



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 248/19

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

John, Michaela
Schröder, Sabine

Datum:

02.07.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und
Liegenschaften
Gemeinderat

Sitzungsdatum

23.07.2019

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

24.07.2019

ÖFFENTLICH

Betreff: Satzung über eine Veränderungssperre "Heilbronner Straße/Favoritegärten"

Bezug SEK: MP 01 (Attraktives Wohnen) - SZ 03 / OZ 01

Bezug: VORL.NR. 252/18 – Aufstellungsbeschluss BP „Heilbronner
Straße/Favoritegärten“ Nr. 033/02

Anlagen: 1 Geltungsbereich der Veränderungssperre vom 02.07.2019

Beschlussvorschlag:

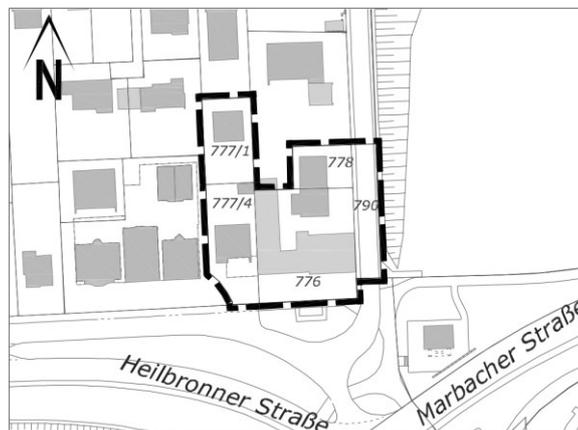
Aufgrund von §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird folgende Satzung zur Begründung einer Veränderungssperre beschlossen:

§ 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke Nr. 776, 777/1, 777/4 und 778, sowie Teile des Flurstückes Nr. 790.



Der konkrete räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 02.07.2019 dargestellt.

§ 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bis dahin ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 Baugesetzbuch.

Sachverhalt/Begründung:

Mit dem vorliegenden Baugesuch für das Grundstück der Heilbronner Straße 2 vom 14.06.2018 hat der Bauherr vor, ein großvolumiges Bauvorhaben für 48 Studentenappartements zu realisieren.

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.

Mit dem derzeit geltenden Planungsrecht lässt sich dieses Ziel nicht erreichen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1923 sieht nur eine Baulinie parallel zur Heilbronner Straße vor. Er trifft keine Aussagen zur Baumasse, Körnung oder Höhenentwicklung.

Die aktuelle städtebauliche Situation im Umfeld des Bauvorhabens ist geprägt durch das denkmalgeschützte Heilbronner Torhaus und dessen Vorbereich sowie die östlich angrenzende Parklandschaft (Favoritepark als FFH-Gebiet) einerseits und durch das bestehende Wohngebiet Favoritegärten, welches sich in diesem Bereich durch eine aufgelockerte Bebauung auszeichnet andererseits. Die Gebäudehöhen entlang der Heilbronner Straße nehmen in Richtung Park und Torhaus deutlich ab und gewährleisten einen verträglichen Übergang zu den historisch sensiblen Bereichen.

Das eingereichte Baugesuch steht im Widerspruch zu diesen städtebaulichen Zielen. Es hat einen städtebaulichen Zielkonflikt und damit ein Planungserfordernis ausgelöst.

Die Stadt hat aufgrund des städtebaulichen Zielkonfliktes am 25.07.2018 mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Heilbronner Straße/ Favoritegärten“ reagiert.

Mit diesem Bebauungsplan soll über entsprechende Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf Baumasse und Körnung ein Übergangsbereich geschaffen werden, mit dem auf die Nachbarschaft

Satzung über eine Veränderungssperre "Heilbronner Straße/Favoritegärten"

des historischen Torhauses einerseits Rücksicht genommen wird und andererseits eine Angleichung 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.

Der vorliegende Bauantrag beruft sich auf das geltende Planungsrecht, berücksichtigt aber nicht die städtebaulichen Ziele, die mit dem eingeleiteten Bebauungsplan verwirklicht, bzw. gesichert werden sollen.

Zur Sicherung der Planung für den o. g. Bereich soll eine Veränderungssperre begründet werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.07.2019 sind demnach die rechtlichen Voraussetzungen zum Beschluss einer Satzung für eine Veränderungssperre gegeben.

Mit der Veränderungssperre sollen bauliche Maßnahmen, die die Zielsetzungen des Bebauungsplanes erschweren oder gar unmöglich machen, ausgeschlossen werden. Sie schafft den notwendigen Zeitrahmen, um das Abwägungsmaterial angemessen zu ermitteln und zu bewerten. Das Ergebnis der Abwägung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan einfließen und so den rechtlichen Rahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich definieren.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 60



LUDWIGSBURG

NOTIZEN