



## MITTEILUNGSVORLAGE

VORL.NR. 330/18

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Kühnle, Sandra  
Seiler, Ulrich

**Datum:**

14.09.2018

| <u>Beratungsfolge</u>                   | <u>Sitzungsdatum</u> | <u>Sitzungsart</u> |
|---|----------------------|--------------------|
| Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt | 11.10.2018           | NICHT ÖFFENTLICH   |
| Gemeinderat                             | 17.10.2018           | ÖFFENTLICH         |

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hindenburgstraße 60"  
- Stellungnahme zu interfraktionellen Antrag vom 06.07.2018

**Bezug SEK:** MP03 - Wirtschaft und Arbeit, MP01 - Attraktives Wohnen, MP04 - Vitale Stadtteile

**Bezug:**

- Vorlage Nr. 267/18: Interfraktioneller Antrag der CDU, SPD und Freie Wähler vom 06.07.2018
- Vorlage Nr. 085/18: VhB „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05 Geänderter Aufstellungsbeschluss
- Vorlage 540/17: VhB „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05 Aufstellungsbeschluss

**Anlagen:** ---

**Mitteilung:**

Stellungnahme zum interfraktionellen Antrag

Die Fa. LIDL beabsichtigt, ihren Lebensmittelmarkt in der Oststadt an der Hindenburgstraße 60 durch einen Neubau zu ersetzen. Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat dafür am 21.03.2018 einen Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05 beschlossen. Abweichend von dem Verwaltungsvorschlag wurde auf Antrag aus dem Gremium der Beschlusstext mit der Forderung ergänzt, die Marktebene im Erdgeschoss anzuordnen.

Das Planungskonzept der Fa. LIDL sieht vor, von der Hindenburgstraße aus die Marktebene im ersten Obergeschoss und die Kundenparkplätze im Erdgeschoss anzuordnen. **Der ergänzenden Forderung aus dem Gemeinderat wird der Vorhabenträger aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht folgen. Der interfraktionelle Antrag eröffnet die Chance, das Bebauungsplanverfahren zusammen mit der Fa. LIDL fortzuführen. Die Verwaltung ist überzeugt, im Interesse der Stadt eine tragfähige städtebauliche Lösung im weiteren Planungsverfahren zu finden.**

Bewertung der Planungsdiskussion

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses fand eine intensive Planungsdiskussion zwischen der Fa. LIDL, den beauftragten Architekten und Fachplanern, den betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung, der Öffentlichkeit und betroffenen Bürgerschaft sowie dem Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg statt. Allgemein anerkannt ist das Interesse der Fa. LIDL, ihren Lebensmittelmarkt in der Oststadt zu modernisieren und städtebaulich aufzuwerten. Die erklärte Absicht der Fa. LIDL,

zusätzlich zu ihrem Lebensmittelmarkt Wohnraum zu schaffen, ist unstrittig im besonderen öffentlichen Interesse. Dies gilt nach Einschätzung der Verwaltung auch für das Angebot des Vorhabenträgers, über den eigenen Bedarf hinaus, Stellplätze für Dritte im Quartier zu schaffen.

Bei der Debatte der Frage, in welcher Ebene die Ladenfläche angeordnet wird, sollten aus Sicht der Verwaltung folgende Aspekte mit beachtet werden:

- Das bestehende 1-geschossige Marktgebäude mit dem vorgelagerten offenen Kundenparkplatz ist weder der zentralen Lage in der Oststadt noch der baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks angemessen. Insoweit ist eine bauliche Veränderung der bestehenden Situation ausdrücklich zu begrüßen. Der Planansatz, die Parkierung unter eine aufgeständerte Ladenebene zu schieben, verkleinert die offene und abweisende Parkierungsfläche. Erst das größere Bauvolumen ermöglicht eine bessere städtebauliche Integration des Baukörpers in das gewachsene Quartier.
- Die Forderung, die Ladenfläche im Erdgeschoss zu belassen, zielt auf die attraktive fußläufige Erreichbarkeit, eine möglichst hohe Barrierefreiheit auch für mobilitätseingeschränkte Menschen sowie die Einbindung der Nahversorgungseinrichtung in den öffentlichen Raum. Die Anhebung der Verkaufsfläche in das erste Ladengeschoss bedarf einer architektonisch guten und gestalterisch anspruchsvollen Lösung. Dabei werden die Gebäudestellung, die Lage und Ausgestaltung der Eingangszone sowie die Fensteröffnungen in der Fassade von besonderem Interesse sein. Ohne eine gestalterisch überzeugende Hochbauplanung des Investors wird die Verwaltung dem Gemeinderat keinen Beschluss des Bebauungsplans empfehlen.
- Wesentliche Sorge der Anwohner in der Max-Elsas-Straße und der Steubenstraße ist die Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung. Ihr Plädoyer für eine Tiefgarage unter dem Niveau der Hindenburgstraße zielt darauf ab, die Gebäudehöhe gegenüber dem aktuellen Planungsstand deutlich zu reduzieren. Für eine noch bessere städtebauliche Einbindung gegenüber der Wohnbebauung müssen im weiteren Planungsverfahren die Abstandsflächen, die Eingrünung des Baugrundstücks und die Lage bzw. Erschließung der geplanten Wohnnutzung auf dem Marktgebäude überprüft werden. Damit können die Belichtungsverhältnisse und eine gute Nachbarschaft der beiden Nutzungen verbessert werden.

#### Weiteres Vorgehen

**Nimmt der Gemeinderat den interfraktionellen Antrag an, wird die Fa. LIDL die Neubauplanung wieder aufnehmen und weitere Planungsaufträge an ihre Architekten und Fachplaner erteilen.** Die Überarbeitung der vorliegenden Gebäudeplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Fachbereichen. Innerhalb der Stadtverwaltung ist dafür eine interdisziplinäre Projektgruppe eingesetzt. **Hat die Fortschreibung der Gebäudeplanung einen Stand erreicht, der die öffentlichen Interessen und fachlichen Belange umfassend berücksichtigt, wird der Fachbereich Stadtplanung und Vermessung einen kombinierten Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ vorbereiten.** Nimmt der Gemeinderat die Beschlussvorlage an, findet die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt. Erst nach Abwägung aller vorliegenden Anregungen aus der Beteiligung kann der Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Dies ist Grundlage für das anschließende Baugenehmigungsverfahren.

#### **Unterschriften:**

**Martin Kurt**

**Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 23, 60, 61, 67, SEL**





LUDWIGSBURG

# NOTIZEN