



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 350/19

Sachbearbeitung:

Sommer, Vanessa
Jürgens, Anna

Datum:

24.09.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und
Liegenschaften
Gemeinderat

Sitzungsdatum

24.10.2019

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

06.11.2019

ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Campus Königsallee" Nr. 019/05 -
Satzungsbeschluss

Bezug SEK:

Masterplan 01 (Attraktives Wohnen) / SZ 2 / OZ 2

Bezug:

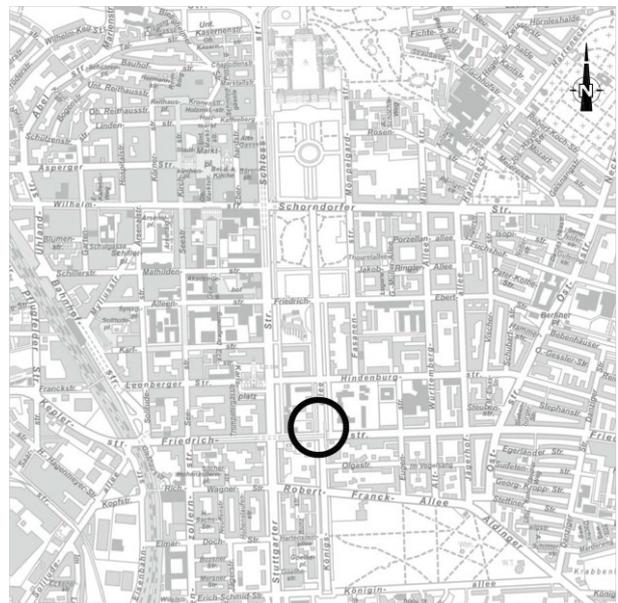
Vorl. Nr. 355/17 - Auslobung eines Realisierungswettbewerbs
Vorl. Nr. 205/18 - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Mündlicher Bericht BTU (nö) am 28.11.2018
Vorl. Nr. 139/19 - Entwurfsbeschluss Bebauungsplan

Anlagen:

- 1a Bebauungsplan vom 04.10.2019 (zeichnerischer Teil)
- 1b Legende vom 04.10.2019
- 2 Textteil vom 04.10.2019
- 3 Begründung vom 04.10.2019
- 4 Abwägung vom 04.10.2019
- 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom 04.10.2019
- 6 Planungskonzept vom 02.10.2019

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 Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Campus Königsallee“ Nr. 019/05 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3)



jeweils vom 04.10.2019.

- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (Anlage 5).

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan „Campus Königsallee“ 019/05 unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) die strategischen Ziele des **Masterplans 01 „Attraktives Wohnen“**. Es werden attraktive, bezahlbare Wohnungen für Studenten geschaffen. Darüber hinaus kann ein bedeutender Beitrag zum **Masterplan 05 „Lebendige Innenstadt“** geleistet werden. Das Ensemble der Agentur für Arbeit und die benachbarten ehemaligen Kasernenareale an der Friedrichstraße können durch eine attraktive Architektur- und Freiraumgestaltung weiterentwickelt werden. Zudem trägt das neue Angebot an innerstädtischem Wohnraum für Studierende zur Belebung der Innenstadt bei.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Ludwigsburg hat als Hochschulstandort einen großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende. Angesichts der kontinuierlich steigenden Zahl der Studierenden ist zurzeit ein Fehlbedarf von 400 Wohnheimplätzen in Ludwigsburg zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Studierendenwerk Stuttgart (SWS), auf dem landeseigenen Grundstück neben dem bestehenden Wohnheim Königsallee 58 eine neue studentische Wohnanlage mit rund 230 neuen Wohnheimplätzen zu errichten.

Das Planungsgebiet wird heute als ebenerdige Parkierungsfläche genutzt. In den vergangenen Jahren wurden bereits Teile der umgebenden Bebauung aus den 1950er bzw. 1960er Jahren saniert. Mit dem geplanten Bau einer neuen studentischen Wohnanlage kann ein weiterer bedeutender Beitrag zur Aufwertung des gesamten Quartiers geleistet werden.

Im Weiteren wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage 3) verwiesen.

Planungskonzept

Das aktuelle Planungskonzept ging Anfang 2018 als Siegerentwurf aus einem Realisierungswettbewerb mit 13 Teilnehmern hervor. Der Preisträger, das Büro Reichel Schlaier Architekten, wurde nach dem anschließenden VgV-Verfahren mit den weiteren Planungen beauftragt. Der Entwurf vereint die geforderte hohe Dichte sowie die besonderen Ansprüche an den Immissionsschutz mit einer sehr hohen stadträumlichen und architektonischen Qualität. In den weiteren Planungen wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, die Außenbereiche qualitativ zu gestalten und die Wohnungszuschnitte für die Ansprüche der zukünftigen Bewohner möglichst hochwertig auszugestalten. Die Zusammenarbeit mit dem Bauherrn und Investor lief reibungslos. Weitere Abstimmungen zur Fassadengestaltung sind noch vorgesehen. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist das Bauvorhaben bauantragsreif.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	25.07.2018
Bekanntmachung	28.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	07.08.2018 - 14.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07.08.2018 - 14.09.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	15.05.2019
Öffentliche Bekanntmachung	01.06.2019
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	05.06.2019 - 12.07.2019
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §	11.06.2019 - 12.07.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Campus Königsallee" Nr. 019/05 - Satzungsbeschluss

Ergebnisse der förmlichen Beteiligung

Im Rahmen der **Offenlage** wurden **keine Stellungnahmen** aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Seitens der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gab es im Wesentlichen Bedenken vom Landratsamt Ludwigsburg. Diese betrafen vor allem die Lärmsituation. Die errechneten Lärmwerte sind teilweise höher als die herangezogenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet.

Vor diesem Hintergrund wurden die Grundrisse angepasst (möglichst weitgehende Orientierung zum ruhigen Innenhof) und Lüftungseinrichtungen zur mechanischen Belüftung vorgesehen und planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sollen durch die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Luftreinhalteplanes eine Verringerung der Luftschadstoffe und Lärminderungen erreicht werden.

Somit wurden die Hinweise des Landratsamtes soweit wie möglich berücksichtigt, teilweise jedoch zugunsten der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Studierende abgewogen.

Die eingegangenen Anregungen und die Stellungnahmen der Verwaltung sowie die Abwägungsvorschläge sind in der Anlage 4 dargestellt. Änderungen der bisherigen Planung, die zu einer erneuten Auslegung führen, haben sich aus der Beteiligung nicht ergeben.

Unterschrift:**Martin Kurt****Dr. Anne Mayer-Dukart**

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein		Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR	
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: D I, D II, D III, D IV, 23, 60, 63, 67, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN