



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 253/19

Sachbearbeitung:

Boos, Angelika
John, Michaela

Datum:

02.07.2019

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	23.07.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	24.07.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Karlstraße 8" Nr. 018/04 - Satzungsbeschluss

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. 013/19 – Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung

Anlagen: 1 Bebauungsplan vom 05.07.2019
2 Textliche Festsetzungen vom 05.07.2019
3 Begründung vom 05.07.2019
4 Abwägung vom 05.07.2019
5-23 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.03.2019 mit Freiflächengestaltungsplan vom 25.01.2019

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Karlstraße 8“ Nr. 018/04 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3), jeweils vom 05.07.2019, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.03.2019 mit Freiflächengestaltungsplan vom 25.01.2019 (Anlagen 5 – 23).



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Durch die geplante Nachverdichtung in der historischen Innenstadt kann ein neuer urbaner Wohn- und Arbeitsort entwickelt und damit 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 zentralen innerstädtischen Lage 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 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

Bebauung 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.

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
Entwurfsbeschluss	27.02.2019
Bekanntmachung Entwurfsbeschluss	09.03.2019
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.03.2019 – 03.05.2019
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	19.03.2019 – 19.04.2019
Abschluss Durchführungsvertrag	bei Vorlagenerstellung noch nicht erfolgt

Ergebnisse der förmlichen Beteiligung und Veränderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss

Während der öffentlichen Auslegungsfrist haben sich sowohl Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit zur Planung geäußert. Die eingegangenen Anregungen sind in der Anlage 4 dargestellt. Im Wesentlichen wurden dabei die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt bzw. auf diese verwiesen. Darüber hinaus wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen lediglich redaktionelle Änderungen erforderlich. Die Anregungen wurden somit berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich ein Bürger gemeldet, dem das Vorhaben insgesamt zu dicht und zu hoch ist. Dessen Anregungen wurden abgewogen.

Gegenüber dem Entwurfsbeschluss (Vorl. Nr. 013/19) wurden somit insgesamt lediglich redaktionelle Änderungen im Hinblick auf die Grundrissgestaltung verschiedener Wohneinheiten sowie das Verschieben von Öffnungen auf Grundlage der Grundrissmodifizierungen vorgenommen.

Änderungen der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, haben sich nicht ergeben.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 60, R05, 67, SEL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN