



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Bürgerbüro Bauen

VORL.NR. 071/18

Sachbearbeitung:

Faigle, Markus

Datum:

16.02.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

15.03.2018
21.03.2018

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Satzung Sanierungsgebiet „Jägerhofkaserne,, – Satzungsbeschluss

Bezug SEK:

MP 4 – Vitale Stadtteile

Bezug:

Vorlage 389/17 – Städtebauliche Erneuerungsverfahren in Ludwigsburg

Anlagen:

Abgrenzungsplan zum Sanierungsgebiet „Jägerhofkaserne“

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils gültigen Fassung, wird am 21.03.2018 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Jägerhofkaserne“ beschlossen.

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen zahlreiche städtebauliche Missstände und Funktionsdefizite vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 1,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

„Jägerhofkaserne“

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan abgegrenzten Flächen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme „Jägerhofkaserne“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Genehmigung für die Bestellung grundstücksbelastender Rechte gem. § 144 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird jedoch allgemein erteilt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Aufgrund des § 143 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird für das Sanierungsgebiet „Jägerhofkaserne“ eine Frist von acht Jahren als Durchführungszeitraum festgelegt. Die Durchführungsfrist im Sanierungsgebiet „Jägerhofkaserne“ endet demnach am 30.04.2026.

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage | Projektziele

Die Jägerhofkaserne ist mit ihren Gebäuden, die aus den Jahren 1894-1901 sowie mit Erweiterungen von 1937 Stadtbild prägend. Die Gebäude Alt-Württemberg-Allee 47 und Jägerhofallee 40 sind in der Stadtbildanalyse zur Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt“ als besonders erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft. Nach diesem weisen die Gebäude einen identitätsstiftenden Charakter im geschlossenen Ensemble des Kasernenareals aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert auf. Bis 1994 belegte die Bundeswehr die Jägerhofkaserne, anschließend wurden die Mannschaftsgebäude für Übersiedler genutzt. Die Jägerhofkaserne ist die letzte ehemals militärisch genutzte Liegenschaft in der Innenstadt, die noch keine neue Nutzung erfahren hat. Die Wohnungsbau Ludwigsburg ist Eigentümerin der Flächen und hat so die Möglichkeit, dieses zentral gelegene, insgesamt ca. 1,6 ha große Grundstück nach den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Ludwigsburg zu entwickeln.

2. Sanierungs- und Entwicklungsziele | Integriertes Neuordnungskonzept

Die Umsetzung der Maßnahme dient der Nachverdichtung untergenutzter Flächenpotentiale. Die Einwohnerentwicklung und die damit ansteigenden Mieten, aber auch die Unterbringung von Flüchtlingen unterstreichen den Bedarf an ganzheitlichen Lösungen zur Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Bei der Bewältigung des breiten Spektrums an Zukunftsaufgaben bietet sich die Möglichkeit, mit der Jägerhofkaserne eine untergenutzte und leerstehende Potentialfläche im Innenbereich zu aktivieren, um eine nachhaltige und sozial ausgeglichene Stadtentwicklung voranzutreiben.

Architektonische und städtebauliche Gestaltung

Die Jägerhofkaserne bildet den östlichen Abschluss des Kasernenareals an der Hindenburgstraße.

Dessen gestalterische Identität bestimmen zahlreiche Kulturdenkmale in der Nachbarschaft der ehemaligen Jägerhofkaserne. Baulichen Veränderungen an der Bebauung der Jägerhofkaserne sollen in diesen Kontext gestalterisch eingebunden werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Konversionsfläche sollen 169 Wohnungen realisiert werden, von den 93 Wohnungen für den geförderten Mietwohnungsbau vorgesehen sind. Neben der Wohnnutzung soll im Areal eine Mischung mit Dienstleistung, Gastronomie, Nahversorgung und eine Kindertagesstätte untergebracht werden. Diese Nutzungsmischung ist der Schlüssel für den Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz.

Umgang mit dem Gebäudebestand

Zentraler Bestandteil ist der Erhalt der Bestandsgebäude, wobei die baulichen Veränderungen aus den 1930er Jahren rückgebaut und baulich ergänzt werden können.

Erschließung und Versorgung

Der gesamte ruhende Kfz-Verkehr für die geplante bauliche Nutzung soll in einer Tiefgarage auf dem Gelände der Jägerhofkaserne untergebracht werden, wobei auf einen barrierefreien Zugang von möglichst allen Treppenhäusern geachtet wird.

Mit der Konversion der ehemaligen Kasernen in der östlichen Innenstadt baut die Stadt ein engmaschiges Fußwegenetz auf der Grundlage der ursprünglich geplanten Gliederung der Baublöcke auf. Die bestehende öffentliche Fußwegeverbindung von der Königsallee über das Film- und Medienzentrum und das Luitpoldareal mit Polizeipräsidium und Finanzamt wird über die Konversionsfläche bis zur Jägerhofkaserne verlängert. Zwischen der entstehenden Kindertageseinrichtung und den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ist ein öffentlicher Quartiersplatz vorgesehen, der durch eine gastronomische Nutzung weiter aufgewertet werden kann.

3. Kosten des Handlungskonzepts

Das Handlungskonzept weist für die vom Grundsatz her förderfähigen Maßnahmen pauschalierte Kosten i.H.v. insgesamt rund 13,8 Mio. Euro (Förderrahmen) aus. Für das Programmjahr 2018 wurde eine Anschubfinanzierung von rund 2,7 Mio. Euro (Förderrahmen) beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eingereicht (Vorlage Nr. 389/2017). Der Förderrahmen soll durch weitere Aufstockungen kontinuierlich an den Investitionsbedarf angepasst werden.

4. Wahl des Sanierungsverfahren

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Grundstücks und der WBL als Eigentümerin aller Flächen des Areals wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Jägerhofkaserne“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen.

5. Durchführungszeitraum der Sanierung

Gemäß § 142 Abs 3 BauGB ist durch den Gemeinderat bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich ebenfalls durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Nach dem BauGB soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten. Durch die

vergleichsweise einfache Eigentümersituation der Jägerhofkaserne kann das Sanierungsverfahren in einem kürzeren Zeitraum durchgeführt werden. Die Durchführungsfrist im Sanierungsgebiet „Jägerhofkaserne“ würde nach einem erfolgten Beschluss dann am 30.04.2026 enden.

6. Weiteres Vorgehen

- nach erfolgtem Beschluss wird die Satzung ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht
- die Satzung und das Handlungskonzept werden dem Regierungspräsidium angezeigt
- die Stadt Ludwigsburg teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung mit und veranlasst die Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet „Jägerhofkaserne“ gelegenen Grundstücke

Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung (Erlangung der Rechtskraft) kann mit der Durchführung von öffentlichen und privaten Maßnahmen begonnen werden. Die Förderung der durchzuführenden Maßnahmen unterliegt den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Landes Baden-Württemberg.

Unterschriften:

Frank Lehmpfuhl

Markus Faigle

Finanzielle Auswirkungen?					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:			EUR
Ebene: Haushaltsplan					
Teilhaushalt TH05		Produktgruppe 5110-005			
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart					
FinHH: Ein-/Auszahlungsart					
Investitionsmaßnahmen					
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja			
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch			
Ebene: Kontierung (intern)					
Konsumtiv			Investiv		
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag	

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, FB 20, FB23, FB 60, FB 61, FB 65, FB 67, WBL, SWLB



LUDWIGSBURG

NOTIZEN