



LUDWIGSBURG

Verlängerung der Veränderungssperre „Heilbronner Straße / Favoritegärten“

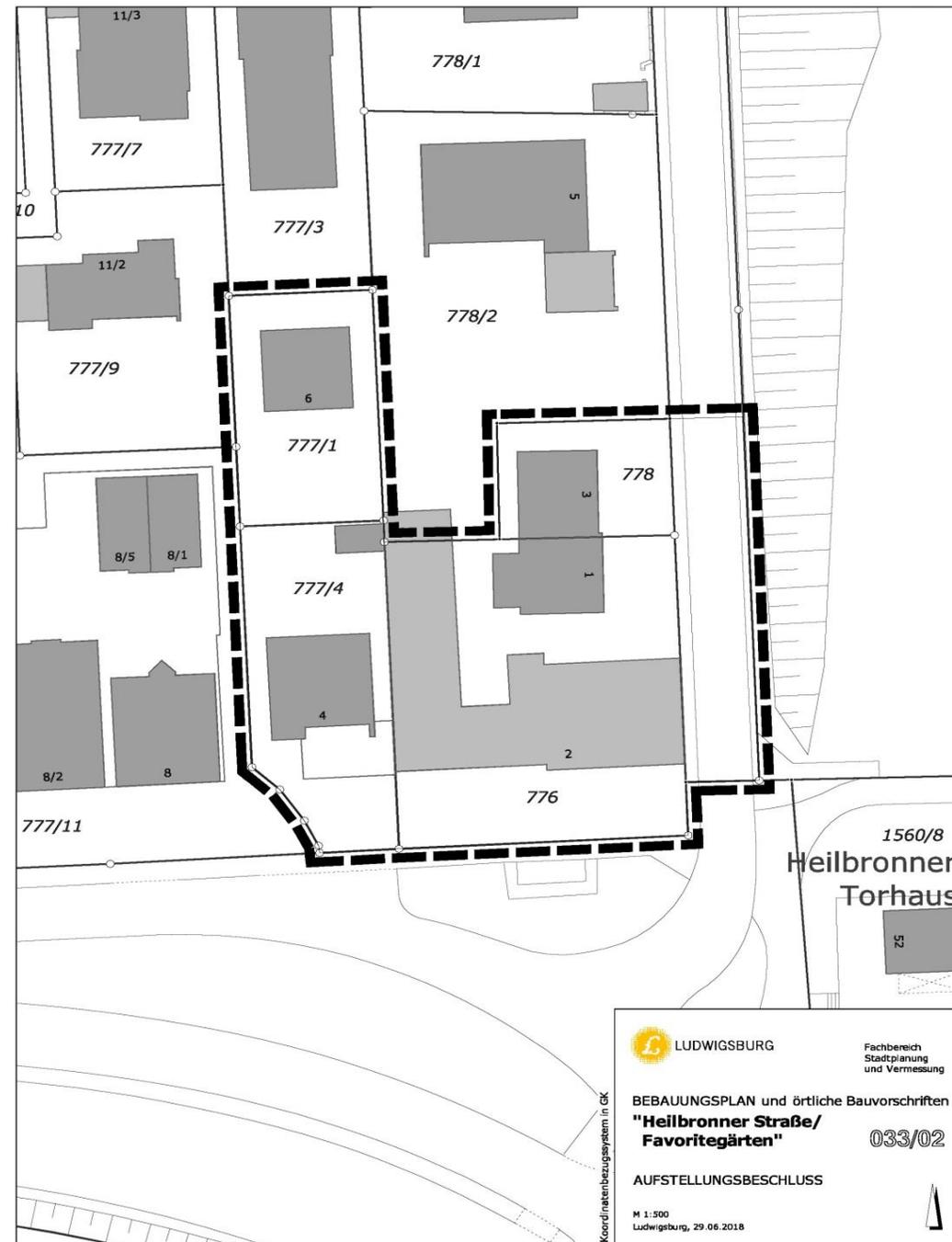
Gemeinderat am 30.09.2020



Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

Planungsziel

- Bauvorhaben sieht 48 Studenten-appartments vor und steht im **Konflikt zum Planungsziel** eines verträglichen Übergangs zum historisch sensiblen Bereich
- **Bestehendes Wohngebiet** Favoritegärten zeichnet sich durch **aufgelockerte Bebauung** und Freiflächen in der Umgebung (Park, historische Anlagen) aus
- Durch zu schaffendes Planungsrecht soll ein **verträglicher Übergang** erreicht werden





LUDWIGSBURG

Prominente Lage zw. Schloss, Innenstadt und Favoritepark Historische Blickachsen mit Heilbronner Torhaus





Aktuelle rechtliche Situation

Baugesuch steht im **Widerspruch zum städtebaulichen Ziel**, unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit den Übergang zum bestehenden Wohngebiet verträglich zu gestalten und hat ein **Planungserfordernis** ausgelöst:

- 25.07.2018: Aufstellungsbeschluss BPlan „Heilbronner Straße / Favoritegärten“
- 20.09.2018: Zurückstellung des Baugesuches
- 24.07.2019: Begründung einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung
- 15.08.2019: Abweisung des Bauvorhabens



Die Suche nach einem Konsens ...

- In den Aussprachen in BTU und GR bestand Konsens darüber, dass die Nutzung an sich nicht in Frage gestellt wird, die Planung aber in Richtung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates überarbeitet werden müsse.
- Es wurde der ausdrückliche Wunsch geäußert, **mit dem Bauherrn ins Gespräch zu gehen** und einen **Konsens** für eine angemessene Gestaltung **zu suchen**.
- Diesem Wunsch ist die Verwaltung in **mehreren Gesprächen** nachgekommen. **Im Ergebnis konnte leider kein Konsens erzielt werden.**
- Während der Gespräche wurde das **begonnene Bebauungsplanverfahren** nicht vorrangig weitergeführt.



Stand des Bebauungsplanverfahrens – nächste Schritte

- **Aufstellungsbeschluss** im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB am 25.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist abgeschlossen.

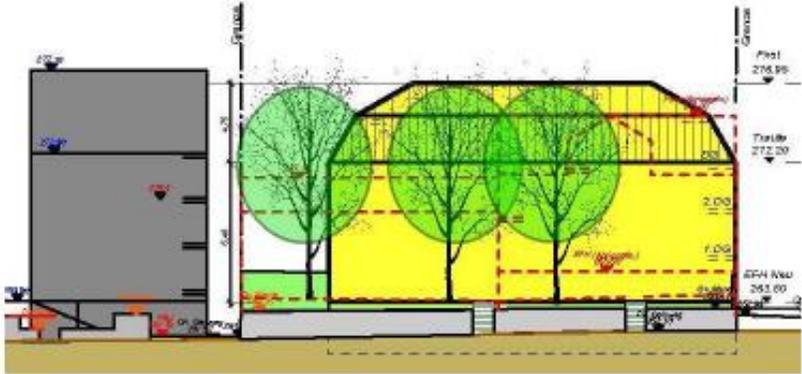
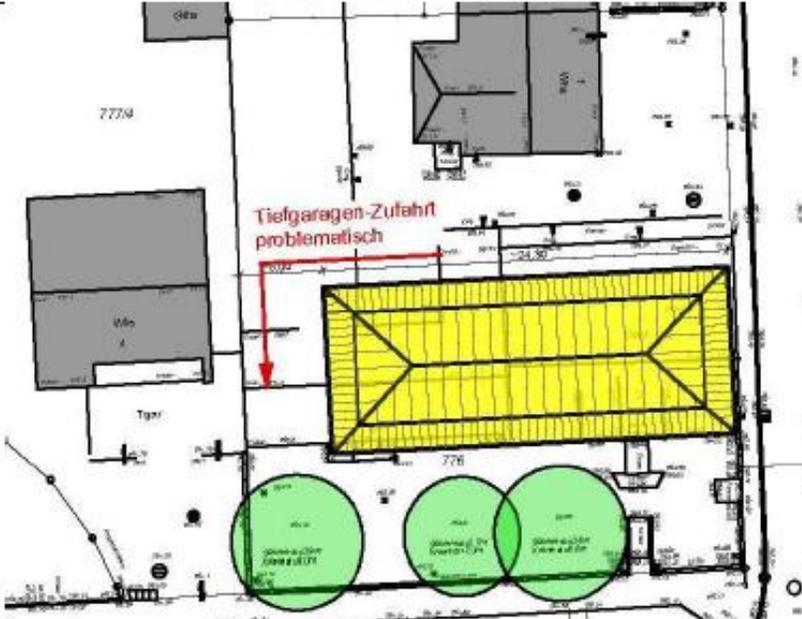
- **Erforderliche Gutachten** für die Erarbeitung der Entwurfsplanung:
 - Januar 2019: Kampfmittel-Luftbildauswertung
 - März 2019: Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse
 - Jetzt zu beauftragen: Lärmschutzgutachten

- **Nächste Schritte:**
 - Erarbeitung Entwurfsplanung mit Textteil und Begründung
 - Erarbeitung Abwägungsvorschlag
 - **Entwurfsbeschluss**



LUDWIGSBURG

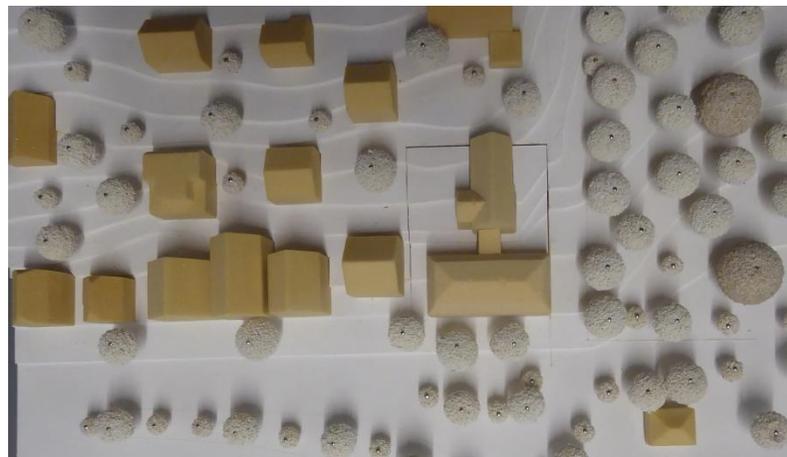
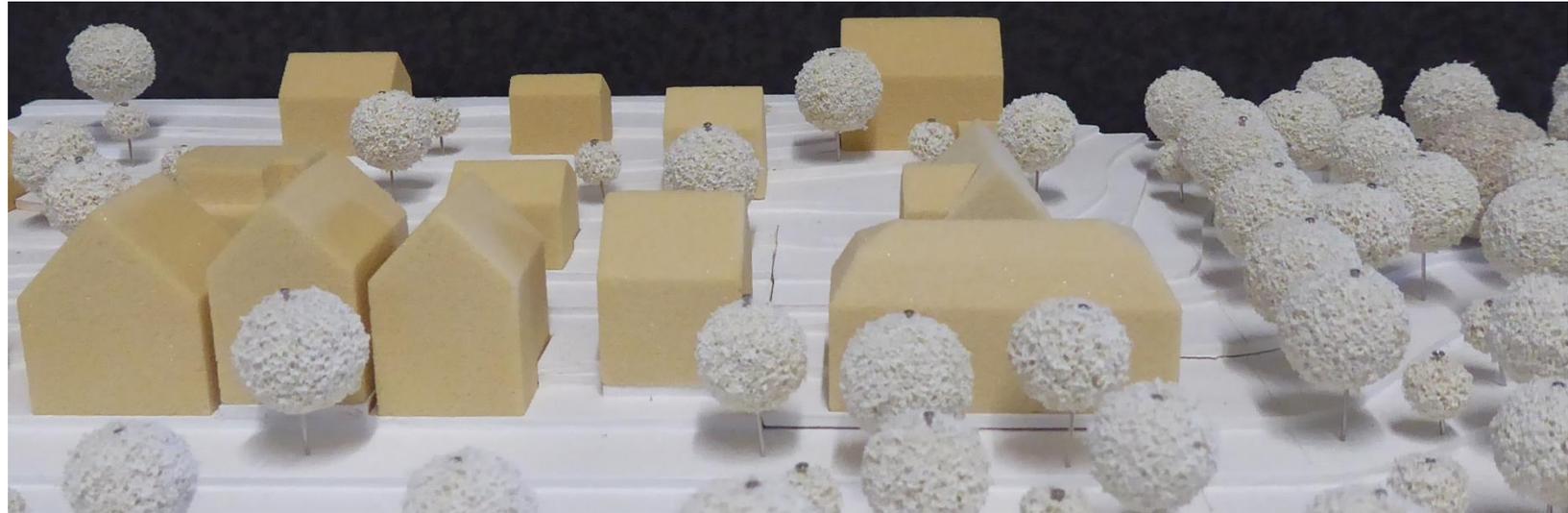
Weitest gehender Kompromissvorschlag: Langgestreckter Baukörper mit Mansarddach 1 DG

Entwurf	Entwurfsmerkmale
	<ul style="list-style-type: none">• Verzicht auf den Sockel des Bestandes• Mansarddach mit zwei Dachneigungen• 3 Vollgeschosse + 1 Wohnebene im DG• Gebäudegrundfläche: 10 m x 24,30 m• Traufe und First liegen geringfügig unterhalb der des Nachbargebäudes• Gebäude ist nicht mit dem nördlich angrenzenden Hinterhaus verbunden• Langer Baukörper
	<p><u>Anmerkungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Aufgrund des Verzichts auf den Sockel findet eine deutlich Reduzierung der Gesamthöhe des Gebäudes statt.• Die Wahl des Mansarddachs mit zwei Dachneigungen orientiert sich an der Dachform der Ausgangsplanung.• First- und Traufhöhen korrespondieren mit denen des Nachbargebäudes• Gebäudelänge orientiert sich nicht an der Nachbarbebauung• Die Wahl eines langen Einzelbaukörpers wirkt sich positiv auf die Gebäudeausnutzung aus



LUDWIGSBURG

Weitest gehender Kompromissvorschlag: Langgestreckter Baukörper mit Mansarddach 1 DG





Städtebauliche Rahmenbedingungen für einen Neubau auf der Grundlage des weitest gehenden Kompromissvorschlags

- Die maximale **Firsthöhe** liegt bei 276,95 m ü. N.N. und damit unterhalb des Firstes des Nachbargebäudes und bildet die gewünschte Höhenstaffelung ab.
- Die maximale **Traufhöhe** liegt bei 272,20 m ü. N.N., ermöglicht drei Vollgeschosse und schafft den städtebaulich gewünschten höhenmäßigen Übergang zum Favoritepark und Heilbronner Torhaus.
- Die maximale **Gebäudetiefe** von 12,00 m orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Umfeld.



Warum ist die Verlängerung der Veränderungssperre sinnvoll?

09/2018:
Zurückstellung

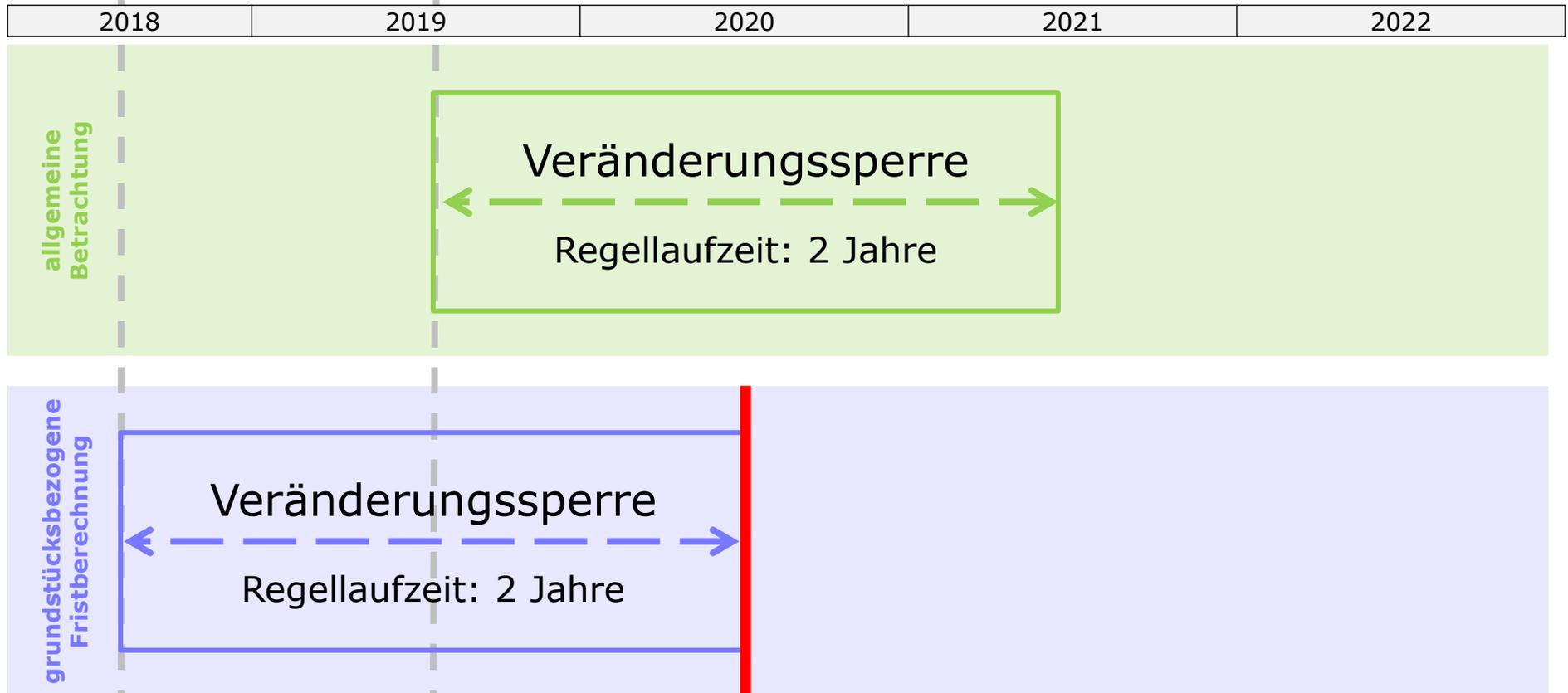
08/2019:
Veränderungssperre





Warum ist die Verlängerung der Veränderungssperre sinnvoll?

09/2018: Zurückstellung
08/2019: Veränderungssperre





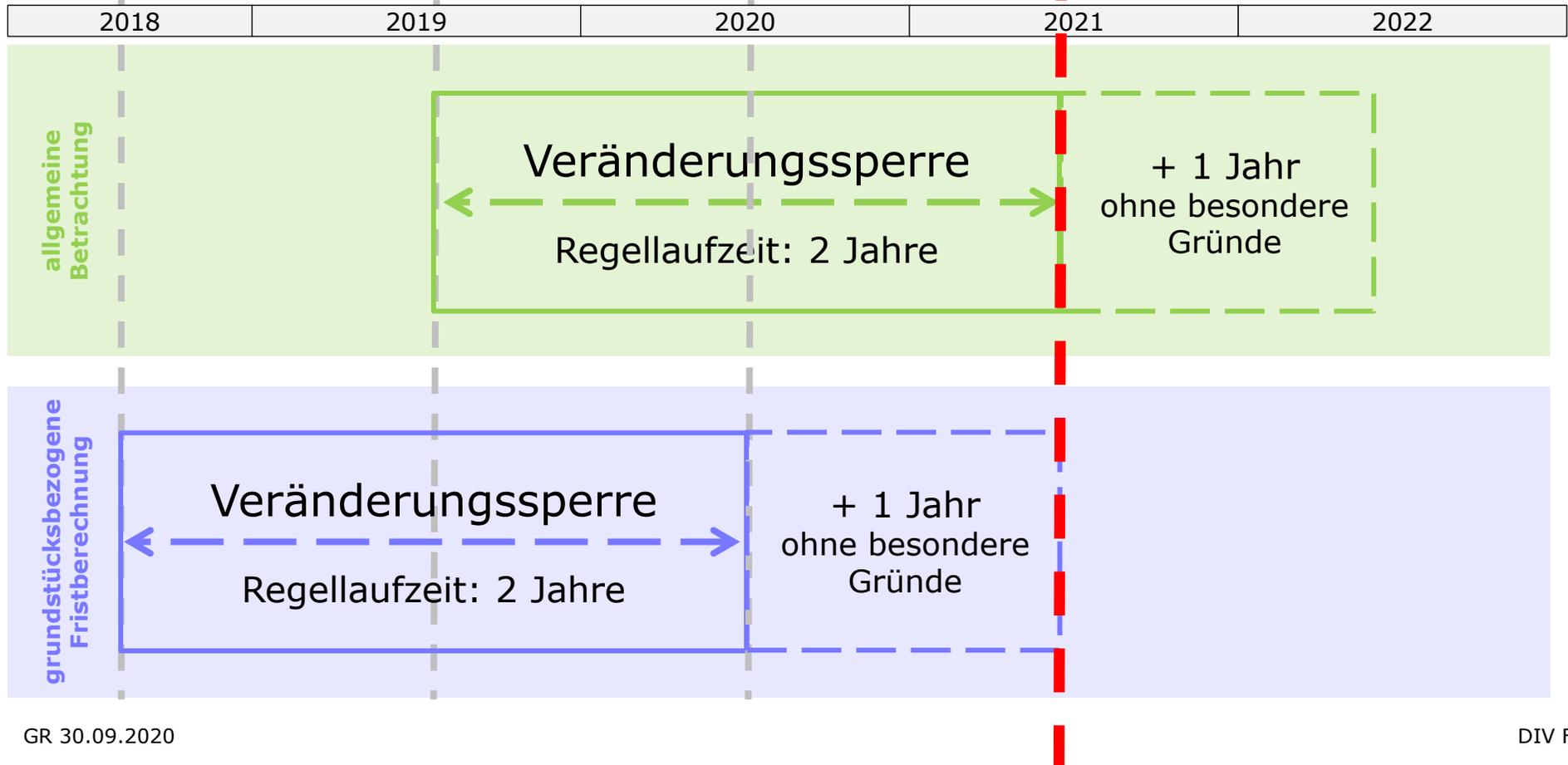
Warum ist die Verlängerung der Veränderungssperre sinnvoll?

09/2018:
Zurückstellung

08/2019:
Veränderungssperre

09/2020:
VORL.NR. 277/20

08/2021:
Bebauungsplan muss
aufgestellt sein





Empfehlung der Verwaltung

- Zur **Absicherung des Bebauungsplanverfahrens** ist die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu empfehlen.
- Für das **betreffende Baugrundstück endet** mit der Verlängerung der Veränderungssperre bis August 2022 **die Sperre trotzdem im August 2021.**
- Es handelt sich damit lediglich um einen **formalen Beschluss** und **nicht um eine weitere Verzögerung der Bebaubarkeit des Grundstücks.**



Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen: Ergänzender Beschlussvorschlag

- I. Die Verwaltung wird beauftragt, den **Bebauungsplanentwurf unverzüglich, möglichst noch im Jahr 2020, dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen**. Dabei werden folgende **städtebauliche Rahmenbedingungen** zugrunde gelegt:
- Die maximale Firsthöhe liegt bei 276,95 m ü. N.N.
 - Die maximale Traufhöhe liegt bei 272,20 m ü. N.N.
 - Die maximale Gebäudetiefe beträgt 12,00 m
- II. Aufgrund von § 17 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) wird folgende Satzung beschlossen:

(Wortlaut wie in Vorlage Nr. 277/20)