



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 252/18

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Schröder, Sabine
John, Michaela

Datum:

28.06.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

19.07.2018
25.07.2018

Sitzungsart

NICHT ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan "Heilbronner Straße/Favoritiegärten" Nr. 033/02 -
Aufstellungsbeschluss

Bezug SEK:

MP 1 Attraktives Wohnen; MP 7 Grün in der Stadt

Bezug:

Anlagen:

1 Lageplan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 29.06.2018

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Heilbronner Straße/Favoritiegärten“ Nr. 033/02 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 29.06.2018 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit den Übergang zum bestehenden Wohngebiet verträglich zu gestalten.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heilbronner Straße/ Favoritegärten“ unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) die strategischen Ziele der Masterpläne MP 1 „Attraktives Wohnen“ und MP 7 „Grün in der Stadt“.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit den Übergang zum bestehenden Wohngebiet verträglich zu gestalten.

Ausgangssituation und Ziele der Planung

Planungsanlass ist ein Baugesuch vom 14.06.2018 für das Grundstück der Heilbronner Straße 2. Mit dem Bauvorhaben sollen 48 Studentenappartements realisiert werden. Dieses Bauvorhaben steht in Konflikt zu dem Planungsziel der Stadt Ludwigsburg, an dieser Stelle einen verträglichen Übergang von dem historisch sensiblen Bereich zwischen Schloss, Heilbronner Torhaus und Favoritepark zu dem bestehenden Wohngebiet „Favoritegärten“ zu schaffen bzw. zu erhalten.

Die städtebauliche Situation im Umfeld des Bauvorhabens ist einerseits geprägt durch das denkmalgeschützte Heilbronner Torhaus in dessen Vorbereich und die östlich angrenzende Parklandschaft (Favoritepark als FFH-Gebiet), andererseits durch das bestehende Wohngebiet Favoritegärten, welches sich in diesem Bereich durch eine aufgelockerte Bebauung auszeichnet, ehe sich im weiteren Verlauf der Heilbronner Straße eine dichtere Bebauung anschließt.

Um dieser sensiblen städtebaulichen Situation ausreichend Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, durch entsprechendes Planungsrecht einen verträglichen Übergang zu schaffen. Ein Bauvorhaben in der eingereichten Form würde diesem Ziel entgegenwirken.

Zu dieser Einschätzung kommt im Übrigen auch das Landesamt für Denkmalschutz, welches die Situation folgendermaßen bewertet:

Das betroffene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Heilbronner Torhauses in der Schlossstraße 52, welches als Teil der Sachgesamtheit der historischen Stadtumgrenzung gem. § 28 DSchG eingetragen ist, sowie der Park- und Gartenanlagen des Schlosses Ludwigsburg und des Favoriteschlusses, die ebenfalls Kulturdenkmale besonderer Bedeutung darstellen.

Nach Auffassung des Landesamtes für Denkmalschutz tritt das geplante Gebäude in den jetzigen Dimensionen und seiner barocken Formensprache zu sehr in Konkurrenz zu den herrschaftlichen Bauten Ludwigsburgs.

Es soll deshalb mit diesem Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf Baumasse und Körnung ein Übergangsbereich geschaffen werden, mit dem auf die Nachbarschaft des historischen Torhauses einerseits Rücksicht genommen wird und andererseits ein Angleich an die westlich anschließende Straßenrandbebauung erfolgt.

Es wird zudem eine städtebauliche Antwort angestrebt, die dem unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Favoritepark als FFH-Gebiet Rechnung trägt.

Über die Steuerung der Höhenentwicklung soll ein harmonischer Übergang zwischen Heilbronner Torhaus und bestehender Wohnbebauung erreicht werden, der gleichzeitig den ansteigenden Geländeverlauf erkennen lässt.

Aus städtebaulicher Sicht ist es besonders wichtig, die historische Sichtachse von der Schlossstraße in Richtung Süden auf das Heilbronner Torhaus, welches gleichzeitig auch der Endpunkt der denkmalgeschützten Schlossallee ist, in ihrer heutigen Qualität zu erhalten.

Weiteres Vorgehen:

Es wird angestrebt, das Bebauungsplanverfahren im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchzuführen. Die konkrete Prüfung und Festlegung erfolgt im weiteren Verfahren. Die konkreten Festsetzungen sollen ebenfalls im weiteren Verfahren entwickelt werden.

Planungsabsichten und Ziele der Planung werden ein Monat lang beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürger können sich während der Offenlage mündlich oder schriftlich zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen.

Unterschriften:**Martin Kurt****Verteiler: : DI, DII, DIII, 23, 32, 60, 61, 67, R05**



LUDWIGSBURG

NOTIZEN