



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 020/20

**Federführung:**

Referat Steuerungsunterstützung und  
Grundsatzthemen  
FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Holger Heß  
Martin Kurt

**Datum:**

07.02.2020

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	26.05.2020	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	17.06.2020	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Wohnraumentwicklung Ludwigsburg - nächste Schritte

**Bezug SEK:** MP 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:**

**Anlagen:**

**Beschlussvorschlag:**

Zur Vorbereitung der weiteren wohnungspolitischen Diskussion im Gemeinderat, mit den verschiedenen Akteuren in der Stadt und mit der Bürgerschaft wird die Verwaltung beauftragt

1. eine Gesamtstrategie für Dachaufstockungen und –ausbauten von Wohngebäuden zur Schaffung von Wohnraum, incl. Klärung der Rahmenbedingungen (z.B. Baurecht, Brandschutz, statische Anforderungen, Stellplätze, Aktivierung Eigentümer) zu erarbeiten und sich dazu (bei einer entsprechenden Neuauflage) für eine Aufnahme in das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zu bewerben.
2. einen Entwurf für eine Stellplatzsatzung für Bestandsgebiete im Siedlungsbereich zu erarbeiten.
3. ein Baulückenkataster (Baulandkataster) zu erstellen und zu veröffentlichen, so wie betroffene Grundstückseigentümer proaktiv hinsichtlich der Realisierung von Wohnraum zu beraten.
4. eine Untersuchung darüber zu erstellen, welches Potential für Wohnungsbau in der Aufstockung von bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsflächen/-Gebäuden und in der Überbauung von versiegelten Parkierungsflächen liegt. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, welches Potential für Wohnungsbau in der Aufstockung von eingeschossigen Kindertageseinrichtungen liegt.
5. ein Konzept für die Kooperation mit privaten Investoren über die Mobilisierung von Wohnraum auf bereits bestehenden Flächen für Wohnungsbau in derzeit privatem Eigentum zu erarbeiten.

6. stadtweit die Innenentwicklung einzelner Quartiere und Potentialflächen unter Anwendung der vom Gemeinderat gefassten bodenpolitischen Grundsatzbeschlüsse zu prüfen.
7. ein Kooperationsmodell zur Beratung von Interessenten für Baugruppen zu erarbeiten.
8. ein mittelfristig umsetzbares Verfahren für die Teilfortschreibung des gültigen Flächennutzungsplans von 1984 zu erarbeiten.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Vorbemerkung**

„Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Eine gute Wohnungsversorgung zu bezahlbaren Kosten trägt wesentlich zum sozialen Frieden bei.“ (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat)

„Auf der Grundlage einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung werden die Möglichkeiten für ein vielfältiges Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen in einem sozial ausgeglichenen und lebendigen Wohnumfeld geschaffen.“ (Leitsatz zum Masterplan „Attraktives Wohnen“)

Vor diesem Hintergrund soll mit den nachfolgend begründeten Arbeitspaketen ein wichtiger Beitrag zur weiteren Diskussion und anschließenden Entscheidungsfindung geleistet werden. Einzelne Vorarbeiten sind bereits abgeschlossen und werden im Gesamtkontext dem Gemeinderat im ersten Halbjahr 2020 vorgestellt.

### **Zu 1. „Dachaufstockungen und –ausbau“**

Mit dem Programm des Landes wurden in der Vergangenheit nicht-investive Maßnahmen eines kommunalen Flächenmanagements wie innovative Konzepte und städtebauliche Entwürfe unterstützt, die eine aktive Innenentwicklung und kompakte Siedlungsmuster mit lebendigen Ortskernen und urbanen Quartieren verfolgen. Ziel ist die Aktivierung bestehender Leerstände und innerörtlicher Flächen wie Baulücken und Brachflächen, oder auch Potentialen zur qualitätsvollen Nachverdichtung. Für Ludwigsburg soll der Schwerpunkt der Untersuchung darauf liegen, das Potential von Dachaufstockungen zu erheben. Erste Projekte der WBL haben beispielhaft gezeigt, was im Bestand möglich ist (Enzstraße, Adalbert-Stifter-Straße).

### **Zu 2. „Stellplatzsatzung“**

Vor allem im innerstädtischen Bereich ist die Fläche für Stellplätze im Straßenraum minimal und das Erstellen von in der Regel unterirdischen Stellplätzen verteuert die Schaffung von Wohnraum erheblich. Gleichzeitig sind diese Bereiche in aller Regel außerordentlich gut an den ÖPNV angeschlossen. Es gibt bereits gelingende Beispiele aus anderen Städten, wie über eine Stellplatzsatzung eine Erleichterung des Wohnungsbaus erreicht werden kann.

### **Zu 3. „Baulücken“**

Die Stadt Ludwigsburg will keine Baugebote (vgl. Tübingen) mit der Androhung von Zwangsmaßnahmen aussprechen. Ziel muss es aber sein, nach einem umfassenden Überblick über die vorhandenen Baulandpotentiale im Innenbereich (Baulücken mit vorhandenem Baurecht) Eigentümer aktiv zu beraten, Kontakte zwischen Bauinteressenten und Eigentümern usw. herzustellen. Eine Ersterhebung des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung hat hierzu bereits wichtige Grundinformationen geliefert, auf deren Basis ein öffentliches Baulandkataster erstellt werden kann.

### **Zu 4. „Gewerblich genutzte Flächen“**

Eine Studie der TU Darmstadt hat im Jahr 2019 deutschlandweit folgendes Potential ermittelt:

---

Wohnraumentwicklung Ludwigsburg - nächste Schritte

- 20.000 Wohneinheiten oder soziale Infrastruktur auf Parkhäusern der Innenstädte.
- 560.000 Wohneinheiten durch Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 350.000 Wohneinheiten durch Umnutzung des Überhangs (Leerstand) von Büro- und Verwaltungsgebäuden.
- 400.000 Wohneinheiten auf den Flächen von eingeschossigem Einzelhandel, Discountern und Märkten, bei Erhalt der Verkaufsflächen.

Diese Zahlen sind eine bundesweite, pauschalierte Betrachtung und wecken möglicherweise überzogene Erwartungen. Daher sollen die tatsächlichen Spielräume nun für die Verhältnisse in der Stadt Ludwigsburg konkretisiert werden, um dann im Gemeinderat zu entscheiden, was städtebaulich sinnvoll und möglich ist oder ermöglicht werden kann. Dabei wird es einerseits darum gehen, die Entwicklungsoptionen für Gewerbeflächen offen zu halten und andererseits zu erkennen, wo ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist.

Ergänzend dazu soll geprüft werden, welches Potential für Wohnungsbau in der Aufstockung von eingeschossigen Kindertageseinrichtungen liegt, vor allem dort, wo Sanierungen oder größere Umbauten anstehen.

### **Zu 5. „Kooperation mit Bauträgern“**

Tatsächlich gibt es Grundstückeigentümer, die ihre Liegenschaft im Innenbereich mit **vorhandenem Baurecht** nicht an die Kommune verkaufen wollen. Hier kann es sinnvoll sein, gemeinsam mit privaten Bauträgern nach Möglichkeiten der Realisierung zu suchen. An den vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätzen für die erstmalige Entwicklung von neuem Wohnbauland durch die Stadt wird weiter festgehalten.

### **Zu 6.: „Innenentwicklung“**

Es gibt innerhalb einzelner Stadtquartiere, auch unabhängig von der klassischen Baulücke, vereinzelt Wohnbaupotentiale. Bereits in der Vergangenheit (vgl. auch VorlNr. 439/13) wurden solche im Rahmen einer städtebaulich vertretbaren Weiterentwicklung genutzt, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (z.B. in Eglosheim oder Grünbühl). Potentiale, wie zum Beispiel das Quartier Stuttgarter Straße / Jägerstraße, sollen systematisch erfasst, bewertet und, bei entsprechender Beschlussfassung im Einzelfall, entwickelt werden. Ggfs. muss zur Realisierung das geltende Planungsrecht angepasst werden. Damit kann eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich vermieden werden und Synergien mit der bestehenden Infrastruktur genutzt werden.

### **Zu 7. „Baugemeinschaften“**

Die Idee ist, eine kostenlose Erst- und Grundberatung für Interessierte mit Projektideen, in Planung befindliche Projekte sowie für bereits laufende Projekte anzubieten. Dazu soll ein Kooperationsmodell entwickelt werden, um den Haushalt nicht zusätzlich zu belasten. Interessierten sollte die Möglichkeit zum Kennenlernen und Austauschen gegeben werden. Auf Wunsch könnten ggfs. Gruppensitzungen moderiert, Planungswerkstätten begleitet, Projektbörsen organisiert werden. Beispiele aus anderen Städten zeigen, dass ein solches Vorgehen Bauwilligen eine Realisierungsperspektive bietet, die sie ansonsten nicht hätten.

### **Zu 8. „Flächennutzungsplan“**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) stammt aus dem Jahr 1984 und wurde in der Vergangenheit anlass- und projektbezogen in Teilflächen fortgeschrieben. Er weist für Teilbereiche der Stadt Wohnbau- und Verkehrsflächen im derzeitigen Außenbereich aus, die sich aus heutiger Sicht so nicht mehr umsetzen lassen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch „haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (Planungserfordernis). Der FNP von 1984 kann derzeit die notwendige Steuerungs- und Bündelungsfunktion nicht mehr erfüllen. Das mit VorlNr. 025/19 vorgestellte Verfahren zur Gesamtfortschreibung des FNP wurde vorerst nicht umgesetzt. Zwischenzeitlich liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor, die eine weitere Option aufzeigt: Die teilweise Fortschreibung des FNP in Kombination mit den

Grundsatzplanungen, wie zum Beispiel Freiraumplanung oder dem integrierten Klimaschutz- und Energiekonzept. Derzeit wird geprüft, ob ein räumliches Leitbild, im Sinne einer informellen, integrativen Planung für die Gesamtstadt, für die weitere Entwicklung erforderlich ist.

**Quellen:**

Region Stuttgart Papier:

<https://www.region-stuttgart.org/index.php?eID=dumpFile&t=f&f=6224&token=25099ff5541562177e6c7b469a2c8be3338c8ddc>

Studie TU Darmstadt:

[https://www.tu-darmstadt.de/media/daa\\_responsives\\_design/01\\_die\\_universitaet\\_medien/aktuelles\\_6/pressemeldungen/2019\\_3/Tichelmann\\_Deutschlandstudie\\_2019.pdf](https://www.tu-darmstadt.de/media/daa_responsives_design/01_die_universitaet_medien/aktuelles_6/pressemeldungen/2019_3/Tichelmann_Deutschlandstudie_2019.pdf)

Förderung BW:

<https://wm.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme-und-aufrufe/liste-foerderprogramme/flaechen-gewinnen-durch-innenentwicklung/>

**Unterschriften:**

**Holger Heß**

**Martin Kurt**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

**Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 17, 23, 60**



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN