



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 374/13

Sachbearbeitung:

Flammann, Lilla
Dr. Mayer-Dukart, Anne
Bauer, Daniel
Weeber, Steffen

Datum:

08.11.2013

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

28.11.2013
12.12.2013

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Bauhofstraße" Nr. 010/06
Aufstellungsbeschluss, Städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Bezug SEK: Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt

Bezug: VORL.NR. 261/13 Sanierung und Neugestaltung Charlottenstraße und nördliches Umfeld Marstall-Center

Anlagen: Anlage 1 - Städtebauliches Konzept vom 25.10.2013

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauhofstraße“ Nr. 010/06 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.10.2013.
- II. Ziel der Planung ist es, im nördlichen Bereich des Marstall-Centers einen öffentlichen Platz und ein Wohn- und Dienstleistungsgebäude zu realisieren. Darüber hinaus sollen die Verkehrs- und Freiflächen neu geordnet werden.
- III. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Durch die Aufwertung des nördlichen Umfelds des Marstall Centers – verbunden mit einem Neubau und seinem Vorplatz – werden der **lebendigen Innenstadt** nachhaltige positive Impulse gesetzt. Die historische Baustruktur kann durch eine angemessene Architektur- und Freiraumgestaltung konsequent weiterentwickelt werden. Das neue Wohnangebot (z.B. für Studenten) soll für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sorgen und zur Belebung des Umfelds beitragen. Darüber hinaus kann das neue CO₂-neutrale Gebäude als innovatives Projekt einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Ziele des **Themenfelds Energie** sowie der **Handlungsschwerpunkte des Gesamtenergiekonzeptes** leisten.

Ausgangssituation

Im Rahmen der Revitalisierung des Marstall Centers wird auch das Umfeld neu gestaltet – sowohl die Zufahrtsituation zum Center als auch die Verkehrsführung in der Charlottenstraße. Dadurch entstehen neue Flächen, die die Chance bieten, die städtebaulichen Missstände auf der Rückseite des Marstall Centers zu beheben.

Der **städtebauliche Entwurf** wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2013 vorgestellt (Vorlage 261/13). Er umfasst folgende Maßnahmen:

- den **Rückbau der Stützmauer** und der überdimensionierten Verkehrsräume und die Aufwertung des Stadtraums in der Bauhof- und Charlottenstraße,
- den **Bau eines neuen Kreisels** und den **Rückbau des Tunnels**,
- die Entwicklung einer neuen, für den Betrieb des Centers erforderlichen Anlieferzone,
- die Ausbildung einer kleinen Platzsituation an der Kreuzung Bietigheimer Straße und Charlottenstraße,
- die Gestaltung einer **neuen Stadterrasse** sowie
- den Bau eines **neuen Gebäudes**.

Die Maßnahmen im öffentlichen Raum fanden die einstimmige Zustimmung der Gremien. In der Folge wurde die Planung weiter konkretisiert. Zurzeit wird der Bau- und Vergabebeschluss vorbereitet. Parallel dazu sollen die Voraussetzungen für eine Realisierung des geplanten neuen Gebäudes geschaffen werden. Dies erfordert eine Änderung des geltenden Planungsrechts.

Ziel der Planung

Der geplante Neubau, an dessen Stelle bereits früher ein **historisches Gebäude** stand, gehört zu den wichtigsten Maßnahmen für eine Aufwertung des nördlichen Umfelds des Marstall Centers. Er ist aus städtebaulicher Sicht notwendig: Durch ihn wird der **Platz räumlich gefasst** und der **Auftakt für die Bebauung in der Bauhofstraße** gebildet. Er steht prominent sowohl in der **Sichtachse der Charlottenstraße** als auch der **Bietigheimer Straße** und damit in der **Blickbeziehung zum Schloss und zum Favoritenpark**. Das Gebäude orientiert sich mit seiner Größe und Dachform am historischen Bestand der Nachbarbebauung (Bauhofstraße 6, 8, 10 usw.) und seine Fassade gibt dem rückwärtigen Bereich des Marstall Centers ein neues Gesicht.

Aufgrund der schwierigen Lage an der Hauptzufahrt und der Nähe zur neuen Anlieferungszone ist das **Projekt für klassische Bauträger nur wenig interessant**. Aus städtischer Sicht bietet sich jedoch die große Chance, einen entscheidenden **Entwicklungsimpuls** für das gesamte Umfeld zu setzen und **preiswerte Angebote in den Bereichen Wohnen und Arbeiten** zu schaffen (z.B. in Form von Familien- bzw. Studentenwohnungen und Start-Up-Büros).

Neben den sozialen Aspekten und der gestalterischen und stadträumlichen Aufwertung des gesamten Stadtbereichs kann hier auch ein **innovatives CO₂-neutrales Gebäude** realisiert werden. Es soll als **modellhafte Lösung** für aktuelle und zukünftige Fragen in den Bereichen regenerative

Energien und Verbesserung der Energieeffizienz dienen. Als Leuchtturmprojekt trägt es insbesondere zum **strategischen Ziel 1 des Themenfeldes Energie** aus dem Stadtentwicklungskonzept bei.

Im Planungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Bietigheimer Straße Nr. 010/02 vom 11.03.1972, der die damalige Zufahrtsituation mit der Rampe ins Marstall Center sichert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhofstraße“ Nr. 010/06 möchte die Stadt Ludwigsburg die Ausführung des neuen Platzes mit dem Neubau als Platzkante ermöglichen und die Voraussetzungen für eine Neuordnung der Grünflächen und der verkehrlichen Erschließung und der neuen Anlieferzone schaffen. Das Bebauungsplanverfahren soll im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Weiteres Vorgehen

Gem. § 3 (1) BauGB wird das Städtebauliche Konzept 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.

Aufgrund der schwierigen räumlichen Lage und der energetischen und sozialen Ziele des Projekts soll die **städtische Wohnungsbau Ludwigsburg** als Investor und Bauherr agieren. Um sowohl eine hochwertige gestalterische als auch energetisch optimierte Lösung zu finden, soll Ende 2013/Anfang 2014 ein **Gutachterverfahren mit ca. 5 Büros** durchgeführt werden.

Aufbauend auf dem Siegerentwurf soll die Realisierung im Jahr 2015 erfolgen. Das **Zeitfenster für die Planung und den Bau ist sehr eng**, da die Baustelle nicht die Hauptzufahrt des Marstall Centers beeinträchtigen soll. Um einen optimalen Baustellenablauf aller parallel laufenden Maßnahmen gewährleisten zu können, muss der Rohbau bis zur Eröffnung des Centers im Herbst 2015 fertiggestellt sein.

Unterschrift:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, 60, R05, 23, 32, 65, 67, SEL, WBL