



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 017/22

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Jürgens, Anna
Veselaj, Avni

Datum:

21.01.2022

Beratungsfolge

Bauausschuss
Gemeinderat

Sitzungsdatum

10.02.2022
23.02.2022

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schorndorfer Straße 172" Nr. 045_04_00 - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

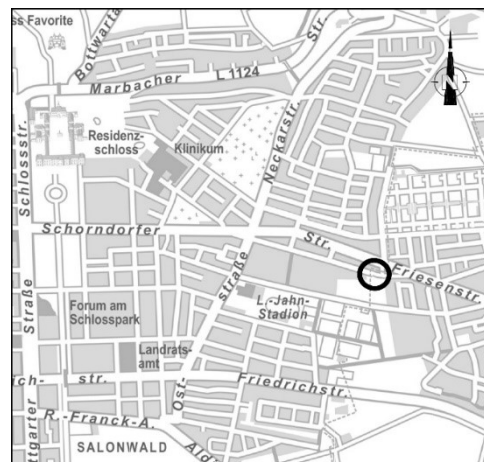
Bezug SEK: Masterplan 01 (Attraktives Wohnen) / SZ 01 / OZ 02

Bezug: 352/19 – Fuchshof – Einbringung Freiraumkonzept / Mobilitätskonzept / Städtebaulicher Entwurf
165/18 – Fuchshof – Abschlussbericht und Bürgerbeteiligung 2018
335/17 – Fuchshof Rahmenplan und Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr. 045/02

Anlagen: 1 – Plan vom 21.01.2022
2 – Lageplan Planungskonzept
3 – Grundriss Erdgeschoss Planungskonzept
4 – Ausschnitt städtebauliches Konzept Fuchshof v. 2019

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schorndorfer Straße 172“ Nr. 045_04_00 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 21.01.2022.
- II. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Angeboten von Gütern des täglichen Bedarfs (z. B. Bäcker, Metzger, Apotheke, Biomarkt). Darüber hinaus sieht die Planung gastronomische Nutzungen und die Schaffung eines Quartiersplatzes vor.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss einer Rahmenvereinbarung, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger



öffentlicher Belange durchzuführen.

- IV. Für das Verfahren wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und einer Übersicht umweltbezogener Informationen wird abgesehen.

Sachverhalt/Begründung:

1. Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan ist im Stadtteilentwicklungskonzept (SEK) verankert und unterstützt die strategischen Ziele der Masterpläne MP01 „Attraktives Wohnen“, MP03 „Wirtschaft und Arbeit“, und MP04 „Vitale Stadtteile“. Das Planverfahren schafft primär dringend benötigten Wohnraum und Angebote des täglichen Bedarfs.

2. Ausgangssituation und Ziel der Planung

Die Eigentümer des Grundstücks Schorndorfer Straße 172 sind auf die Stadtverwaltung mit einer Konzeption herangetreten, die einen Abbruch des bestehenden Autohauses mit angeschlossenem Wohnhaus/Werkstatt und den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vorsieht. Die Eigentümer haben die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB beantragt.

Das Grundstück weist eine hohe Lagegunst an der Schnittstelle zwischen dem Wohnpark Fuchshof, dem Stadtteil Oßweil und der katholischen Kirchengemeinde St. Paulus im Norden auf. Des Weiteren besitzt das Grundstück aufgrund der Grundstücksgröße, der Nähe zum grünen Ring und dem Wohnpark Fuchshof im Süden ein hohes, städtebauliches und freiraumplanerisches Entwicklungspotential. Aufgrund dieses Entwicklungspotentials ist die Fläche ein wichtiger Bestandteil der Rahmenplanung (vgl. Vorl.Nr. 335/17) und des städtebaulichen Konzeptes Fuchshof (vgl. Vorl. Nr. 335/17 und 352/19). Das städtebauliche Konzept wurde im Dezember 2019 beschlossen und sah für diesen Planbereich einen von der Schorndorfer Straße zurückversetzten, L-förmigen, 4-geschossigen Baukörper mit einem 6-geschossigen Kopfbau im Osten vor. Ein Quartiersplatz wurde dem Gebäude vorgelagert und kann in Kombination mit möglichen Angeboten des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Apotheke etc.) in der Erdgeschosszone des Gebäudes eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugen. Die Stadtverwaltung hat in mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Vorhabenträger und den Planverfassern auf Basis des beschlossenen, städtebaulichen Konzeptes die städtebaulichen Rahmenvorgaben definiert und Vorgaben gemacht. Die Vorhabenträger haben auf Grundlage dieser städtebaulichen Vorgaben ein Planungskonzept (Vorentwurf) erarbeitet.

3. Planung und Nutzung

Die Planung des Vorhabenträgers sieht in Anlehnung an das städtebauliche Konzept Fuchshof eine 3-4-geschossige Bebauung vor. Anstatt eines, wie im städtebaulichen Konzept dargestellten Kopfbaus mit 6-Geschossen, wird ein 7-geschossiger Hochpunkt im Osten geplant. In der Erdgeschosszone sollen gewerbliche Nutzungen wie Metzgerei, Bäckerei, Apotheke, Biomarkt und gastronomische Nutzungen möglich sein. Diese Nutzungen gruppieren sich um den geplanten Quartiersplatz. In den darüber liegenden Geschossen ist eine Wohnnutzung geplant. Um eine direkte fußläufige Verbindung zwischen der Schorndorfer Straße / Schlösslesfeld im Norden und dem geplanten Wohnbaugebiet Fuchshof / Sportpark Ost im Süden herstellen zu können, sieht das Konzept eine Fußgängerpassage zwischen den Gebäudeteilen vor. Der Stellplatzbedarf der Nutzungen wird durch eine Tiefgarage, die über die Schorndorfer Straße im Westen des

Grundstücks angebunden ist, gedeckt. Das Konzept sieht u. a. oberirdische Stellplätze für den Besucherverkehr der gewerblichen Nutzungen vor.

Beurteilung der Stadtverwaltung:

Das Konzept, vor allem die Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung, wird aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich befürwortet. Die Planung des Vorhabenträgers ist aus dem beschlossenen städtebaulichen Entwurf Fuchshof von 2019 entwickelt und erfüllt damit weitestgehend die Vorgaben der Stadtplanung. Es fand eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Städtebau und dem geplanten Hochpunkt statt. Das 7-geschossige Gebäude wird aus folgenden Gründen für sinnvoll und verträglich an dieser Stelle beurteilt:

- Der Hochpunkt markiert am Kreisverkehr den Zugang in das neue Wohngebiet Fuchshof und den Sportpark am Übergang zur Oststadt nach Oßweil.
- Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (2. Reihe) wird eine ausreichend dimensionierte Vorfläche und damit ein Quartiersplatz geschaffen, der den Hochpunkt räumlich wie städtebaulich gut einbindet.

Die Architektur der geplanten Bebauung und des Hochpunktes muss im weiteren Verlauf der Planung eng vom Gestaltungsbeirat begleitet und bis zur Planreife qualifiziert werden. Durch die Lage am „Grünen Ring“ kommt der Freiflächengestaltung eine hohe Bedeutung zu. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind oberirdische Stellplätze auf das absolute Minimum zu beschränken. Die Freiflächengestaltung muss ebenfalls im Gestaltungsbeirat beraten werden.

4. 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.

5. Weiteres Vorgehen

Die Unterlagen mit den Zielen der Planung werden für die Dauer eines Monats beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürger können sich während der Offenlage mündlich oder schriftlich zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen.

Nach Veröffentlichung und Auslegung der Unterlagen wird die architektonische Qualität und die Freiflächengestaltung eng durch den Gestaltungsbeirat bis zur Planreife begleitet.

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

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innentwicklung und es ist nach jetzigen Planungsstand davon auszugehen, dass keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 32, 48, 55, 60, 63, 67, 61, KuE, R05, Wifö



LUDWIGSBURG

NOTIZEN