



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 003/17**

Federführung:  
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:  
Dr. Mayer-Dukart, Anne  
Moll, Janina

Datum:  
23.12.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	19.01.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	25.01.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Höfe am Kaffeeberg" - Erneuter Entwurfsbeschluss

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  
Vorl. Nr. 273/16 – Entwurfsbeschluss vom 09.11.2016

**Anlagen:** 1 Bebauungsplanentwurf vom 23.12.2016  
2 Textliche Festsetzungen vom 23.12.2016  
3 Begründung vom 23.12.2016

### Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Höfe am Kaffeeberg“ Nr. 010/08, der am 09.11.2016 vom Gemeinderat beschossen wurde, wird wegen Änderungen des Plans, des Textteils und der Begründung erneut beschlossen.

Maßgebend sind der Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 23.12.2016, bestehend aus dem Lageplan mit Textteil sowie die Begründung vom 23.12.2016. Die Anlagen 4-8 zum Entwurfsbeschluss vom 09.11.2016 behalten ihre Gültigkeit (vgl. Vorl. Nr. 273/16).

Der Entwurfsbeschluss wird nur wirksam, wenn der Durchführungsvertrag geschlossen ist.

### 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“.

## **Ausgangslage**

Am 09.11.2016 wurde durch den Gemeinderat der Entwurf des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Höfe am Kaffeeberg“ Nr. 010/08** zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils mit Datum vom 07.10.2016, beschlossen.

Die detaillierten Berechnungen der GRZ durch den Vorhabenträger lagen zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses am 09.11.2016 noch nicht vollständig vor.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Grundflächenzahl (GRZ) zu niedrig angesetzt wurde. Mit dem erneuten Entwurfsbeschluss soll die GRZ angepasst werden. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

## **Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 09.11.2016**

Um den Ansprüchen an das Vorhaben gerecht zu werden, soll der Entwurf mit Textteil und Begründung dahingehend geändert werden, dass die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,6 für Mischgebiete auf eine maximale GRZ von 0,7 erhöht wird. Des Weiteren soll die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer max. GRZ bis 1,0 (vorher 0,9) überschritten werden dürfen.

Unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baubestands, der Anpassung an die historische Entwicklung des Gebiets sowie des Erhalts der städtebaulichen Struktur ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Die Zahlen orientieren sich noch immer an den Anforderungen an eine maßvolle Innenentwicklung. Mit der Erhöhung können sowohl die Ansprüche des Vorhabenträgers erfüllt werden, als auch dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hierdurch nicht beeinträchtigt. Auch werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Des Weiteren erfolgt in Teilen des Bebauungsplans eine Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend des Baugesuchs, da diese korrigiert wurde.

## **Weiteres Verfahren**

Das Verfahren wird wie geplant fortgesetzt, da die Ziffern II-VI des Entwurfsbeschlusses vom 09.11.2016 fortgelten (vgl. Vorl. Nr. 273/16). D.h. nach Abschluss des Durchführungsvertrags wird gemäß § 3 (2) BauGB 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.

## **Hinweis**

Die amtliche Bekanntmachung sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage der Planung vom 09.11.2016 noch nicht durchgeführt, da bisher noch kein Abschluss des Durchführungsvertrags erfolgt ist (siehe oben). Diese kann dann (nach Abschluss des Durchführungsvertrags) bereits mit den erneut beschlossenen Unterlagen vom 23.12.2016 durchgeführt werden.

**Unterschrift:**

**Martin Kurt**

Finanzielle Auswirkungen?				
Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

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



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN