



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 279/13

**Sachbearbeitung:**

Seiler, Ulrich  
Bauer, Daniel

**Datum:**

18.07.2013

**Beratungsfolge**

Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

23.07.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bebauungsplan Pater-Kolbe-Straße Nr. 044/04  
- Aufstellungsbeschluss

**Bezug SEK:**

Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

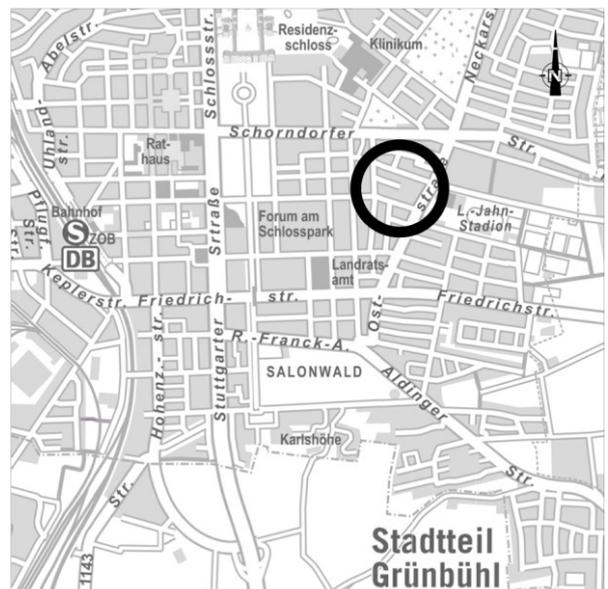
**Bezug:**

**Anlagen:**

- 1 Abgrenzung Geltungsbereich vom 18.07.2013
- 2 Lageplan zur Bauvoranfrage vom 25.06.2013

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung des **Bebauungsplanes Pater-Kolbe-Straße Nr. 044/04** wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 18.07.2013.
- II. 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.
- III. Ziel der Planung ist es, den Bereich westlich der Oststadtschule entsprechend dem benötigten Bedarf (Fläche für den Gemeinbedarf oder Wohnbebauung) planungsrechtlich zu sichern und damit dem Gebot der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Rechnung zu tragen.



## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Vorbemerkung**

Für die Baugrundstücke Fuchshofstraße 36 und die rückwärtigen Flst. 1252/3 und 1252/4 liegt eine Bauvoranfrage zur baurechtlichen Entscheidung vor. Die geplanten drei Mehrfamilienhäuser westlich der Oststadtschule widersprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan (Gemeinbedarfsfläche für Schulerweiterung). Es bestehen außerdem erhebliche Bedenken, dass das beantragte Bauvorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im östlichen Abschnitt der Pater-Kolbe-Straße entgegenstehen könnte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Verkehrserschließung und Bebauung in dem bisher gärtnerisch genutzten Blockinnenbereich abschließend geregelt.

### **Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Der Berliner Platz und sein Umfeld mit Oststadtschule und Stadionbad bilden den zentralen Bereich in der Oststadt. Er ist für eine nachhaltige Entwicklung und Neuordnung als Schul- und Sportstandort sowie gleichermaßen für Wohnnutzung von großem Interesse für die Stadtentwicklung. Ziel muss es sein, die verschiedenen Angebote und Nutzungen im Sinne einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, der Qualität des Wohnangebots und ein lebendiges Stadtleben verträglich aufeinander abzustimmen.

### **Ausgangssituation**

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des übergeleiteten Ortsbauplans 13/4. Der Plan sieht eine durchgehende Straßenverbindung von der Vischerstraße bis zum Berliner Platz vor. Mit dem Bau der Oststadtschule ist diese geplante Anbindung unterbrochen worden. Aus der Pater-Kolbe-Straße wurde eine Sackgasse, die bis heute an ihrem östlichen Ende keinen planmäßigen Abschluss mit einer geeigneten Wendemöglichkeit auf öffentlicher Verkehrsfläche hat. Da die Grundstücke am Ende der Pater-Kolbe-Straße bisher immer gärtnerisch genutzt wurden, bestand bisher auch aus Sicht der betroffenen Eigentümer keine Möglichkeit bzw. Erfordernis die unzureichende Erschließungssituation zu ordnen. Dies hat sich mit der vorliegenden Bauvoranfrage geändert. Die Antragsteller wollen neben dem bestehenden Wohngebäude Fuchshofstraße 36 vor allem auch den rückwärtigen Blockinnenbereich baulich verwerten.

Für diesen Blockinnenbereich wurden mit dem Flächennutzungsplan (FNP) 1984 neue Ziele beschlossen. Der geltende FNP stellt den Bereich östlich der Oststadtschule als geplante Gemeinbedarfsfläche dar, um für den Schulstandort am Berliner Platz Erweiterungspotentiale zu schaffen. Die unmittelbar westlich des bestehenden Schulzentrums liegenden unbebauten Grundstücke wären für eine Erweiterung der Gemeinbedarfsnutzung sicher von ganz besonderem Interesse. Da die Grundstücke jetzt am Markt platziert werden sollen, muss der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg entscheiden, ob er an seinen bisherigen Entwicklungszielen festhalten möchte.

### **Planungsanlass**

Die Bauvoranfrage sieht vor, das bestehende Wohngebäude an der Fuchshofstraße 36 durch einen Neubau (zwei Vollgeschosse) zu ersetzen und zusätzlich auf den beiden rückwärtigen Grundstücken längs zum Baukörper der Oststadtschule zwei weitere Mehrfamilienhäuser (jeweils drei Vollgeschosse) zu errichten. Die drei Gebäude sollen ausschließlich über die Fuchshofstraße erschlossen und untereinander mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden werden. Die Verwaltung sieht sowohl die Erschließung in zweiter und dritter Reihe sowie die Ausrichtung der Baukörper und ihre Geschossigkeit sehr kritisch. Bei den minimalen Abstandstiefen zur Oststadtschule können Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen werden. Auf den westlich angrenzenden Baugrundstücken erschwert die Gebäudeausrichtung und Belichtungssituation ebenfalls eine angemessene städtebauliche Entwicklung.

Planungsabsicht ist es offensichtlich, die Grundstücke unabhängig von der offenen Erschließungsthematik und einer baulichen Entwicklung auf den Nachbargrundstücken zu überbauen. Dies kann nicht im öffentlichen Interesse liegen.

### **Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Ausbau der Pater-Kolbe-Straße und die bauliche Entwicklung des Blockinnenbereichs nach Maß und städtebaulicher Ordnung festgelegt werden. Mit dem Bebauungsplan wird gleichzeitig auch über die künftige Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarf oder Wohnbaufläche entschieden. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ermöglicht es, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Weiteres Vorgehen**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Erst im Rahmen der förmlichen Beteiligung, nach Fassung des Entwurfsbeschlusses, werden die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beteiligt.

### **Unterschrift:**

**Martin Kurt**

**Verteiler: DI, DII, DIII, 23, 48, 60, 67, SEL, R05**