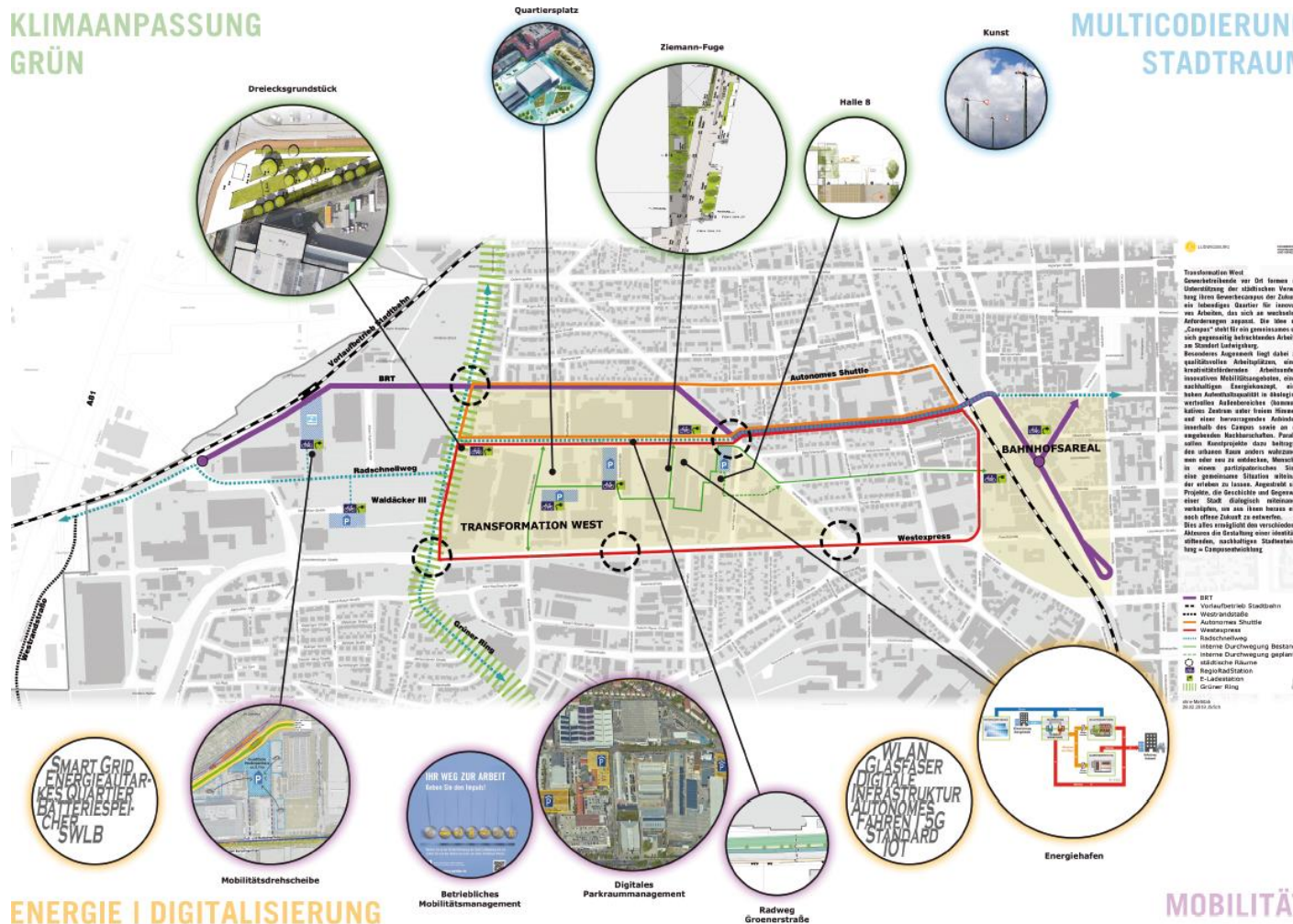




Transformation West

KLIMAANPASSUNG
GRÜN

MULTICODIERUNG
STADTRAUM





Ziele der Transformation West

- Entwicklung hochwertiger Freiräume mit grüner Infrastruktur und hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung qualitätsvolle Arbeitsplätze in einem Kreativität fördernden Arbeitsumfeld
- Etablierung innovativer Mobilitätsangebote
- Sicherung einer hervorragenden Anbindung (intern sowie in die Nachbarschaften)
- Entwicklung nachhaltiger Energiekonzepte
- Nachhaltiges Flächenmanagement

Lebendiges Quartier für innovatives Arbeiten





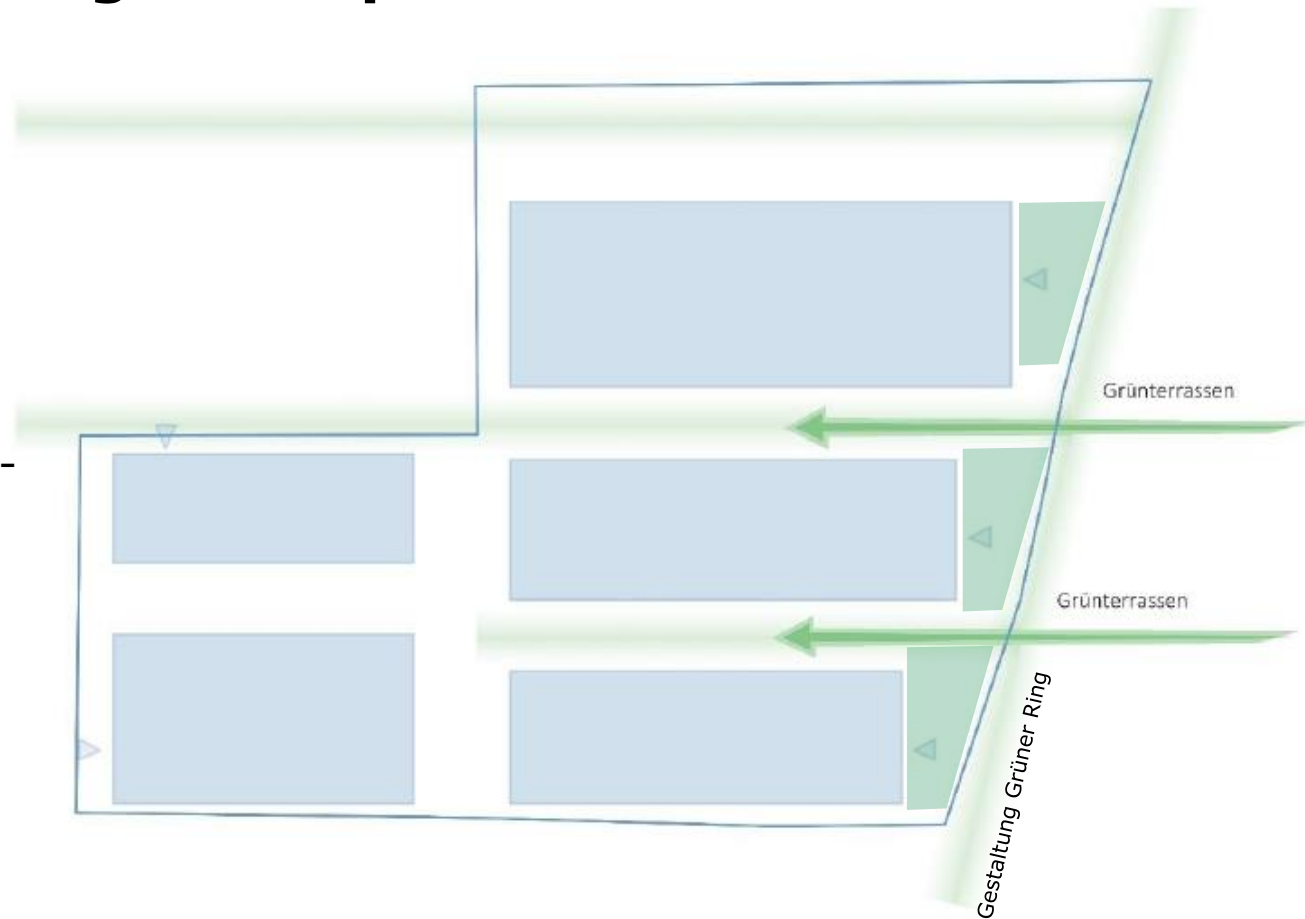
Planungskonzept Gewerbepark Waldäcker III





Entwurfsansatz Planungskonzept

- Herstellung von Grünen Terrassen
- Entwicklung einer „streifen-artigen“ Bebauungsstruktur mit Grünzäsuren
(Steigerung der Aufenthaltsqualität, Abkühlung im Sommer, verbesserte Entwässerung etc.)
- Gestaltung des Grünen Rings und attraktiver Eingangssituationen an der Schlieffenstraße

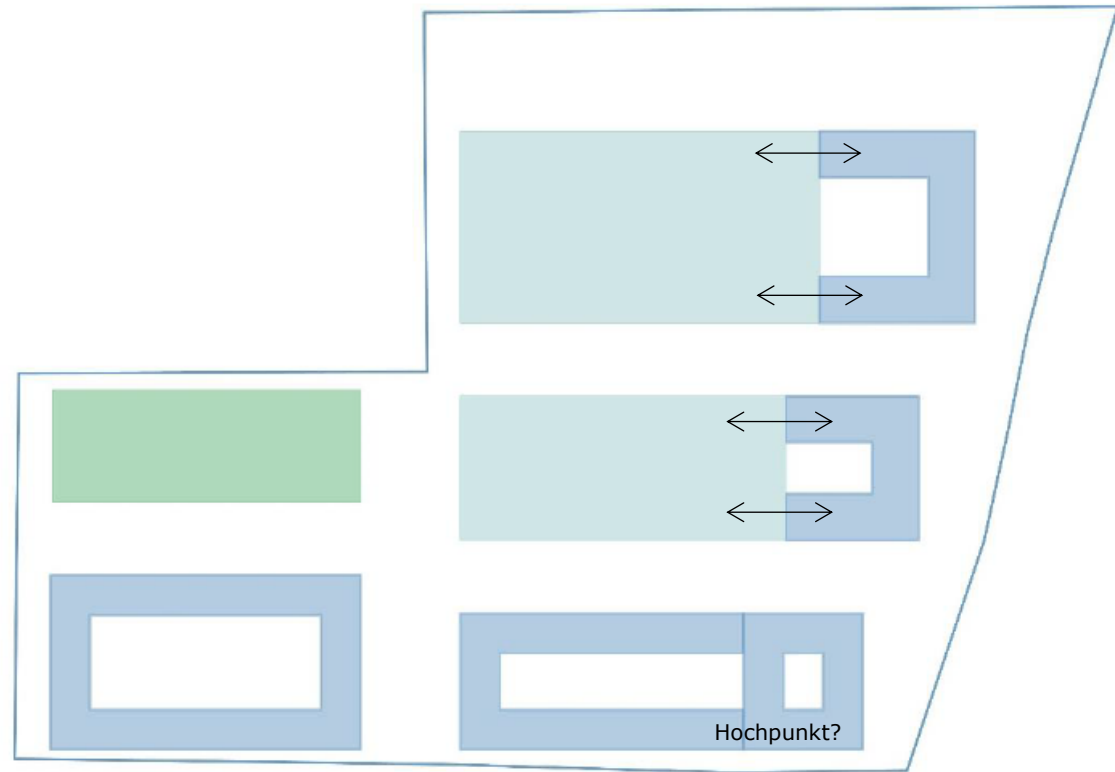
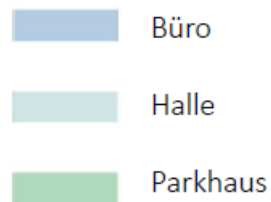




Entwurfsansatz Planungskonzept

- Entwicklung flexibler Stadtbausteine, die verschiedene Anteile der Nutzungen ermöglichen

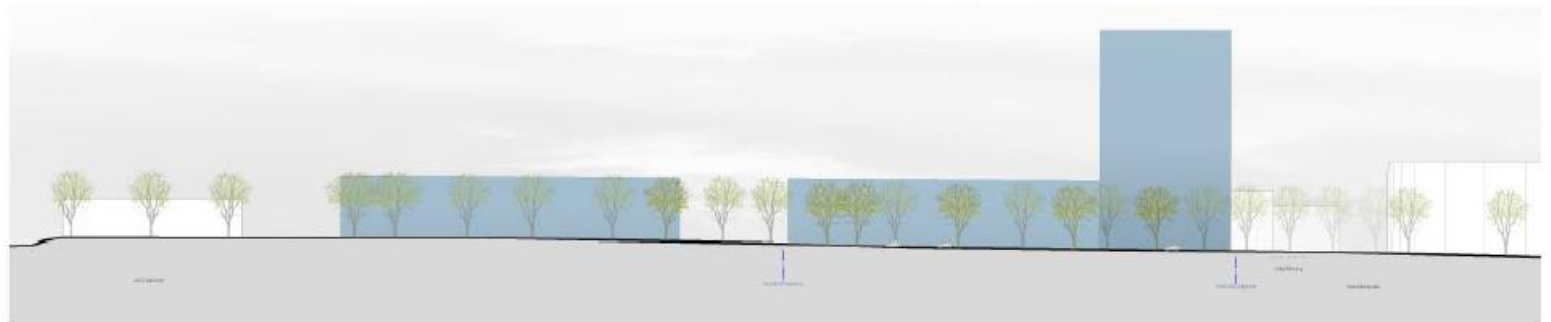
Nutzungsschichtung





Prüfung Hochpunkt Schwieberdinger Straße

Variante 1



Schnitt Schwieberdinger Straße



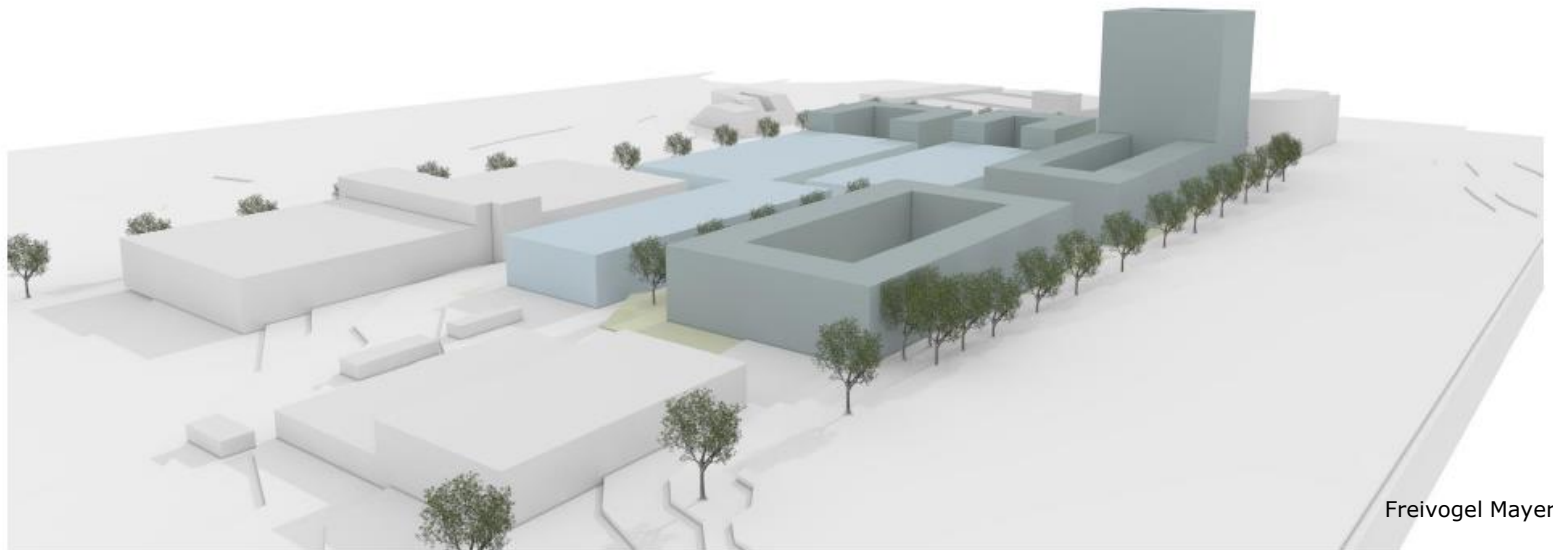
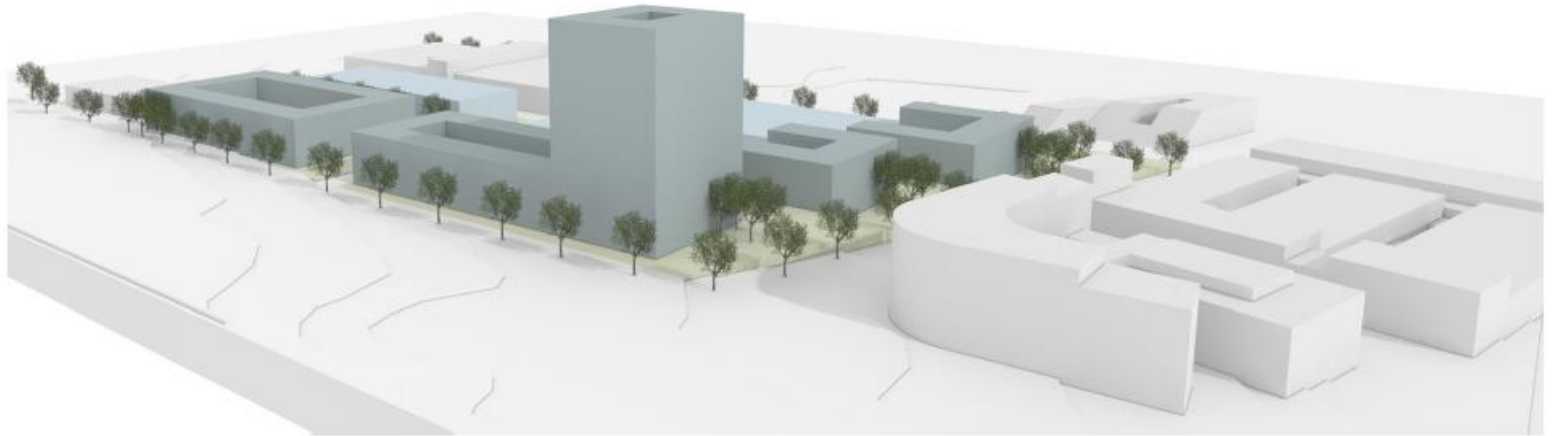
Schnitt Schlieffenstraße

Freivogel Mayer



LUDWIGSBURG

Variante 1

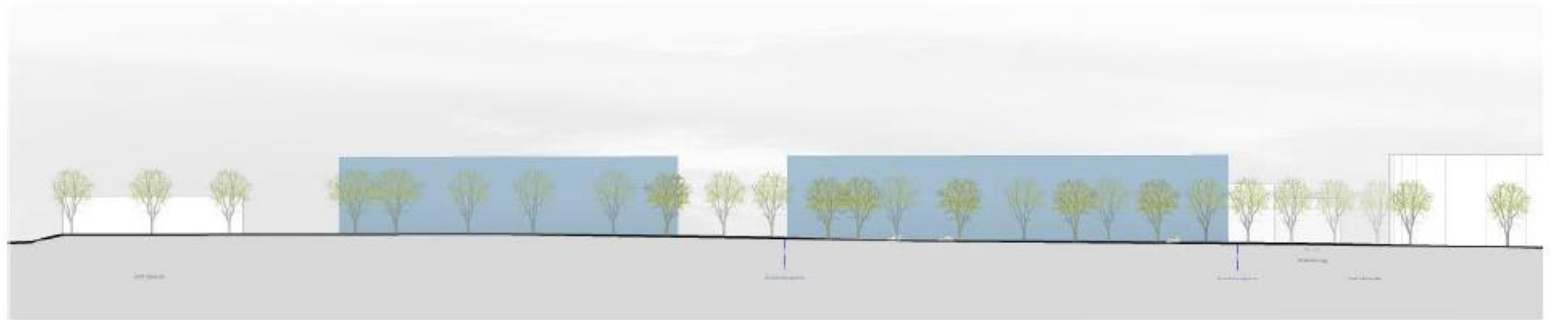


Freivogel Mayer

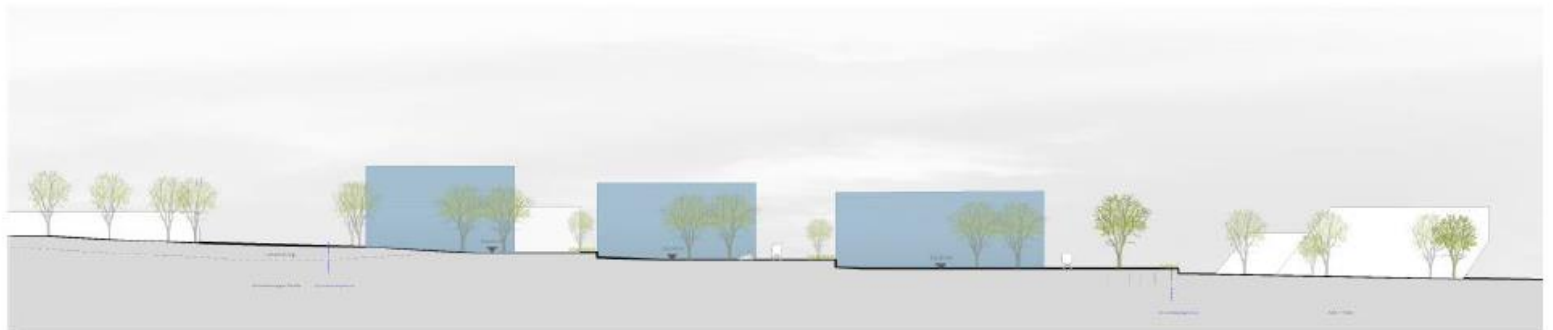


Homogene Höhenentwicklung Schwieberdinger Straße

Variante 2



Schnitt Schwieberdinger Straße



Schnitt Schlieffenstraße

Freivogel Mayer



LUDWIGSBURG

Variante 2



Freivogel Mayer



Planungsziele Gewerbepark Waldäcker III

- Gewerbegebiet, Ausschluss von Unternehmen mit überwiegendem Logistikanteil
 - ▶ **Büroflächen und produzierendes Gewerbe, hoher Forschungs- und Kreativanteil**
- Höhenentwicklung straßenbegleitende Bebauung in Anlehnung an Verwaltungsgebäude M+H
 - ▶ **Prüfung Hochpunkt entlang der Schwieberdinger Straße**
- Erschließung über Karl-Pfizer- und Albert-Ruprecht-Straße
- LKW-Erschließung zukünftig über Westrandstr.
- Erschließung nichtmotorisierter Individualverkehr über Schlieffenstraße
- Unterbringung ruhender Verkehr weitestgehend in Quartiersgarage





Planungsziele Gewerbepark Waldäcker III

- Quartiersübergreifender Anschluss an Radschnellwege
Schlieffen- und Groenerstraße
 - ▶ **Schnelle Anbindung an Bahnhof und Innenstadt**
- Grüne Infrastruktur mit hoher Aufenthaltsqualität
 - ▶ **Ost-West private, interne Durchwegung
Nord-Süd öffentl. Rad- und Fußweg**
- Anbindung an ersten Abschnitt Grüner Ring
- Aktuelles Baumgutachten
 - Karl-Pfizer-Str. Wildgehölz
 - Schwieberdinger Str. gemischtes Bild
 - Schlieffenstr. Überwiegend erhaltenswert
 - ▶ **Prüfung und Anpassung Planungskonzept**





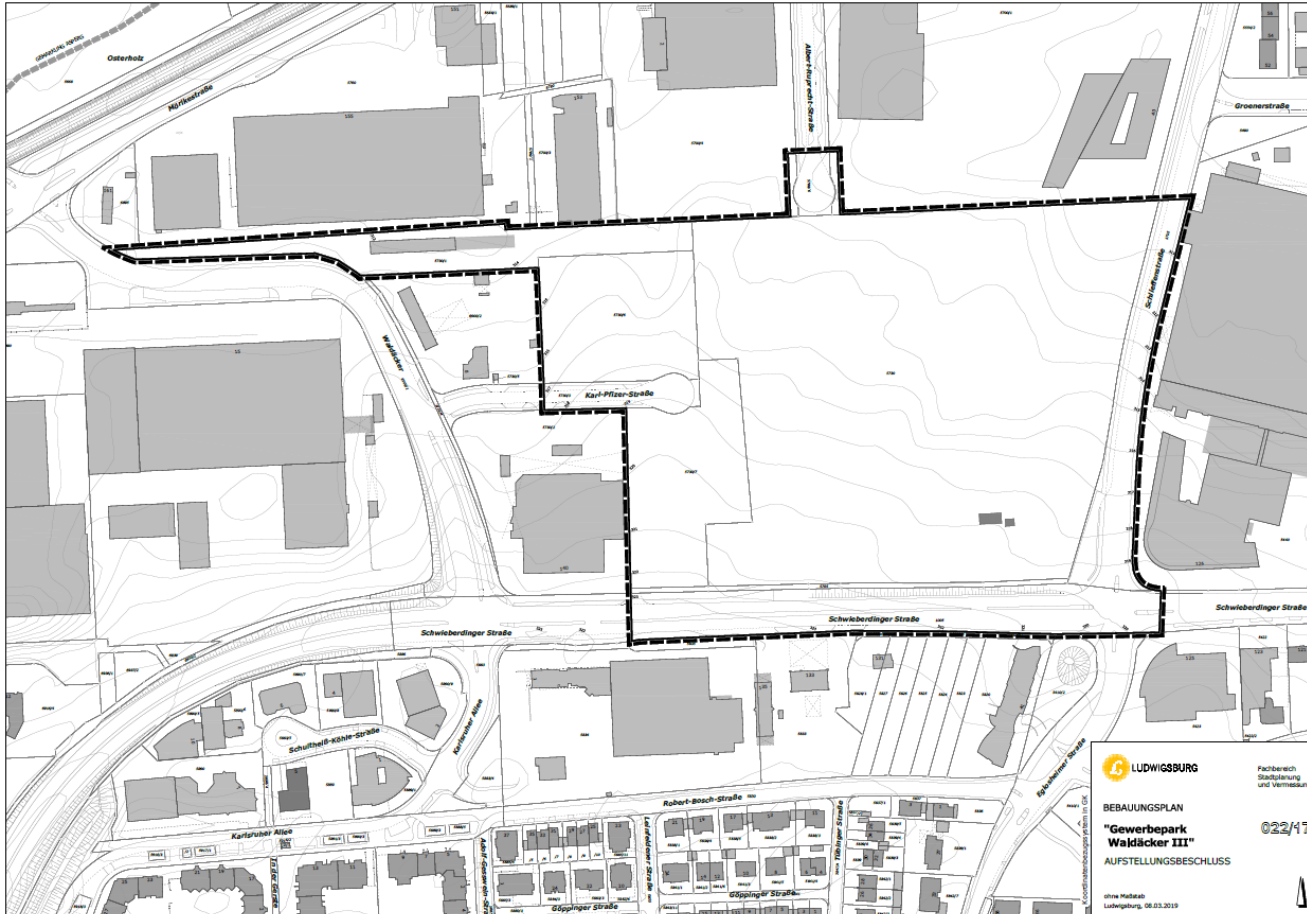
Planungskonzept Gewerbepark Waldäcker III



- Städtebauliches Konzept mit hoher städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität
- Anpassungsfähigkeit der Baustrukturen ermöglicht flexible Vermarktung



Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss



- Sicherung **Ost-West-Radschnellweg**
- **Umbau Wendekreis** Albert-Ruprecht-Straße
- **Einheitliches Baurecht** westliches Baufenster
- Anschluss Straßenraum Schlieffen- und Schwieberdinger Straße

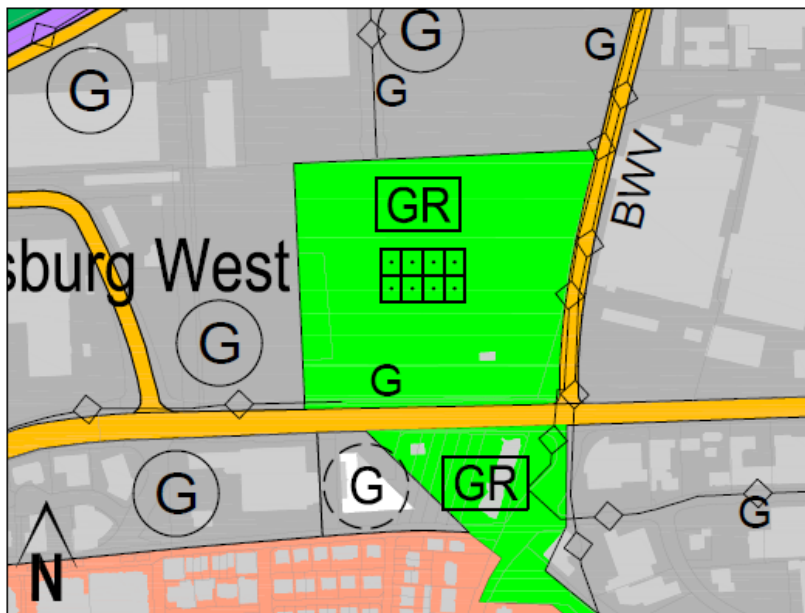


Flächennutzungsplanänderung Nr. 30

Änderung im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB

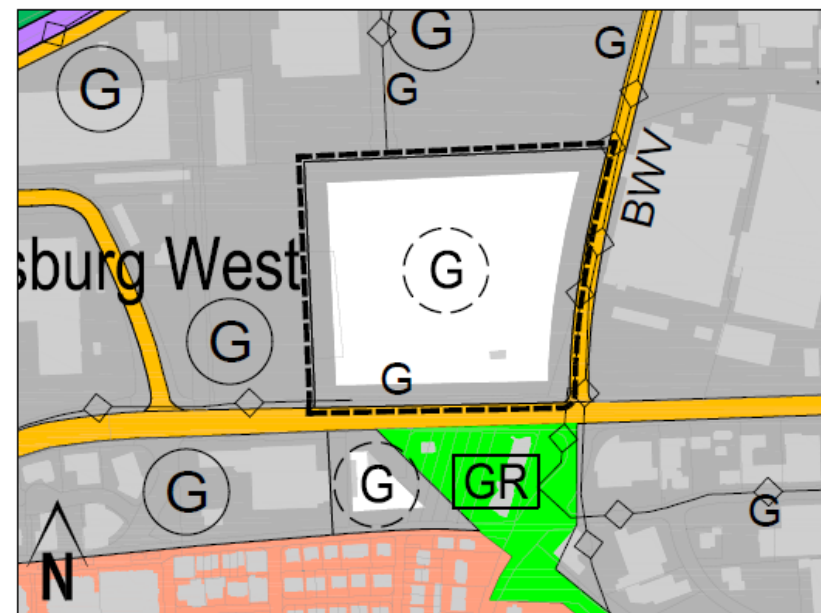
"Waldäcker III" in Ludwigsburg-West

Geltender Flächennutzungsplan



Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage

Änderung Nr. 30



--- Geltungsbereich



Gewerbliche Bauflächen (Planung)