



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 027/14

Sachbearbeitung:

Frau Ulrike Dressler-Uetz
Frau Janina Moll

Datum:

21.03.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

03.04.2014
29.04.2014

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplanänderung "Blockinnenbereiche Bauhofstraße" Nr. 010/07 -
Aufstellungsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: VORL.NR. 479/13 Antrag Bündnis 90/die Grünen

Anlagen: 1 Abgrenzung Geltungsbereich vom 21.03.2014

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 21.03.2014 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist, die vorhandene Struktur und die Freiflächen in den Blockinnenbereichen zu sichern und einer möglichen Wohnqualitätsminderung durch eine Nachverdichtung entgegenzuwirken.



- III. Das Verfahren soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 werden insbesondere die strategischen Ziele des Themenfelds „**Attraktives Wohnen**“ umgesetzt. Mit der Sicherung der durchgrüneten Freiflächen der Blockinnenbereiche in der Innenstadt werden städtebauliche und architektonische Qualitäten entwickelt.

Der Bezug zum Themenfeld „**Lebendige Innenstadt**“ besteht vor allem darin, das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu erhalten und damit die Durchmischung der Nutzungen zu sichern.

Ausgangssituation

Lage und Nutzungen

Das Plangebiet liegt in der „Unteren Stadt“. Das Gebiet entlang der Bauhofstraße war in seinen Grundzügen schon vor der Entwicklung der Stadtgründung von Frisoni angelegt.

Die ursprüngliche Nutzung durch Handwerker ist in den letzten Jahren einer überwiegenden Wohnnutzung gewichen. Zum Teil wurde die historische Bausubstanz durch moderne Wohnhäuser ersetzt. Die Blockkanten sind überwiegend geschlossen. Die Blockinnenbereiche sind durchgrünt und dienen ihren Bewohnern vor allem durch ihre Abgeschirmtheit zur Erholung und Freizeit.

Planungsrecht

Für den Geltungsbereich existieren teilweise übergeleitete Bebauungspläne, teilweise sind keinerlei planungsrechtliche Vorgaben vorhanden. Insgesamt ist das Gebiet als „Altstadtviertel“ gemäß der Ortsbausatzung der Stadt Ludwigsburg ausgewiesen. Darüber hinaus liegen einzelne Baulinien (genehmigt 1839) entlang der Bauhofstraße und der Talstraße vor. Im Weiteren richtet sich die Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile – „Gebot des Sich-Einfügens“).

Zudem liegt der Bereich im westlichen Teil des Sanierungsgebietes „Untere Stadt“, wo private Modernisierungsvorhaben zumindest durch Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibung unterstützt werden sollen.

Derzeitige städtebauliche Entwicklung

In der Innenstadt häufen sich generell die Anfragen, die Blockinnenbereiche zu bebauen. Auch im südlichen Block haben sich Wohnhäuser in der 2. Reihe entwickelt. Aktuell wurde ein weiteres Baugesuch für eine „Baulücke“ in der 2. Reihe nach § 34 BauGB genehmigt. An anderer Stelle werden zwei historische Häuser durch einen Geschosswohnungsbau ersetzt, deren Tiefgarage in den Innenbereich hineinreicht. Damit geraten die Innenbereiche immer weiter unter Druck und die Funktion des klimatischen Ausgleichs sowie die Stützung der Wohnqualität sind bedroht. Das vorhandene Baurecht bietet keine ausreichenden Vorgaben, die diese rückwärtigen Grundstücksbereiche vor weiterer Verdichtung schützen könnten.

Zudem wird die Wiederherstellung der grünen Innenbereiche der östlichen Blockbebauung im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ als ein wichtiges Sanierungsziel benannt. Dieses schließt auch die Sicherung der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegenden grünen Blockinnenbereiche im Westen ein.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung in den Blockinnenbereichen ist es deshalb erforderlich, eine Bebauungsplanänderung aufzustellen. Der Plan ist damit auch ein Instrument zur Sicherung der Freiflächen in der Innenstadt, wie es im Antrag der Fraktion B90/ Die Grünen VORL. NR. 479/13 gefordert wird.

Ziel der Planung

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets ist gekennzeichnet durch geschlossene Blockränder und durchgrünte private Innenbereiche. Es ist vorgesehen, die Bebauungsdichte in den Blockinnenbereichen zu begrenzen, um diese als Freiflächen zu schützen. Diese Gartenbereiche prägen die Wohnqualität in diesem Gebiet maßgeblich mit.

Mit der BP-Änderung „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 beabsichtigt die Stadt, die vorhandene städtebauliche Struktur und die Freiflächen in den Blockinnenbereichen zu sichern und einer möglichen Wohnqualitätsminderung durch zu intensive Nachverdichtung entgegenzuwirken.

Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)

Die Grundzüge der Planung der geltenden Bebauungspläne werden durch die Bebauungsplanänderung „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 nicht berührt bzw. wird durch diese der Zulässigkeitsmaßstab in Gebieten nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben. Weiter gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Weiteres Vorgehen

Im weiteren Verfahren wird auf der Grundlage einer intensiven baulichen und ökologischen Bestandsaufnahme dieser innerstädtischen Blöcke geprüft, wie eine verträgliche Erweiterung der Bebauung erfolgen kann. Es ist vorgesehen, mit einer einfachen Bebauungsplanänderung, unter anderem eine Aussage zu den überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere der Blockinnenbereiche, zu treffen.

Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, um der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schon frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich an diesem Verfahren zu beteiligen.

Unterschrift:

Martin Kurt

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