



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05**

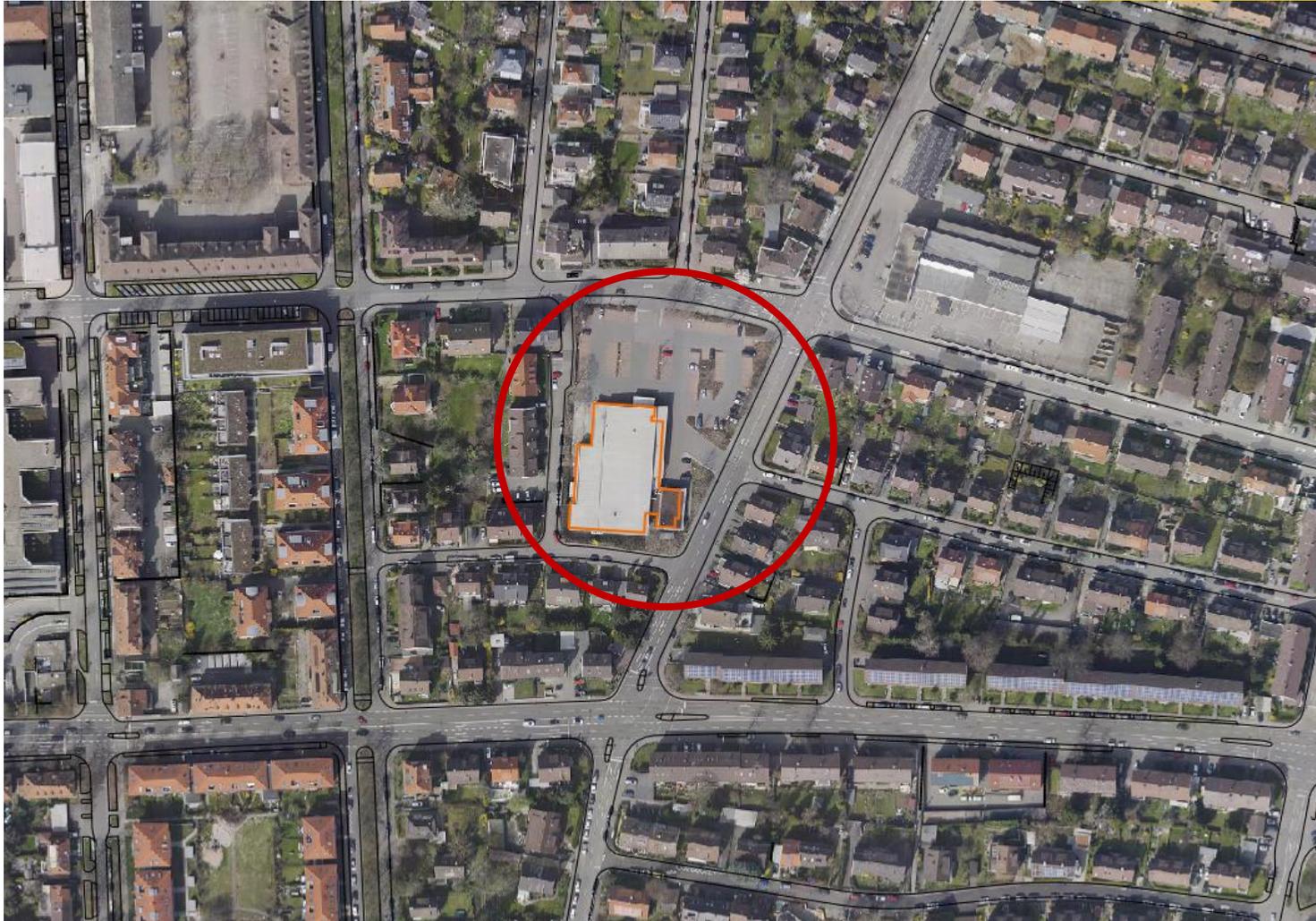
- Aufstellungsbeschluss, städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt 30.01.2018



LUDWIGSBURG

# Neubau LIDL-Markt Hindenburgstraße 60



Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

# Discountmarkt LIDL







## Chronologie Planungsverfahren

- 12 / 2015 LIDL stellt erste Planungsabsichten vor
- 01 / 2016 Verwaltung beauftragt Wick + Partner mit Konzeptstudie
- 11 / 2016 Erste Beratung im Gestaltungsbeirat**
- 02 / 2017 Erster Gebäudeentwurf Büro ARTEK
- 06 / 2017 Standortdiskussion für Interimsstandort
- 07 / 2017 Beauftragung von Fachgutachten
- 07/ 2017 Fa. LIDL informiert im BTU öffentlich über Bauabsichten**
- 09 / 2017 Zweite Beratung im Gestaltungsbeirat**
- 10 / 2017 Öffentliche Informationsveranstaltung / vorgezogene Bürgerbeteiligung**



## Städtebauliches Konzept WICK + PARTNER



Konzeptstudie A



Konzeptstudie B

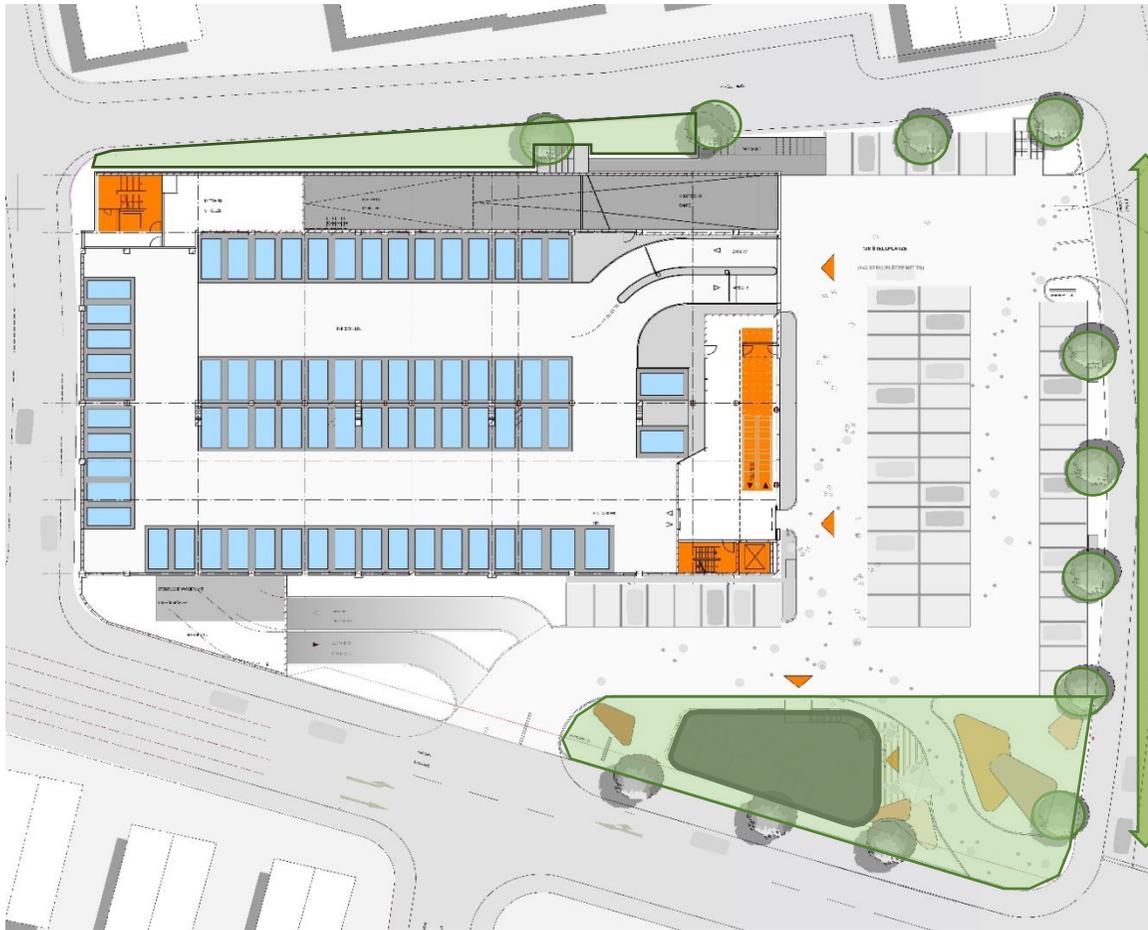
# Vorplanung Stand Oktober 2017

## Präsentation Informationsveranstaltung

Neubau  
LIDL Ludwigsburg Hindenburgstraße

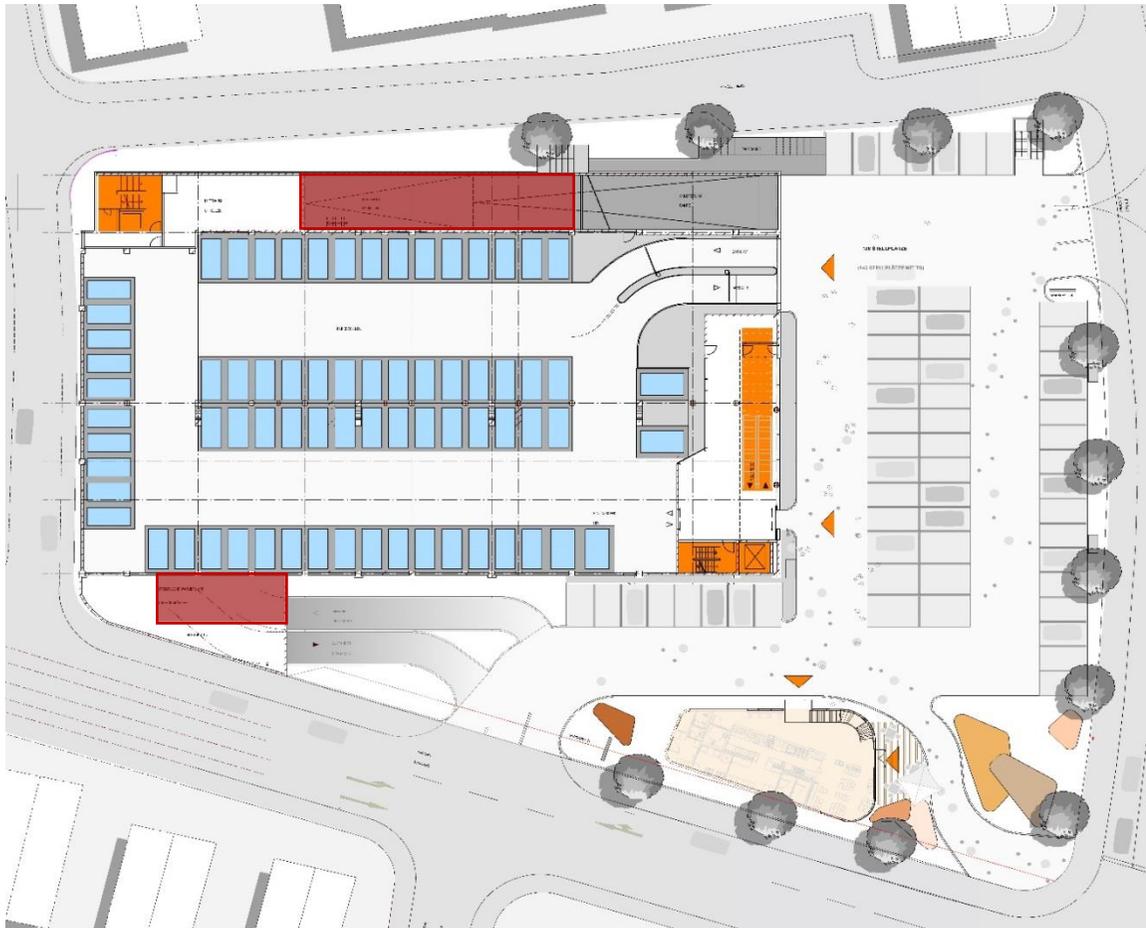


## Qualitätsvolle Grünflächen



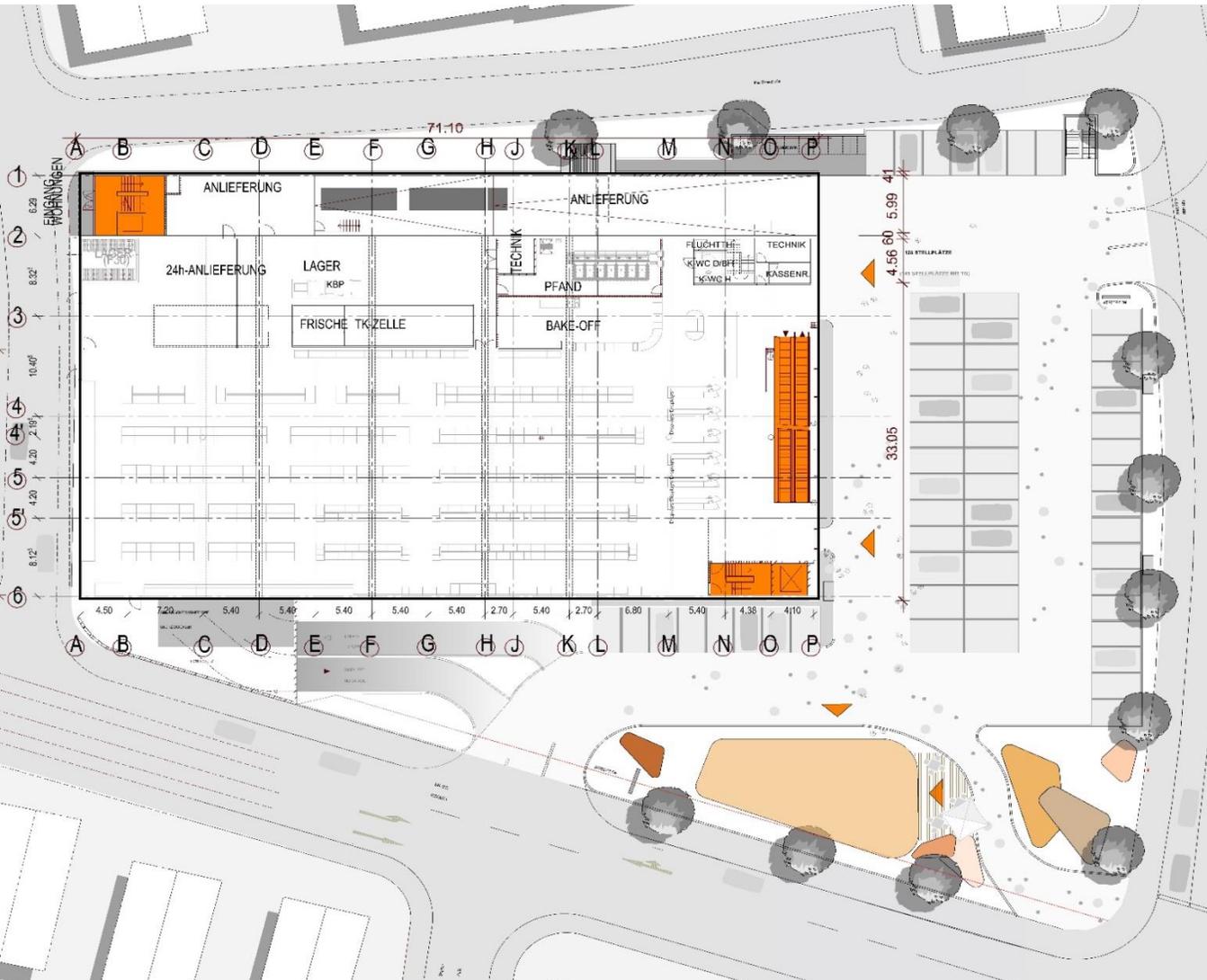
- Baumbepflanzung v. a. entlang Hindenburgstr. (ggf. Erhalt best. Bäume)
- Grünfläche gestaltet mit Blumen, Sitz- und Wasserflächen
- Größere Aufenthaltsqualität separiert von Parkplatzbereich

## Schallschutz



- Anlieferung eingebaut  
→ Schallschutz
- Technik außen entlang Oststraße

EG



- Markt wird über Rollsteig und Aufzug erschlossen

1.OG



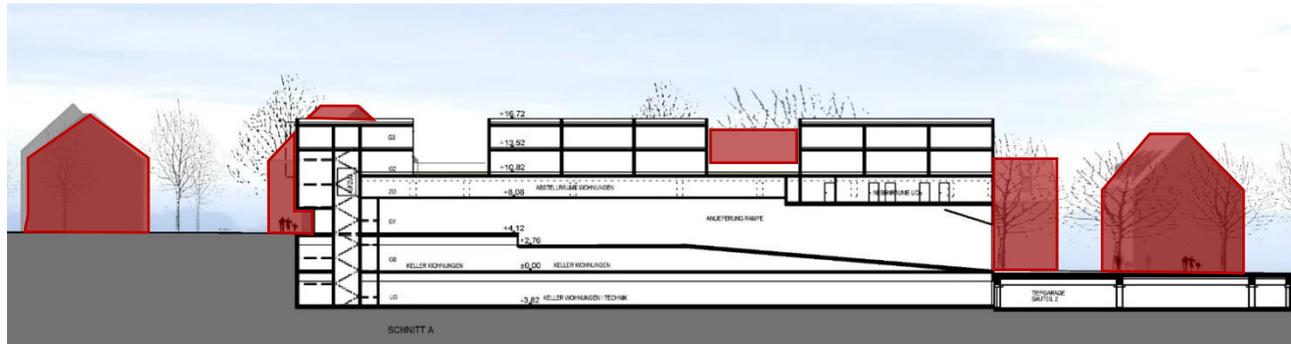
- 38 Wohnungen insgesamt
- 14 x 4-Zimmer
- 12 x 3-Zimmer
- 12 x 2-Zimmer

2.OG



- ca. 55 Parkplätze für das Quartier (Fremdvermietung)
- 17 Parkplätze für LIDL-Mitarbeiter
- 62 Parkplätze für Wohnungen

TG



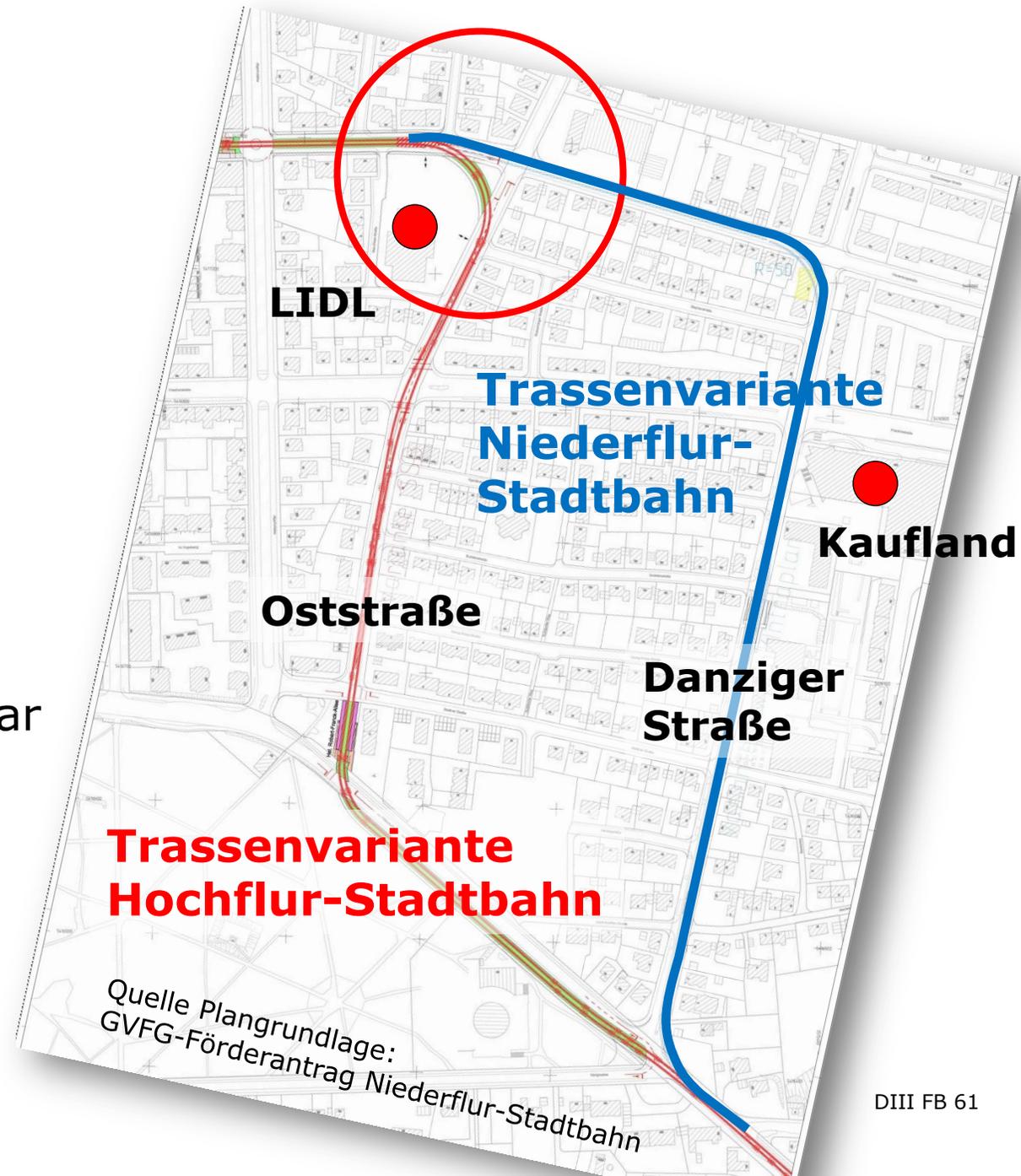
## Höhenentwicklung





## Stadtbahnplanung

- Förderantrag Niederflur-Stadtbahn basiert auf bisherigen Voruntersuchungen
- Zwei Stadtbahn-Trassenvarianten untersucht
- Beide Trassen mit Bauvorhaben LIDL vereinbar
- Bebauungsplanverfahren hilft Stadtbahn-Planung



Quelle Plangrundlage:  
GVFG-Förderantrag Niederflur-Stadtbahn



## Informationsveranstaltung 11. Oktober 2017 Beiträge von Bürgerinnen und Bürger:

- Anwohner beklagen nächtliche **Ruhestörungen** durch Lkw-Andienung und Betrieb der Kartonpresse.
- Der Verlust der **Eingrünung zur Steubenstraße** wird kritisiert.
- Befürchtung, **zusätzliche Wohnungen** erhöhen die **Stellplatznachfrage** in der Max-Elsas-Straße.
- **Kritik** an der geplanten **Gebäudehöhe**. Anwohner Max-Elsas-Straße beklagen Verschattung und erhöhte Einsicht.
- **Verkehrsbehinderung** durch Verlegung **Grundstückszufahrt Hindenburgstraße erwartet**. Insgesamt Sorge über **Verkehrszunahme** im Quartier.
- Anlieger befürchten **Wertverlust** ihrer Immobilien.



## Ergebnisse Planungsgutachten:

- **Nahversorgungsgutachten**

Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.800 qm Verkaufsfläche ist mit Zielen der Regionalplanung und Stadtentwicklung vereinbar.

- **Verkehrsgutachten**

Der zusätzliche Verkehr beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit der signalisierten Kreuzung Oststraße / Hindenburgstraße nicht.

- **Lärmgutachten**

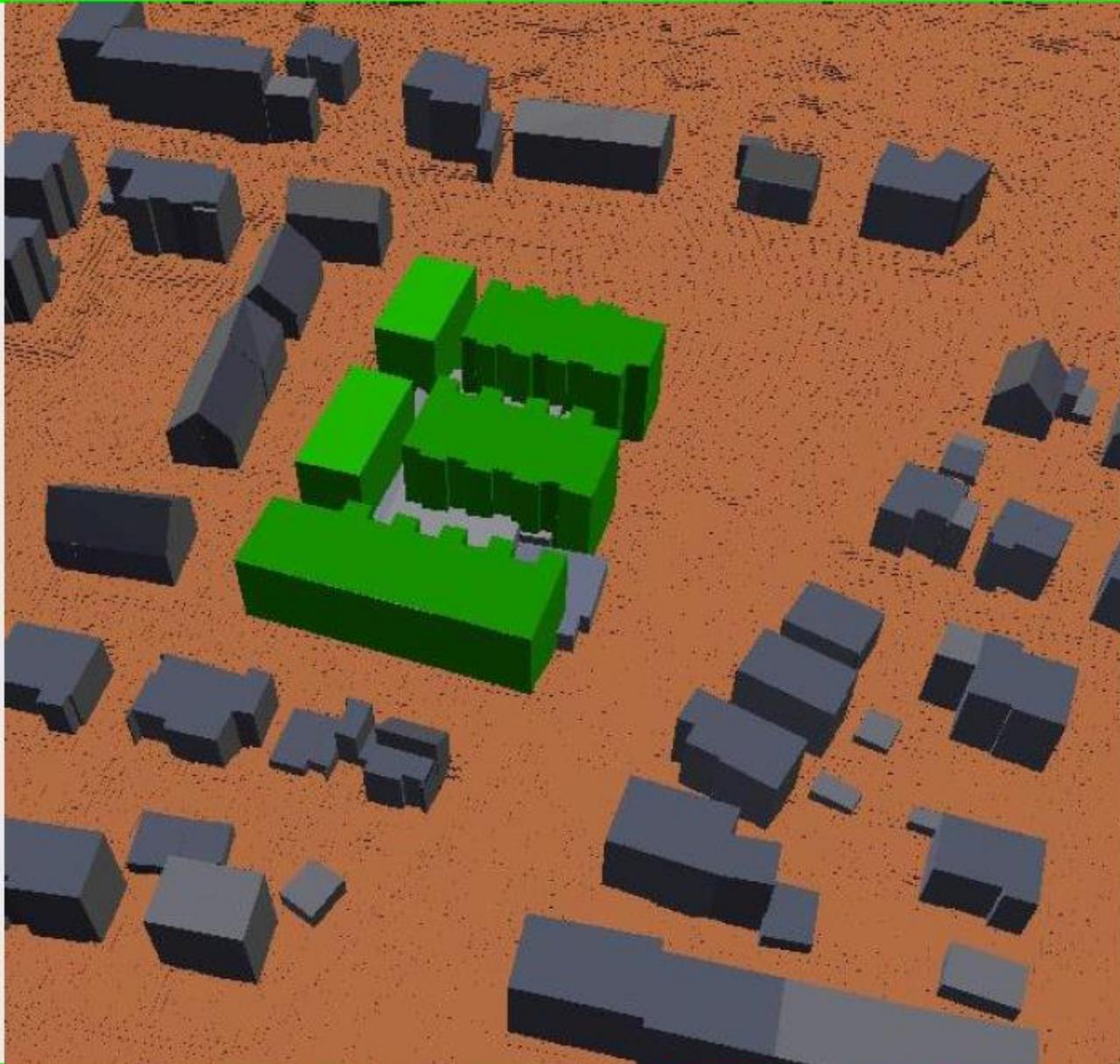
Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind eingehalten.

- **Verschattungsstudie**

Erhöhte Verschattung der Bebauung Max-Elsas-Straße. Vorgaben der DIN „Tageslicht in Innenräumen“ erfüllt.

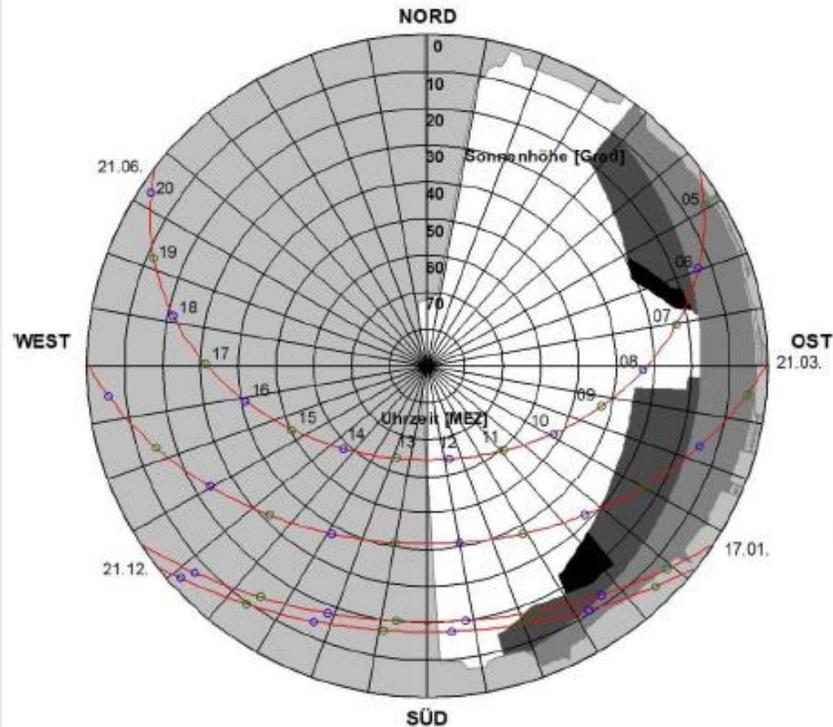
- **Artenschutz**

Nach Übersichtsbegehung sind keine Verbotstatbestände zu erwarten. Empfehlungen zum Gebäuderückbau.





Horizontogramm  
P4



- Sonnenbahnen an ausgewählten Tagen
- Kennzeichnung voller Stunden (8 Uhr, 9 Uhr u.s.w.)
- Bestand
- Laden Bestand
- Laden\_Plan
- Plan2
- Plan

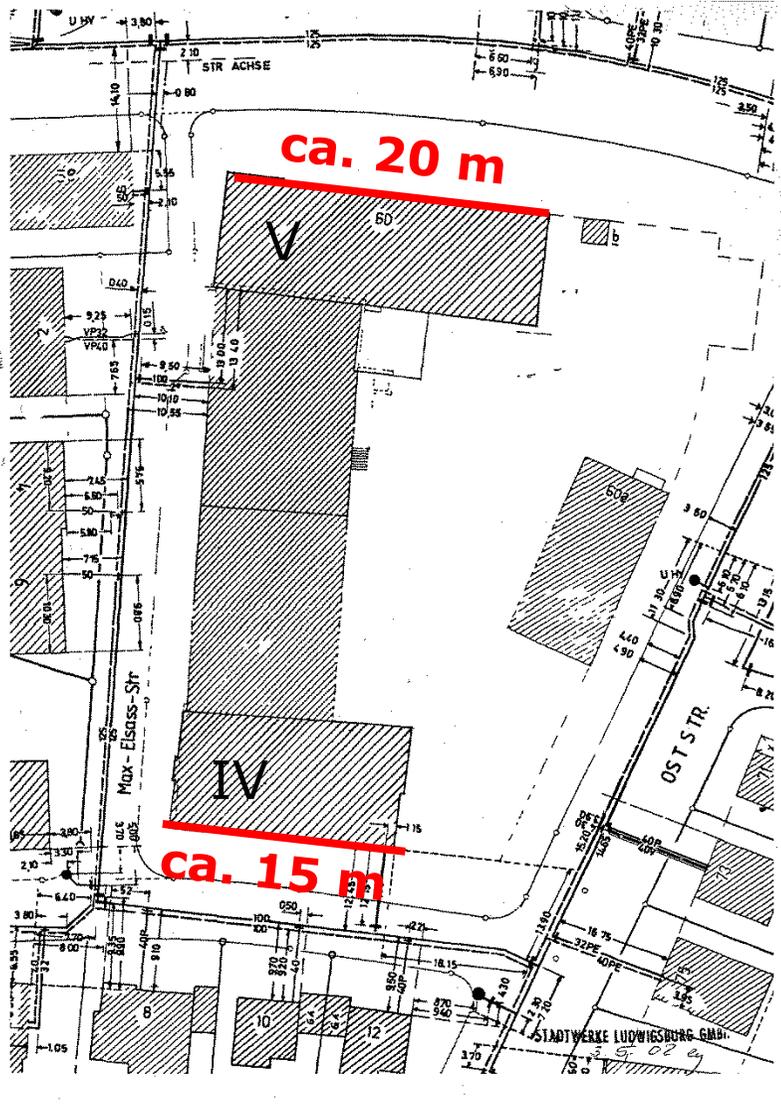


**Erdgeschoss – ungünstigste Besonnung**



LUDWIGSBURG

# „Werk 7 Mann & Hummel“



Hindenburgstraße (Aufnahme 2002) **ca. 20 m**

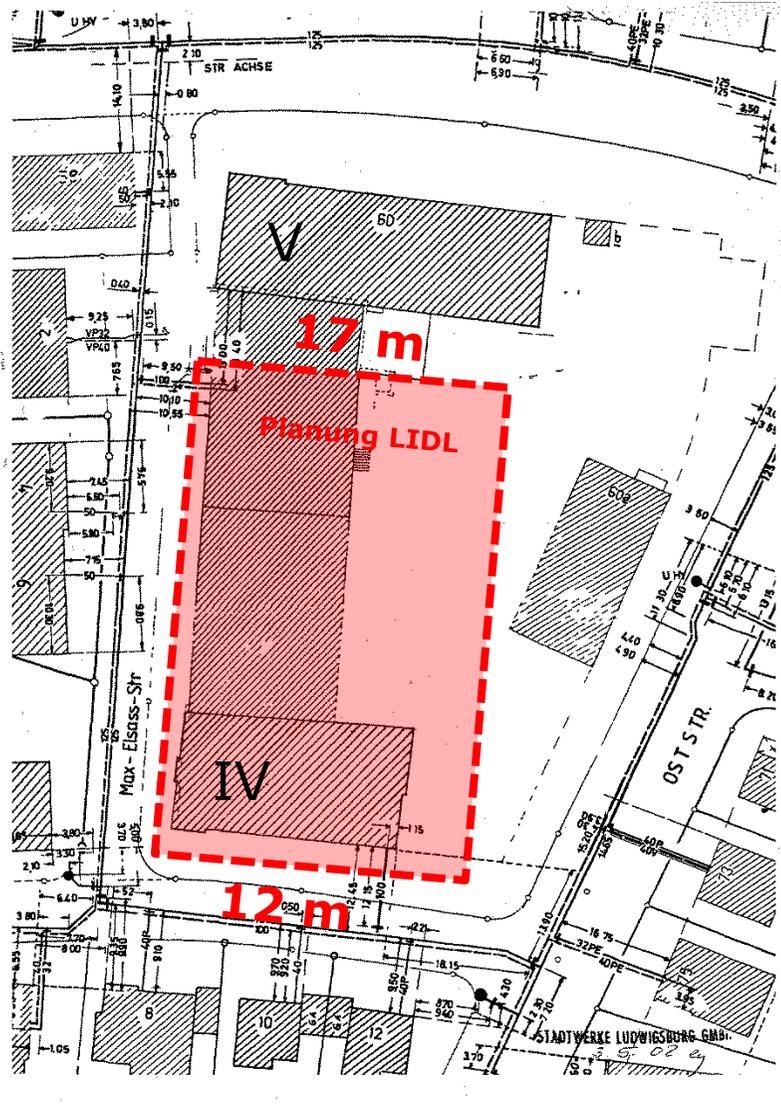


Steubenstraße (Aufnahme 2002) **ca. 15 m**



LUDWIGSBURG

# „Werk 7 Mann & Hummel“



Hindenburgstraße (Aufnahme 2002) ca. 20 m



Steubenstraße (Aufnahme 2002) ca. 15 m

# Schrägluftbild um 1990





## Position der Fa. LIDL als Vorhabenträger:

Schriftliche Stellungnahme Herrn Mayerhöfer, LIDL Vertriebs-GmbH, vom 04.10.2017 liegt den Mitgliedern des Gemeinderates vor.

- Die Fa. LIDL akzeptiert für eine größere Verkaufsfläche die **städtischen Forderungen Wohnraum zu schaffen, eine Quartiersgarage zu bauen und Flächen für Verkehrsmaßnahmen abzutreten.**
- Eine Verlegung der Verkaufsfläche ins Erdgeschoss greift in die Funktionalität des Marktes ein. **Fa. LIDL wird keine Kundentiefgarage bauen.** Dies gefährdet die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens.
- **Zur äußeren Gestaltung** des Gebäudes ist Fa. LIDL **gesprächsbereit.**
- Bleibt es bei der städtischen Forderung nach einer Kundentiefgarage, wird die Fa. LIDL ihre **Neubaupläne am Standort Hindenburgstraße aufgeben.**



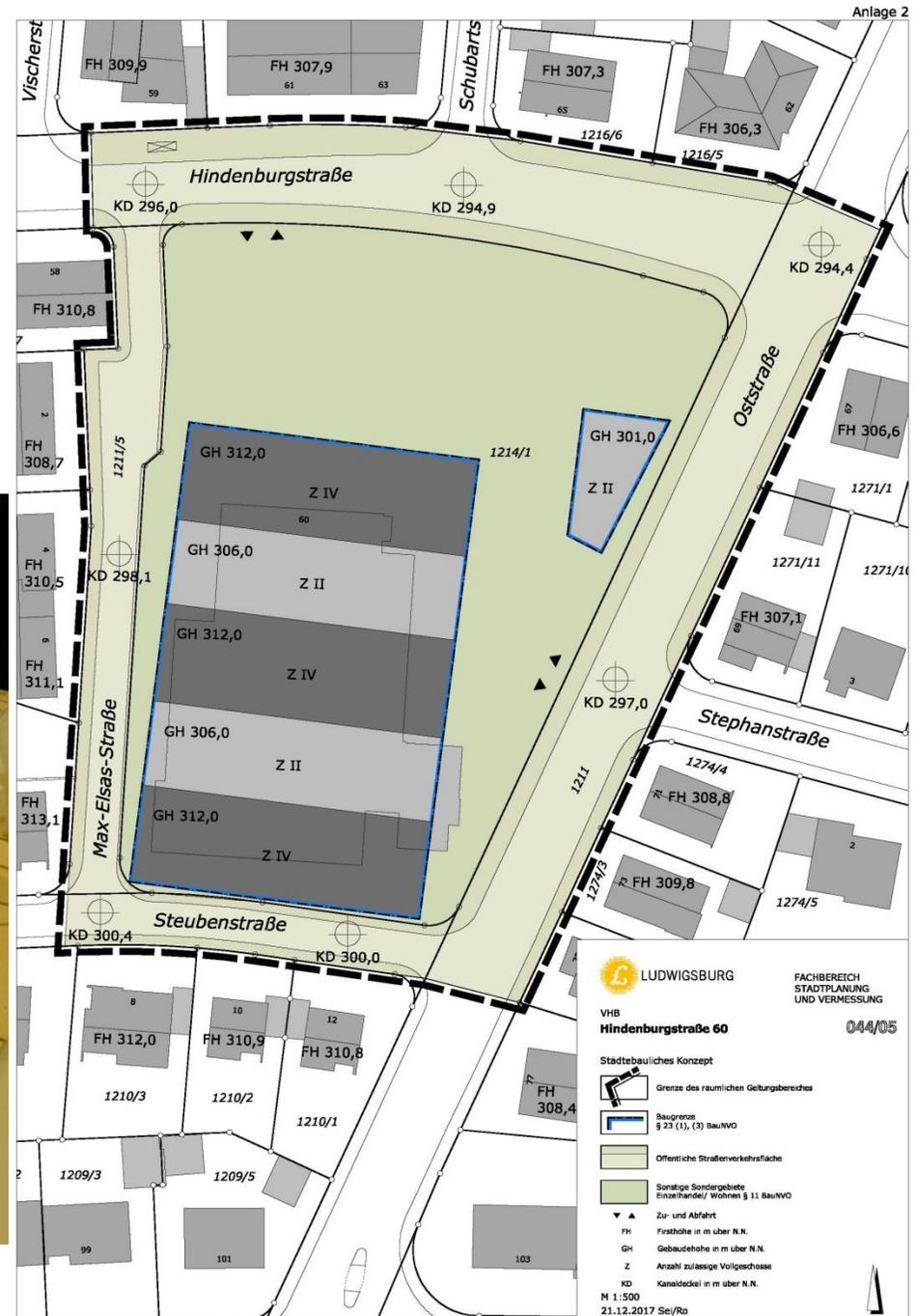
LUDWIGSBURG

# Städtebauliches Grobkonzept

Aufstellungsbeschluss  
VhB „Hindenburgstraße 60“



BTU 30.01.2018

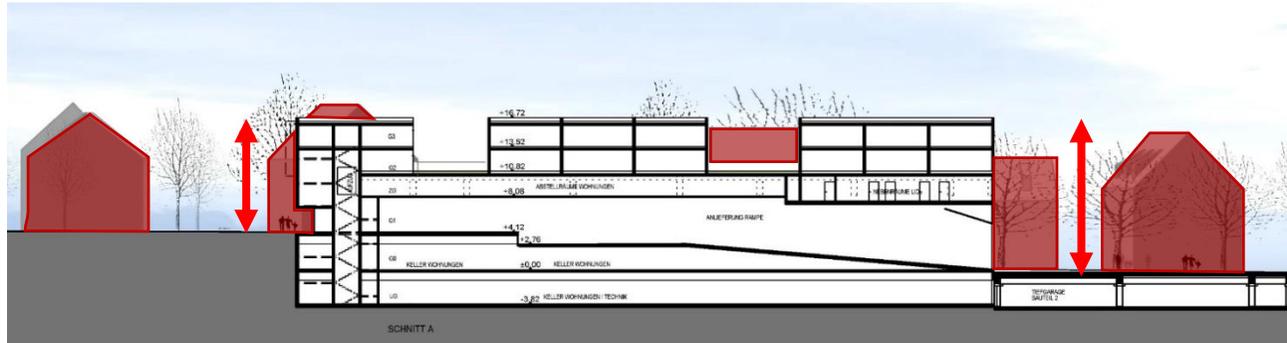




## Überarbeitungsanforderungen aus Beteiligung und politischer Diskussion

- **Rücksprung der Wohnzeilen** gegenüber Max-Elsas- und Steubenstraße prüfen
- **Neue Baumreihe** an der Hindenburgstraße und Eingrünung des Grundstücks
- **Gestalterische Weiterentwicklung** des Baukörpers und der Fassaden
- Absicherung der **Stadtbahntrasse**

12 m



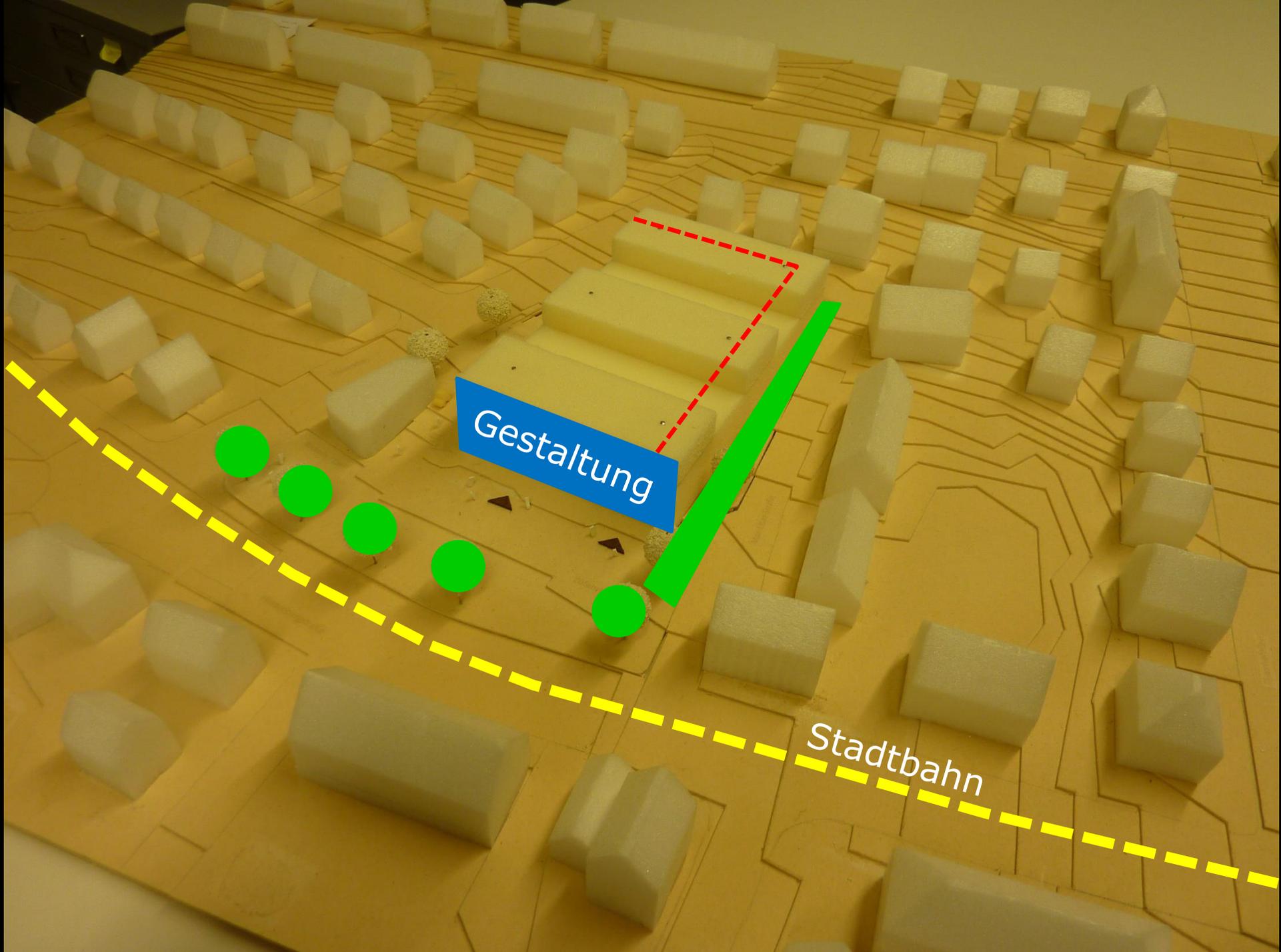
17 m

**Steuben-  
straße**

**Hindenburg-  
straße**



Höhenentwicklung



Gestaltung

Stadtbahn



## Empfehlung der Verwaltung

- Der Gemeinderat muss jetzt **eindeutige Rahmenvorgaben** für eine erfolgreiche Realisierung des Bauvorhabens setzen.
- **Interessen der Fa. LIDL und der Stadt sind ausgewogen.** Der erzielte Kompromiss mit zusätzlichen Wohnungen und Stellplätzen sollte nicht mit der Forderung nach einer Kundentiefgarage in Frage gestellt werden.
- Die **geplante Gebäudehöhe** von max. 17 m an der Hindenburgstraße ist **städtebaulich vertretbar.**
- Zu Gunsten einer **geringeren Gebäudehöhe** auf den Bau von Wohnungen zu verzichten, kann nicht im öffentlichen Interesse sein.
- Stadt muss sich in den weiteren Verhandlungen mit der Fa. LIDL auf die **Gebäudegestaltung konzentrieren.** Äußeres Erscheinungsbild und eine Belebung der Erdgeschosszone entscheiden später über die Qualität und Akzeptanz des Bauvorhabens.



# Formelles Beteiligungsverfahren

Vorgezogene Bürgerbeteiligung hat bereits stattgefunden

**Hier stehen wir**





LUDWIGSBURG

# Städtebauliches Grobkonzept

Aufstellungsbeschluss  
VhB „Hindenburgstraße 60“



BTU 30.01.2018

