



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
	<b>182</b>	<b>538</b>
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 !**