



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 013/19

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Boos, Angelika
John, Michaela

Datum:

01.02.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

21.02.2019
27.02.2019

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karlstraße 8" Nr. 018/04
- Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung -

Bezug SEK: Masterplan 01 (Attraktives Wohnen)/SZ 02/OZ 03

Bezug: Vorl. Nr. 370/17 - Aufstellungsbeschluss
Vorl. Nr. 485/17 – Mitteilungsvorlage zur veränderten Planung
Vorl. Nr. 207/18 – Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung

Anlagen:

- 1 Bebauungsplanentwurf vom 01.02.2019
- 2 Textliche Festsetzungen vom 01.02.2019
- 3 Begründung vom 01.02.2019
- 4 Abwägung vom 01.02.2019
- 5-23 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.11.2018 mit Freiflächengestaltungsplan vom 25.01.2019
- 24 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Karlstraße 8“ Nr. 018/04 vom 01.02.2019 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 01.02.2019 beschlossen. Es gilt die Begründung vom 01.02.2019.



- III. Maßgebend für die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist der ggf. noch geringfügig zu modifizierende Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan vom 25.01.2019. Den wesentlichen Inhalten des Durchführungsvertrages (Anlage 24) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 5 – 23), sowie der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird zugestimmt.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-/ Erschließungs- und Freiflächenplan gem. § 3 (2) BauGB und Begründung öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Durch die geplante Nachverdichtung in der historischen Innenstadt kann ein bedeutender Beitrag zum Themenfeld „Lebendige Innenstadt“ geleistet werden. Die bestehende Baulücke in der Karlstraße kann durch eine attraktive Architekturgestaltung geschlossen werden. Darüber hinaus trägt das neue Angebot an innerstädtischen Wohnungen und Büros zur Belebung der Innenstadt bei und entspricht den Zielen des Themenfelds „Attraktives Wohnen“.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich in einer zentrale innerstädtischen von Ludwigsburg. Im Quartier Bahnhofstraße – Karlstraße – Solitudestraße – Leonberger Straße befinden sich einige historische Bauten aus der Gründerzeit, die neben einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss in den Obergeschossen durch Wohnnutzungen geprägt sind. Mit ihrer 2-3 geschossigen Bebauung, in der Regel mit Walm- bzw. Mansarddach prägen sie den Charakter und die Maßstäblichkeit des Quartiers. Darüber hinaus gibt es auch 3 - 4 geschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie Büronutzungen in den weiteren Geschossen. Im Quartier, innerhalb dessen sich das Planungsgebiet befindet, gibt es auch einige denkmalgeschützte Gebäude. Zudem ist das Quartier durch besonders erhaltenswerte Bausubstanz geprägt.

Das Plangebiet mit den Flurstücken 552/4, 552/5 und 552/6 (Karlstraße 8) wurde von einem privaten Investor erworben. Das betreffende Grundstück wurde bis heute nie bebaut sondern als Parkplatz genutzt. Der Investor beabsichtigt, diesen Bereich zu bebauen.

Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, hat der private Investor und Eigentümer des betreffenden Grundstückes eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte Mehrfachbeauftragung „Half Long Charles“ durchgeführt. Diese Mehrfachbeauftragung wurde eng durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Ludwigsburg begleitet.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Baulücke entsprechend seinem Umfeld als Blockrand zu schließen. Damit soll auch der vorhandenen, teilweise sehr wichtigen historischen Bausubstanz Rechnung getragen werden. Die Planung sieht ein städtebauliches Konzept mit einer nachvollziehbaren, schlüssigen Gebäudeplanung vor, die sich in Maßstab und Körnung in die umliegende Struktur einbindet und die besonderen Qualitäten des Ortes berücksichtigt. Das Baukonzept soll zum einen die städtebauliche Eigenart des in der Gründerzeit entstandenen Quartiers, seine städtebauliche Gestalt, Maßstäblichkeit, Materialhaftigkeit und Gliederung respektieren. Der Charakter des Stadtquartiers soll durch das Vorhaben gestärkt werden.

Das Nutzungskonzept sieht im Vordergebäude (Haus I) und in den Erdgeschossbereichen der

beiden Baukörper im Blockinnenbereich (Haus II und III) gewerbliche Nutzungen (Büroflächen) vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bauten im Blockinnenbereich sollen darüber hinaus in den Obergeschossen hochwertigem Wohnen im Zentrum dienen.

Für das Plangebiet gilt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan „Leonberger Straße“ Nr. 018/01 30.11.1968. Dieser repräsentiert eine Phase der städtebaulichen Denkweise der 1970er Jahre, in der die historische Struktur Ludwigsburgs durch Hochhausbebauungen überformt werden sollte. Zudem resultierte dieser Bebauungsplan aus den Planungsabsichten zum Thema Bahnhofsbereich mit zentralem Omnibusbahnhof Ludwigsburg (ZOB) Anfang der 70er Jahre. Es gab Variantenuntersuchungen mit einer Anordnung des ZOB im Solitudeblock und entsprechender Bebauungen in den angrenzenden Blockbereichen, die sich sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung an der Neuplanung orientieren. Die damaligen Planungsabsichten wurden nicht mehr vertieft. Die Umsetzung des ZOB ist in der Zwischenzeit längst im Bahnhofsbereich an anderer Stelle erfolgt, der Solitudeblock blieb in seiner ursprünglichen Bebauung weitgehend erhalten. Um an dieser Stelle eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, welche auf die bestehende Bebauung des Quartiers und auch der angrenzenden Baublöcke Rücksicht nimmt, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss (Vorl. Nr. 370/17) wurde das Nutzungskonzept weiterentwickelt und modifiziert. Bisher waren in den Erdgeschossbereichen aller 3 Baukörper gewerbliche Nutzungen (Büroflächen) vorgesehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die weiteren Geschosse des Hauptbaukörpers zum Straßenraum hin waren Studentenapartments sowie Businessapartments geplant.

In der Zwischenzeit hat sich der Investor dazu entschieden, das Vordergebäude komplett als eigene neue Büroadresse zu installieren. Durch die neu vorgesehenen Büroflächen über sämtliche Geschosse mussten auch die Raumhöhen entsprechend angepasst werden.

Die Nutzungen der beiden Baukörper im Blockinnenbereich haben sich nicht geändert. Hier war lediglich eine Modifizierung der Erdgeschosshöhen (Büroflächen) erforderlich, da diese im Rahmen der Mehrfachbeauftragung zu niedrig angesetzt wurden. Diese Modifizierung resultierte aus einer Empfehlung des Preisgerichts.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	25.10.2017
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	30.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.01.2018 – 20.02.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	09.01.2018 – 09.02.2018
Abschluss Städtebauliche Rahmenvereinbarung	27.12.2017 / 15.01.2018

Bauantrag Tiefgarage

Der Investor hat sich mit der Stadt darauf verständigt, losgelöst vom Bebauungsplanverfahren den Bauantrag für die Tiefgarage auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts („Leonberger Straße“ Nr. 018/01 30.11.1968) einzureichen. Der Bauantrag liegt seit Dezember 2018 vor. Die Unterlagen des Bauantrages entsprechen den Anlagen 5 – 6 des Vorhaben- und Erschließungsplans. Hintergrund ist, die Zeit bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens dazu zu nutzen, umfassende erforderliche Erdbaumaßnahmen vorzunehmen. Im Hinblick auf das noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren ist von keiner Präcedenzwirkung auf das Hochbauverfahren auszugehen.

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Es ist vorgesehen, den Satzungsbeschluss vor der Sommerpause zu fassen. Bis zum Satzungsbeschluss soll der Durchführungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen werden. Bestandteil ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan. Bei der Vorbereitung der Sitzungsunterlagen zu dieser Vorlage wurde festgestellt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Freiflächengestaltungsplan noch Differenzen (z.B. Form der Terrassen) aufweisen. Diese sind bis zum Abschluss des Durchführungsvertrags vom Investor noch zu beseitigen.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler:

DI, DII, DIII, 60, R05, 23, 67, SEL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN