



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 189/22

Sachbearbeitung:

Seiler, Ulrich

John, Michaela

Datum:

16.06.2022

Beratungsfolge

**Sitzungsdatu
m**

Sitzungsart

Bauausschuss
Gemeinderat

07.07.2022
13.07.2022

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften
"Hindenburgstraße 60" Nr. 044/05 - Satzungsbeschluss

Bezug SEK:

Masterplan 03 (Wirtschaft und Arbeit) / SZ 07 / OZ 01

Bezug:

VORL.NR. 286/19 – erneuter Aufstellungsbeschluss
VORL.NR. 166/21 – Entwurfsbeschluss

Anlagen:

- 1.1 Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 09.06.2022
- 1.2 Legende zum Bebauungsplan
- 2 Textliche Festsetzungen vom 09.06.2022
- 3 Begründung vom 09.06.2022
- 4 Abwägung vom 09.06.2022
- 5 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 09.06.2022
- 6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags
- 7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes Nr. 16 vom 09.06.2022

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind die Anlagen 1 bis 3 dieser Beschlussvorlage.



- III. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) und den wesentlichen Inhalten des Durchführungsvertrags (Anlage 6) wird zugestimmt.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen (Anlage 7).

Sachverhalt/Begründung:

Für den eiligen Leser:

Der Bebauungsplan verbessert den Nahversorgungsbereich „Oststraße“ in seiner Funktion und trägt dazu bei, den Stadtraum in diesem zentralen Bereich der Oststadt aufzuwerten. Auf dem bisher ausschließlich für Einzelhandel genutzten Baugrundstück Hindenburgstraße 60 werden zusätzliche Wohnungen gebaut. Für Anwohner und Arbeitspendler entstehen zusätzliche Kfz-Stellplätze. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 16.10.2019 gefasst.

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt die strategischen Ziele der Handlungsfelder 03 „Wirtschaft und Tourismus“, 01 „Attraktives Wohnen“ und 04 „Vitale Stadtteile“. Der integrierte Planungsansatz fördert die Nahversorgung in der Oststadt, die Schaffung von Wohnraum und die städtebauliche Gestaltung in zentraler Lage.

Ausgangssituation und Ziele der Planung

Die Fa. Lidl hat am 13.07.2017 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt erste Planungen für einen Neubau ihres Lebensmittelmarkts am Standort Hindenburgstraße 60 in der Oststadt vorgestellt und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB beantragt. Am 16.10.2019 ersetzte der Gemeinderat den zuvor bereits am 21.03.2018 gefassten Aufstellungsbeschluss. Der Vorhabenträger konnte der Forderung nicht folgen, die Marktebene im Erdgeschoss anzuordnen. Er überarbeitete aber sein Baukonzept vollständig und erhielt für diese geänderte Planung die Zustimmung des Gemeinderats.

Beide Aufstellungsbeschlüssen haben dieselben Planungsziele formuliert, diese sind weiter gültig:

- Den Standort Hindenburgstraße 60 in seiner Nahversorgungsfunktion langfristig zu sichern. Dafür wird dem Vorhabenträger ermöglicht, die Verkaufsfläche von 1.005 qm auf 1.800 qm zu erweitern.
- Auf dem Baugrundstück des Lebensmittelmarkts zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Nachfrage nach Wohnungen in der Oststadt ist hoch. Die multifunktionale Nutzung unterstützt das Ziel der Innenentwicklung.
- Der Bau von Stellplätzen auf privaten Bauflächen über den eigenen Bedarf hinaus ergänzt in diesem Bereich der Oststadt die Bemühungen der Stadt, mit einer Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Straßenraum die Stellplatzsituation für Anwohner und Arbeitspendler im Gebiet zu verbessern.

Der Gestaltungsbeirat hat die Gebäudeplanung für das Vorhaben insgesamt in drei Sitzungen umfassend beraten. In seiner abschließenden Beratung am 11.12.2020 befürwortet der Gestaltungsbeirat die vorgelegte Fassadenplanung und architektonische Gestaltung des Bauvorhabens. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, auf dieser Grundlage den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Der Vorhabenträger hat seinen Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend ausgearbeitet.

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss	21.03.2018
erneuter Aufstellungsbeschluss	16.10.2019
Bekanntmachung	26.10.2019 und 07.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	17.12.2019 bis 31.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	05.11.2019 bis 06.12.2019 17.12.2019 bis 31.01.2020
Entwurfsbeschluss	20.10.2021
Bekanntmachung	30.10.2021
Förmliche Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.11.2021 bis 23.12.2021
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	09.11.2021 bis 23.12.2021
Abschluss des Durchführungsvertrags	erfolgt bis zur Beschlussfassung im Gemeinderat

Stellungnahmen im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnte im Wesentlichen entsprochen werden.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Gebäudehöhe und Kubatur des neuen Gebäudes
- Überbaute Grundstücksfläche
- Begrünung am Gebäude und Erhalt der Bäume
- Unterbringung der Kfz-Stellplätze im Gebäude und Sorge vor Verkehrsbelastung

- Erreichbarkeit und Qualität der Radabstellanlagen

Im Einzelnen wird auf die Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Veränderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss

Gegenüber dem Entwurfsbeschluss wurden in den Unterlagen im Wesentlichen noch folgende Änderungen vorgenommen. Die angegebene Nummerierung verweist auf die jeweils betroffenen textlichen Festsetzungen:

- Die ökologische Leistungsfähigkeit und das Retentionsvermögen der extensiven Dachbegrünung sollen bei PV-Anlagen und sonstigen haustechnischen Anlagen sichergestellt werden. Zur Klarstellung wurde diese Forderung in A 3.3 (Gebäudehöhe) gestrichen und in A 10.6 (Extensive Dachbegrünung) eingefügt.
- Unter Berücksichtigung des inzwischen vorliegenden Brandschutzkonzepts und der Abstimmung mit der AVL wird die Festsetzung A 9.2 (Nicht bebaute Flächen) ergänzt. Danach sind die nicht bebauten Flächen zu begrünen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze - sowie dem Gebäude dienende technische Anlagen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Anspruch genommen werden.
- Nach der Stellungnahme des Landratsamtes kann die im Entwurfsbeschluss enthaltene CEF-Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen. Fachgutachter ist beauftragt, das Bestandsgebäude auf Fledermaus-Habitate gezielt zu untersuchen.
- Zur Klarstellung wird in A 10.6 (Extensive Dachbegrünung) die Konstruktion der Dachbegrünung mit dem Begriff „Aufbauhöhe“ als Kombination von Vegetationstragschicht und Drainschicht eindeutig definiert.
- Der Vorhabenträger ermöglicht, dass die Bushaltestelle „Oststraße“ auf der Südseite der Hindenburgstraße mit einer Warthalle auf dem privaten Baugrundstück ausgestattet werden kann. Nach dem gesamtstädtischen Gestaltungskonzept für Buswarthallen im Stadtgebiet werden in der Bauvorschrift B.2 (Werbeanlagen) öffentliche Buswarthallen von den sonstigen Regelungen für die Werbeanlagen des Vorhabenträgers ausgenommen.
- Ergänzung von Hinweisen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Änderungen führen nicht dazu, dass ein erneuter Entwurfsbeschluss bzw. eine erneute Beteiligung durchgeführt werden muss.

Flächennutzungsplanberichtigung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart liegt das Plangebiet innerhalb einer für Wohnnutzung dargestellten Fläche. Da der Bereich gleichzeitig nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg als Nahversorgungslage ausgewiesen ist, unterstützt der Bebauungsplan mit der beabsichtigten Kombination von Einzelhandel und Wohnen die vorrangigen Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung. Die geplante Geschossfläche für den Lidl-Markt überschreitet 1.200 qm. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der im FNP als ein Sondergebiet darzustellen ist.

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:				
<ul style="list-style-type: none"> • Neubau mit besserer Wärmedämmung, energieeffizientere Gebäudetechnik einschließlich Kühlaggregate Lebensmittelmarkt • Kompakter Baukörper mit günstiges Verhältnis Oberfläche zu Volumen durch Kombination von Einzelhandel und Wohnen • Regenerativ erzeugter Strom durch PV-Anlage, Eigenstromnutzung für Kühlaggregate Markt • Für Bebauung wird bestehendes, stark versiegeltes Baugrundstück besser ausgenutzt. • Mehr Flächen für Dachbegrünung erhöhen insgesamt den Grünflächenanteil auf dem Flurstück. 				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, Wifö, FB 23, 60, 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN