



## BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:  
FB Stadtplanung und Vermessung  
FB Liegenschaften

**VORL.NR. 030/17**

Sachbearbeitung:  
Janner, Ursula  
John, Michaela  
Flammann, Lilla  
Behr, Sieglinde  
Datum:  
31.01.2017

| Beratungsfolge                                  | Sitzungsdatum | Sitzungsart |
|-------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt         | 16.02.2017    | ÖFFENTLICH  |
| Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung | 21.02.2017    | ÖFFENTLICH  |

Betreff: Wohnbaulandentwicklung bis 2020 - Vermarktungskonzept Lauffenstraße, Poppenweiler  
Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:** Vorl.Nr. 555/13 und Vorl.Nr. 073/15: Wohnbaulandentwicklung 2020  
Vorl.Nr. 081/16: Wohnbaulandentwicklung 2020 - Ankauf der Bauland-potentialfläche Lauffenstraße, Poppenweiler

**Anlagen:** 1 Lageplan  
2 Übersichtsplan  
3 Lärmkarten  
4 Vorgaben im Lageplan

### Beschlussvorschlag:

Das im Lageplan dargestellte Baugrundstück am nordwestlichen Ortsrand von Poppenweiler mit einer Größe von ca. 2300 m<sup>2</sup> wird öffentlich zum Verkauf angeboten.

#### **I. Zur Beschlussfassung im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt (BTU)**

Für die Bewertung der eingehenden Angebote und die Auswahl des Investors werden die Kriterien „Städtebau und Architektur“ sowie die „Nutzungskonzepte und die energetische, nachhaltige Bauweise“ gleichwertig zugrunde gelegt. Die in der Begründung in Ziffer 2 dargestellten verbindlichen städtebaulichen Kriterien werden festgelegt.

#### **II. Zur Beschlussfassung im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung**

- a. Das im Lageplan dargestellte Baugrundstück wird zum Verkauf an einen Investor ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgt zum Kaufpreis von 450,00 €/m<sup>2</sup>, insgesamt ca. 1.035.000,-- € (Festpreis).
- b. Der Erwerber wird verpflichtet, in dem Gebäude mindestens 30 % der möglichen Geschossfläche (= rund 690 m<sup>2</sup> Geschossfläche) als preisgebundene Mietwohnungen nach dem Landeswohnungsbauförderprogramm zu schaffen, diese Nutzung 25 Jahre

beizubehalten und die Wohnungen in diesem Zeitraum im eigenen Bestand zu halten.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **1. Ausgangssituation**

#### **Grundstückslage**

Das Grundstück liegt am nord-westlichen Rand von Poppenweiler. An das Grundstück grenzen nördlich die stark befahrene außerörtliche Odenheimstraße (K1664) und Streuobstwiesen, westlich landwirtschaftliche Felder, südlich die Lauffenstraße mit ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, östlich der Einmündungsbereich der Nordstraße und die drei- und viergeschossige Wohnbebauung entlang der Odenheimstraße an.

#### **Bau- und Planungsrecht**

Das Grundstück liegt größtenteils im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan sieht hier Wohnbebauung vor. Mit einem neuen Bebauungsplan soll Planungsrecht geschaffen werden.

### **2. Städtebauliche Bewertungskriterien**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das neue Baufeld soll entsprechend der bestehenden Umgebung als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 Baunutzungsverordnung) ausgewiesen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,0 sind als verbindliche Vorgaben einzuhalten. Bei der GFZ-Berechnung ist zu beachten, dass die Flächen der Aufenthaltsräume einschließlich zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in den Nichtvollgeschossen ganz mitzurechnen sind, damit die Entwürfe vergleichbar bleiben.

#### **Bauform**

Für das Grundstück ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, dies lässt sich aus der Bestandsituation ableiten:

- die bestehende Baustruktur entlang der Odenheimstraße als Lärmschutzbebauung soll fortgeführt werden,
- der Neubau soll als Lärmschutzbebauung dienen, um die privaten Freiflächen nutzbar zu machen,
- die Ortseingangssituation soll städtebaulich und architektonisch betont werden.

#### **Verkehr und Erschließung**

Die Odenheimstraße (K1664) ist eine außerörtliche Kreisstraße, die eine 15m breite Baufreihaltezone nach Straßengesetz für Baden-Württemberg vorgibt. In dieser Zone sind bauliche Anlagen nicht zulässig (weder Fahrradstellplätze noch Garagen usw.). Die außerörtliche Kreisstraße bedingt auch, dass die Erschließung des Grundstücks und der Tiefgarage ausschließlich über der westlichen Hälfte der Lauffenstraße erfolgen kann (s. Anlage 5). Pro Wohneinheit sollen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

#### **Lärmschutz**

Das Baugrundstück ist einer starken Verkehrslärmbelastung sowohl von der Odenheimstraße als auch von der Nordstraße ausgesetzt (s. Anlage 4 Lärmkarten). Daher sind geeignete Schutzmaßnahmen in Bezug auf die Grundriss- und Fassadengestaltung zu treffen. Auf der Seite zur Odenheimstraße und Nordstraße sind nur Nebenräume anzuordnen, Wohn- und Schlafräume sind auf die anderen Seiten auszurichten. Schallschutztechnische Aussagen müssen vom planenden Architekten bereits im Planentwurf zu den Angebotsunterlagen grob skizziert und getroffen werden.

### **Begrünung und Freiflächen**

Das Grundstück ist einzugrünen und ein Spielplatz ist anzulegen. Die in Anlage 4 dargestellte Bäume werden im Bebauungsplan als Pflanzbindungen festgesetzt.

### **Gebäudegestaltung**

Im Sinne einer nachhaltigen, langfristigen Nutzung ist auf eine energieeffiziente Bauweise mit sehr guten Wärmedämmwerten und geringem Energiebedarf zu achten.

Auf weitere Vorgaben wird bewusst verzichtet, um die Kreativität der Architekten im Hinblick auf hochwertige oder innovative Konzepte nicht einzuschränken.

### **3. Verfahren**

Das Baugrundstück wird zeitnah in der Presse und auf der Homepage der Stadt zum Verkauf angeboten. Die Auswahl des Käufers/Investors erfolgt nach Bewertung der eingereichten Gebäude- bzw. Bebauungskonzepte, sowie der Nutzungskonzepte.

Die Verkaufsentscheidung trifft der Gemeinderat. Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt und der Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung sollen eine Empfehlung abgeben. Erst nach Auswahl des Investors und nach Abschluss des Kaufvertrags wird auf Grundlage dessen Konzepts das Bebauungsplanverfahren gestartet.

### **4. Kaufpreisgestaltung**

In Hinblick auf den hier geltenden Bodenrichtwert von 410,00 €/m<sup>2</sup> und angesichts des geforderten Nutzungskonzepts (mind. 30 % der möglichen Geschossfläche sind für preisgebundene Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm zur Verfügung zu stellen) ist der Kaufpreis von 450,00 €/m<sup>2</sup> angemessen.

### **Unterschriften:**

**Thomas Hugger**

**Martin Kurt**

|                                   |                               |                                                                             |           |         |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| <b>Finanzielle Auswirkungen?</b>  |                               |                                                                             |           |         |
| <input type="checkbox"/> Ja       | <input 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<br><input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch |           |         |
| <b>Ebene: Kontierung (intern)</b> |                               |                                                                             |           |         |
| Konsumtiv                         |                               |                                                                             | Investiv  |         |
| Kostenstelle                      | Kostenart                     | Auftrag                                                                     | Sachkonto | Auftrag |
|                                   |                               |                                                                             |           |         |

**Verteiler:**

D I, D II, D III, FBe 23, 60, 61, 67



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN