



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 187/21

**Sachbearbeitung:**

Schröder, Sabine  
John, Michaela

**Datum:**

24.06.2021

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und  
Liegenschaften  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

15.07.2021

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH

28.07.2021

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Heilbronner Straße/Favoritegärten"  
Nr. 033/02 - Satzungsbeschluss

**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  
VORL.NR. 049/21 – Vorberatung des Entwurfsbeschlusses im SHL  
VORL.NR. 058/21 – Entwurfsbeschluss

**Anlagen:**

- 1 Bauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 24.06.2021
- 2 Textliche Festsetzungen vom 24.06.2021
- 3 Begründung vom 24.06.2021
- 4 Abwägung vom 24.06.2021
- 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom 24.06.2021

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heilbronner Straße/ Favoritegärten“ Nr. 033/02 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) jeweils vom 24.06.2021.



- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (Anlage 5).

### **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.

#### **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 durch das denkmalgeschützte Heilbronner Torhaus, die östlich angrenzende Parklandschaft (Favoritepark als FFH-Gebiet), das bestehende Wohngebiet Favoritegärten, welches sich als ehemaliges Landhausviertel durch eine aufgelockerte Bebauung auszeichnet, sowie einer im weiteren Verlauf der Frankfurter Straße dichter werdenden Bebauung geprägt.

Um dieser besonderen und sensiblen städtebaulichen Situation ausreichend Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, durch die Schaffung von Planungsrecht einen verträglichen Übergang von der Bebauung im westlichen Verlauf der Heilbronner Straße zum Favoritepark und Torhaus im Osten zu gewährleisten.

Mit diesem Bebauungsplan wird über differenzierte Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf Baumasse und Körnung ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild gesichert, 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 findet eine der städtebaulich sensiblen Lage angepasste Steuerung der Höhenentwicklung statt.
- 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 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
Entwurfsbeschluss	24.03.2021
Bekanntmachung	27.03.2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB	01.04.2021 – 07.05.2021
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB	06.04.2021 – 07.05.2021
Bekanntmachung ERNEUTE förmliche Beteiligung	15.05.2021
Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB	20.05.2021 – 09.06.2021
Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund von Änderungen gem. §4 a (3) BauGB	25.05.2021 – 09.06.2021

### **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen und Veränderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss**

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnte im Wesentlichen entsprochen werden. Lediglich bezüglich der Verpflichtung zur unterirdischen Leitungsverlegung von Telekommunikationslinien besteht noch eine Diskrepanz.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Einwendungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Erforderlichkeit des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Hier schlägt die Verwaltung vor, an den bisherigen Festsetzungen festzuhalten. Lediglich für das Flurstück Nr. 777/1 (Heilbronner Straße 6) wird vorgeschlagen, die Höhenfestsetzungen anzupassen und auf die Festsetzung einer Dachneigung zu verzichten:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Hinblick auf das Gebäude Heilbronner Straße Nr. 6 Bedenken geäußert. Dieses Gebäude hat heute zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°. Mit den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen i. V. m. einer steileren Dachneigung von 35° - 45° wäre es in Zukunft nicht mehr möglich, ein zweigeschossiges Wohnhaus neu zu errichten.

Eine interne Prüfung hat dies bestätigt. Da dies für den Eigentümer eine unbeabsichtigte Härte bedeuten würde, ist der Bebauungsplanentwurf dahingehend angepasst worden, dass die maximale Firsthöhe von 278,70 m ü. NN auf 280,00 m ü. NN erhöht und auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet wurde.

Der Gemeinderat wurde am 12.05.2021 und ergänzend am 18.05.2021 über die Änderungen und die damit verbundene erneute Beteiligung informiert. Im Rahmen der erneuten Beteiligung sind keine Einwände gegen die Änderungen eingegangen.

Es wird auf die in Anlage 4 dargestellten Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge verwiesen.

**Weiteres Vorgehen:**

Nach Beschlussfassung und anschließender Ausfertigung werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die beschlossene Veränderungssperre bzw. deren Verlängerung treten gem. § 17 (5) BauGB außer Kraft, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist.

**Unterschriften:**

**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, FB 60**





LUDWIGSBURG

## NOTIZEN