



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 049/21

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Schröder, Sabine
John, Michaela

Datum:

25.02.2021

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und
Liegenschaften
Gemeinderat

Sitzungsdatum

18.03.2021

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

24.03.2021

ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Heilbronner Straße/Favoritiegärten"
Nr. 033/02 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK:

MP 01 / SZ 03 / OZ 01

Bezug:

VORL.NR. 252/18 – Aufstellungsbeschluss
VORL.NR. 248/19 – Veränderungssperre
VORL.NR. 277/20 – Verlängerung der Veränderungssperre

Anlagen:

- 1 Bebauungsplanentwurf vom 25.02.2021
- 2 Textliche Festsetzungen vom 25.02.2021
- 3 Begründung vom 25.02.2021
- 4 Abwägung vom 25.02.2021

Beschlussvorschlag:

- I. Der Bebauungsplanentwurf „Heilbronner Straße/ Favoritiegärten“ Nr. 033/02 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils mit Datum vom 25.02.2021 beschlossen (Anlagen 1-3). Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.02.2021 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit den Übergang zum bestehenden Wohngebiet verträglich zu gestalten.



- III. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen.
- IV. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- V. 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.
- VI. 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.

Sachverhalt/Begründung:

Für den eiligen Leser:

Mit diesem Bebauungsplan soll ein verträglicher Übergang vom historisch sensiblen Umfeld hin zum bestehenden Wohngebiet im Bereich Favoritegärten geschaffen werden. Ziel ist es, über differenzierte Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf Baumasse und Körnung ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu sichern, das dennoch ein gewisses Maß an Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber dem derzeitigen Bestand bietet. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 25.07.2018 gefasst.

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heilbronner Straße/ Favoritegärten“ unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) die strategischen Ziele der Masterpläne MP 1 „Attraktives Wohnen“ und MP 7 „Grün in der Stadt“.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds eine angemessene Bebauungssituation zu schaffen und damit den Übergang zum bestehenden Wohngebiet verträglich zu gestalten.

Ausgangssituation und Ziele der Planung

Planungsanlass ist ein Baugesuch vom 14.06.2018 für das Grundstück der Heilbronner Straße 2. Mit dem Bauvorhaben sollen 48 Studentenappartements realisiert werden. Dieses Bauvorhaben steht aufgrund seiner Höhenentwicklung und Baumasse in Konflikt zu dem Planungsziel der Stadt Ludwigsburg, an dieser Stelle einen verträglichen Übergang von dem historisch sensiblen Bereich zwischen Schloss, Heilbronner Torhaus und Favoritepark zu dem bestehenden Wohngebiet „Favoritegärten“ zu schaffen bzw. zu erhalten. Die städtebauliche Situation im Umfeld des Bauvorhabens ist einerseits geprägt durch das denkmalgeschützte Heilbronner Torhaus in dessen Vorbereich und die östlich angrenzende Parklandschaft (Favoritepark als FFH-Gebiet), andererseits durch das bestehende Wohngebiet Favoritegärten, welches sich als ehemaliges Landhausviertel durch eine aufgelockerte Bebauung auszeichnet, ehe sich im weiteren Verlauf der Heilbronner Straße eine dichtere Bebauung anschließt.

Das Landesamt für Denkmalschutz hat den Standort wie folgt bewertet:

Das betroffene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Heilbronner Torhauses in der Schloßstraße 52, welches als Teil der Sachgesamtheit der historischen Stadtumgrenzung gem. § 28 DSchG eingetragen ist, sowie der Park- und Gartenanlagen des Schlosses Ludwigsburg und des Favoriteschlosses, die ebenfalls Kulturdenkmale besonderer Bedeutung darstellen.

Nach Auffassung des Landesamtes für Denkmalschutz tritt das geplante Gebäude in den Dimensionen der vorgelegten Planung und seiner barocken Formensprache zu sehr in Konkurrenz zu den herrschaftlichen Bauten Ludwigsburgs.

Um dieser sensiblen städtebaulichen Situation ausreichend Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, durch die Schaffung von Planungsrecht einen verträglichen Übergang zu gewährleisten.

Mit diesem Bebauungsplan soll deshalb über differenzierte Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf Baumasse und Körnung ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild gesichert werden, mit dem einerseits auf die Nachbarschaft des historischen Torhauses und den Favoritepark als FFH-Gebiet Rücksicht genommen wird und andererseits ein städtebaulich angemessener und verträglicher Übergang zur anschließenden Bebauung in den Favoritegärten sowie entlang der Heilbronner Straße erfolgt.

Wesentliche Inhalte dieses Bebauungsplanes:

- Über die Festsetzung maximaler First- und Traufhöhen i. V. m. einer maximalen Baufenstertiefe wird ein der städtebaulich sensiblen Lage angepasstes, verträgliches Bauvolumen festgesetzt, welches dennoch eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke erlaubt.
Über die Steuerung der Höhenentwicklung wird ein harmonischer Übergang zwischen dem historischen Umfeld und der angrenzenden Wohnbebauung mit differenzierten Gebäudehöhen gewährleistet.
- Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation wird durch die Festsetzung von großzügigen Tiefgaragen und gleichzeitigem Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen und Garagen eine visuelle Beeinträchtigung des Baugebietes durch parkende KFZ ausgeschlossen.
Dem gleichzeitig bestehenden erhöhten Parkdruck innerhalb des Plangebietes und auch des angrenzenden Wohngebietes „Favoritegärten“ wird mittels eines differenzierten Stellplatzschlüssels entgegengesteuert.
- Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des hochbelasteten Verkehrsknotens der Heilbronner Straße, der Schloßstraße und der Marbacher Straße. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sind sowohl tags als auch nachts überschritten. Teilweise wird mit den Außengeräuschpegeln die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten.
Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz tragen diesem Umstand Rechnung.

Im Weiteren wird auf die als Anlage 3 beigefügte Begründung vom 25.02.2021 verwiesen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	25.07.2018
Bekanntmachung	28.07.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.08.2018 – 14.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07.08.2018 – 14.09.2018
Beschluss der Veränderungssperre	24.07.2019
Bekanntmachung	10.08.2019
Beschluss Verlängerung der Veränderungssperre	30.09.2020
Bekanntmachung	05.10.2020

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Ein solcher wichtiger Grund liegt z.B. bei einer atypischen Planungssituation vor. Im vorliegenden Fall sind keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines wichtigen Grundes erkennbar, weshalb die Dauer von mindestens 30 Tagen ausreichend erscheint. Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation liegen dann die erforderlichen Unterlagen im Foyer des Rathauses zur Einsichtnahme aus. Die Unterlagen werden zudem im selben Zeitraum auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten. Der genaue Zeitraum der Offenlage wird in der Ludwigsburger Kreiszeitung rechtzeitig ortsüblich bekanntgemacht.

Unterschrift:

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: DI, DII, DIII, DIV, FB 60



LUDWIGSBURG

NOTIZEN