



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 169/26

Federführung:
FB Stadtplanung, Mobilität und
Geoinformation

Sachbearbeitung:
Grohmann, Tobias

Datum:
24.06.2026

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	23.07.2026	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	29.07.2026	ÖFFENTLICH

Betreff: Rahmenplanung „Entwicklungsbereich Schlieffenstraße“,
Bezug SEK: Handlungsfeld 01 (Attraktives Wohnen)

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 vom 26.06.2026 Planteil Rahmenplanung
Anlage 2 vom 26.06.2026 Textteil Rahmenplanung

Beschlussvorschlag:

1. Die vorgelegte Rahmenplanung „Entwicklungsbereich Schlieffenstraße“ - bestehend aus Anlage 1 Planteil und Anlage 2 Textteil - wird als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die weitere bauliche Entwicklung des Gebiets beschlossen.
2. Die im Planteil dargestellten Grundzüge der Verkehrsführung sowie der Planung der öffentlichen Freiflächen werden als erster Orientierungsrahmen zur Kenntnis genommen. Da derzeit keine Haushaltsmittel für einen umfassenden Umbau der Schlieffenstraße zur Verfügung stehen, wird die Verwaltung beauftragt, kurzfristig alternative Führungen für den Radverkehr zwischen Mörikestraße und Osterholzallee zu prüfen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabe der städtischen Grundstücke an Ludwigsburger Unternehmen vorzubereiten, um dort im Schwerpunkt Mitarbeiterwohnungen umzusetzen. Die detaillierten Rahmenbedingungen und Kriterien hierfür werden dem Gemeinderat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Sachverhalt/Begründung:

Für den eiligen Leser

Mit der Rahmenplanung „Entwicklungsbereich Schlieffenstraße“ wird ein
Rahmenplanung „Entwicklungsbereich Schlieffenstraße“,

städtebaulicher Entwicklungsrahmen für die bislang versiegelten Flächen westlich der Schlieffenstraße zwischen Mörikestraße und Osterholzallee geschaffen. Die derzeitige Nutzung als Containerstandort zur Unterbringung von Geflüchteten endet Mitte 2027. Im Anschluss sollen auf der Fläche maximal 45 Wohneinheiten mit Schwerpunkt Mitarbeiterwohnen entstehen. Gleichzeitig sollen die angrenzenden Freiraumstrukturen des Grünen Rings entsprechend der Räumlichen Perspektive Ludwigsburg gesichert und aufgewertet werden. Die Rahmenplanung definiert die wesentlichen städtebaulichen, freiraumplanerischen und gestalterischen Leitlinien für die weitere Entwicklung. Sie kann im Zusammenhang mit den Regelungen des sogenannten Bau-Turbos eine mittelbare Steuerungswirkung entfalten und definiert Baufenster. Die dargestellten Ansätze zur Verkehrsführung und öffentlichen Freiflächenplanung stellen lediglich einen ersten Orientierungsrahmen dar und werden nach Beschluss der Rahmenplanung vertieft untersucht. Die Aufteilung zwischen Wohnbauflächen und öffentlichen Freiflächen sind verbindlicherer Natur und lassen wenig Gestaltungsspielraum zu, da dies die Bebauungsmöglichkeiten zu sehr einschränken würde. Etwaige Maßnahmen der Verkehrsplanung und der öffentlichen Freiflächenplanung erfordern separate politische Beschlüsse. Unternehmensgespräche zur Vermarktung der entstehenden Bauflächen sind im Falle einer Beschlussfassung zu intensivieren.

Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

Die Rahmenplanung Schlieffenstraße Nord schafft einen abgestimmten städtebaulichen Entwicklungsrahmen für die künftige Entwicklung der bislang überwiegend als Parkplatz genutzten und versiegelten Flächen westlich der Schlieffenstraße auf der Höhe Mörikestraße/Osterholzallee. Die Fläche dient derzeit als Standort einer Containerunterbringung für Geflüchtete. Diese Nutzung wurde als temporäre Zwischennutzung eingerichtet und läuft Mitte des Jahres 2027 aus. Mit der Rahmenplanung werden daher frühzeitig die Grundlagen für eine geordnete Nachnutzung des Standorts geschaffen.

Auf dem schmal zugeschnittenen Areal sollen unter Berücksichtigung städtebaulicher, freiraumplanerischer und klimatischer Anforderungen maximal 45 Wohneinheiten realisiert werden. Ziel ist die Schaffung eines qualitätsvollen und umfeldverträglichen Wohnstandorts mit Schwerpunkt Mitarbeiterwohnen bei gleichzeitigem Erhalt und Ausbau der angrenzenden Freiraum- und Klimafunktionen.

Damit greift die Rahmenplanung die Ansätze aus der Studie Innenentwicklung (Gebietsbezogenes Potenzial Arrondierung) und der Räumlichen Perspektive Ludwigsburg für diese Fläche (Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung bestehender Grünstrukturen, BV 356/24) auf und konkretisiert deren Zielsetzungen.

Die Planung stellt eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar, da bereits erschlossene und heute nur eingeschränkt genutzte Flächen innerhalb des Siedlungsbestands einer neuen Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig handelt es sich um eine besonders wirtschaftliche Form der Siedlungsentwicklung, da die Schlieffenstraße in diesem Bereich bereits hergestellt ist und bislang lediglich einseitig bebaut ist. Vorhandene technische und verkehrliche Infrastruktur kann somit effizient mitgenutzt werden, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Die Planung entspricht damit in besonderem Maße dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und leistet einen Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Im Rahmen der Stadtteilbegehung mit Herrn Oberbürgermeister Dr. Knecht am 12.06.2026 wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger vom Oberbürgermeister über die geplante Entwicklungsabsichten informiert. Dabei wurden insbesondere Bedenken der Bürgerschaft wegen der Einschränkung des Grünen Rings und der durch den geplanten Wohnungsbau gefährdeten vollständigen Entsiegelung der bisherigen Parkfläche laut. Die ehemaligen Parkierungsflächen, die aktuell für Container genutzt werden, seien konsequent und komplett durch Grün und Bäume aufzuwerten und sollten nicht für Zwecke des Wohnungsbaus bebaut werden. Die Verwaltung hat im Rahmen des Termins ausgeführt, dass aus ihrer Sicht ein gutes und funktionierendes Zusammenspiel von Wohnen und Grün vorgelegt werden kann, das beide Bedürfnisse befriedigt. Eine deutliche Reduzierung des Wohnungsbaus würde die wirtschaftliche Vermarktbarkeit und Querfinanzierungsmöglichkeiten zugunsten öffentlicher Grünflächen stark gefährden.

Grüner Ring:

Die Rahmenplanung unterscheidet bewusst zwischen den öffentlichen Freiraumbereichen im Norden und Süden und den privaten Bauflächen.

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen bilden einen wichtigen Baustein des gesamtstädtischen Freiraumsystems „Grüner Ring“. Sie dienen der Entsiegelung bislang stark versiegelter Flächen, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Förderung der Biodiversität sowie der Sicherung klimatischer Funktionen wie Kaltluftentstehung, Luftaustausch und Verdunstungskühlung. Gleichzeitig stärken sie die Durchgängigkeit und Erlebbarkeit des Grünen Rings und leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung im Stadtgebiet. Durch die Entsiegelung und Begrünung bislang versiegelter Flächen kann die klimatische Situation im Gebiet gegenüber dem heutigen Zustand insgesamt verbessert werden.

Auf der Dreieckfläche zwischen Stadtbahntrasse, Osterholzallee und Strombergstraße, die Teil der Ausgleichsmaßnahme von Waldäcker III ist, sind ebenso Pflanzungen geplant, deren Umfang aktuell vom Stadtbahnprojekt abhängig ist. Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Weststadt wird die Stadt weitere Potentialflächen für Entsiegelungsmaßnahmen ermitteln und umsetzen.

Entwicklung der Baugrundstücke:

Der Textteil der Rahmenplanung konzentriert sich auf die Entwicklung der privaten Baugrundstücke. Hier werden Vorgaben und Empfehlungen zu Bauweise, Freiraumgestaltung, Begrünung, Dachgestaltung (u.a. Dachbegrünung), Klimaanpassung und architektonischer Qualität formuliert. Ziel ist die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnstandorts mit Fokus auf Mitarbeiterwohnen.

Die Rahmenplanung verfolgt dabei bewusst eine moderate und städtebaulich verträgliche Entwicklung. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der besonderen Lage zwischen bestehenden Gewerbeflächen, Freiraumstrukturen und angrenzenden Wohngebieten. Durch die vorgesehenen großzügigen Gebäudeabstände von mindestens 15 Metern wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur sichergestellt, die den Luftaustausch fördert und negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima minimiert. Gleichzeitig werden durch die vorgesehenen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zusätzliche klimawirksame Freiräume geschaffen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die geplante Entwicklung gegenüber dem heutigen Zustand zu einer Verbesserung der klimatischen Situation

beiträgt. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird daher als städtebaulich verträglich beurteilt.

Als Nutzungsschwerpunkt ist die Entwicklung von Mitarbeiterwohnen vorgesehen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs von Beschäftigten Ludwigsburger Unternehmen geleistet werden. Die Rahmenplanung verbindet damit Wohnraumschaffung und Wirtschaftsförderung an einem integrierten Standort. Insbesondere vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels kann die Bereitstellung von bezahlbarem und arbeitsplatznahe Wohnraum einen wichtigen Standortfaktor für die örtliche Wirtschaft darstellen und wirkt gleichzeitig verkehrsreduzierend.

Art der baulichen Nutzung: Reine Wohnnutzung

Die Rahmenplanung sieht vor:

- Wohngebäude für Mitarbeiterwohnen. Mitarbeiterwohnen ist Wohnraum, der in funktionalem Zusammenhang mit einem Ludwigsburger Betrieb steht und vorrangig dessen Beschäftigten und deren unmittelbaren Familienangehörigen zur Verfügung gestellt wird.

Die Rahmenplanung ermöglicht ausnahmsweise unter Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg:

- Wohngebäude ohne besondere Zweckbestimmung oder nach Maßgabe anderweitiger vertraglicher Vereinbarungen zwischen Stadt und Bauherr.

Andere Nutzungen werden ausgeschlossen.

Zügige Realisierung und Sicherung der architektonischen und stadträumlichen Qualität

Um eine zügige Realisierung des Mitarbeiterwohnens zu ermöglichen, soll auf die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens verzichtet werden. Stattdessen soll die notwendige stadträumliche und architektonische Qualifizierung über die vorliegende Rahmenplanung und Beratungen im Gestaltungsbeirat erfolgen. In Kombination mit der Anwendung der Regelungen des Bau-Turbos können somit sowohl eine schnelle Realisierung als auch eine angemessene Gestaltung gewährleistet und die Politik entsprechend in den Prozess eingebunden werden.

Kosten und Bestrebungen zur Beschaffung von Fördermitteln

Die Stadt Ludwigsburg bemüht sich derzeit zudem um die Einwerbung von Fördermitteln für die Umsetzung der öffentlichen Freiraummaßnahmen im Umfeld des Vorhabens (Bundesprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“, Projektaufruf 2026). Insbesondere die vorgesehenen Entsiegelungs-, Begrünungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen weisen eine hohe Übereinstimmung mit den Förderzielen des Bundes auf. Die Rahmenplanung schafft hierfür die notwendige konzeptionelle Grundlage und verbessert die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fördermittelakquise. Der Antrag zur Interessenbekundung ist gestellt.

Rechtswirkung der Rahmenplanung

Die Rahmenplanung stellt – als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – grundsätzlich ein informelles Planungsinstrument dar und entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung. Gleichwohl kommt ihr im Zusammenhang mit den neuen Regelungen des sogenannten Bau-Turbos für Wohnungsbau eine besondere Bedeutung zu und grenzt die Bauflächen von den öffentlichen Freiräumen ab. Die Rahmenplanung dokumentiert die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigsburg und kann

dadurch bei zukünftigen Zustimmungsentscheidungen eine mittelbare Steuerungswirkung entfalten. Sie schafft Transparenz für Investoren, Verwaltung und politische Gremien und bildet einen wichtigen Orientierungsrahmen für Politik und Verwaltung bei der Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit künftiger Vorhaben. Für die inhaltliche Gestaltung der öffentlichen Freiräume bilden die dargestellten Pflanzflächen, Wegeverbindungen und Baumstandorte einen ersten Orientierungsrahmen, gleichwohl die Abgrenzung zur Wohnbebauung eng auszulegen ist.

Verkehrsführung Schlieffenstraße

Die im Planteil dargestellten Ansätze zur Verkehrsführung sind ausdrücklich nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses. Die bauliche Entwicklung erzeugt aufgrund der aktuellen Radwegeführung den Bedarf einer Anpassung der Radwege. Die dargestellten Ansätze stellen einen ersten planerischen Aufschlag dar. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Haushaltslage kann ein umfassender Umbau der Schlieffenstraße erst langfristig erfolgen. Kurzfristig sollen alternative Lösungen für die Radverkehrsführung zwischen Mörikestraße und Osterholzallee untersucht werden. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf einer Führung des Radverkehrs in Fahrtrichtung Norden auf der Fahrbahn sowie auf den Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren vertieft und den politischen Gremien gesondert vorgestellt.

Weiteres Vorgehen

Nach der Beschlussfassung der Rahmenplanung sind Unternehmensgespräche mit potenziellen Interessenten zum Thema Mitarbeiterwohnen zu intensivieren. Zudem ist die Vergabe der Grundstücke vorzubereiten (separater Beschluss). Anschließend sollen Bauherren- und Architektenschaft auf Grundlage der Rahmenplanung und unter Beteiligung des Gestaltungsbeirats Planungen entwickeln. Optimierungsmöglichkeiten zur Verkehrsführung werden parallel untersucht und kurzfristige Maßnahmen geprüft.

Unterschriften:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?		
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR
Ebene: Haushaltsplan		
Teilhaushalt	Produktgruppe	
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		
Investitionsmaßnahmen		
Deckung	☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch	
Ebene: Kontierung (intern)		

Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
☐ KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
☐ --	☐ -	☐ 0	☐ +	☒ + +
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Entsiegelung von ca. 2.000 m ² versiegelter Parkplatzfläche im stark versiegelten Westen der Stadt Ludwigsburg. Freihaltung Frischluftschneisen für den Luftaustausch.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 60, 61, 67, 80, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN