



VORL.NR. 337/19

FB Stadtplanung und Vermessung

Seiler, Ulrich
John, Michaela

02.10.2019

Anlagen: 1 Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 02.10.2019

Seite 1 von 3

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan „Bebenhäuser Straße 27“ ist im Masterplan 01 „Attraktives Wohnen“ verortet. Das Bebauungsplanverfahren zielt darauf ab, Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu sichern.

Ausgangssituation

Der Landkreis Ludwigsburg hat das Gebäude Bebenhäuser Straße 25-27 ab 2017 als Unterkunft für Geflüchtete angemietet. Der Neubau wurde von der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) in nachhaltiger Massivholzbauweise errichtet. Inzwischen konnte die Stadt Ludwigsburg das Wohngebäude für die Anschlussunterbringung übernehmen. Für das Wohngebäude hat das Bürgerbüro Bauen eine befristete Genehmigung erteilt. Um das bestehende Gebäude dauerhaft für Wohnzwecke nutzen zu können, muss neues Planungsrecht geschaffen werden.

Ziel der Planung

Das Gebäude Bebenhäuser Straße 25-27 wurde auf einer städtischen Fläche errichtet, die davor als Parkplatz für das Ludwig-Jahn-Stadion genutzt wurde. Nach dem gültigen Ortsbauplan 13/4 steht das Gebäude teilweise auf einer nicht-überbaubaren Grundstücksfläche. Im Baugenehmigungsverfahren für die Unterkunft wurde entschieden, eine Teilfläche des Parkplatzes zu überbauen. Ziel der Stadt ist, Geflüchtete nicht in Behelfsbauten unterzubringen, sondern dafür langfristig nutzbare, reguläre Wohngebäude zu errichten. Wenn die Wohnungen nicht mehr für die Anschlussunterbringung benötigt werden, wird die WBL die Wohnungen in ihren Mietwohnungsbestand übernehmen. Das Haus bietet Raum für bis zu 12 Mietwohnungen. Mit diesem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Situation verbindlich geklärt. Auf der neuen Rechtsgrundlage kann das Bürgerbüro Bauen eine unbefristete Baugenehmigung erteilen.

Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan schreibt den Gebäudebestand fest. Das nach den Plänen der Architekten Schlude, Ströhle, Richter errichtete Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 12 m x 27 m und drei Vollgeschosse mit Flachdach. Der Baukörper soll auf diese Abmessungen beschränkt werden. Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und steilem Satteldach prägen die westlich angrenzende Bebauung. Das Gebäude Bebenhäuserstraße 25-27 fügt sich in diese Struktur ein. Als östlicher Abschluss der Bauzeile ist die Sondersituation mit einem weiteren Geschoss und einem Flachdach städtebaulich vertretbar. Im Bebauungsplan kann alternativ auch ein Satteldach wie in der Nachbarschaft zugelassen werden, wenn sich dadurch die maximale Gebäudehöhe nicht verändert.

Alle Gebäude auf der Nordseite der Bebenhäuser Straße stehen ohne größere Vor- und Rücksprünge in einer Bauflucht. Um diese städtebauliche Gestaltung zu sichern, wird zur Straße die Festsetzung einer Baulinie empfohlen.

Gegenüber dem Bestand ist es städtebauliches Ziel, die überdachten Fahrradstellplätze und Müllbehälterstandplätze längerfristig aus der Vorgartenzone an den östlich angrenzenden Parkplatz zu verlagern. Vorschlag ist, dafür eine Fläche für Nebenanlagen im Bebauungsplan auszuweisen.

Die baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze des Gebäudes Bebenhäuserstraße 25-27 sind heute auf der östlich angrenzenden Parkierungsfläche nachgewiesen. Da das Gebäude keine Tiefgarage hat, muss es auch künftig möglich sein, ebenerdige Kfz-Stellplätze nutzen zu können. Vorschlag ist, soweit für das Bestandsgebäude erforderlich, den hergestellten Parkplatz als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung für Stellplätze auszuweisen. Dies bildet die baulichen Verhältnisse vor Ort ab. Gleichzeitig lässt diese Festsetzung planungsrechtlich zu, längerfristig zu Gunsten von Stellplätzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Die „Verkehrsfläche für Stellplätze“ ist so bemessen, dass dem Gebäude Bebenhäuserstraße 25-27 bis zu 12 Kfz-Stellplätze zugeordnet werden können. Dies entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO).

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Der Bebauungsplan „Bebenhäuser Straße 27“ Nr. 046/03 ermöglicht eine bauliche Nutzung und trägt damit zu einer geordneten Innenentwicklung bei. Die städtebauliche Planung erfüllt die formalen Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung: Mit einer Plangebietsgröße von ca. 1.250 qm wird der Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 qm Grundfläche unterschritten. Die Nachverdichtung findet auf einer vollständig versiegelten Parkierungsfläche statt. Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen nach dem BauGB sind nicht zu erkennen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Bebenhäuser Straße 27“ wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Weiteres Vorgehen

Die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung soll durch eine einmonatige Offenlage des städtebaulichen Konzeptes und der entsprechenden Begründung beim Bürgerbüro Bauen erfolgen. Während der Offenlage kann sich die interessierte Öffentlichkeit zu der Planung äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls zu der Planung gehört.

Unterschriften:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 60, 67, WBL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN