



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 540/17

Sachbearbeitung:

Seiler, Ulrich
Müller, Stephanie

Datum:

21.12.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

18.01.2018
30.01.2018
07.02.2018

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hindenburgstraße 60" Nr. 044/05 -
Aufstellungsbeschluss, Städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK:

MP03 - Wirtschaft und Arbeit, MP01 - Attraktives Wohnen, MP04 - Vitale Stadtteile

Bezug:

Mündlicher Bericht im BTU am 13.07.2017, GBR am 29.09.2017

Anlagen:

- 1 Lageplan mit Abgrenzung Geltungsbereich vom 21.12.2017
- 2 Städtebauliches Konzept vom 21.12.2017
- 3 Erläuterung zum Städtebaulichen Konzept vom 21.12.2017
- 4 Behandlung der Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der
Öffentlichkeit im Rahmen des Vorverfahrens vom 21.12.2017

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05 wird beschlossen.
Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 21.12.2017.

- II. Ziel der Planung ist die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung in der Oststadt. Das integrierte Marktkonzept umfasst die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und den Bau weiterer Stellplätze für Nutzungen aus dem Quartier.



- III. Das Städtebauliche Konzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05 (Anlage 2) und die ergänzende Erläuterung (Anlage 3) werden als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.

- IV. Dem Antrag des Vorhabenträgers, die Marktebene im 1. Obergeschoss anzuordnen, wird zugestimmt. Die maximale Gebäudehöhe an der Hindenburgstraße wird auf 17,00 m beschränkt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren begleitet der Gestaltungsbeirat die architektonische Gestaltung des Bauvorhabens.
- V. 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. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den im Rahmen des Vorverfahrens eingegangenen schriftlichen Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit wird zustimmend zur Kenntnis genommen (Anlage 4).
- VI. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und einer Übersicht umweltbezogener Informationen wird abgesehen.

Sachverhalt/Begründung:

1. Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan ist im Stadtentwicklungskonzept (SEK) verankert und unterstützt die strategischen Ziele der Masterpläne MP03 „Wirtschaft und Arbeit“, MP01 „Attraktives Wohnen“ und MP04 „Vitale Stadtteile“. Das Planverfahren sichert die Nahversorgung in der Oststadt. Dank einer integrierten Konzeption entstehen zusätzlich Mietwohnungen und weitere Stellplätze für das Quartier.

2. Ausgangssituation

Die Fa. LIDL hat am 13.07.2017 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt die Planungen für einen Neubau ihres Lebensmittelmarktes am Standort Hindenburgstraße 60 in der Oststadt vorgestellt und die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB beantragt. Das Bauvorhaben wurde im Gestaltungsbeirat im September öffentlich beraten. Am 11.10.2017 stellten Vorhabenträger und Verwaltung gemeinsam die Gebäudeplanung und den Sachstand der beauftragten Planungsgutachten in einer Informationsveranstaltung den Bürgerinnen und Bürgern vor. Anschließend hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, die Planung im Bürgerbüro Bauen oder auf der städtischen Homepage vom 12. bis 27.10.2017 einzusehen. Dazu eingegangene Anregungen und Hinweise sind in Anlage 4 dokumentiert.

Fester Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss einer Rahmenvereinbarung und eines abschließenden Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Die Rahmenvereinbarung bezüglich der Kosten und der Realisierung des Projektes wurde im Oktober 2017 zwischen den beiden Parteien geschlossen. Spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans muss der Durchführungsvertrag unterschrieben vorliegen. Der Durchführungsvertrag regelt die konkrete Umsetzung der Bebauungsplaninhalte.

3. Ziel der Planung

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt Ludwigsburg ist zusammen mit der ergänzenden Nahversorgungsuntersuchung vom März 2017 Grundlage für die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels. Für den LIDL-Markt in der Hindenburgstraße 60 gilt die Empfehlung „vorrangiger Erhalt der Nahversorgungsfunktion“. Im Auftrag der Stadt hat das Büro Dr. Donato Acocella gutachterlich nachgewiesen, dass eine Erweiterung von 1.005 qm auf 1.800 qm Verkaufsfläche den Zielen der Standort- und Einzelhandelskonzeption entspricht und mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar ist.

Ausdrücklich begrüßt der Gutachter die Planungsabsicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Eine höhere Nutzungsvielfalt wertet die Nahversorgungslage „Ost/Oststadt“ städtebaulich weiter auf. Der Bau von Mietwohnungen durch die Fa. LIDL entlastet den angespannten Wohnungsmarkt.

Die Stellplatzversorgung im Umfeld der Hindenburgstraße ist für Anwohner und Arbeitspendler ein wichtiges Thema. Die Parkraumbewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum kann dazu nur ein Baustein sein. Dem Bau von Stellplätzen auf privaten Flächen sind in dem bebauten Gebiet enge Grenzen gesetzt. Wenn die Fa. LIDL über ihren eigenen Bedarf hinaus zusätzliche Stellplätze erstellt und Dritten zugänglich macht, ist dies ein wichtiger Beitrag zur Stellplatzversorgung im Gebiet.

4. Gebäudehöhe und Zuordnung der Verkaufsfläche

Der Vorhabenträger beantragt, die Kundenstellplätze ebenerdig im Gebäude anzuordnen und darüber im ersten Obergeschoss die Verkaufsebene zu erschließen. Nach Aussage der Fa. LIDL ist dies für ihre Marktkonzeption unabdingbar und nicht verhandelbar. Diese Festlegung berührt zwei wesentliche Fragestellungen in der aktuellen Planungsdiskussion: Wie hoch kann der Neubau werden? Wie gut ist der neue Lebensmittelmarkt in den öffentlichen Straßenraum integriert?

Die Gebäudeplanung der Fa. LIDL sieht an der Nordfassade zur Hindenburgstraße eine maximale Ansichtshöhe von knapp 17,0 m vor. Diese Höhe ergibt sich durch die ebenerdige Kundengarage, eine Verkaufsebene im ersten Obergeschoss und zwei zusätzliche Wohngeschosse. Die Verwaltung hält dies städtebaulich für vertretbar: Die volle Gebäudehöhe tritt nur an der Hindenburgstraße in Erscheinung. Die Nordfassade liegt allerdings ca. 30 m hinter der Straßenbegrenzung. Da das Gebäude um ca. 5 m in den Hang eingegraben ist, beträgt die Gebäudehöhe an der Steubenstraße nur 12,0 m. Die Wohnungen sind in Ost-West-Richtung ausgerichteten Zeilen aufgesetzt. Zur Max-Elsas-Straße haben lediglich die Köpfe der Wohnbebauung die maximale Gebäudehöhe. Die absolute Gebäudehöhe von 312,0 m ü.NN überragt die angrenzende Bebauung nur unwesentlich. Die Firsthöhen an der Max-Elsas-Straße und Steubenstraße liegen mit einer Ausnahme zwischen 310,0 und 313,0 m ü.NN.

Die städtebauliche Qualität des Lebensmittelmarktes entscheidet sich an den baulichen Nutzungen im Erdgeschoss und der Gestaltung des unmittelbaren Umfeldes. Ebenerdige Läden beleben den Straßenraum und sind sowohl für Kunden als auch Passanten attraktiv. Bliebe die Verkaufsfläche beim Bauvorhaben LIDL im Erdgeschoss, hätte dies den Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage zur Folge. Diese Lösung ist baukonstruktiv und erschließungstechnisch sehr aufwändig; eine Parkierung in der zweiten Tiefgaragenebene ist vor allem für die Nutzer wenig attraktiv. Liegt die Einkaufsebene im ersten Obergeschoss kommt es auf eine attraktive Gestaltung der Zugangsbereiche und kluge Auswahl der Nutzungen im Erdgeschoss an. Die Verwaltung sieht dafür im vorliegenden Entwurf Gestaltungsspielräume. Die Einbindung des Gestaltungsbeirats wird dazu beitragen, eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung zu finden.

Festlegungen zur maximalen Gebäudehöhe und Lage der Verkaufsebene sind maßgebliche Grundlage für die weitere Planung des Vorhabenträgers. Der Arbeitsstand der vorliegenden Gebäudeplanung ist für eine grundsätzliche Entscheidung ausreichend.

5. Verfahrensstand/Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ungeachtet der fortgeschrittenen Gebäudeplanung steht die Ausarbeitung des Bebauungsplans mit diesem Aufstellungsbeschluss am Anfang des förmlichen Verfahrens.

Planungsabsichten, Ziele der Planung und bisher vorliegende Gutachten werden einen Monat lang beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können sich während der Offenlage zur Planung äußern.

Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Diese Beschlussvorlage stellt die wesentlichen Eckpunkte der Planung dar und veranschaulicht eine mögliche Umsetzung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Auf dieser Grundlage sind aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sehr konkrete Anregungen und Planungshinweise zu erwarten. Die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs ist eng an die Gebäudeplanung der Fa. LIDL gekoppelt und wird sich gegenseitig beeinflussen. Die Festsetzungen des Vorhabenbezogene Bebauungsplans sollen erst nach der Beteiligung der Öffentlichkeit ausgearbeitet werden.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung/Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nach § 13a BauGB können „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Abbruch der bestehenden Gebäudesubstanz und der geplanten Neubebauung eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die formalen Anforderungen an einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind erfüllt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Unterschriften:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN