



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05

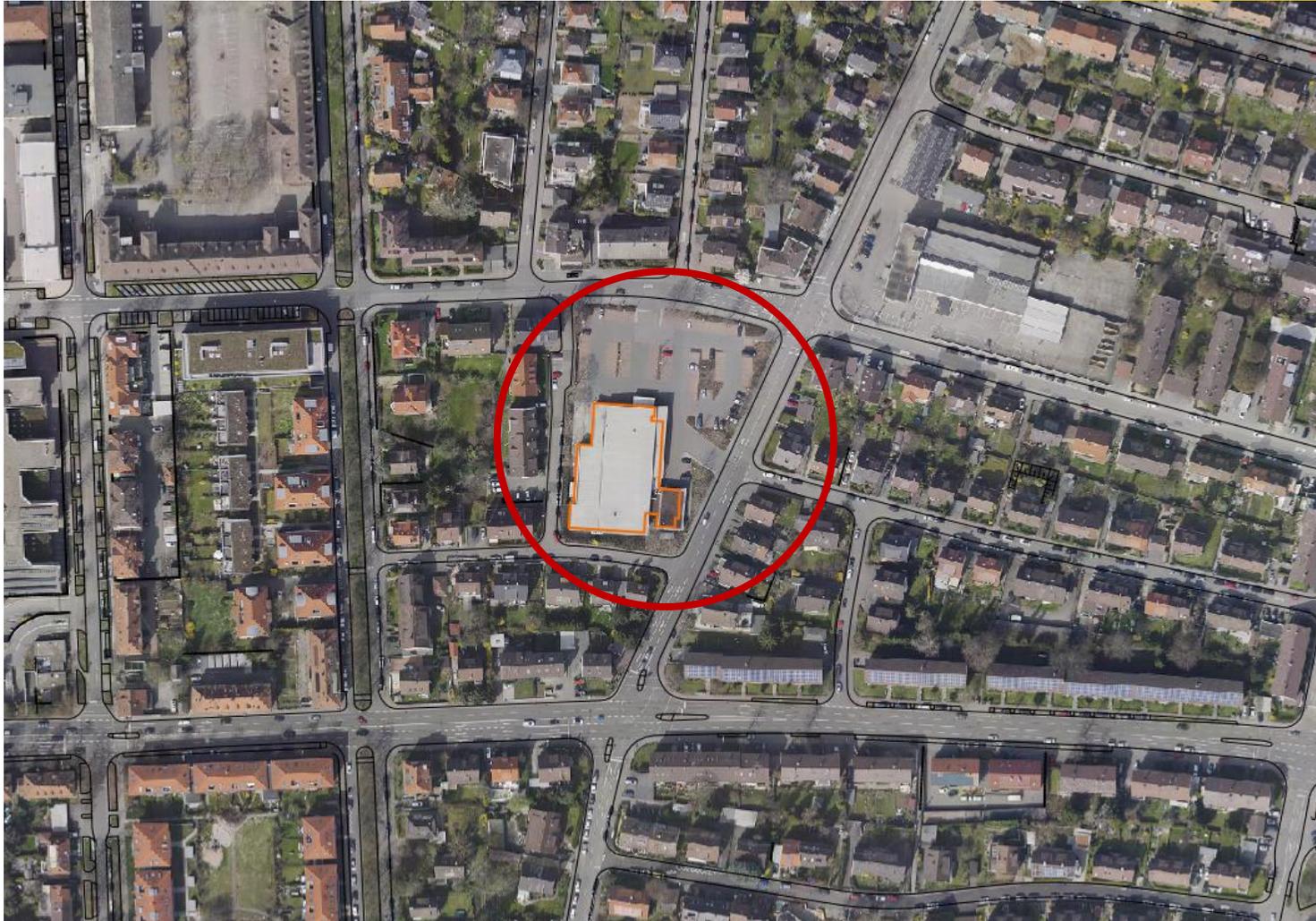
- Erneuter Aufstellungsbeschluss
- Städtebauliches Konzept
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau, Liegenschaften
10.10.2019



LUDWIGSBURG

Neubau LIDL-Markt Hindenburgstraße 60



Fachbereich Stadtplanung und Vermessung



Was geschah bisher?

03 / 2018 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan im GR

01 / 2018 Vorberatung Aufstellungsbeschluss im BTU

10 / 2017 Öffentliche Informationsveranstaltung

09 / 2017 Zweite Beratung im Gestaltungsbeirat

07 / 2017 Fa. LIDL informiert im BTU über Bauabsicht

06 / 2017 Standortdiskussion über Interimsstandort

02 / 2017 Gebäudeentwurf Büro ARTEK

11 / 2016 Erste Beratung im Gestaltungsbeirat

09 / 2016 Städtebauliche Konzeptstudie Wick+Partner

12 / 2015 LIDL stellt erste Planungsabsichten vor

NAHVERSORGUNG

Oststadt: Lidl-Neubau vorerst gescheitert

Der Lidl an der Ecke Ost-/Hindenburgstraße bleibt vorerst, wie er ist. Da der Gemeinderat mehrheitlich verlangt, dass der Verkaufsraum im Erdgeschoss bleibt, hat das Unternehmen seine Neubaupläne zurückgestellt. Man müsse die Situation neu bewerten, heißt es bei Lidl.

VON CHRISTIAN WALF

Am Tag nach der Entscheidung können viele der Beteiligten noch immer nicht glauben, was sich am Mittwochabend im Gemeinderat abgespielt hat. „Wir können die Entscheidung hinsichtlich unserer Pläne nicht nachvollziehen“, lässt das Unternehmen Lidl auf Anfrage mitteilen. Das Ergebnis habe ihn „völlig überrascht“, sagt der Baubürgermeister Michael Ilk. Und die betroffenen Anwohner atmen auf. Nie und nimmer hätten sie damit gerechnet, dass sich der Gemeinderat noch umentscheidet, so ein Betroffener gegenüber unserer Zeitung.

Doch was war geschehen? Über die Neubaupläne von Lidl war in den vergangenen Monaten schon mehrfach kontrovers im Bauausschuss und im Gemeinderat diskutiert worden. Wie berichtet, möchte das Unternehmen seine Filiale an der Ecke Ost-/Hindenburgstraße abreißen und durch einen moderneren und größeren Neubau ersetzen. Da die Außenparkplätze künftig nicht mehr ausreichen, möchte Lidl den Markt in den ersten Stock verlegen und im Erdgeschoss ein offenes Parkdeck errichten.

Grüne setzen sich mit Antrag durch

Auf Vorschlag der Stadt sollten auf dem Dach außerdem Wohnungen entstehen. Für die Mitarbeiter, für die Bewohner und für angrenzende Unternehmen wollte Lidl zudem eine Quartierstiefgarage errichten. Der Umfang und die Höhe des Neubaus – bis zu 17 Metern – war in den umliegenden Wohngebieten aber auf Widerstand gestoßen.

ausschuss, in dem in der vergangenen Woche eine große Mehrheit für den großen Lidl-Neubau gestimmt hatte. Am Ende kam dann aber doch alles ganz anders. Denn die Grünen stellten unvermittelt den Antrag, dass der Markt auch weiterhin im Erdgeschoss bleiben muss.

Nach einer kurzen Sitzungsunterbrechung für die Beratung bekam dieser Antrag mit den Stimmen von Grünen, SPD, FDP, Ökolinx und Lubu dann auch noch die nötige Mehrheit. Im Ergebnis heißt das jetzt: Lidl könnte die Neubaupläne zwar weiter vorantreiben, der Markt muss aber im Erdgeschoss bleiben. Das hat Lidl von Anfang an abgelehnt.

Am Ende lobt nur die CDU die Pläne

Zuvor hatten die Fraktionen erneut kurz Stellung bezogen. Maik-Stefan Braumann (CDU) lobte die Lidl-Pläne. Man sei den Anwohnern entgegengekommen, es gebe kein „Recht auf Aussicht“ und so ein Bauprojekt sei „kein Wunschkonzert“, lautete seine Einschätzung, mit der er am Ende ziemlich allein dand.

Christine Knoß (Grüne), die auch den Antrag stellte, verwies auf den Gestaltungsbeirat, der einen Markt im Erdgeschoss empfohlen hatte. Dass dadurch ein zweites Tiefgaragendeck nötig wird, ist für sie kein Hinderungsgrund. „Lidl macht dort extrem gute Umsätze.“ Die SPD wäre zwar bereit gewesen, zumindest in Teilen zuzustimmen, forderte aber auch einen Markt im Erdgeschoss und fand: „Man hätte von Anfang an mehr auf die Nachbarn zugehen müssen“ (Dieter Juranek). Die Freien Wähler wiederum waren zufrieden mit dem Ergebnis, „der ein Kompromiss und ein gebauter Klotz sein wird“ (Andreas Rothacker). Am Ende stimmten sie als einzige mit der CDU gegen den Grünen-Antrag.

Erstaunlich war das flammende Plädoyer des FDP-Stadtrats Jochen Eisele. Man dürfe sich von einem Investor nicht alles aufzwingen lassen. Und: „Das geplante Gebäude würde sogar in einem Industriegebiet auffallen.“

Wie es mit den Neubauplänen jetzt



Der Lidl-Markt in der Oststadt wird vorerst doch nicht abgerissen und durch einen größeren Markt ersetzt.

Archivfoto: Holm Wolschendorf

bauen. „In Anbetracht der damit entstehenden hohen Kosten ist das Projekt aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar.“ Das Unternehmen will die Situation jetzt neu bewerten und intern über die nächsten Schritte nachdenken.

Baubürgermeister Michael Ilk hat im Gemeinderat nichts unversucht gelassen, mit Argumenten doch noch eine Einigung im Sinne von Lidl und der Verwaltung zu erreichen. Ohne Erfolg. Besonders ärgerlich findet er, dass jetzt nichts aus den geplanten 38 Wohnungen auf dem Dach des Marktes wird. „Wir reden doch dauernd von Wohnungsnot.“ Die erarbeiteten Pläne hält er nach wie vor für richtig. Die Stadtverwaltung will weiter das Gespräch mit Lidl suchen.

Günter Butschbacher, einer der Sprecher der Anwohner, begrüßt die Entscheidung. In seiner Nachbarschaft, die vor allem Angst vor der Höhe des Gebäudes hatte, habe niemand mehr mit dieser

KOMMENTAR

Spannendes Stück Demokratie

Die Diskussion um Lidl hat alles, was ein spannendes, ja dramatisches Stück Demokratie braucht: einen mächtigen Investor, betroffene Bürger, abwägende Bürgervertreter und eine Stadtverwaltung, die sich am Ende genauso wenig wie der Investor durchsetzen kann. Egal wie man das Ergebnis letztlich bewertet, die Diskussion hat gezeigt, dass die kommunale Demokratie funktioniert. Von anfänglicher Euphorie bis zu tiefstündigen Bedenken am Ende hat die Auseinandersetzung mit den Neubauplänen von Lidl alles geboten. Zum Schluss haben die Bedenken, ob ein Bauwerk von 17 Metern Höhe sich in ein bestehendes, eher kleinteiliges Wohngebiet integrieren lässt, überwogen. Das bedeutet nicht das endgültige Aus für die Neu-



CHRISTIAN WALF
christian.walf@lkz.de

Auch für Ludwigsburg insgesamt hat dieser Fall eine Ausstrahlung. Mit ihm stellt sich die Frage, welche Nachverdichtung in den gewachsenen Wohnvierteln der Stadt mitgetragen wird. Wie schwer es ist, dabei zwischen den Interessen der Betroffenen, des Investors und der Allgemeinheit abzuwägen, zeigt die Diskussion um Lidl exemplarisch.

Und diese Auseinandersetzung verdeutlicht noch etwas: die Macht der Bürger. Die Anwohner haben ihre Sicht auf die Neubaupläne professionell kommu-



Der Lidl-Markt in der Ludwigsburger Oststadt ist umgeben von Wohngebäuden – und sollte bald kräftig in die Höhe wachsen. Daraus wird nun erst einmal nichts. Nach lautstarken Protesten einiger Anwohner fordert der Gemeinderat jetzt ein neues Konzept für den Neubau. Dass Lidl sich darauf einlässt, ist unwahrscheinlich. Foto: factum/Bach

Gemeinderat verbietet Lidl-Neubau

Ludwigsburg Völlig überraschend spricht sich die Mehrheit der Stadträte gegen das Millionenprojekt in der Oststadt aus. Das Rathaus und das Unternehmen sind konsterniert – werden aber wohl nicht aufgeben. *Von Tim Höhn*

Die Abstimmung schien nur eine Formalie zu sein. Immerhin hatten sich die Stadträte in der vergangenen Woche im Bauausschuss schon einmal mit den Neubauplänen von Lidl in der Ludwigsburger Oststadt beschäftigt und das Projekt mit klarer Mehrheit befürwortet. Daran konnten auch Proteste einzelner

Entwicklung des Quartiers und zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Ludwigsburg beigetragen hätte.“

Das Konzept sah vor, die alte und inzwischen zu eng gewordene Filiale an der Hindenburgstraße abzureißen und durch einen Neubau mit annähernd doppelt so großer Verkaufsfläche zu ersetzen. Um auf

Der Knackpunkt war stets die Höhe des Gebäudes. Mit den ebenerdigen Parkplätzen, den darüberliegenden Verkaufsflächen und dem Wohngeschoss entstände ein Koloss, der an der Hindenburgstraße 17 Meter misst. Was der Grund war, warum einige Anwohner in den vergangenen Wochen massiv Stimmung gegen das Vorha-

nerstellplätze müsste außerdem eine zweite Tiefgaragenebene geschaffen werden. „In Anbetracht der damit entstehenden hohen Kosten ist das Projekt aus wirtschaftlicher Sicht nicht umsetzbar“, erklärt Lidl. Vor diesem Hintergrund werde man die Situation neu bewerten und sich „intern über die nächsten Schritte abstimmen“.



Stand des Verfahrens

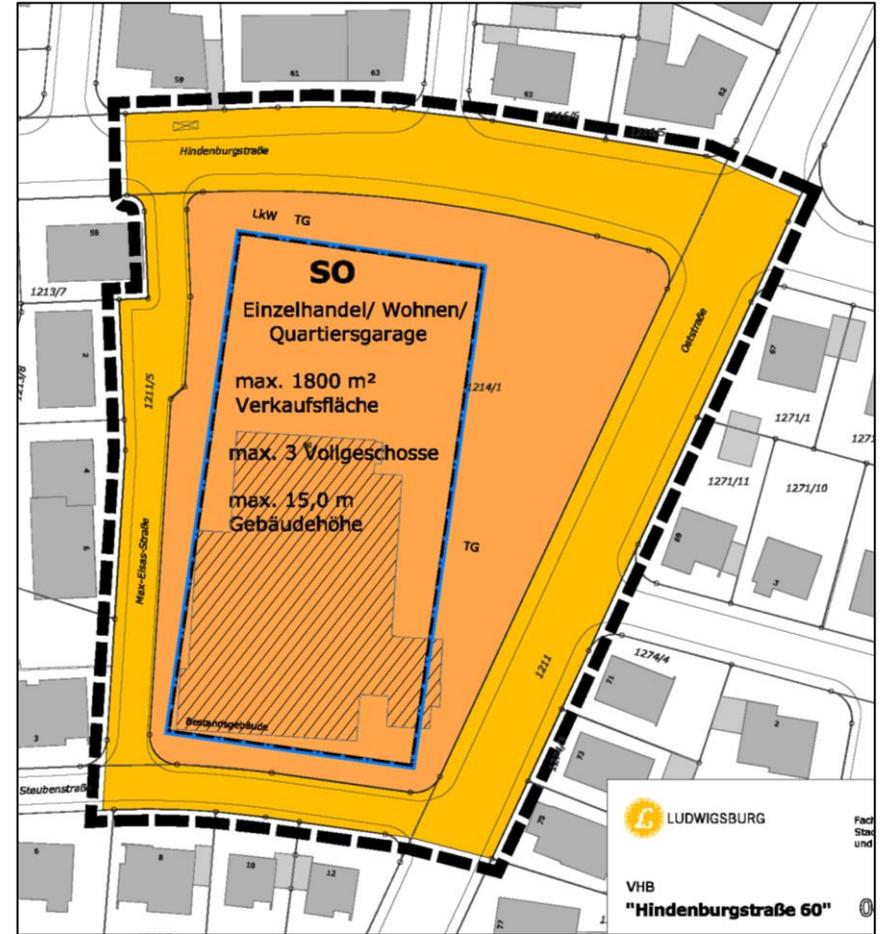
- Nachdem die Fa. LIDL keine Möglichkeit sah, auf Basis des gefassten Aufstellungsbeschlusses weiter zu planen, stellen die Fraktionen der CDU, FW und SPD im Juli 2018 einen **interfraktionellen Antrag**. Ziel ist, **weitere Gespräche mit der Fa. LIDL** zu führen. Vorgabe, Marktebene im Erdgeschoss anzuordnen, soll aufgehoben werden. Dieser **Antrag wurde im BTU** am 11.10.2018 **angenommen**.
- Die **Fa. LIDL** hat das vorliegende **Gebäudekonzept nochmals umfassend überarbeitet**. Richtschnur dabei sind die mit dem Aufstellungsbeschluss festgehaltenen städtebaulichen **Planungsempfehlungen** des FB Stadtplanung und Vermessung.
- Mit der **Überarbeitung** ergibt sich gegenüber dem Planstand zum Aufstellungsbeschluss eine **neue Sachlage**. Verwaltung empfiehlt daher einen **erneuten Aufstellungsbeschluss** zu fassen und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchzuführen.



Lageplan zum Aufstellungsbeschluss



Erster Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2018



Aktuelle Beschlussempfehlung Vorlage Nr. 286/19



Zielvorgaben zum ersten Aufstellungsbeschluss

- Ergänzenden Wohnraum auf dem Lebensmittelmarkt schaffen ✓
- Zusätzliche Kfz-Stellplätze für Nutzer aus dem Quartier ✓
- Marktebene im Erdgeschoss anordnen ✗
- Gebäudehöhe gegenüber angrenzender Wohnbebauung reduzieren ✓
- Baukörper von der Steuben- und Max-Elsas-Straße zurücksetzen ✓
- Randbereiche Baugrundstück begrünen ✓



LUDWIGSBURG

Das überarbeitete Gebäudekonzept



Planung & Service, 2019

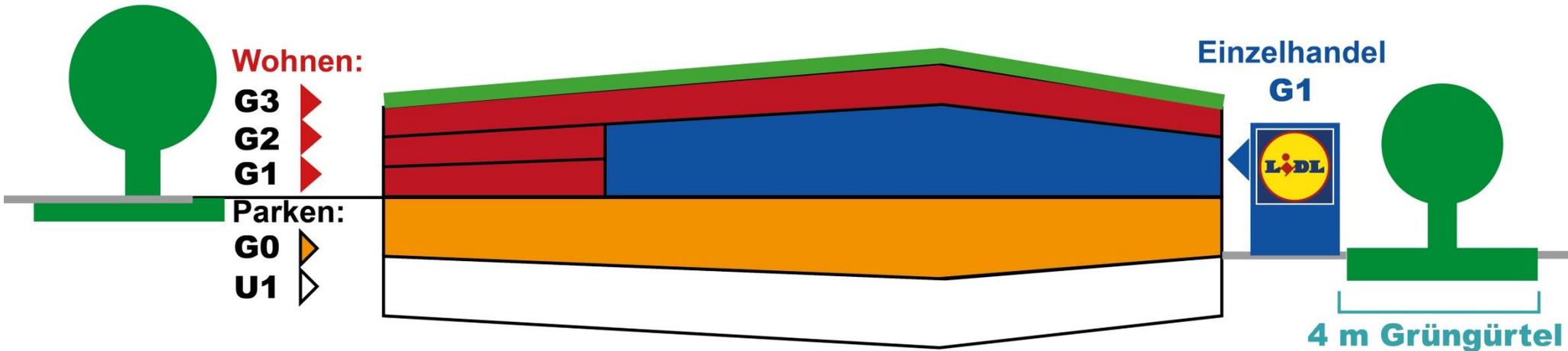
SHL 10.10.2019



ARTEK, 2017



Die Gliederung der Nutzungsebenen



G3 Wohnen

G2 Wohnen

G1 LIDL-Markt / Wohnen

G0 Parken (Kunden)

U1 Parken (Bewohner / Fremdvermietung)

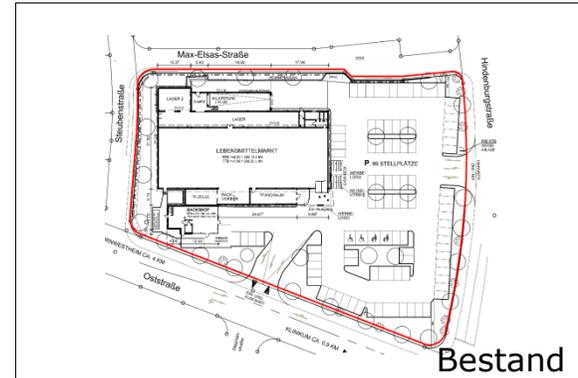


LUDWIGSBURG

Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück



Wenige ebenerdige Kfz-Stellplätze
Lkw-Anlieferung im Gebäude



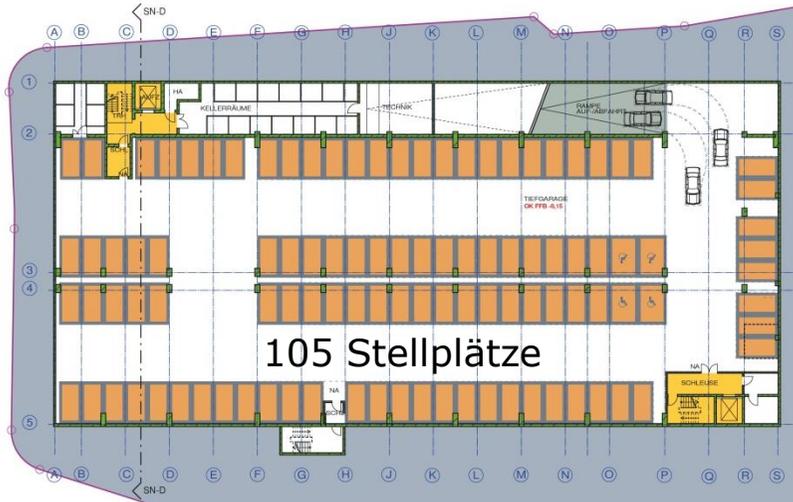
Bestand



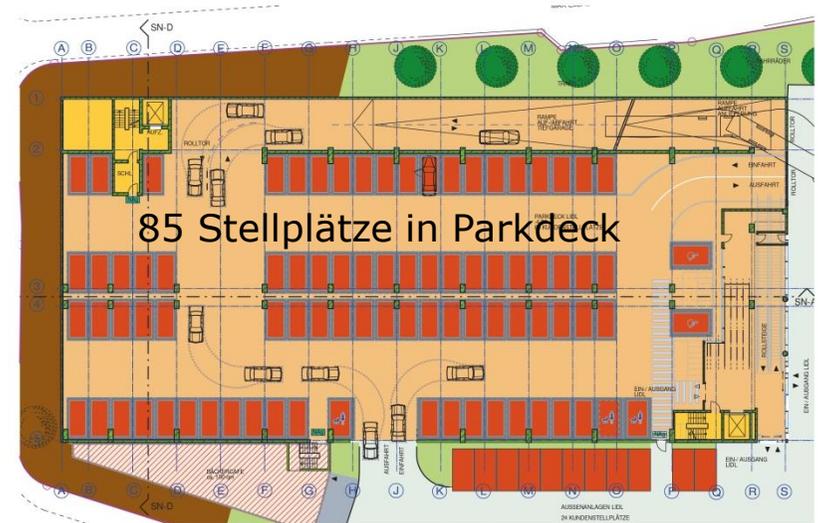


LUDWIGSBURG

Parkierungskonzept

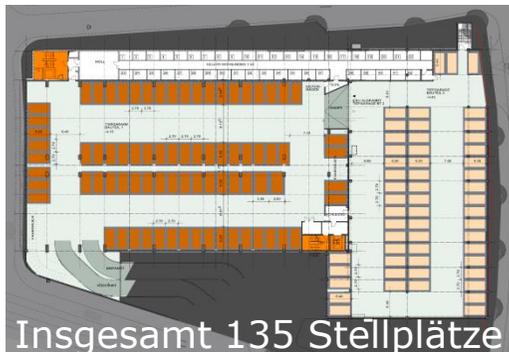


GESCHOSS U1 - QUARTIERSGARAGEN-WOHNUMGEN + FREMDVERMIETUNG



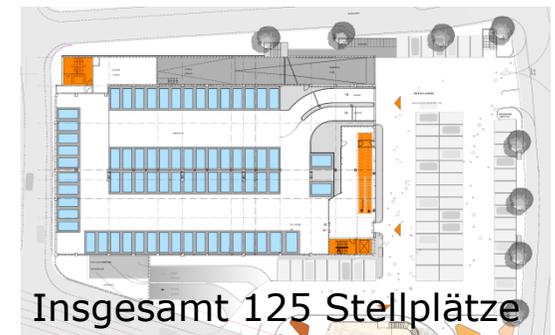
24 Stellplätze Außenanlage

GESCHOSS G0 - LIDL KUNDEN-PARKDECK



Insgesamt 135 Stellplätze

ARTEK, 2017



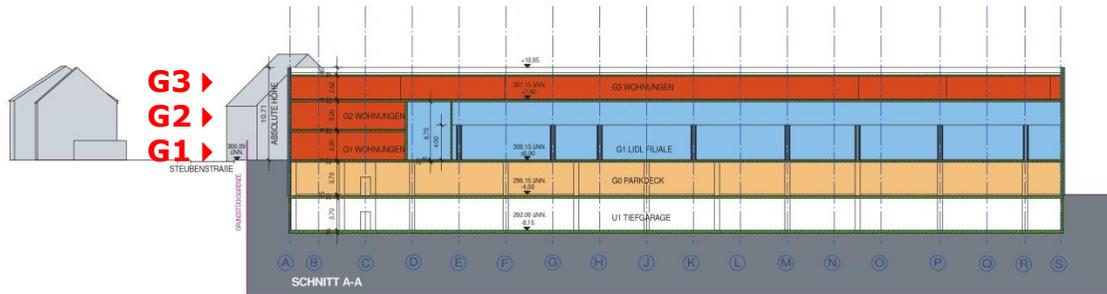
Insgesamt 125 Stellplätze

ARTEK, 2017



LUDWIGSBURG

Wohnungskonzept



G3: 17 Wohnungen (60-110 qm)

G2: 4 Wohnungen (40-80 qm)

G1: 4 Wohnungen (40-80 qm)

Summe: ca. 25 Wohnungen





LUDWIGSBURG

Wie fügt sich das Gebäude in der Höhe ein?



First- bzw. Gebäudehöhen im Bestand
(ISY Geoinformationssystem
Stadt Ludwigsburg)

308,1 m üNN Absolute Höhe über Meeresspiegel





Wie hoch ist das Maß der baulichen Nutzung?



Grundfläche Gebäude	ca. 1.890 qm (26 %)	ca. 3.200 qm (45 %)	ca. 3.830 qm (53 %)
Parkierung / Erschließung	ca. 3.960 qm (55 %)	ca. 2.680 qm (37 %)	ca. 1.540 qm (21 %)
Grünfläche	ca. 1.350 qm (19 %)	ca. 1.300 qm (18 %)	ca. 1.780 (26 %)
Dachbegrünung	ca. 140 qm	ca. 2.240 qm	ca. 2.280 qm

Trotz höherer Grundfläche mehr Grünfläche und weniger Versiegelung







Stand des Verfahrens





Ausblick

- Wir stehen am **Anfang des Bebauungsplanverfahrens**. Die Öffentlichkeit wird in zwei Offenlagen beteiligt.
- Die **Planung ist nicht fertig**. Mit einem Aufstellungsbeschluss wird die Fa. LIDL weitere Planungsaufträge erteilen und Gutachten aktualisieren.
- Die **Gestaltung der Fassaden** wird ein Schwerpunkt der weiteren Planung sein. Der Gestaltungsbeirat wird dabei hinzugezogen.
- Ohne positiven Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren nicht weiter fortgeführt werden.



LUDWIGSBURG

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

