



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 483/12

**Sachbearbeitung:**

Boos, Angelika  
John, Michaela

**Datum:**

29.11.2012

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

12.12.2012  
13.12.2012

**Sitzungsart**

NICHT ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartenstraße" Nr. 012/14  
- Aufstellungsbeschluss mit städtebaulichem Konzept und frühzeitige Beteiligung -

**Bezug SEK:**

Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:**

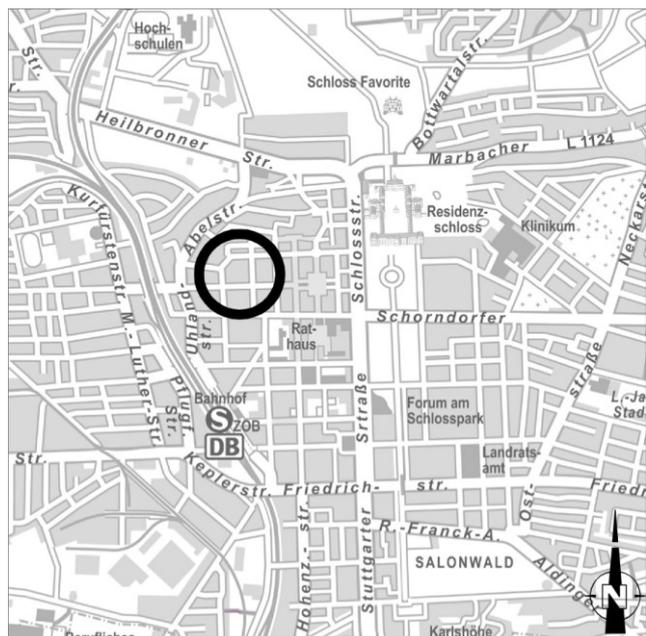
Vorl.Nr. 059/11, 078/11, 462/11 und 114/12 (Bauträgerauswahlverfahren)

**Anlagen:**

- 1 Lageplan und städtebauliches Konzept
- 2 Begründung
- 3 Vorhaben- und Erschließungsplan Fa. Schöner Wohnen

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gartenstraße“ Nr. 012/14 wird beschlossen.  
Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 29.11.2012.
- II. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage.
- III. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan „Gartenstraße“ Nr. 012/14, bestehend aus dem Plan und der Begründung vom 29.11.2012 (Anlage 1+ 2), sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) werden als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.



- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss einer Rahmenvereinbarung auf den in der Anlage dargestellten Grundlagen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- V. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können innerstädtische Flächen für Wohnbebauung bereitgestellt werden. Mit dem Verfahren werden städtebauliche und architektonische Qualitäten entwickelt, welche insbesondere die strategischen Ziele des Themenfeldes „Attraktives Wohnen“ umsetzen.

Ein vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen mit hoher Nutzungsqualität trägt zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur bei, ein wichtiger Aspekt des Themenfeldes „Lebendige Innenstadt“. Außerdem kann durch die Festlegung architektonischer Standards eine angemessene Architektur- und Freiraumgestaltung entwickelt werden.

### **Ausgangssituation**

In der Sitzung vom 03.05.2011 hat der Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung dem Verkauf des städtischen Baugrundstücks in der Gartenstraße im 2-stufigen Vergabeverfahren zugestimmt. Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt hat am 05.05.2011 die hierfür geltenden städtebaulichen Kriterien beschlossen. Auf die Ausschreibung in der LKZ vom 09.07.2011 haben sich 5 Bauträger um das Grundstück beworben. In der 1. Stufe des Auswahlverfahrens hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt in seiner Sitzung vom 14.12.2011 drei dieser Bewerber ausgewählt, denen die Möglichkeit zur Optimierung ihrer Planung und zur Abgabe eines finalen Angebots eingeräumt wurde. Alle 3 Bewerber haben von der Möglichkeit der Überarbeitung Gebrauch gemacht und ein finales Kaufpreisangebot abgegeben.

Gleichzeitig hat der BTU in seiner Sitzung am 03.05.2012 die Rahmenbedingungen für die Planung wie folgt beschlossen:

- Einhaltung der GRZ von maximal 0,5
- Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 18,00 m, ausgehend von der Oberkante des Gehwegs Gartenstraße
- Einhaltung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m im Innenbereich des Baugrundstücks zum Parkhaus hin (ausgehend von der Oberkante des Gehwegs Gartenstraße)

Diese Rahmenbedingungen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

### **Ziel der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans eröffnet der Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit, eine innerstädtische Fläche für Wohnbebauung bereitzustellen. Die Stadt Ludwigsburg möchte die Innenstadt als Wohnstandort stärken und gleichzeitig zur Deckung des erforderlichen Wohnbedarfs beitragen. Durch diese Maßnahme soll eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduzieren werden. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

### **Weiteres Vorgehen**

Gem. § 3 (1) BauGB wird das städtebauliche Konzept mit Begründung und dem Vorhaben- und Vorhabenbez. BPlan "Gartenstraße" Nr. 012/14

Erschließungsplan für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (1) BauGB schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Vor Beginn dieser frühzeitigen Beteiligung wird eine Rahmenvereinbarung bezüglich der Kosten und der Realisierung des Projektes zwischen der Fa. Schöner Wohnen und der Stadt Ludwigsburg geschlossen.

**Unterschriften:**

**Martin Kurt**

**Verteiler:** DI, DII, DIII, 60, R05, 23, 67, SEL