



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05

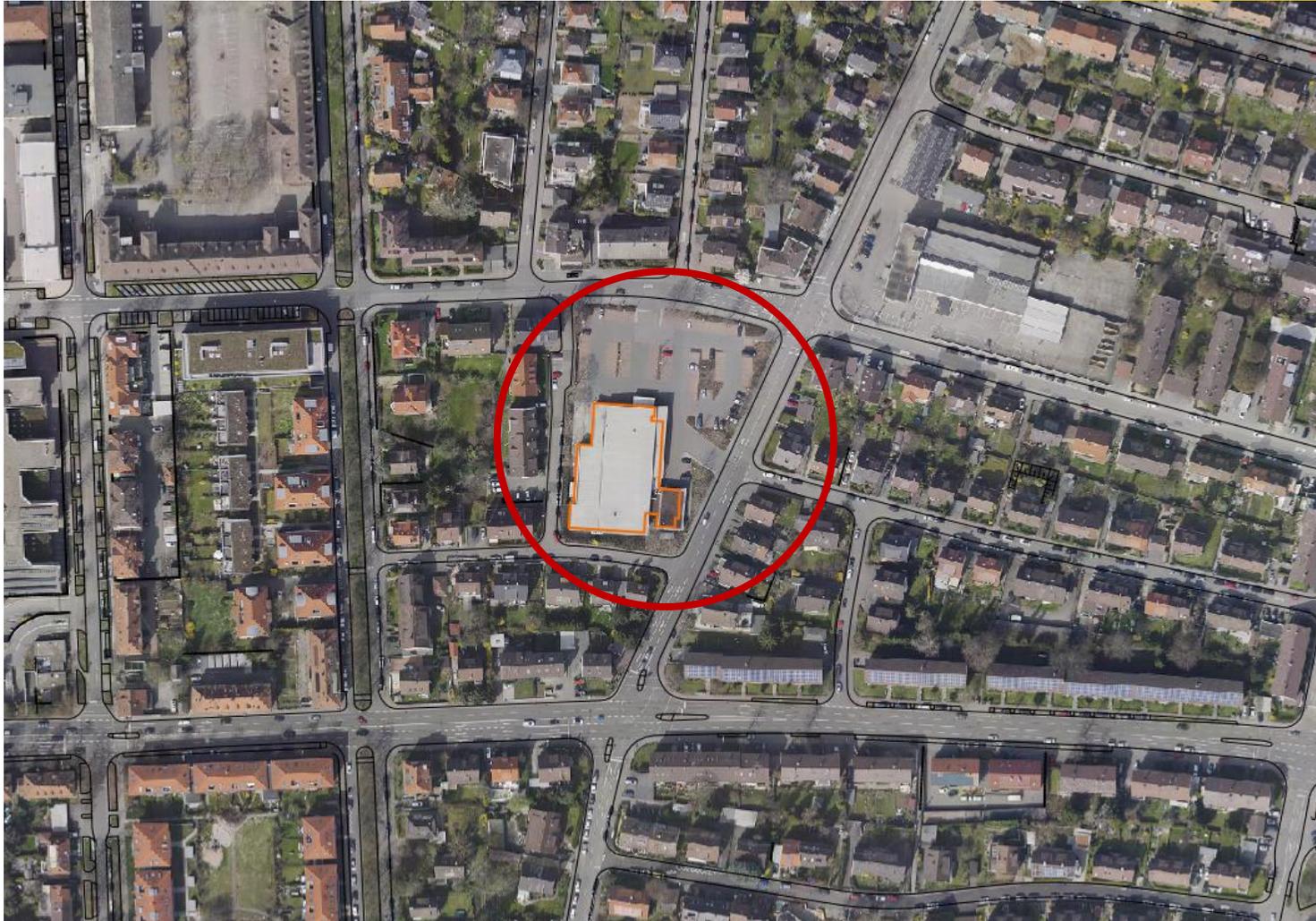
- Aufstellungsbeschluss, städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt 15.03.2018



LUDWIGSBURG

Neubau LIDL-Markt Hindenburgstraße 60



Fachbereich Stadtplanung und Vermessung



Was geschah bisher?

- 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**



Stand des Verfahrens

- Nach dem Wunsch des Gemeinderats wurde der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss (Vorl. 540/17) um **städtebauliche Vorgaben** ergänzt.
- Die Inhalte des beschlossenen **Antrags der SPD-Fraktion** Vorl. 040/18 wurden dabei übernommen.
- Ergebnis ist die jetzt vorliegende Vorl. 085/18, die klare **städtebauliche Rahmenvorgaben** und **Vorgaben für die weitere Ausarbeitung** macht.
- Mit dem **Aufstellungsbeschluss** geht es grundsätzlich darum, **ob** dieses Projekt mit den Vorgaben weiterverfolgt wird und **nicht** darum, **wie** es realisiert wird. Über das „**wie**“ entscheidet der GR nach der weiteren Planung abschließend mit dem **Satzungsbeschluss**.



Stand des Verfahrens

Gerade weil die Interessen der Anwohner sehr ernst genommen werden, hat bereits vor dem Bebauungsplanverfahren eine **vorgezogene Bürgerbeteiligung** stattgefunden.

Wir stehen am Anfang des Bebauungsplanverfahrens





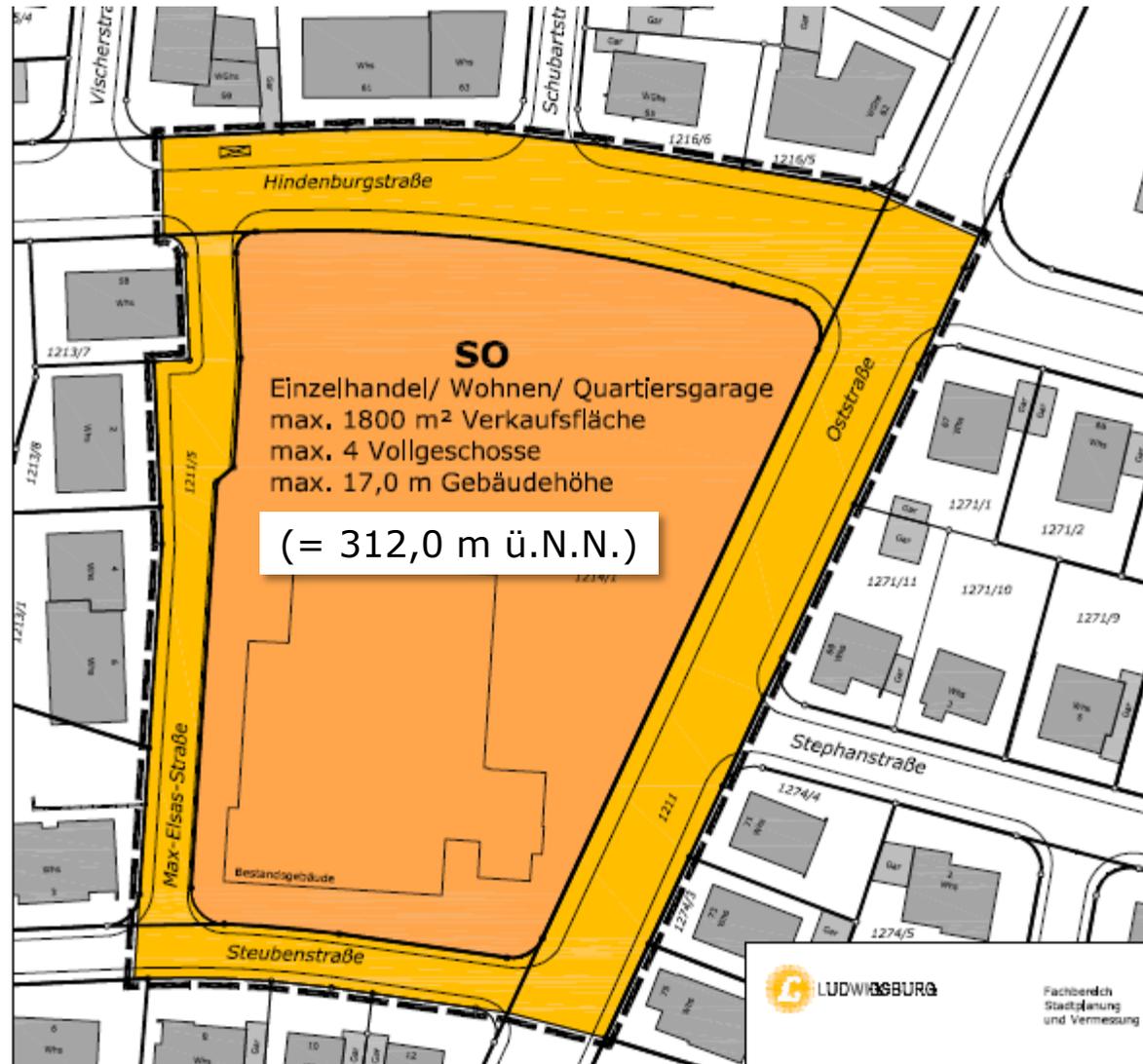
Es geht darum, **ob** ...

... auf dem Grundstück Hindenburgstraße 60 ein **neuer Lidl-Markt** mit **Wohnen** und **Quartiersgarage** mit folgenden **maximalen** städtebaulichen Kenngrößen realisiert werden kann:

- **maximal 1.800 qm Verkaufsfläche**
- **maximal 4 Vollgeschosse**
- **maximal 17,0 m Gebäudehöhe** (= 312,0 m ü.N.N.)
- Durch die Zeilenbauweise der Wohnbebauung wechselt die Gebäudehöhe zwischen einer zwei- und viergeschossigen Bebauung, zwischen 11,0 und 17,0 m (=306,0 und 312,0 m ü.N.N.).



Städtebauliche Rahmenvorgaben („ob“)





Position der Fa. LIDL als Investor

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 Kundenparkplätze ins Untergeschoss (TG) 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.**



Städtebauliche Rahmenvorgaben („ob“)

Mit diesen Vorgaben kann folgendes Gebäude realisiert werden:

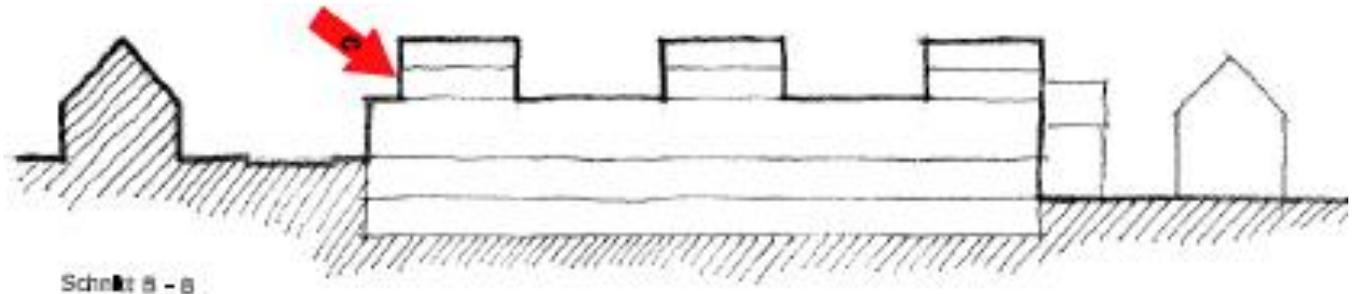
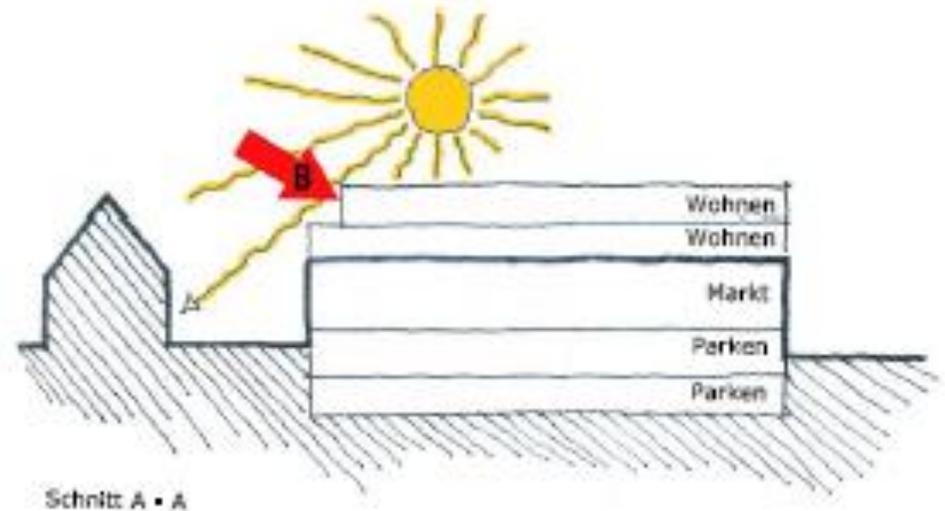
UG: Tiefgarage für Bewohner und Beschäftigte (Quartiersgarage)

EG: Parkierung für Kunden

1.OG: Verkaufsfläche Lidl

2.OG: Wohnen

3.OG: Wohnen





Verbindliche Grundlage für die weitere Planung sind folgende **Vorgaben (**Wie** soll das Gebäude realisiert werden?):**

- A Baukörper wird an Max-Elsas- und Steubenstraße von den Grundstücksgrenzen zurückgesetzt.
- B Die obersten Wohngeschosse werden zur Max-Elsas-Straße in der Höhe abgestaffelt.
- C Die Wohngeschosse zur Steubenstraße werden vom Hausgrund zurückgesetzt.
- D Wohnungszugänge werden an der Max-Elsas-Straße vorgesehen.
- E Die Vorzonen des Bauvorhabens werden zur Max-Elsas- und Steubenstraße begrünt und die angrenzenden Straßenräume gestalterisch aufgewertet.



Verbindliche Planungsvorgaben („wie“)



1. Vorentwurf



2. Vorentwurf



3. Vorentwurf



Planungsvorgabe Abstaffelung Wohngeschosse



Planungsvorgabe Abrücken des gesamten Baukörpers



1. Vorentwurf



2. Vorentwurf



3. Vorentwurf



Planungsvorgabe Abstufung Wohngeschosse



Planungsvorgabe Abrücken des gesamten Baukörpers



1. Vorentwurf



2. Vorentwurf



3. Vorentwurf



Planungsvorgabe Abstufung Wohngeschosse



Planungsvorgabe Abrücken des gesamten Baukörpers





Abwägungsentscheidung des Gemeinderats zwischen öffentlichen und privaten Belangen

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ (§ 1(7) BauGB)

Öffentliche Belange:

- Erhalt der Nahversorgungsfunktion
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Verbesserung der Stellplatzversorgung im Gebiet

Private Belange:

- **Anwohner:** Höhenentwicklung, Verschattung, Verkehrszunahme, Beeinträchtigung Wohnqualität
- **Investor Lidl:** Neubau des Marktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche



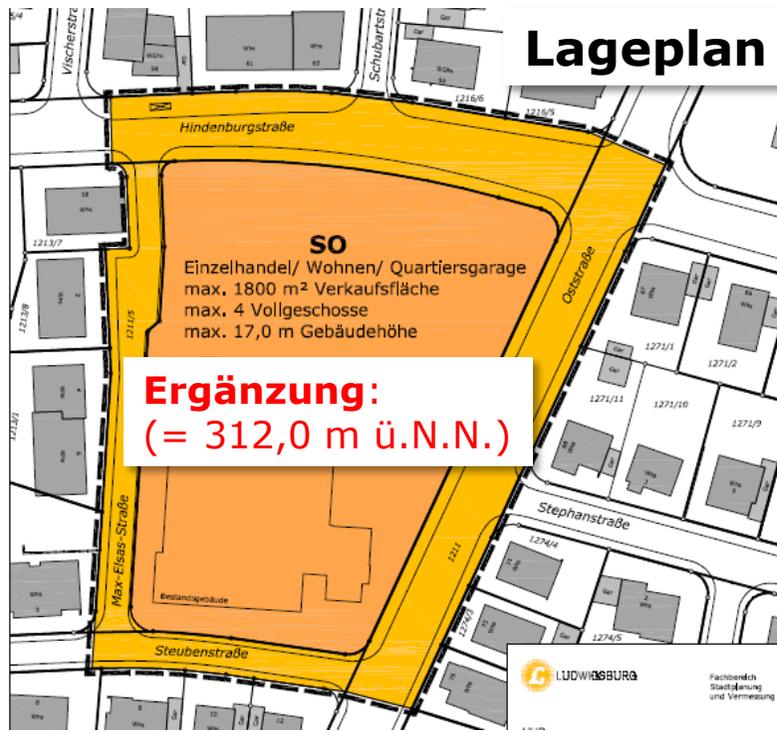
Empfehlung der Verwaltung

- **Interessen der Fa. LIDL und die öffentlichen Interessen 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 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kommt zum Ergebnis, dass das **Vorhaben weiter verfolgt werden soll.**
- Dazu ist es notwendig, dass der Gemeinderat einen **Aufstellungsbeschluss** fasst, mit dem **städtebauliche Rahmenvorgaben festgelegt** werden.
- Mit den ebenfalls zu beschließenden **verbindlichen Planungsvorgaben** werden die **Anwohnerinteressen gewahrt** und sichergestellt, dass in der weiteren Planung eine **verträgliche Lösung gefunden** wird.



Klarstellung des Beschlussvorschlags Vorl. 085/18

III. Der Lageplan mit den städtebaulichen Rahmenvorgaben (Anlage 1) und die Planungs**vorgaben** für die weitere Ausarbeitung (Anlage 2) sind Grundlage für das weitere Verfahren. Parallel zum Bebauungsplanverfahren begleitet der Gestaltungsbeirat die architektonische Gestaltung des Bauvorhabens.





Stand des Verfahrens



Wir stehen am Anfang des Bebauungsplanverfahrens



