



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 343/19

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Seiler, Ulrich  
John, Michaela

**Datum:**

02.10.2019

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und  
Liegenschaften  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

24.10.2019

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

06.11.2019

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bebauungsplan "Brucknerstraße 42" Nr. 043/07 - Aufstellungsbeschluss und  
frühzeitige Beteiligung

**Bezug SEK:**

Masterplan 01 (Attraktives Wohnen) / SZ 02 / OZ 04

**Bezug:**

**Anlagen:**

- 1 Lageplan und städtebauliches Konzept zum Aufstellungsbeschluss vom  
02.10.2019
- 2 Bebauungsvorschlag des Architekturbüros Schlude, Ströhle, Richter  
vom 02.10.2019

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brucknerstraße 42“ Nr. 043/07 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 02.10.2019 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung und Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage im Schloßlesfeld.
- III. Das städtebauliche Konzept (Anlage 1) wird als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.
- IV. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.



- V. 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 „Bruckner Straße 42“ ist dem Masterplans 01 „Attraktives Wohnen“ zugeordnet. Er unterstützt das strategische Ziel, Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen.

#### **Ausgangssituation**

Das Gebäude Brucknerstraße 42 nutzt der Landkreis Ludwigsburg seit 2017 für die vorläufige Unterbringung von Geflüchteten. Die Unterkunft in zentraler Lage im Schloßlesfeld hat die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) in nachhaltiger Massivholzbauweise errichtet. Für das Wohngebäude hat das Bürgerbüro Bauen eine befristete Genehmigung erteilt. Um das bestehende Gebäude dauerhaft für Wohnzwecke nutzen und zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

#### **Ziel der Planung**

Im Bebauungsplan „Comburgstraße West“ Nr. 043/03 ist das Baugrundstück noch als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren für die Unterkunft wurde entschieden, den Parkplatz zu Gunsten einer Wohnbebauung zu nutzen. Ziel der Stadt ist, Geflüchtete nicht in Behelfsbauten unterzubringen, sondern dafür langfristig nutzbare, reguläre Wohngebäude zu errichten. Sobald der Landkreis nicht mehr auf die Einrichtung in der Brucknerstraße angewiesen ist, soll die WBL das Gebäude Brucknerstraße 42 dauerhaft in ihren Mietwohnungsbestand übernehmen.

Das Baugrundstück bietet neben dem Bestandsgebäude „Brucknerstraße 42“ noch Platz für eine ergänzende Wohnbebauung. Bereits 2017 legte die WBL einen Vorentwurf mit einem zweiten Bauabschnitt vor. Mit diesem Bebauungsplan wird sowohl das Bestandsgebäude als auch das Ergänzungsgebäude Baurecht geschaffen.

#### **Städtebauliches Konzept**

Nach dem Bauvorschlag der Architekten Schlude, Ströhle, Richter sieht das städtebauliche Konzept südlich des Bestandsgebäudes ein weiteres Baufenster für eine ergänzende Bebauung vor. Die ergänzende Bebauung soll in einem Abstand von ca. 4,5 m parallel zum öffentlichen Verbindungsweg im Süden des Plangebiets entstehen. Dadurch entsteht zwischen den beiden Gebäuden ein trapezförmiger, gut nutzbarer Innenhof, der sich nach Osten zu dem Kinderspielplatz öffnet. Mit Gebäudeabständen zwischen ca. 12 und 15 m ist auch für das Erdgeschoss des Bestandsgebäudes eine ausreichend gute Belichtung gewährleistet.

Das Bestandsgebäude soll bei drei Vollgeschossen belassen und der Ergänzungsbau mit vier Vollgeschossen und Flachdach errichtet werden. Vier Vollgeschosse hat auch die südlich angrenzende Wohnbebauung an der Straße „Auf dem Wasen“.

Mit der Realisierung des zweiten Bauabschnitts sollen alle privaten Stellplätze für Bestands- und Ergänzungsgebäude nach den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) in einer Tiefgarage im Innenhof untergebracht werden. Die WBL plant, die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage neben dem Bestandsgebäude an die Bruckner Straße anzuschließen. Bei dieser Lösung muss noch abschließend geprüft werden, ob die Zufahrt zwischen den vorhandenen Straßenbäumen in der Brucknerstraße geführt werden kann.

Der frühere Parkplatz ist auf der Süd- und Ostseite mit einem Gehölzstreifen eingefasst. Mit der vorgeschlagenen Gebäudestellung greift der ergänzende Baukörper in den Baumbestand ein.

Betroffen sind drei Winterlinden, zwei Mehlbeeren und ein Holzapfel südlich des geplanten Neubaus. Alternativ wurde geprüft, den Baukörper von den betroffenen Bäumen weg nach Norden zu verschieben. Die Verschiebung verschlechtert die Nutzbarkeit und Belichtungssituation der Wohnungen des Bestandsgebäudes sowie die Qualität des Innenhofes. Auch wenn die Bäume im Bestand gesichert werden können, werden die Kronen der Winterlinden unmittelbar vor der Südfassade des Neubaus stehen und auf Grund ihrer Größe die Belichtungssituation der Wohnungen beeinträchtigen.

In der Abwägung zwischen einem dauerhaften Baumerhalt und der angestrebten Wohnqualität kann diese alternative Lösung nicht empfohlen werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, in welchem Umfang Ersatzpflanzungen und weitere kompensierende Maßnahmen realisiert werden können.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Der Bebauungsplan „Bruckner Straße 42“ Nr. 043/07 ermöglicht die Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen und unterstützt eine geordnete Innenentwicklung. Die städtebauliche Planung erfüllt die formalen Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung: Mit einer Plangebietsgröße von ca. 2.020 qm wird der Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 qm Grundfläche unterschritten. Die Nachverdichtung findet auf einer weitgehend versiegelten Parkierungsfläche statt. Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen nach dem BauGB sind nicht zu erkennen. Soweit Bäume entfernt werden müssen, wird von einer artenschutzfachlichen Betreuung der erforderlichen Fällarbeiten ausgegangen.

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 „Bruckner Straße 42“ 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 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. Anschließend wird die Verwaltung den Bebauungsplan-Entwurf mit verbindlichen Festsetzungen ausarbeiten und dem Gemeinderat zum Beschluss vorlegen. Daran schließt sich das förmliche Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und Behörden an.

### **Unterschriften:**

**Martin Kurt**

**Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 17, 23, 60, 67, WBL**





LUDWIGSBURG

## NOTIZEN