



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 030/20

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Seiler, Ulrich  
Müller, Janina

**Datum:**

08.05.2020

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	28.05.2020	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	17.06.2020	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bebauungsplan "Brucknerstraße 42" Nr. 043/07 in Ludwigsburg - Entwurfsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Bezug SEK:** Masterplan 01 (Attraktives Wohnen) / SZ 02 / OZ 04

**Bezug:** Vorl. Nr. 343/19 - Aufstellungsbeschluss

**Anlagen:** 1 Planzeichnung Bebauungsplanentwurf vom 27.02.2020 (1a) mit Legende vom 27.02.2020 (1b)  
2 Textliche Festsetzungen vom 08.05.2020  
3 Begründung vom 08.05.2020  
4 Abwägung vom 08.05.2020

**Beschlussvorschlag:**

I. Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan „Brucknerstraße 42“ Nr. 043/07 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils mit Datum vom 08.05.2020, beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 27.02.2020.

II. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung und Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage im Schloßlesfeld.

III. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der



Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.

- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.
- V. Planungsbeschleunigung: Hält die Verwaltung Ergänzungen oder Veränderungen des ausgelegten Plans für erforderlich und ist aus diesem Grunde ein Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB geboten, so ist sie ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben. Der Ausschuss ist umgehend mündlich oder schriftlich hierüber zu unterrichten. Dabei ist Aufschluss über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen zu geben.
- VI. Um die nach den planungsrechtlichen Festsetzungen mögliche Anzahl an Wohnungen auf dem Baugrund auszuschöpfen, wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel beschlossen. Dafür werden die Örtlichen Bauvorschriften (Ziffer B der Textlichen Festsetzungen vom 27.02.2020) wie folgt ergänzt:

**Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)**

*Abweichend zu § 37 (1) LBO sind pro Wohneinheit mindestens 0,8 Stellplätze nachzuweisen. Bei Nachkommastellen von 1 - 9 ist auf die nächste ganze Zahl vor dem Komma aufzurunden.*

Die Begründung wird dahingehend angepasst.

**Sachverhalt/Begründung:**

**Für den eiligen Leser**

Das Gebäude Brucknerstraße 42 wurde 2017 für die vorläufige Unterbringung von Geflüchteten errichtet. Die Baugenehmigung dafür erfolgte auf Basis von befristeten Sonderregelungen nach dem Baugesetzbuch. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ermöglicht es, das bestehende Gebäude dauerhaft zu Wohnzwecken zu nutzen und zusätzlich ein weiteres Wohngebäude zu errichten.

**Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Der Bebauungsplan „Bruckner Straße 42“ ist dem Masterplans 01 „Attraktives Wohnen“ zugeordnet. Er unterstützt das strategische Ziel, Wohnraum für Mietwohnungen, davon 30% mit Landeswohnraumförderung, zu schaffen.

**Ausgangssituation und Ziel der Planung**

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. Das Bürgerbüro Bauen erteilte dafür eine befristete Baugenehmigung. Um das bestehende Gebäude dauerhaft für Wohnzwecke nutzen und zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

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 aufzugeben und dafür eine Wohnbebauung zu ermöglichen. 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. Insgesamt können auf dem Baugrundstück abhängig von dem Wohnungsgemenge bis zu 35 Wohnungen entstehen. Mit diesem Bebauungsplan wird sowohl für das Bestandsgebäude als auch für das Ergänzungsgebäude Baurecht geschaffen.

Im Einzelnen wird auf die als Anlage 3 beigefügte Begründung verwiesen

### **Bisheriger Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschluss	06.11.2019
Bekanntmachung	09.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13.11.2019 – 20.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	19.11.2019 – 20.12.2019

### **Zu Ziffer VI:**

Die geplanten 5 Wohn-Cubes der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) lassen abhängig von der Wohnungsgröße und –verteilung bis zu 35 Wohnungen zu. In der geplanten Tiefgarage können 25 KFZ-Stellplätze untergebracht werden. Mit zusätzlichen ebenerdigen Stellplätzen sind auf dem Baugrundstück insgesamt 28 KFZ-Stellplätze realisierbar. Nach den Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) können abhängig von der Zahl der nachweisbaren KFZ-Stellplätze somit max. 28 Wohnungen realisiert werden. Mit Blick auf die hohe Wohnraumnachfrage empfiehlt die WBL, die Zahl der realisierbaren Wohnungen nicht von den nachweisbaren KFZ-Stellplätzen abhängig zu machen. Vorgeschlagen wird, einen reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohnung als örtliche Bauvorschrift nach LBO zu beschließen.

Für einen reduzierten Stellplatzschlüssel sprechen die zentrale Lage des Baugrundstücks im Schloßlesfeld und die gute ÖPNV-Erschließung mit zwei Buslinien in unmittelbarer Nähe. Die WBL ist bereit, ein Mobilitätskonzept umzusetzen. Als sozialen Aspekt verweist die WBL darauf, dass sie beim Erwerb des städtischen Grundstücks 30 % der Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm erstellt. Der KFZ-Besitz ist bei Mietern von geförderten Wohnungen regelmäßig niedriger als beim Durchschnitt der Wohnbevölkerung. Der Bau von teuren Tiefgaragenplätzen steht dem Ziel nach preisgedämpften Mieten entgegen. Als Vermieter ist die WBL zugleich in der Lage, bei der Wohnungsvergabe Mietinteressen ohne eigenen KFZ-Besitz zu bevorzugen.

### **Weiteres Vorgehen**

Gemäß § 3 (2) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften für die Dauer eines Monats beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt sowie im Internet bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

### **Unterschrift:**

**gez. Martin Kurt**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>
----------------------------------

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

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



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN