



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 273/16

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

Sachbearbeitung:
Dr. Mayer-Dukart, Anne
Moll, Janina
Lehmpfuhl, Frank
Datum:
07.10.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	27.10.2016	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	09.11.2016	ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Höfe am Kaffeeberg" Nr. 010/08 - Entwurfsbeschluss, förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage; Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Sanierungsverfahren „Untere Stadt“

Bezug SEK: Masterplan 5 - Lebendige Innenstadt

Bezug: Mündliche Berichte im BTU am 18.04.2013, 11.12.2013 und 06.11.2014
Vorl. Nr. 020/16 – Aufstellungsbeschluss vom 24.02.2016

Anlagen:

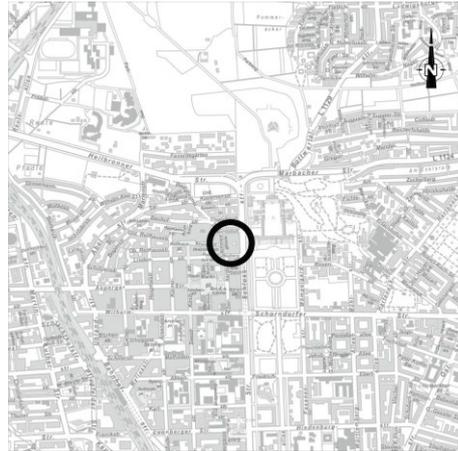
- 1 Bebauungsplanentwurf vom 07.10.2016
- 2 Textliche Festsetzungen vom 07.10.2016
- 3 Begründung vom 07.10.2016
- 4 Abwägung vom 07.10.2016
- 5.1 – 5.15 Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan vom 22.07.2016/22.09.2016
- 6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages
- 7 Gestaltungsleitlinien
- 8 Lärmpegelbereiche aus Schalltechnischer Untersuchung

Beschlussvorschlag:

zur Vorberatung im BTU:

- I. Der Entwurfsbeschluss zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höfe am Kaffeeberg“ Nr. 010/08** wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils mit Datum vom 07.10.2016, beschlossen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 07.10.2016.
- II. 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.
- III. Maßgebend für die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan vom 22.07.2016/22.09.2016
- IV. Den wesentlichen Inhalten des Durchführungsvertrages (Anlage 6), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5.1 – 5.15) und der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zugestimmt.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-/ Erschließungs- und Freiflächenplan gem. § 3 (2) BauGB und Begründung öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.
- VI. Die **Verwaltung wird ermächtigt**, aus dem Bund-Länder-Programm „ASP Untere Stadt“ bis zu 800.000 € **Städtebaufördermittel für die Generalsanierung der beiden Kulturdenkmale** Grafen- und Gesandtenbau (Schlossstraße 29 und 31) und für den **Umbau des städtebaulich besonders erhaltenen ehemaligen Kaffeehauses** (Schlossstraße 27) **zur Verfügung zu stellen** und einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.



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, revitalisiert und durch eine attraktive Architektur- und Freiraumgestaltung weiterentwickelt werden.

Die Aufwertung des historischen Quartiers ist nach der Revitalisierung des Marstallcenters die wichtigste private Maßnahme im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ und wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als Neuordnungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Maßnahme ist wichtiger Impulsgeber und durch die exponierte städtebauliche Lage gegenüber dem Schloss Erneuerungsziel erster Priorität.

Das neue Angebot an innerstädtischen Wohnungen und Büros soll zur Belebung der Innenstadt beitragen und entspricht den Zielen des Themenfelds „Attraktives Wohnen“.

zu Ziffer I – V des Beschlussvorschlags

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Es wird auf die als Anlage 3 beigefügte Begründung verwiesen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Zulässig ist 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 Baugenehmigungsverfahren.

Veränderungen gegenüber dem letzten Planungsstand beim Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die gemeinsam genutzte Stichstraße im Norden (Flurstück 355/2) erweitert. Da über diese Zufahrt die Erschließung der Tiefgarage erfolgt, handelt es sich um einen wichtigen Bestandteil des geplanten Vorhabens.

Um eine hohe städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Qualität zu sichern, wurde die Planung weiterhin eng durch den Gestaltungsbeirat begleitet (Sitzungen am 26.02.2016 und 01.07.2016). Im Fokus standen vor allem der Umbau des ehemaligen Kaffeehauses an der Schlossstraße und die Neubauten am Schmiedgässle sowie die Gestaltung der verschiedenen, teilweise miteinander verbundenen Innenhöfe.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange („vorgezogene TÖB“)	11.11.2015 – 14.12.2015
Abschluss Städtebauliche Rahmenvereinbarung	22.01.2016
Aufstellungsbeschluss	24.02.2016
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	27.02.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	08.03.2016 – 08.04.2016

Weiteres Vorgehen

Bis zum Beschluss im Gemeinderat am 09.11.2016 soll der Durchführungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen werden. Bestandteil ist der unter Anlage 5.1-5.15 aufgeführte Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan vom 22.07.2016/22.09.2016.

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

zu Ziffer VI des Beschlussvorschlags

Wie bereits dargestellt stellt die Gesamtmaßnahme einen der wichtigsten Neuordnungsschwerpunkte im Sanierungsgebiet "Untere Stadt" dar. Die stark modernisierungsbedürftige Bausubstanz wurde mit als größter städtebaulicher Mangel und Missstand im Bereich der Unteren Stadt ausgemacht. Dieser Missstand sollte allein schon wegen seiner exponierten Lage gegenüber dem Residenzschloss bis zur Beendigung des

VHB "Höfe am Kaffeeberg" Nr. 010/08 - Entwurfsbeschluss, förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Sanierungsverfahren „Untere Stadt“

Sanierungsverfahrens beseitigt werden.

Auf Grund der Bedeutung des Bausteins für die Sanierung „Untere Stadt“ wurde bereits im Aufnahmeantrag für das Bund-Länder-Programm „Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ein erheblicher Finanzposten für eine tragbare Nachnutzungskonzeption des Gebäudeensembles Gesandtenbau/ Grafenbau/ Kaffeehaus eingestellt.

Auf Grund der erheblichen baulichen Mängel und außergewöhnlich aufwändigen baulichen Maßnahmen (insbesondere des Rokokopalais Schloßstraße 29) ist eine wirtschaftliche Erneuerung der Gebäude unmöglich. Daher lag das Gelände auch sehr lange brach, ohne einen potenten und seriösen Investor zu finden.

Die eingeschränkte Nutzbarkeit der Gebäude (insbesondere Grafenbau) und kombinierte Rückbauerfordernis mit Teilaufbau (Fassadensicherung ähnlich wie beim Wilhelmsbau) bei der Schloßstraße 27 (ehemaliges Kaffeehaus) rechtfertigen einen Sanierungszuschuss in der im Beschlussvorschlag ausgewiesenen Höhe.

Die sinnvolle und städtebaulich überzeugende Einbindung der historischen Bauten an der Schloßstraße war Hauptkriterium des mehrfach überarbeiteten Neuordnungskonzepts. Insbesondere der Umbau des ersten Kaffeehauses der Stadt unter Erhalt der historischen Fassaden (Schloßstraße 27, 1713 von Nette erbaut, ab 1722 als Kaffeehaus genutzt) und die Sanierung des schlossartigen Grafenbaus, welcher nach wie vor ein Unikat unter den Bürgerhäusern der Stadt darstellt, stellen Voraussetzungen für die Bereitstellung der Städtebaufördermittel in voller Höhe dar.

Der städtebauliche Vertrag zur Förderung der umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eng an den o.g. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekoppelt. Bei Nichteinhaltung der vertraglich festgesetzten Maßnahmen drohen nicht nur der Verlust der Städtebaufördermittel, sondern auch empfindliche Vertragsstrafen. Eine Auszahlung der Fördermittel erfolgt erst nach nachgewiesenen und mit der städtebaulichen Konzeption übereinstimmenden Baufortschritten.

Finanzielle Auswirkungen

Bei einem vollen Einsatz der Städtebaufördermittel in Höhe von 800.000 € werden 480.000 € von Bund und Land refinanziert. 320.000 € sind vom städtischen Haushalt zu bestreiten.

Unterschriften:

Martin Kurt

Albert Geiger

Finanzielle Auswirkungen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 800.000 EUR	
Ebene: Haushaltsplan	
Teilhaushalt 05	Produktgruppe 5110-005
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart	
FinHH: Ein-/Auszahlungsart	
Investitionsmaßnahmen	Investitionszuschuss an übrige Bereiche

Deckung					<input checked="" type="checkbox"/> Ja
					<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch
Ebene: Kontierung (intern)					
Konsumtiv			Investiv		
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag	
			78170000	751100501010	

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN