



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
Projektgruppe Hartenecker Höhe

Sachbearbeitung:

Ulrich Seiler
Daniela Ulshöfer

Datum:

24.06.2010

VORL.NR. 307/10

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

08.07.2010
21.07.2010

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kasino Hartenecker Höhe" Nr. 092/04 in Ludwigsburg-Obweil - Aufstellungsbeschluss / Planungskonzept / frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Bezug: Vorl.Nr. 189/10 (Auswahl Neubauvariante am Kasino als Grundlage eines Bebauungsplans)

Vorl.Nr. 038/10 (Vermarktung des ehemaligen Offizierskasinos)

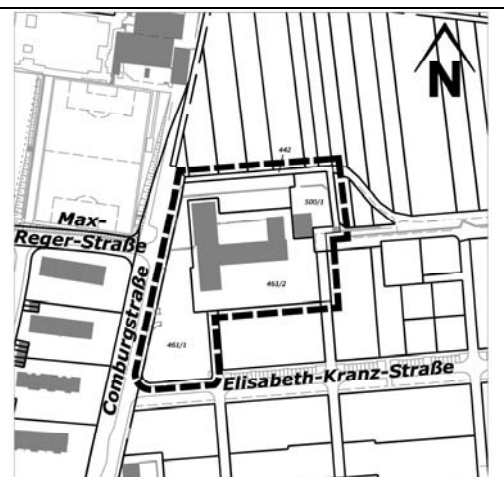
Anlagen: 1 Planungskonzept vom 24.06.2010
2 Begründung zum Planungskonzept vom 24.06.2010
3 Bezug zu den Leitsätzen und strategischen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kasino Hartenecker Höhe“ Nr. 092/04 und der örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend dem Antrag des Bürgermeisteramtes (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) vom 24.06.2010 beschlossen.

Der künftige Geltungsbereich umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung im Wesentlichen die Flurstück-Nummern 461/1, 461/2 und 500/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 442 und 500/2.

Maßgebend ist das Planungskonzept (Bebauungsplan) des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 24.06.2010, in dem die Grenzen des künftigen Geltungsbereiches eingetragen sind, sowie die Begründung zum Planungskonzept vom 24.06.2010.



2. Aufgrund von § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit einer einmonatigen Offenlegung des Plans und der Begründung beim Bürgerbüro Bauen und die der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt/Begründung:

1. Das Offizierskasino ist eines der drei denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Flakkaserne in Oßweil das im Baugebiet Hartenecker Höhe erhalten und einer neuen dauerhaften Nutzung zugeführt werden muss. Die Stadt wird die frühere Turnhalle im Eigentum behalten, diese wird derzeit für ein Kinder- und Familienzentrum umgebaut. Für das Kasino und das Wachgebäude ist keine öffentliche Nutzung vorgesehen, diese Gebäude werden daher einer Vermarktung zugeführt.

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat in seiner Sitzung am 24.02.2010 den Verkauf des ehemaligen Offizierskasinos einschließlich des angrenzenden Grundstücks mit dem Heizwerk der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim an einen privaten Investor beschlossen (vgl. Vorl.Nr. 038/10). In der Vorlage zu diesem Verkaufsbeschluss wurde bereits dargestellt, dass für das Nutzungskonzept des Investors das im Bebauungsplan Hartenecker Höhe (Nr. 092/03) für den Bereich des Kasinos festgesetzte Sondergebiet für Dienstleistung, Gesundheit und Freizeit geändert werden muss. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass das Kasino neben gewerblichen Nutzungen auch zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann.

Das Nutzungskonzept des Investors sieht den Abbruch des angrenzenden Heizwerkes und die Verlagerung der Betriebsräume in ein Untergeschoss vor. Auf dem dadurch frei werdenden Grundstück soll ein neues Mehrfamilienhaus neben dem historischen Kasino errichtet werden. Mit der Zustimmung des Gemeinderates zu dieser Konzeption kann die Parkierung für das denkmalgeschützte Gebäude und den Neubau weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden und das Vorfeld des Kasinos mit seinem ortsbildprägenden Baumbestand in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Auf dieser Grundlage hat der Architekt des Investors fünf Gebäudevarianten für den geplanten Neubau entwickelt. In seiner Sitzung am 29.04.2010 hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt beschlossen, dass die vorgelegte Variante mit steilem Satteldach in den neuen Bebauungsplan aufgenommen werden soll (vgl. Vorl.Nr. 189/10).

Mit diesem neuen Bebauungsplan wird jetzt sowohl die Art der Nutzung im Bereich des Kasinos angepasst als auch die neue Konzeption für das Heizwerk-Grundstück umgesetzt. Die zeitnahe Umnutzung des Kasinos ist dringend erforderlich, um die Gebäudesubstanz dieses für die Hartenecker Höhe besonders markanten Gebäudes langfristig erhalten zu können. Die Planungen sind eng mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

Im Einzelnen wird auf die als Anlage beigefügte Begründung zum Planungskonzept verwiesen.

2. Die §§ 3 und 4 des BauGB schreiben der Gemeinde vor, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll im vorliegenden Fall durch eine einmonatige Offenlage des Plans und der Begründung beim Bürgerbüro Bauen erfolgen. Während dieser Zeit hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich mündlich oder schriftlich zur Planung zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden ebenfalls um Stellungnahme gebeten.

Unterschriften:

Martin Kurt

Peter Fazekas

Verteiler:

20, 23, 32, 60, 67, R05, DIII, BürOBM