



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 128/14

Sachbearbeitung:

Angelika Boos

Daniel Bauer

Datum:

25.04.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

08.05.2014
14.05.2014

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gartenstraße" Nr. 012/14
- Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger
öffentlicher Belange

Bezug SEK:

Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug:

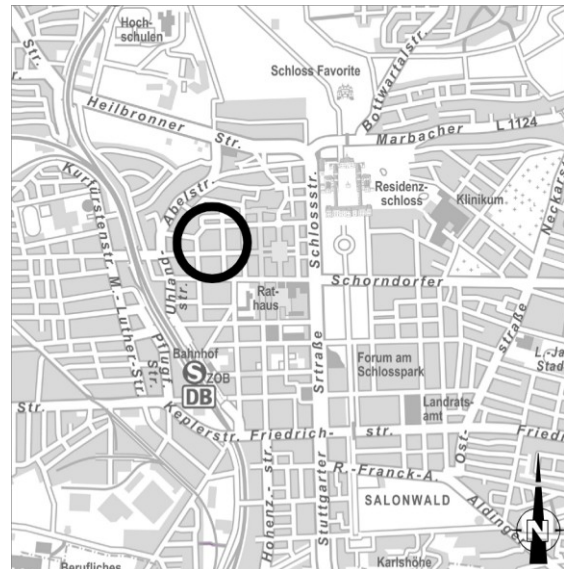
VORL.NR. 059/11, 078/11, 462/11 und 114/12, Bauträgersauswahlverfahren
VORL.NR. 483/12, Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

- 1 Bebauungsplanentwurf vom 24.04.2014
- 2 Textliche Festsetzungen vom 24.04.2014
- 3 Begründung vom 24.04.2014
- 4 Abwägung vom 24.04.2014
- 5 -5.8 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.03.2014
- 6 Freiflächenplan vom 19.08.2013/25.09.2013
- 7 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages vom 24.04.2014

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße“ Nr. 012/14 vom 24.04.2014 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung jeweils mit Datum vom 24.04.2014 beschlossen.



- III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Datum vom 28.03.2014 sowie der Freiflächenplan mit Datum vom 19.08.2013/25.09.2013 werden beschlossen.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Investor einen Durchführungsvertrag mit den in Anlage 7 bezeichneten wesentlichen Inhalten abzuschließen.

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.

Zulässig ist nur das Bauvorhaben, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Der Freiflächenplan findet entsprechende Anwendung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächenplan bilden die Grundlage für das spätere Baugenehmigungsverfahren.

Bis zum Genehmigungsverfahren wird der Freiflächenplan in folgenden Punkten angepasst:

Vordergebäude

Anstelle einer intensiven Dachbegrünung wird eine extensive Dachbegrünung aufgenommen.

Rückwärtiges Gebäude

Die „Glas-Schallschutzfassaden“ nördlich und südlich werden ergänzend aufgenommen.

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, sowie den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss	Datum/Zeitraum
Öffentliche Bekanntmachung	13.12.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	12.01.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	22.01. - 22.02.2013
	10.04. – 17.05.2013

Unterschrift:

i.V. Anne Mayer-Dukart

Finanzielle Auswirkungen?		
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR
Ebene: Haushaltsplan		
Teilhaushalt	Produktgruppe	
ErgHH: Ertrags-		

FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung ☐ Ja				
☐ Nein, Deckung durch				
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

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