



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 191/20

**Sachbearbeitung:**

John, Michaela  
Flammann, Lilla

**Datum:**

26.06.2020

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und  
Liegenschaften  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

16.07.2020  
28.07.2020

**Sitzungsart**

NICHT ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Blücherstraße Süd-West" Nr. 021/05  
- Aufstellungsbeschluss, städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der  
Öffentlichkeit

**Bezug SEK:**

MP 01 / SZ 01 / OZ 02

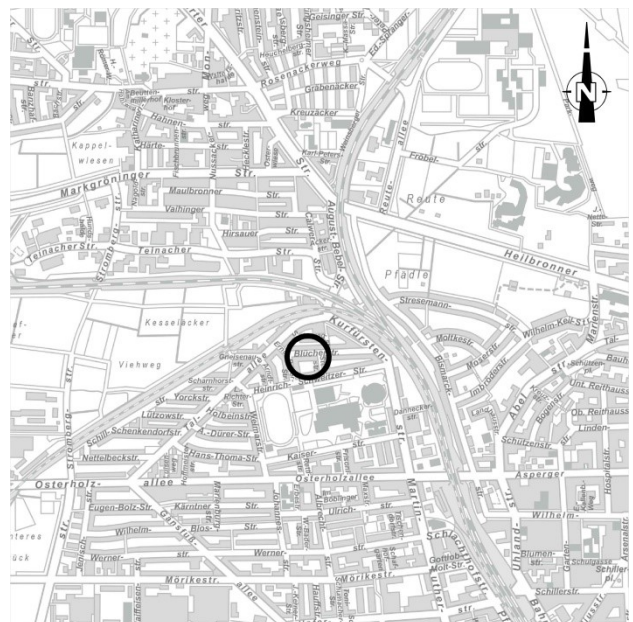
**Bezug:**

**Anlagen:**

- 1 Lageplan mit städtebaulichem Konzept vom 26.06.2020
- 2 Erläuterung zum städtebaulichen Konzept vom 26.06.2020

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Blücherstraße Süd-West**“ Nr. 021/05 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 26.06.2020.
- II. Ziel der Planungen ist es, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und damit preisgünstigen Wohnraum in der Weststadt zu schaffen. Hier entstehen zusätzliche Genossenschaftswohnungen mit einem großen grünen ruhigen gemeinsamen Innenhof und Stellplätzen in der Tiefgarage. Das innerörtliche Wohnen soll damit gestärkt werden. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.



- III. Die Verwaltung wird beauftragt, auf den in der Anlage dargestellten Grundlagen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- IV. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Bezug zum Stadtentwicklungskonzept**

Der Bebauungsplan ist im Stadtentwicklungskonzept (SEK) verankert und unterstützt die strategischen Ziele der Masterplan MPO1 „Attraktives Wohnen“. Hier entstehen zusätzliche Genossenschaftswohnungen mit einem großen grünen ruhigen gemeinsamen Innenhof und Stellplätzen in der Tiefgarage.

### **Ausgangssituation**

Die Situation auf dem Ludwigsburger Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren weiter zugespitzt. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist nachweislich sehr groß.

Die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. ist Eigentümer der Gebäude Blücherstraße 27-45 (Flst.-Nr. 3418 und 3436/1). Die Bausubstanz der dort stehenden Reihenhäuser aus der Nachkriegszeit war sehr schlecht, zudem entsprach die Grundrissaufteilung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Deswegen hat die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. beschlossen, einen Abriss und Neubau dort vorzusehen. Durch die Ersatzbebauung und einer maßvollen Nachverdichtung will die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. preisgünstigen Wohnraum mit ausgewogener Mieterstruktur schaffen. Die vorliegende Konzeption sieht vor, ca. 30 Wohneinheiten (gegenüber 10 Reihenhäuser im Bestand) zu errichten. Der Abriss der Reihenhäuser ist bereits erfolgt. Um diesen zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können (20 Wohneinheiten) bedarf es der Änderung des bestehenden Planungsrechts (rechtsgültiger Bebauungsplan „Stadtbauplanänderung im Gebiet zwischen der Herzog-/ der Weimarstraße, Talallee und Kurfürstenstraße“ Nr. 3/13 aus dem Jahr 1939). Aus diesem Grund hat die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. mit Schreiben vom 02.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Fester Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss einer Rahmenvereinbarung und eines abschließenden Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt. Die Rahmenvereinbarung, in der sich der Vorhabenträger u.a. verpflichtet, sämtliche Kosten zu tragen befindet sich derzeit in Abstimmung und soll spätestens bis zur Gemeinderatssitzung geschlossen werden.

### **Ziel der Planung**

Ziel der Planungen ist es, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und damit preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Hier entstehen zusätzliche Genossenschaftswohnungen mit einem großen grünen ruhigen gemeinsamen Innenhof und Stellplätzen in der Tiefgarage. Die geplanten 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit Satteldach sollen die in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstrukturen ergänzen und eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen darstellen. In Höhe und Volumen vermitteln sie aus städtebaulicher Sicht zwischen der bestehenden, kleinteiligen Bebauung entlang der Blücherstraße im Norden und den Neubauten der Wohnungsbau Ludwigsburg im Süden an der Heinrich-Schweitzer-Straße.

Die Baukörper schließen den Blockrand und sind straßenbegleitend und traufständig zur Blücherstraße und Steinstraße angeordnet. Die Neubauten an der Blücherstraße sind leicht versetzt

angeordnet und erhalten ein Koppелеlement mit Flachdach, in dem das Treppenhaus angeordnet ist.

Zentral im Quartier ist der gemeinschaftliche Innenhof angeordnet; zusammen mit dem Freibereich der südlichen Neubebauung entsteht eine große, zusammenhängende grüne Innenfläche des Gesamtquartiers.

Die Tiefgarage wird in der westlichen Ecke des Grundstücks über die Blücherstraße erschlossen. In diesem Untergeschoss sind neben den Abstellräumen 30 Stellplätze sowie der Großteil der Fahrradstellplätze angeordnet, es sind keine oberirdischen Stellplätze geplant. Es entstehen insgesamt ca. 30 Wohneinheiten (ca. 18 x 1-Zi-Wohnungen, ca. 2 x 2-Zi-Wohnungen und ca. 10 x 3-Zi-Wohnungen).

Die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. plant, alle Wohnungen im Bestand zu behalten und diese zu vermieten.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nach § 13a BauGB können „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem Abbruch der bestehenden Gebäudesubstanz und der geplanten Neubebauung eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die formalen Anforderungen an einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind erfüllt.

### Weiteres Vorgehen

Planungsabsichten, Ziele der Planung und bisher vorliegende Gutachten werden einen Monat lang öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können sich während der Offenlage zur Planung äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

### Unterschriften:

gez. Martin Kurt

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, FBe 60, R05, 23, 32, 63, 67, SEL



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN