



LUDWIGSBURG

Wohnraumentwicklung Ludwigsburg Vorlage 20/20

WKV 26.05.2020

REFERAT FÜR STEUERUNGSUNTERSTÜTZUNG UND GRUNDSATZFRAGEN
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND VERMESSUNG

Sonja Thüry

Was berichtet wird

- „Wohnen“ – eine neue Aufgabe im Referat Steuerungsunterstützung und Grundsatzthemen
- Schwerpunkte der Vorlage „Wohnraumentwicklung Ludwigsburg“ (Vorlagen Nr. 020/20)
 - Gesamtstrategie Dachaufstockungen / Dachausbauten
 - Baulandkataster
 - Stellplatzsatzung
 - Innenentwicklung
 - Potenziale in gewerblich genutzten Flächen
- Ausblick



Geschäftsstelle Wohnen

- Seit 01.03.2020 mit einem Stellenumfang von derzeit noch 50%
- Federführung von Grundsatzentscheidungen zum Thema Wohnen
- Vernetzung der internen und externen Beteiligten
- Masterplankoordination für „01 Wohnen“
- Beobachtung übergreifender Entwicklungen
- Koordination allgemeiner Fragen, externe Anfragen



Gesamtstrategie Dachaufstockungen /-ausbauten

- **Ziel:** Erstellung einer Potentialanalyse
 - ➔ Erhebung von Gebäuden (Geschosswohnungsbau) im privaten Eigentum (Genossenschaften/Immobilienunternehmen) und im städtischem Eigentum inkl. WBL
 - ➔ Klärung der Rahmenbedingungen (Baurecht, Bauplanung, Stellplätze)
 - ➔ Konkretisierung (Brandschutz, Statik, Kosten/Nutzen) der Gebäude und Eignung
- Gelegenheiten nutzen z.B. Haussanierung, Dachsanierung
- Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ 2020 fördert nicht-investive Maßnahmen (z.B. Potentialanalyse) in Arbeit



Bsp: Dachaufstockung Adalbert-Stifter Straße



- Projekt der WBL
- Fertigstellung Februar 2020
- 2 Vierzimmerwohnungen
- 3 Zweizimmerwohnungen
- Kosten ca. 1,2 Mio Euro

Stellplatzsatzung in Bestandsgebieten

Die Idee:

- Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze nach der LBO **bei guter Anbindung an den ÖPNV und Mobilitätskonzepten**
- § 37 LBO **ein Stellplatz pro Wohneinheit (S/W)**
- § 74 LBO gibt die Möglichkeit einer Reduzierung der Stellplätze per örtlicher **Satzung** mit räumlichem Geltungsbereich (z.B. Gesamtstadt, Innenstadt)
- Beispiele anderer Kommunen, z.B. Stadt Freiburg seit dem Jahr 2000 aber: „Ludwigsburger Weg“ finden!



Beispiel Stadt Freiburg

- Satzung seit dem Jahr 2000
- Studentenwohnungen 0,5 S/W
 - ÖPNV in 400m erreichbar
 - Konzept zur Unterbringung von Fahrrädern
 - Verzicht auf Beantragung Bewohnerparkausweis
- Geförderter Wohnungsbau 0,6 S/W
 - (Kriterien s.o.)
- Wohnraum bis zu 0,6 S/W
 - Mobilitätskonzept mit Car-Sharing Verpflichtung
 - ÖPNV in 400m erreichbar



Baulandkataster

Ziel

- Erstellung und Veröffentlichung eines Baulandkatasters nach § 200 BauGB zur Aktivierung von Baulücken

Die nächsten Schritte

- Interne Erhebung der Baulücken (ist erfolgt)
- Anschreiben der Eigentümer mit Fragebogen und Beratungsangebot
- Bericht über Erfahrungen und Beschluss GR zum Baulandkataster

Gründe

- Rechtliche Möglichkeit nach BauGB, Schaffung von Transparenz
- Thema kann wegen des großen Potentials nicht ignoriert werden



Gesamtergebnis Baulückenerhebung

Bebauungs- hemmnis	Planungsrechtlich bebaubare Baulücken im Stadtgebiet (incl. Stadtteile)	Mögliche Anzahl Wohneinheiten
	182	538
Gering	109	322
Relevant	63	187
Entscheidend	10	29

gering = Die räumlichen und/oder baulichen Gegebenheiten vor Ort lassen eine **unmittelbare** Bebauung zu.
relevant = Die räumlichen und/oder baulichen Gegebenheiten vor Ort **erschweren** eine unmittelbare Bebauung.
entscheidend = Eine Bebauung wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für **unrealistisch** erachtet.



Innenentwicklung

- Ludwigsburg hat das vorhandene Potential an Innenentwicklungsflächen in der Vergangenheit genutzt
- Realisierte Bebauung/Planung von Innenentwicklungsflächen entsprechend der Beschlüsse der vergangenen Jahre, u.a. Grünbühl-Sonnenberg, Lauffenstraße, Fuchshof, Jägerhofkaserne, Römeraue, Schauinsland, aber auch kleinere Vorhaben z.B. Ingersheimer Straße, Flattichstraße
- Realisierung von ca. 1400 WE
- Prüfung weiterer vereinzelter Flächen, die noch für eine Innenentwicklung in Frage kommen
- **Ziel:** Flächenübersicht für weitere politische Diskussion



Gewerbe-/ Einzelhandelsflächen/ Parkierungsflächen

- **Ziel:** Erstellung einer Potentialanalyse mit Flächenportfolio
 - ➔ Erhebung von potentiellen Gebäuden, Flächen und Freiflächen
 - ➔ Prüfung Städtebau / Baurecht
 - ➔ Prüfung von Belangen der Wirtschaftsförderung
 - ➔ Ausschluss von Zielkonflikten Gewerbe / Wohnen
 - ➔ Eingeschossige Kitas werden in die Prüfung mit einbezogen



Teilfortschreibungen Flächennutzungsplan

- Verfahren zur Gesamtfortschreibung FNP:
Veränderte Umsetzung (Vorlage Nr. 025/19) noch in der Prüfung
(EU-Ausschreibung notwendig, kostenintensiv, langwieriger Prozess, ca. 5 Jahre).
- Prüfung alternativer Optionen:
 - ➔ Räumliche informelle und integrative Planung („räumliches Leitbild“) für die Gesamtstadt in Verbindung mit der Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzepts (SEK)
 - ➔ Formelle Teil-Fortschreibungen des FNP **bei Bedarf** in Kombination mit Grundsatzplanungen (flexiblere Handhabung, kostengünstiger, keine EU-Ausschreibung)
 - ➔ Prozess wird derzeit von Arbeitsgruppe (R05, FB 60, FB 61) entwickelt



Ausblick

- Vorlage 20/20 als Input zum weiteren Verfahren
- Alle Einzelentscheidungen zu den jeweiligen Themen werden in den entsprechenden Fachausschüssen eingebracht und dort beraten
- Weitere Informationen im Quartal III und IV 2020



LUDWIGSBURG

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit !**