



LUDWIGSBURG

# **Bebauungsplan „Gewerbepark Waldäcker III“ Nr. 022/18**

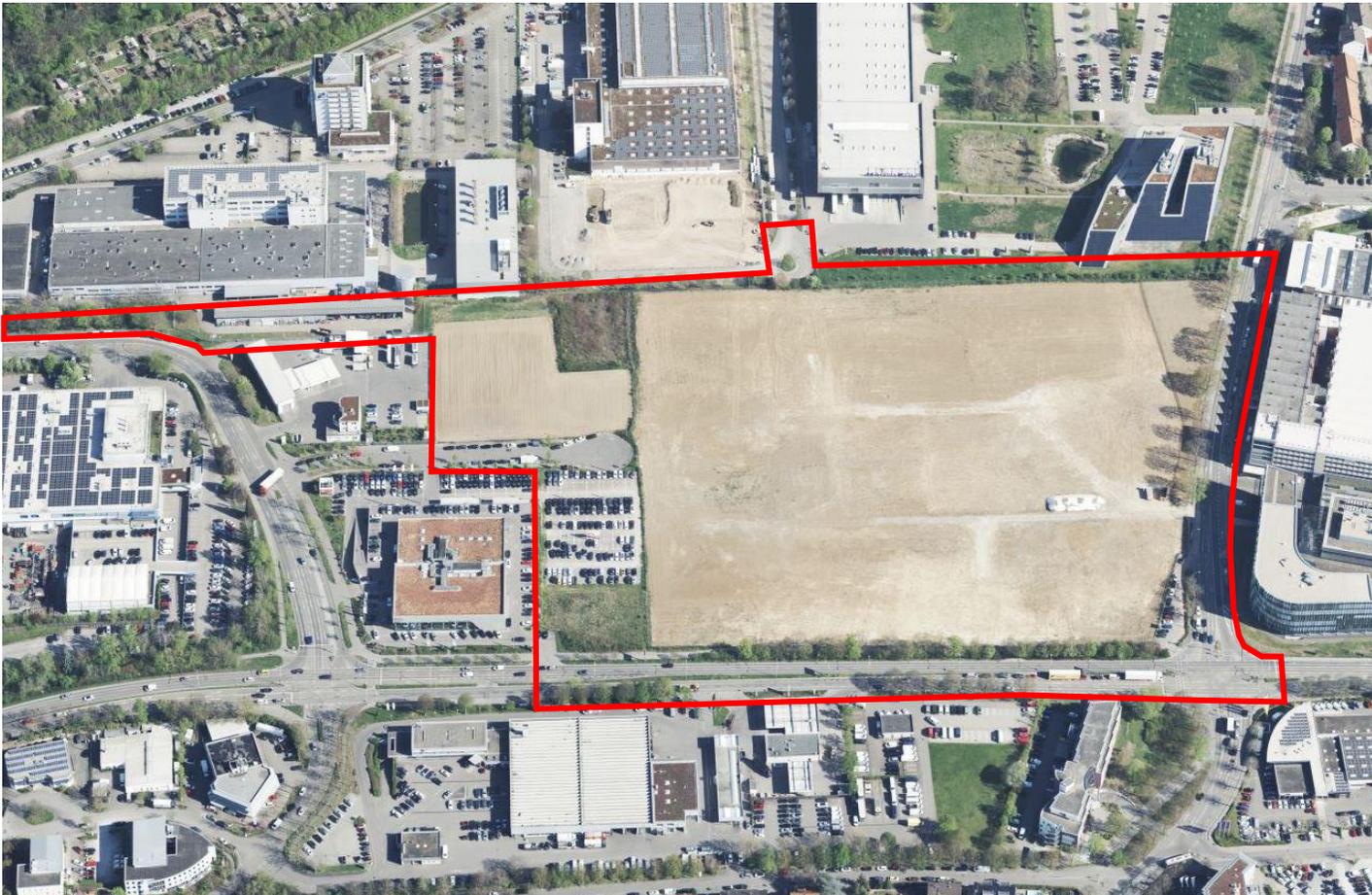
- Entwurfsbeschluss
- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss Flächennutzungsplanänderung Nr. 30

Bauausschuss

05.04.2022



# Lage im Raum | Eine der letzten großen Potenzialflächen für Gewerbe



# Verfahrensablauf Waldäcker III - Chronologie

- |  |                |   |
|--|----------------|---|
| ▪ Beschluss zur Baufeldfreimachung (Vorl. Nr. 198/18)                  | 17.05.2018     | ✓ |
| ▪ Fertigstellung Kleingartenanlage Römerhügel                          | September 2018 | ✓ |
| ▪ Ankauf der Kleingartenanlage, städtebaul. Konzept (Vorl. Nr. 362/18) | 07.11.2018     | ✓ |
| ▪ Entwicklung Gewerbegebiet Waldäcker III (Vorl. Nr. 458/18)           | 06.12.2018     | ✓ |
| ▪ Durchführung von vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen                   | 2019 - 2021    | ✓ |
| ▪ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (Vorl. Nr. 091/19)               | 10.04.2019     | ✓ |
- 
- |                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| ▪ Entwurfsbeschluss Bebauungsplan | geplant BA 05.04.2022<br>geplant GR 27.04.2022 |  |
| ▪ Satzungsbeschluss Bebauungsplan | gepl. September 2022                           |  |
| ▪ Erschließungsarbeiten           | im Anschluss                                   |  |
| ▪ <b>Baubeginn</b>                | ca. Ende 2022/ Anfang<br>2023                  |  |
- Stand  
aktuell**

# Planungskonzept Aufstellungsbeschluss



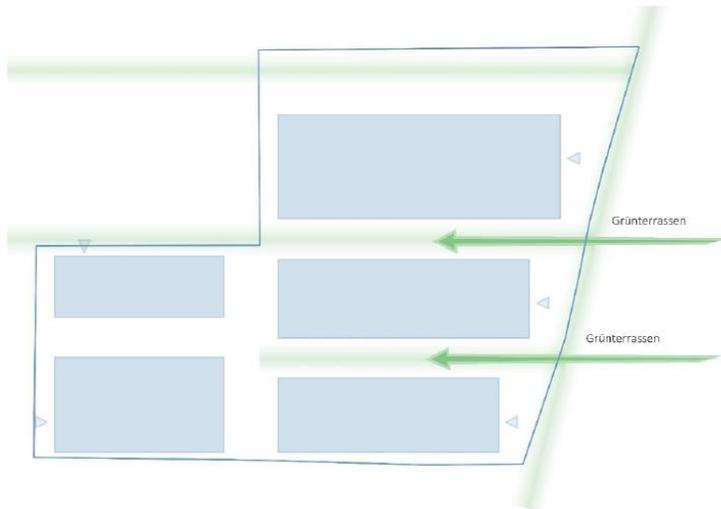
Quelle: Freivogel Mayer Architekten

- Sicherstellung der planerischen **Anbindung** an die Bebauungspläne **Waldacker I und II**
- Gewerbliche Nutzung Fokus **Büro/Produktion mit hohem Forschungs- und Kreativanteil bzw. Standortsicherung** für ortsansässige Firmen
- **Ausschluss** von Unternehmen mit überwiegendem **Logistikanteil**



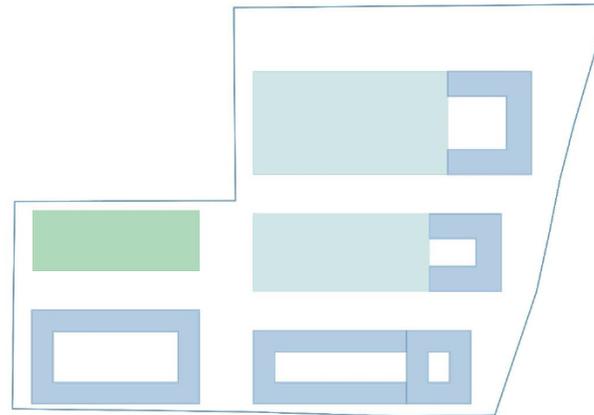
# Planungskonzept Aufstellungsbeschluss

## Freiraum



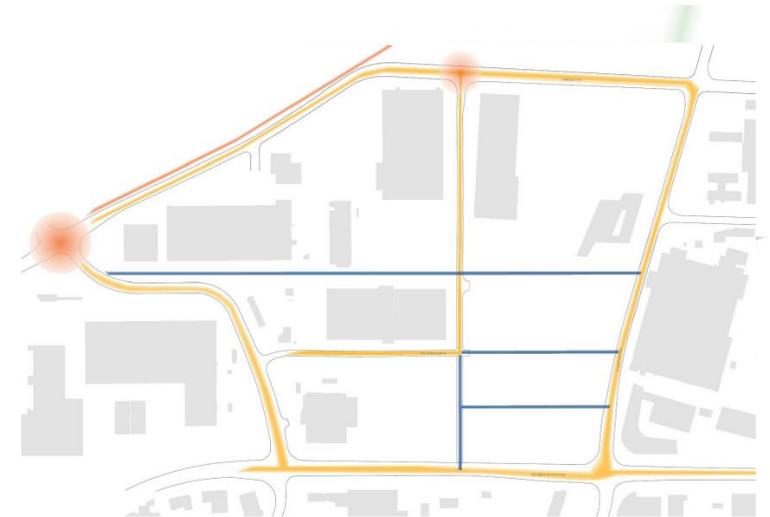
- Herstellung von grünen Terrassen
- Grünraumverknüpfung
- Grüner Ring

## Nutzungsstruktur



- Büro
- Produktion/ Halle
- Quartiersgarage

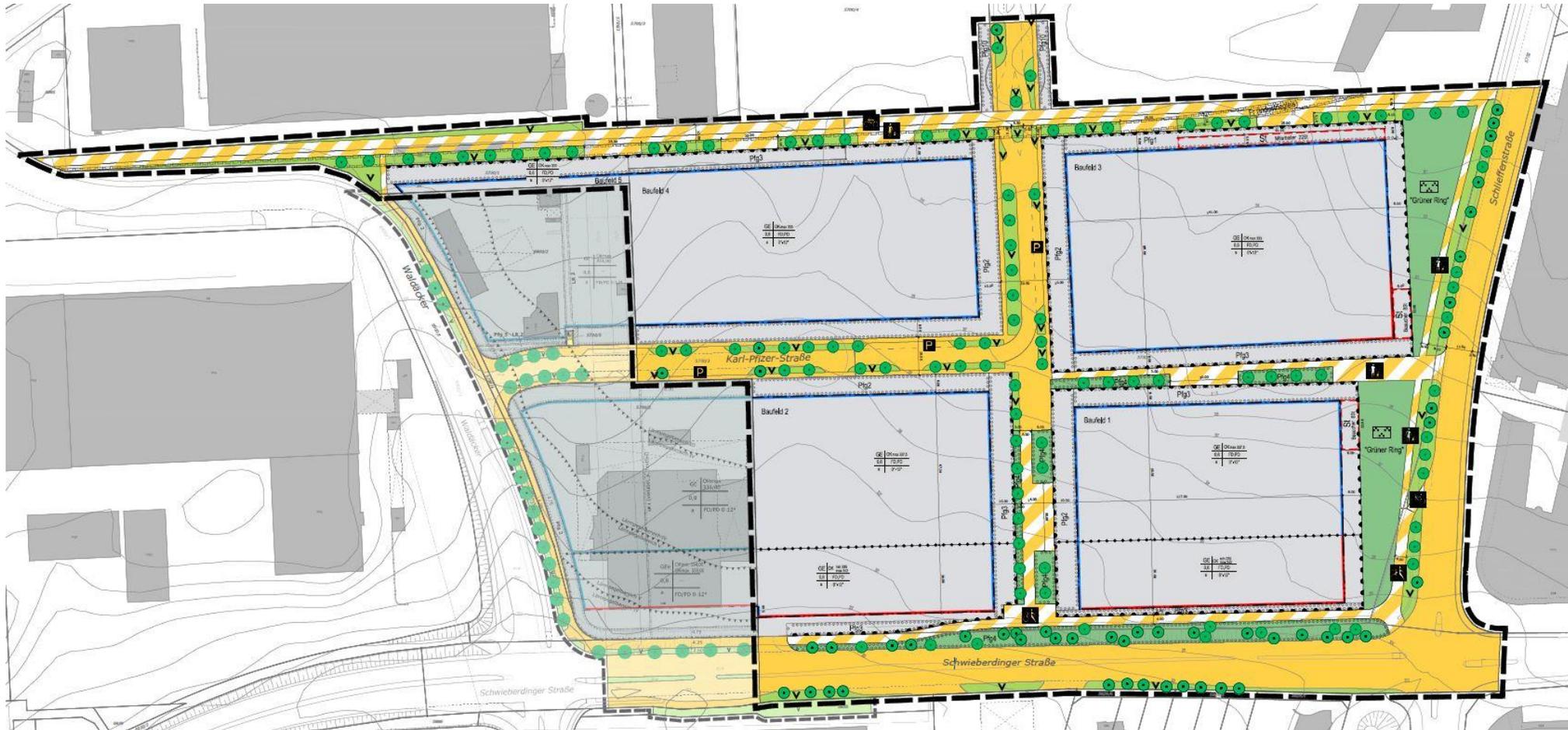
## Verkehrsanbindung



- Kraftfahrzeuge
- Fußgänger & Radfahrer (bailich getrennt)
- ÖPNV



# Bebauungsplan Entwurfsbeschluss



# Städtebauliches Konzept

- **Gewerbegebiet**, Ausschluss von Unternehmen mit überwiegendem Logistikanteil
  - Büroflächen und produzierendes Gewerbe, hoher Forschungs- und Kreativanteil
- **Ausbildung einer attraktiven Raumkante an der Schwieberdinger Straße:** Höhenentwicklung straßenbegleitende Bebauung in **Anlehnung an Bestandsbebauung** Schwieberdinger Straße (M+H)
- **Schaffung eines hochwertigen Arbeitsumfelds mit attraktiven Freiräumen** (analog den Zielen der „Transformation West“)
- **Gestaltung eines Teilabschnitts des Grünen Rings**
  - Naherholung im stark versiegelten Westen
  - Ziel: öffentliche Flächen werden gepachtet und privat gepflegt



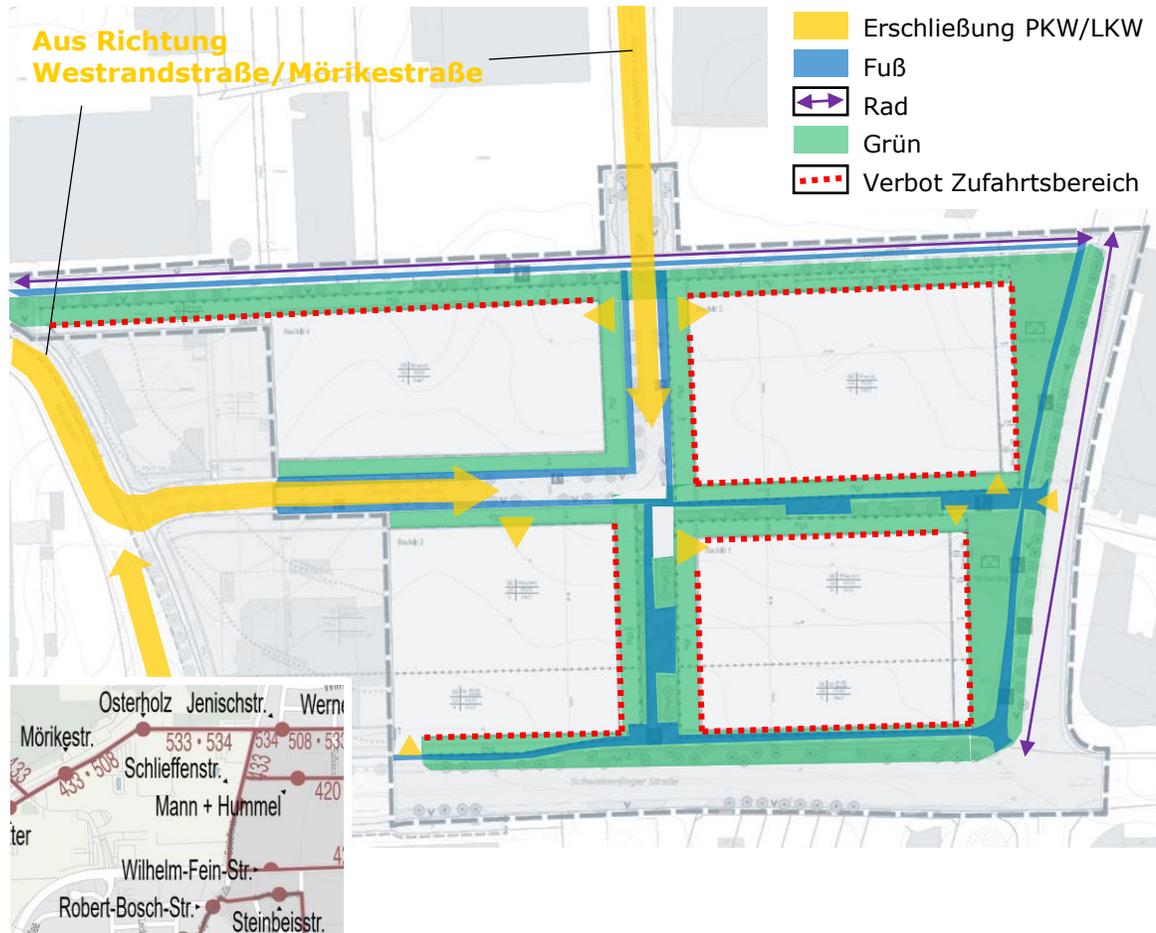
# Städtebauliches Konzept

## Was wurde nicht in die aktuelle Planung übernommen?

- Festsetzung **baulicher Hochpunkt**
  - Kein Interessent, zukünftige Anpassung ggf. über VHB
- **Quartiersgarage**
  - Keine Bereitschaft zur gemeinsamen Umsetzung bei betroffenen Unternehmen
- Reduzierung auf eine **öffentliche O/W-Fußwegeverbindung** zugunsten von größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen

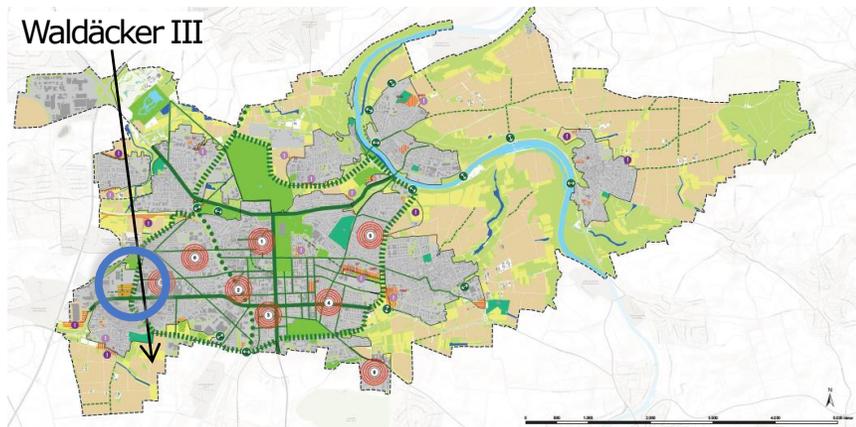


# Verkehrskonzept

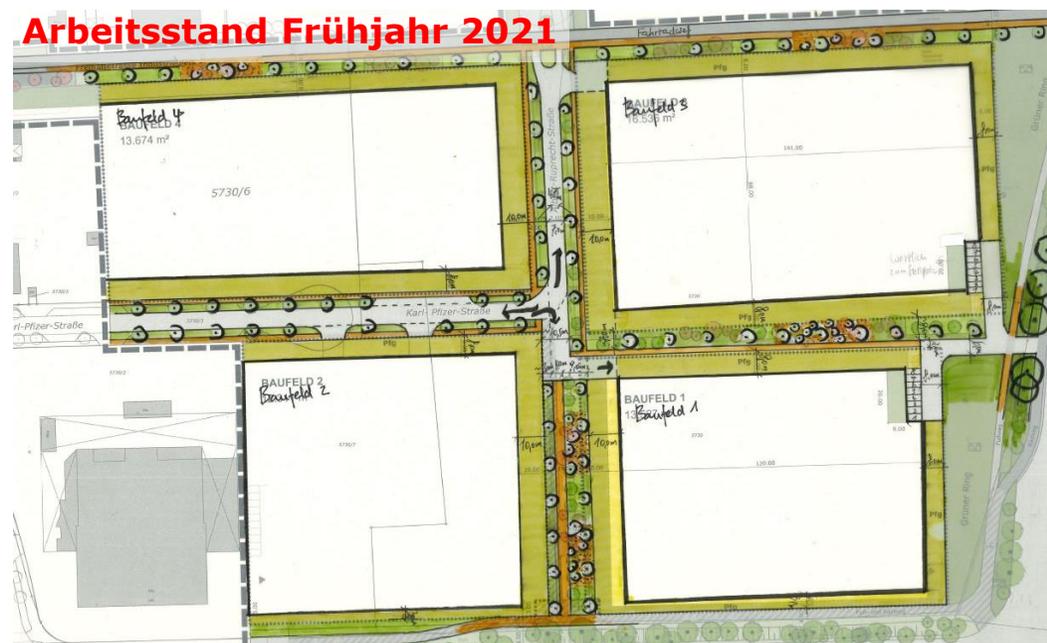


- **Haupterschließung der Baufelder** über rückwärtigen Bereich Karl-Pfizer- und Albert-Ruprecht-Straße
  - Entlastung Schwieberdinger Straße + Vermeidung Konfliktsituationen mit Fuß und Rad entlang der Schlieffenstraße/des Grünen Rings, Besucherstellplätze anfahrbar
- **LKW-Erschließung** schwerpunktmäßig über Westrandstraße
- **Anschluss an Hauptradwege** Groenerstraße und Schlieffenstraße
- **Fußwege mit Aufenthaltsbereichen**
  - Zusammen mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten (z.B. Grüner Ring) werden qualitätvolle Aufenthaltsbereiche geschaffen. Durchgrünung des Quartiers
- Parkierungstreifen
- ÖPNV Anschluss gegeben

# Freiraumkonzept



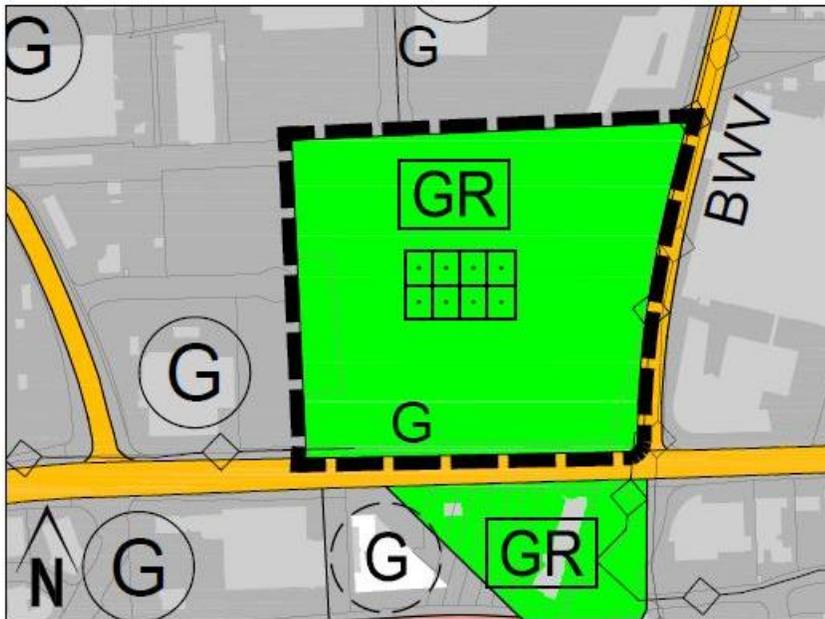
- **Waldäcker III** ermöglicht Umsetzung eines Teils des **Grünen Rings**
- **Naherholungsflächen** im gewerblichen Kontext als Kreativität förderndes Arbeitsumfeld
- **Erhalt der erhaltenswerten Bäume**, Stärkung bestehender Strukturen durch Neupflanzungen
- **Dachbegrünung in Kombination mit PV**, vertragliche Regelung PV-Anteil in Abhängigkeit der Planung bis zu 40%



- Schaffung von **Lebensraum für Tiere und Pflanzen** und Beitrag zum **Klimaschutz/Klimaanpassung**
- Beitrag zur Entwässerung
- Aktuell: Erarbeitung **Vorentwurf zum „Grünen Ring“**

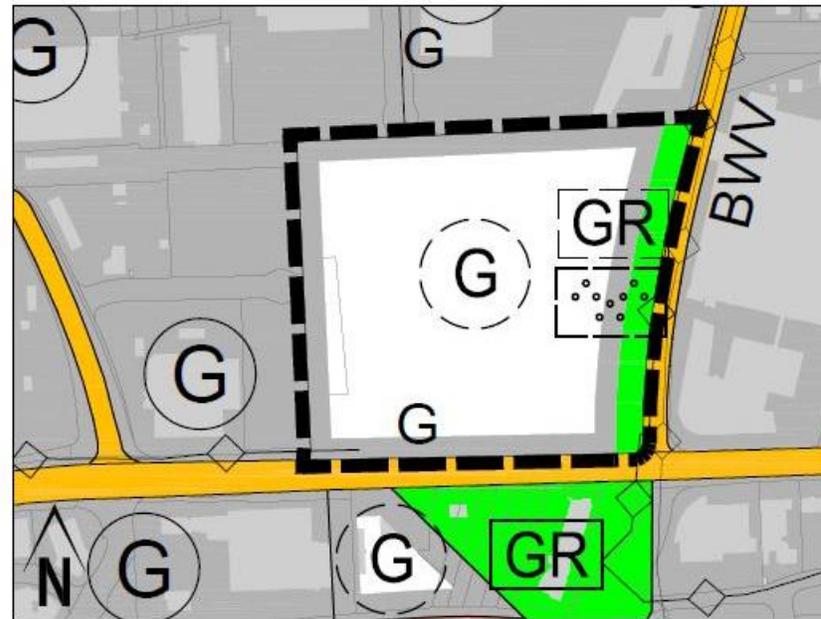
# Flächennutzungsplanänderung Nr. 30

Geltender Flächennutzungsplan



- Geltungsbereich
- GR Grünflächen (Bestand)
- ⊞⊞⊞⊞ Dauerkleingartenanlage (Bestand)

Änderung Nr. 30



- Geltungsbereich
- G Gewerbliche Bauflächen (Planung)
- GR Grünflächen (Planung)
- ⊘⊘⊘⊘ Parkanlage, Landschaftspark (Planung)