



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 370/17

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:
John, Michaela
Boos, Angelika

Datum:
14.09.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	12.10.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	25.10.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße 8" Nr. 018/04 -
Aufstellungsbeschluss, Städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange

Bezug SEK: MP 5 - Lebendige Innenstadt, MP 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug: Vorl.Nr. 094/17 Karlstraße 8, Bauvorhaben Half-Long-Charles – Ergebnis
der Mehrfachbeauftragung und weiteres Vorgehen

Anlagen: Anl. 1 - Lageplan – Stand Februar 2017
Anl. 2 - Modellfoto – Stand Februar 2017
Anl. 3 - Städtebauliches Konzept und Abgrenzung Geltungsbereich
vom 22.09.2017
Anl. 4 - Entwurf Begründung zum Städtebaulichen Konzept vom 22.09.2017

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Karlstraße 8“ Nr. 018/04 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 22.09.2017.
- II. Ziel der Planungen ist die Schließung einer Baulücke in zentraler Lage in der Innenstadt mit einer Nachverdichtung, die sich in Maßstab und Körnung in die umliegende Struktur einfügt und gleichzeitig die besonderen Qualitäten des Ortes berücksichtigt.
- III. Das städtebauliche Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Karlstraße 8“ Nr. 018/04, bestehend aus dem Lageplan (Anl. 1), dem Modellfoto (Anl. 2), und der Begründung, jeweils vom 22.09.2017 (Anlage 3 + 4) 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 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 geplante Nachverdichtung in der historischen Innenstadt kann ein bedeutender Beitrag zum Themenfeld „Lebendige Innenstadt“ geleistet werden. Die bestehende Baulücke in der Karlstraße kann durch eine attraktive Architekturgestaltung geschlossen werden. Darüber hinaus trägt das neue Angebot an innerstädtischen Wohnungen und Büros 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 Plangebiet ist aktuell der Bebauungsplan Leonberger Straße 018/01 mit Datum vom 30.11.1968 gültig. Dieser Bebauungsplan resultierte aus den Planungsabsichten zum Thema Bahnhofsbereich mit zentralem Omnibusbahnhof Ludwigsburg (ZOB) Anfang der 70er Jahre. Es gab Variantenuntersuchungen mit einer Anordnung des ZOB im Solitudeblock und entsprechender Bebauungen in den angrenzenden Blockbereichen, die sich sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung an der Neuplanung orientieren. Die damaligen Planungsabsichten wurden nicht mehr vertieft. In der Zwischenzeit haben sich darüber hinaus die Planungsziele für die barocke Innenstadt und deren Erhalt deutlich geändert. Eine Hochhausbebauung, welche nach derzeit gültigem Planungsrecht in diesem wichtigen historischen Stadtkern möglich wäre, ist nach heutiger Auffassung nicht mehr vorstellbar.

Um an dieser Stelle eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, welche auf die bestehende Bebauung des Quartiers und auch der angrenzenden Baublöcke Rücksicht nimmt, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Ziel der Planung ist eine Bebauung, die im Erscheinungsbild auf die vorhandenen städtebaulichen Dimensionen eingeht und die vorhandene Architektursprache weiterentwickelt. Das Planungsgebiet befindet sich im Privateigentum der Firma Strenger Bauen und Wohnen GmbH. Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, hat der Investor eine

Mehrfachbeauftragung „Half Long Charles“ durchgeführt.

Wesentliche städtebauliche und architektonische Qualitätsmerkmale sollen, sofern sie nicht durch den Bebauungsplan abschließend gesichert werden können, in der Rahmenvereinbarung verankert werden.

Städtebauliches Konzept

Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung sieht 3 Baukörper vor, die sich in die umliegende städtebauliche Körnung des Gebietes angemessen einfügen und dadurch eine Vernetzung zum Ort schafft. Das neu entwickelte Quartier reagiert mit einem maßstäblich sich einfügendem Städtebau. Gleichzeitig wird durch die qualitativ hochwertige Architektur ein identitätsstiftender Ort mit hohem Wohnwert angeboten.

Durch die klaren und kompakten Baukörper entstehen spannungsvolle Räume und Plätze als Auftaktzonen zu den Eingangsbereichen der Wohngebäude. Das Erscheinungsbild der drei Häuser fügt sich gut in sein städtisches Umfeld. Die Fassadengliederung zur Stadt orientiert sich in ihrer reduzierten Strenge und Rhythmik an der vorhandenen historischen Bausubstanz und entwickelt

diese in moderner Formensprache weiter. Das Erscheinungsbild im Quartiersinnenbereich unterscheidet sich mit einer locker gegliederten und offenen Fassade zum Freiraumbereich. Der vorgeschlagene Klinker als Fassadenthema für die drei Punkthäuser bindet das Quartier zu einem Ensemble zusammen und lässt ein eigenes Gesicht entstehen.

Die städtebauliche Dichte, Höhe und Stellung der neuen Gebäude fügen sich in die Umgebungsbebauung ein und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des historischen Stadtbilds.

Das Nutzungskonzept sieht in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen (Büroflächen) vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die weiteren Geschosse des Hauptbaukörpers zum Straßenraum hin sind Studentenapartments sowie Businessapartments vorgesehen. Die Bauten im Blockinnenbereich sollen hochwertigem Wohnen im Zentrum dienen.

Aktuell befindet sich die Planung in der Ausarbeitung. Diese Überarbeitung wird bis zum Entwurfsbeschluss vorgelegt und im politischen Gremium diskutiert.

Im Einzelnen wird auf die als Anlage 4 beigefügte 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 Kerngebiet festgesetzt wird, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Planungsabsichten und Ziele der Planung werden ein Monat lang beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürger können sich während der Offenlage mündlich oder schriftlich zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen.

Rahmenvereinbarung, Durchführungsvertrag

Die Rahmenvereinbarung bezüglich der Kosten und der Realisierung des Projektes wird aktuell zwischen dem Investor und der Stadt Ludwigsburg entwickelt. Anschließend soll der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen werden. Dieser ist Voraussetzung für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler:

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN