



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 085/18

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Seiler, Ulrich  
Müller, Stephanie

**Datum:**

22.02.2018

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

15.03.2018  
21.03.2018

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hindenburgstraße 60" Nr. 044/05 -  
geänderter Aufstellungsbeschluss

**Bezug SEK:**

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

**Bezug:**

Mündlicher Bericht im BTU am 13.07.2017, Gestaltungsbeirat am 29.09.2017,  
Vorberatung Vorl.Nr. 540/17 - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan – im BTU  
am 30.01.2018

**Anlagen:**

- 1 Lageplan mit Geltungsbereich und städtebaulichen Rahmenvorgaben vom  
22.02.2018
- 2 Ergänzende Planungsempfehlungen vom 22.02.2018
- 3 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 Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 22.02.2018.
- 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. Der Lageplan mit städtebaulichen Rahmenvorgaben (Anlage 1) und die Planungsempfehlungen für die weitere Ausarbeitung (Anlage 2) sind Grundlage für das weitere Verfahren. Parallel zum Bebauungsplanverfahren begleitet der Gestaltungsbeirat die architektonische Gestaltung des Bauvorhabens.

- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, eine 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 zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
- V. Für das Verfahren wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet. 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. Ausgangslage**

Die Fa. LIDL hat am 13.07.2017 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt (BTU) die Planungen für einen Neubau ihres Lebensmittelmarktes am Standort Hindenburgstraße 60 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 vom 12. bis 27.10.2017 einzusehen.

Nach den Vorberatungen im BTU im Januar 2018 (Beschlussvorlage Nr. 540/17) sahen die Mitglieder des Gemeinderates weiteren Abstimmungsbedarf und haben die Beratung erneut an den zuständigen Ausschuss verwiesen. Mit der nun vorliegenden Vorlage wird den Gremien der Aufstellungsbeschluss mit ergänzten städtebaulichen Vorgaben zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

### **3. Ziel der Planung**

Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt Ludwigsburg und die ergänzende Nahversorgungsuntersuchung vom März 2017 sehen für den Lebensmittelmarkt in der Hindenburgstraße 60 den „vorrangigen Erhalt der Nahversorgungsfunktion“ vor. Das Büro Dr. Donato Acocella hat 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 entlastet außerdem den angespannten Wohnungsmarkt. Die Stellplatzversorgung im Umfeld der Hindenburgstraße ist für Anwohner und Arbeitspendler ein wichtiges Thema. Für die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum hat die Stadt eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt. Der Bau von zusätzlichen Stellplätzen auf privaten Flächen ist im öffentlichen Interesse. Die Bereitschaft der Fa. LIDL, über ihren eigenen Bedarf hinaus Stellplätze zu bauen und Dritten zugänglich zu machen, verbessert die Stellplatzsituation im Gebiet.

Für die weitere Ausarbeitung der Gebäudeplanung benötigt der Vorhabenträger städtebauliche Rahmenvorgaben. Auf der Basis des bisherigen Planungsstands vertritt die Verwaltung folgende städtebauliche Setzungen:

- Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, Wohnen, Quartiersgarage. Das öffentliche Interesse besteht in der Integration aller drei Nutzungen auf dem zentral gelegenen Grundstück in der Oststadt.
- Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist auf maximal 1.800 qm begrenzt. Für den Vorhabenträger ist die Aussicht, seine Verkaufsfläche zu vergrößern, Voraussetzung für das Neubauvorhaben. Die Erweiterung ist für die Stadt an den Bau zusätzlicher Wohnungen und Stellplätze für das Quartier gebunden.
- Der Neubau hat maximal 4 Vollgeschosse. Die Nutzungsebenen gliedern sich in eine Parkierungsebene für die Kunden, das Ladengeschoss und darüber zwei Geschosse für den Wohnungsbau.
- Die Ansichtshöhe der Fassade an der Hindenburgstraße beträgt maximal 17,0 m. Durch die Ausrichtung der aufgesetzten Wohnbebauung in Zeilen wechselt die Gebäudehöhe an der Max-Elsas-Straße zwischen einer zwei- und viergeschossigen Bebauung.

#### **4. Planungsempfehlungen für die weitere Ausarbeitung**

In der weiteren Ausarbeitung werden Vorschläge erwartet, die die Besonnung der benachbarten Wohngebäude auf der Westseite des Bauvorhabens sowie die Nachbarschaften an der Max-Elsas-Straße und Steubenstraße gegenüber der vorliegenden Planung verbessern.

Die Verwaltung sieht dafür folgende Handlungsansätze (siehe Darstellung in Anlage 2):

- A. Der Baukörper wird an der Max-Elsas- und Steubenstraße von den Grundstücksgrenzen zurückgesetzt.
- B. An der Max-Elsas-Straße wird die Gebäudetiefe der aufgesetzten Wohnzeilen verringert und die obersten Wohngeschosse in der Höhe abgestaffelt. Beurteilungsmaßstab dafür ist die Fortschreibung der bestehenden Verschattungsstudie.
- C. Die Wohngeschosse zur Steubenstraße werden vom Hausgrund zurückgesetzt.
- D. Wohnungszugänge an der Max-Elsas-Straße erleichtern die Bildung einer neuen Nachbarschaft.
- E. In der Max-Elsas- und Steubenstraße werden die Vorzonen des Bauvorhabens begrünt und die angrenzenden Straßenräume gestalterisch aufgewertet.

Die Prüfung dieser Handlungsansätze setzt eine vertiefende architektonische, erschließungstechnische und baukonstruktive Untersuchung durch den Vorhabenträger voraus. Den öffentlichen Anspruch an eine hohe Gestaltqualität sichert die weitere Begleitung der Gebäudeplanung durch den Gestaltungsbeirat.

#### **5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Ungeachtet der fortgeschrittenen Planung steht die Ausarbeitung des Bebauungsplans mit diesem Aufstellungsbeschluss am Anfang des förmlichen Verfahrens. Die vorliegenden Planunterlagen 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.

Mit der Setzung von Rahmenbedingungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden konkrete Anregungen und Planungshinweise erwartet. Die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs ist eng an die weitere Gebäudeplanung der Fa. LIDL gekoppelt und wird sich gegenseitig beeinflussen.

#### **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**

<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, R05, 23, 60, 61, 67, SEL**



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN