



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung
Geschäftsstelle Gemeinderat

VORL.NR. 519/18

Sachbearbeitung:

Datum:

12.12.2018

Beratungsfolge

Gemeinderat

Sitzungsdatum

13.12.2018

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Stuttgarter Straße Süd" Nr. 052/01 - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

- abweichender/ergänzender Beschlussvorschlag zur Vorl. Nr. 513/18

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Sitzung Gestaltungsbeirat vom 30.11.2018

Anlagen: 1 Abgrenzung Geltungsbereich vom 04.12.2018

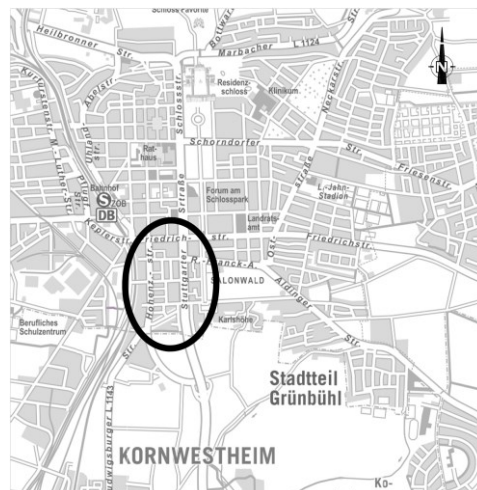
Abweichender Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße Süd“ Nr. 052/01 wird beschlossen.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 04.12.2018 (Anlage 1).

- II. Ziel der Planung ist, das Bestandsgebiet in seiner besonderen architektonischen Qualität zu sichern und langfristig die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. *Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.*

- III. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) die strategischen Ziele des Masterplans MP1 „Attraktives Wohnen“. Vorrangig fördert er eine nachhaltige positive demographische Entwicklung und einen behutsamen Umgang mit dem gewachsenen städtebaulichen Bestands.

Ausgangssituation

Im Bereich der Hartensteinallee steht eine bauliche Entwicklung an: Ein privater Bauherr hat eine formlose Anfrage zum Neubau eines Wohngebäudes vorgelegt. Aufgrund der relevanten stadträumlichen Funktion am Stadteingang sowie der prägnanten Ecksituation in historischer Umgebung wurde das Vorhaben als Erstberatung nicht-öffentlich im Gestaltungsbeirat am 30.11.2018 beraten. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, vorrangig den Erhalt des Bestandsgebäudes zu prüfen. Zeitgleich hat jedoch der Bauherr den Abbruch des Bestandsgebäudes im Kennntnisgabeverfahren angezeigt.

Für die Südstadt gelten im Wesentlichen die Festsetzungen eines übergeleiteten Ortsbauplans und der Ortsbausatzung. Die vorliegende Anfrage zeigt, auch nach Einschätzung des Gestaltungsbeirats, dass dieses Planrecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr ausreicht. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird das bauliche Gesamtkonzept für die Südstadt fortgeschrieben und die aktuelle bauliche Entwicklung gezielt gesteuert.

Ziel der Planung

Die Südstadt gehört zu den gründerzeitlichen Stadterweiterungen Ludwigsburgs. Sie schließt räumlich direkt an die Innenstadt an und bildet den südlichen Stadteingang. Historische Alleen, die als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz stehen, durchziehen das Baugebiet.

Ziel der Planung ist, die Südstadt als einmaliges städtebauliches Ensemble und baukulturelles Zeugnis einer ursprünglichen Villenkolonie langfristig zu sichern und zu entwickeln. Aufgrund der exponierten Lage an wichtigen Verkehrsachsen (B 27, Friedrichstraße, Bahntrasse) besteht ein großes öffentliches Interesse, mögliche Veränderungen des Stadtbilds an diesem wichtigen Stadteingang Ludwigsburgs zu gestalten.

Die Erschließungsstruktur der Südstadt nimmt die Achsenstruktur der historischen Innenstadt auf. Deutlich wird dies an dem von Prof. Theodor Fischer 1908 ausgearbeiteten Stadtbauplan „für ein vornehmliches Wohnviertel“ südlich der Friedrichstraße. Theodor Fischer war einer der maßgeblichen Architekten und Städtebauer um die Wende zum 20. Jahrhundert. Sein gestalterisches Leitbild ist bis heute an der Bebauungsstruktur der Südstadt ablesbar. Die große Qualität des Gebietes entsteht dabei auch durch die passenden Grundstückszuschnitte, privaten Gärten und Hofsituationen. Qualitäten, die im Wohnumfeld bis heute unverändert wahrgenommen werden. Bisher wurden in der Südstadt nur vereinzelt Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. In der homogenen Struktur stechen diese jedoch, teil sehr deutlich, hervor und können heute kein Maßstab mehr für Ersatzbauten im Baugebiet sein.

Daher sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Dieser Genehmigungsvorbehalt soll sich auf Gebäude und bauliche Anlagen beziehen, die das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen bzw. von stadtgeschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Für das Ortsbild und die Stadtgestalt sind insbesondere die Eckgebäude an Straßenkreuzungen sowie Gebäudegruppen aus einer Bauzeit, einer einheitlichen baulichen Gestaltung und mit einem vergleichbaren baulichen Zustand maßgeblich.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Körnung festgeschrieben und unter Berücksichtigung des Bestands Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen entwickelt

werden. Prägend für das Gebiet sind insbesondere eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach, eine gestaltete Vorgartenzone und eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen.

Die Südstadt zeichnet auch eine besonders hohe Freiraumqualität aus. Die auf die Stadtgründung im 18. Jahrhundert zurückgehenden Alleen bilden zusammen mit den öffentlichen Plätzen und den Vorgärten der Gebäude eine besondere gestalterische Einheit. Verbindliche Bauvorschriften sollen den besonderen Charakter der öffentlichen und privaten Freiräume langfristig erhalten und unter Berücksichtigung aktueller städtebaulicher Erfordernisse anpassen.

Weiteres Vorgehen

Planungsabsichten und Ziele der Planung werden einen 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 Stellung zu nehmen.



LUDWIGSBURG

NOTIZEN