



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 301/17

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Moll, Janina  
Dr. Mayer-Dukart, Anne

**Datum:**

20.10.2017

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	09.11.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	22.11.2017	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Höfe am Kaffeeberg" Nr. 010/08 -  
Satzungsbeschluss

**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  
Vorl. Nr. 003/17 – Erneuter Entwurfsbeschluss vom 25.01.2017

**Anlagen:**

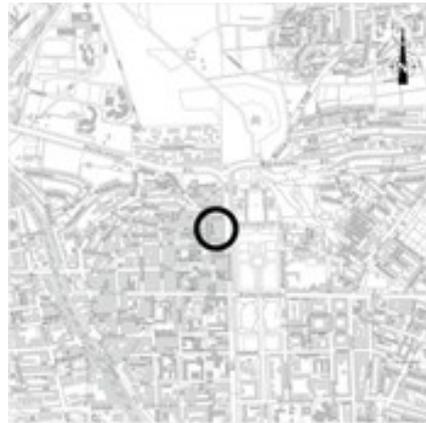
- 1 Bebauungsplan vom 20.10.2017
- 2 Textliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften vom 20.10.2017
- 3 Begründung vom 20.10.2017
- 4 Abwägung vom 20.10.2017
- 5.1-5.15 Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan  
vom 22.07.2016/22.09.2016
- 6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags
- 7 Gestaltungsleitlinien
- 8 Lärmpegelbereiche aus Schalltechnischer Untersuchung

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.

- II. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Höfe am Kaffeeberg“ Nr. 010/08 vom 20.10.2017 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung (jeweils mit Datum vom 20.10.2017) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.07.2016/22.09.2016 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.



## Sachverhalt/Begründung:

### Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Durch die Entwicklung der „Höfe am Kaffeeberg“ kann ein neuer urbaner Wohn- und Arbeitsort auf einer ehemaligen Brachfläche geschaffen und damit ein bedeutender Beitrag zu den Themenfeldern „Lebendige Innenstadt“ und „Attraktives Wohnen“ geleistet 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.

### Ausgangssituation und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Revitalisierung und Aufwertung des bedeutenden historischen Quartiers und die Bewahrung des Kulturguts „Barockstadt Ludwigsburg“. 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. Darüber hinaus wurde das Verfahren eng durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Ludwigsburg begleitet.

Die bauliche Umsetzung erfolgt durch den privaten Investor.

Die historischen Gebäude Grafen- und Gesandtenbau können erhalten und saniert werden. Das ehemalige Kaffeehaus wird aufbauend auf den Ergebnissen des Ideen- und Realisierungswettbewerbs rekonstruiert. Im rückwärtigen Bereich entsteht eine neue Block-Hofstruktur, die Bezug auf das kleinteilig strukturierte barocke Umfeld nimmt.

### Verfahrensverlauf

Die bisher erfolgten Verfahrensschritte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
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
Öffentliche Bekanntmachung	27.02.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	08.06.2016 – 08.04.2016
Entwurfsbeschluss	09.11.2016
Erneuter Entwurfsbeschluss	25.01.2017

Abschluss Durchführungsvertrag	17.03.2017/05.04.2017
Öffentliche Bekanntmachung	15.04.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.04.2017 – 19.05.2017
Offenlage	25.04.2017 – 26.05.2017

### **Veränderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss**

In den Sitzungen am 09.11.2016/25.01.2017 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

In der Folgezeit wurde festgestellt, dass die Fassaden des ehemaligen Kaffeehauses in der Schlossstraße 27 nicht wie geplant erhalten werden können. Eine Anfang des Jahres vom Investor vorgelegte Stellungnahme zur Tragwerksplanung belegt, dass dies nur mit einem unverhältnismäßig hohen baukonstruktiven Aufwand möglich wäre. Vor diesem Hintergrund soll das Gebäude abgebrochen und rekonstruiert bzw. neu errichtet werden. Grundlage der weiteren Planung sind – wie bisher – der Siegerentwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs, die darauf aufbauenden Ergebnisse des Gestaltungsbeirats (insbesondere Sitzung am 01.07.2016) und das eingereichte und zwischenzeitlich nach §§ 33 BauGB genehmigte Baugesuch. Das äußere Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes bleibt dabei fast vollständig gewahrt.

Änderungen am Entwurfsbeschluss ergeben sich hieraus zwar nicht, dennoch wurde diese Information bereits im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargelegt.

Während der öffentlichen Auslegungsfrist haben sich sowohl Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit zur Planung geäußert.

Die eingegangenen Anregungen sind in der Anlage 4 dargestellt. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Änderungen der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, haben sich nicht ergeben.

### **Unterschrift:**

**Martin Kurt**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> 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**