



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 020/16

Sachbearbeitung:
Dressler-Uetz, Ulrike
Mayer-Dukart, Anne
Moll, Janina
Datum:
29.01.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	18.02.2016	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	24.02.2016	ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Höfe am Kaffeeberg" Nr. 010/08 -
Aufstellungsbeschluss, Städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit

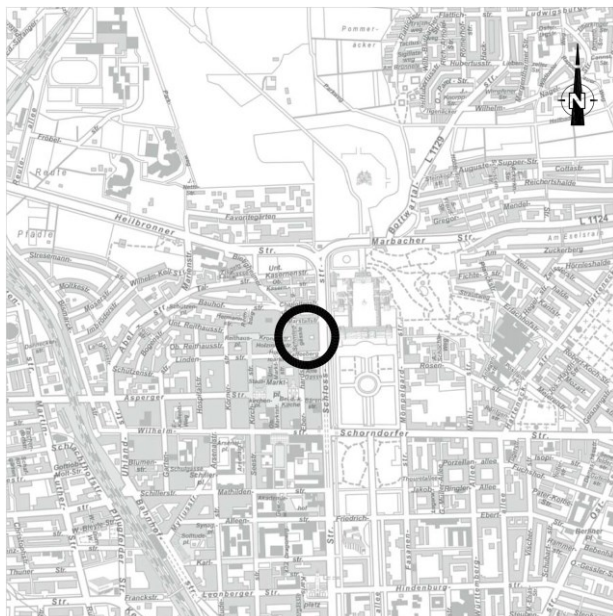
Bezug SEK: Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt

Bezug: Mündliche Berichte im BTU am 18.04.2013, 11.12.2013 und 06.11.2014

Anlagen: 1 Städtebauliches Konzept und Abgrenzung Geltungsbereich vom
29.01.2016
2 Entwurf Begründung zum Städtebaulichen Konzept vom 29.01.2016

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Höfe am Kaffeeberg“ Nr. 010/08 wird beschlossen.
Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 29.01.2016.
- II. Ziel der Planungen ist eine nachhaltige Aufwertung des historisch bedeutenden Quartiers. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören der Erhalt und die Sanierung der historischen Bauten an der Schlossstraße. Die Neubauten im rückwärtigen Bereich sollen sich in die Umgebungsbebauung einfügen und ein attraktives System aus lärmgeschützten Höfen bilden.
- III. Das städtebauliche Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höfe am Kaffeeberg“ Nr. 010/08, bestehend aus dem Plan und der Begründung, jeweils vom 29.01.2016 (Anlage 1+2) wird als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.



- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, auf den in der Anlage dargestellten Grundlagen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.
- V. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Anlage welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Durch die Entwicklung der Höfe am Kaffeeberg kann ein bedeutender Beitrag zum Themenfeld „Lebendige Innenstadt“ geleistet werden. Die repräsentative Reihe historischer Bauten an der Schlossstraße kann erhalten und durch eine attraktive Architektur- und Freiraumgestaltung weiterentwickelt werden. Das neue Angebot an innerstädtischen Wohnungen und Büros trägt zur Belebung der Innenstadt bei und entspricht den Zielen des Themenfelds „Attraktives Wohnen“.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Areals erfordert die geplante Revitalisierung die Schaffung von neuem Planungsrecht.

Ziel der Planung ist die Revitalisierung und die Bewahrung des Kulturguts „Barockstadt Ludwigsburg“ des bedeutenden historischen Quartiers. Vor diesem Hintergrund wurde der gesamte Bereich 2013 von der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) erworben und an einen privaten Investor veräußert. Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, wurde im Anschluss der **Ideen- und Realisierungswettbewerb „Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg“** durchgeführt.

Da die Weiterentwicklung des Entwurfs jedoch stark vom ursprünglichen Wettbewerbsergebnis abwich, wurde das Projekt eng durch den **Gestaltungsbeirat** der Stadt Ludwigsburg begleitet (Sitzungen am 16.01., 12.06., 02.10. und 27.11.2015). Dies hat zu einer wesentlichen Verbesserung der Planungen beigetragen.

Darüber hinaus wurden vom Vorhabenträger **Gestaltungsleitlinien** für die Fassaden erarbeitet. Diese sollen – ebenso wie die mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Pläne – Teil des Bebauungsplanes werden.

Städtebauliches Konzept

Zu den wichtigsten baulichen Maßnahmen gehören die **Umnutzung und Restaurierung der historischen Gebäude des Grafen- und Gesandtenbaus** sowie der **Umbau des ehemaligen Kaffeehauses** in der Schlossstraße 27 nach dem **Siegerentwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs**.

Im rückwärtigen Bereich soll ein **attraktives System aus lärmgeschützten Höfen** entstehen, die für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher als Aufenthalts- und Begegnungsorte genutzt werden können.

Die städtebauliche Dichte, Höhe und Stellung der neuen Gebäude sollen sich – unter Berücksichtigung der bewegten Topographie – in die Umgebungsbebauung einfügen und einen Beitrag zur Verbesserung des historischen Stadtbilds leisten.

Das Nutzungskonzept sieht in den sanierten Bauten entlang der Schlossstraße gewerbliche Nutzungen (Büroflächen) vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bauten im Blockinnenbereich und entlang des Schmiedgässles sollen hochwertigem Wohnen im Zentrum dienen.

Im Einzelnen wird auf die als Anlage 2 beigelegte Begründung verwiesen.

Weiteres Vorgehen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg sind die Flächen des Plangebiets als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. Da planungsrechtlich ein Mischgebiet festgesetzt wird, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung soll durch eine einmonatige Offenlage des städtebaulichen Konzeptes und der Begründung beim Bürgerbüro Bauen erfolgen. Während der Offenlage können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger zur Planung äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits im Rahmen einer vorgezogenen frühzeitigen Beteiligung (vom 11.11.2015 – 14.12.2015) um Stellungnahmen gebeten.

Rahmenvereinbarung, Durchführungs- und Modernisierungsvertrag

Die Rahmenvereinbarung bezüglich der Kosten und der Realisierung des Projektes wurde am 22.01.2016 zwischen dem Investor und der Stadt Ludwigsburg geschlossen. Nach einem abschließenden positiven Votum des Gestaltungsbeirats soll der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen werden. Dieser ist Voraussetzung für das weitere Bebauungsplanverfahren und dient auch zur Vorbereitung des angestrebten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrags.

Unterschrift:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☐ Ja		
		☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

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

