



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 428/22

Sachbearbeitung:

Schröder, Sabine

Müller, Janina

Datum:

22.12.2022

Beratungsfolge**Sitzungsdatu
m****Sitzungsart**

Bauausschuss
Gemeinderat

19.01.2023
01.02.2023

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Hochschulcampus" Nr. 030/11 - Entwurf und förmliche Beteiligung sowie Rahmenplanbeschluss

Bezug SEK:

MP 04 (Vitale Stadtteile); SZ 03 / OZ 01

Bezug:

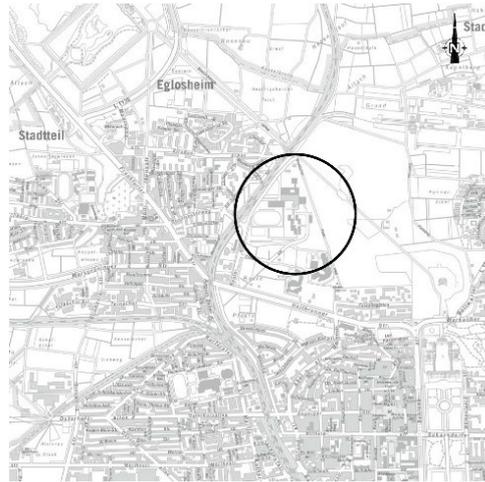
VORL. 239/18 – Aufstellungsbeschluss BP „Hochschulcampus“ Nr. 030/11
VORL. 057/21 – Mobilitätskonzept Hochschulcampus
VORL. 310/21 – Mobilitätskonzept Hochschulcampus

Anlagen:

- 1.1 Rahmenplan vom 25.11.2020
- 1.2 Erläuterungsbericht zum Rahmenplan vom 25.11.2020
- 2.1 Bebauungsplanentwurf vom 22.12.2022
- 2.2 Legende zum Bebauungsplanentwurf vom 22.12.2022
- 3 Textliche Festsetzungen vom 22.12.2022
- 4.1 Begründung vom 22.12.2022
- 4.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 22.12.2022
- 5 Bericht über die frühzeitige Beteiligung vom 22.12.2022
- 6 Eckpunkte Städtebaulicher Vertrag Entwurf vom 22.12.2022

Beschlussvorschlag:

- I. Das städtebauliche Gesamtkonzept des Rahmenplans für den Hochschulcampus des Büros Lehen drei vom 25.11.2020 (Anlage 1.1) und der Bericht zum Rahmenplan des Büros Lehen drei vom 25.11.2020 (Anlage 1.2) werden als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. §1(6) Nr. 11 BauGB beschlossen.



- II. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Hochschulcampus“ Nr. 030/11 mit integrierter Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil – Anlage 2.1), sowie die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4.1 und 4.2), jeweils mit Datum vom 22.12.2022.
- III. Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5). Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
- IV. 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.
- V. Das Eckpunktepapier zum städtebaulichen Vertrag (Anlage 6) wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt/Begründung:

Für den eiligen Leser:

Planungsanlass war die einsturzgefährdete und mittlerweile stillgelegte Sport- und Schwimmhalle, für die Ersatz geschaffen werden musste. Auf Basis der Rahmenplanung vom 25.11.2020 wurde der Bebauungsplanentwurf entwickelt. Er bildet sowohl die neue Schwimm- und Sporthalle als auch den dringenden Raumbedarf der beiden Hochschulen ab und bildet somit die Grundlage für eine zeitgemäße und kontinuierliche Entwicklung des Hochschulstandortes.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren (Normalverfahren) mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Hochschulcampus unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) die strategischen Ziele der Masterpläne MP 08 „Mobilität“ und MP 09 „Bildung und Betreuung“. Ziel der Planung ist es, ein tragfähiges Gesamtkonzept für die Weiterentwicklung des Hochschulstandortes der Pädagogischen Hochschule (PH) und der Hochschule für Verwaltung und Finanzen (HVF) zu erstellen und mit diesem Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Über flankierende Maßnahmen eines integrierten

Mobilitätskonzeptes wird eine Verlagerung des Individualverkehrs auf den ÖPNV sowie den Radverkehr verfolgt.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Rahmenplanung

Die Pädagogische Hochschule benötigt auf dem Hochschulcampus für ihren Lehrbetrieb eine neue Sport- und Schwimmhalle da die bestehende Halle einsturzgefährdet ist und stillgelegt ist. Des Weiteren muss das Land einem dringenden Flächenbedarf der beiden Hochschulen nachkommen, um den angestiegenen Studierendenzahlen und den Anforderungen an die Qualität der Lehre gerecht zu werden.

Die vergangenen und künftigen Entwicklungen wurden daher zum Anlass genommen, den erhöhten Flächenbedarf und den Bau einer neuen Schwimm- und Sporthalle in einer Rahmenplanung (Anlage 1.1) darzustellen.

Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Pädagogische Hochschule (PH) und die Hochschule für Verwaltung und Finanzen (HVF), die sich in ihrer städtebaulichen Struktur wesentlich voneinander unterscheiden. Die PH bildet ein ausgewogenes Ensemble von klaren Baukörpern, die sich harmonisch in den Landschaftsraum einfügen.

Die später hinzugefügten Neubauten der HVF erscheinen als kompakte, introvertiert anmutende Gebäudestrukturen, die mit dem Außenbereich kaum noch in Korrespondenz treten. Die Gesamterscheinung des Hochschulcampus zeigt sich heute heterogen.

Mit dem städtebaulichen Konzept werden die beiden baustrukturell unterschiedlichen Hochschulen und der neu geplante „Sportbereich“ mit der neuen Sport- und Schwimmhalle mit einem verbindenden Achsensystem neu in Bezug gesetzt.

Dies geschieht im Wesentlichen über die großzügige, zentrale baumgesäumte Nord-Süd-Verbindungsachse, die neben dem prägenden baumbestandenen zentralen Wall verläuft. Mit der von der Reuteallee zum PH-Gebäude hinführenden Baumallee soll das Campusgelände erstmals einen großzügigen Entrée-Bereich erhalten, der wesentlich zur Adressbildung beiträgt. Diese Adressbildung wird zusätzlich über einen nördlich der Allee geplanten städtebaulichen Hochpunkt mit bis zu 13 Geschossen betont.

Insgesamt ist das städtebauliche Konzept so ausgerichtet, dass sich eine sukzessive bauliche Erweiterung bedarfsgerecht daran orientieren kann.

Im Sinne einer Belegung des Campus sind neben Wohnungen für Studierende und Gäste (Sondergebiet SO 1) im Bereich des Hochpunktes im Sondergebiet SO 2 auch allgemeine Wohnungen möglich.

Im Hinblick auf die Freiraumgestaltung trägt das städtebauliche Konzept der unmittelbaren Lage am sensiblen FFH-Gebiet Favoritepark Rechnung. Es verfolgt die Idee eines umlaufenden, naturnahen, parkartigen Gürtels um die gesamte Anlage, d. h. die zum Park hin orientierten Randbereiche sollen auch in Zukunft einer eher extensiven Nutzung vorbehalten bleiben. Damit wird eine Differenzierung zwischen „innen“ und „außen“ auf dem Campus angestrebt.

Mobilitätskonzept

Das Konzept des Bebauungsplanes zielt darauf ab, dass der Campus in Zukunft nur noch für den Lieferverkehr, Ver- und Entsorgungsverkehr, Feuerwehr usw. zur Befahrung freigegeben ist. Mit der Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes wird das Ziel verfolgt, die Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen im

Bereich des Campusgeländes in Zukunft zu minimieren. Die direkte Lage am S-Bahn-Halt Favoritepark in Verbindung mit einem 15-Minuten-Takt bietet hierfür sehr gute Voraussetzungen. Dies soll durch die konsequente Umsetzung des Mobilitätsmanagement-Maßnahmenprogramms der Hochschulen sowie die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung durch das Land auf den Parkplätzen der Hochschulen erreicht werden. Damit keine unerwünschten Verlagerungen in den öffentlichen Straßenraum stattfinden, wird die Stadtverwaltung im November 2023 mit der Parkraumbewirtschaftung (inkl. Bewohnerparken) in Eglosheim-Ost beginnen.

Dennoch wird mit dem Bebauungsplan ein Stellplatzschlüssel für PKWs und Radabstellanlagen festgesetzt (s. VL 310/21). Von dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzschlüssel kann abgewichen werden, wenn im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren über das Mobilitätskonzept und Evaluierungen nachgewiesen wird, dass tatsächlich weniger Stellplätze benötigt werden. Die im Rahmenplan 2020 auf S. 21 oben gemachte Aussage im Bebauungsplan auf die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels zu verzichten, ist somit überholt

In einem städtebaulichen Vertrag (s. Anlage 6) verpflichtet sich Vermögen und Bau zur Einführung der Parkraumbewirtschaftung auf den Parkplätzen des Landes und zu einem eventuell erforderlich werdenden Zubau von Stellplätzen nach der Evaluierung.

Ausgleichsmaßnahme

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese können durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen teils vermieden oder minimiert werden. Es verbleiben im Plangebiet nicht ausgleichbare Eingriffe in den Naturhaushalt, die außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgt über die dauerhafte Installation eines Amphibienleitsystems (niedrige, zaunartige Absperreinrichtungen entlang des Straßenrandes mit punktuellen Durchlässen zur Unterquerung der Fahrbahn) entlang der Fröbelstraße.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	25.07.2018
Bekanntmachung	15.12.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.01.2019 - 22.02.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	08.01.2019 - 08.02.2019

Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich wurde nach Süden um den Parkplatz (Flurstück Nr. 3699) der Hochschule für Verwaltung und Finanzen erweitert. Die Erweiterung wurde notwendig, weil diese Stellplätze in die Stellplatzbilanz einfließen, die Grundlage des vertraglich gesicherten Mobilitätskonzeptes sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auch die Öffentlichkeit werden hierauf im Rahmen der förmlichen Beteiligung gesondert informiert.

Darstellungen des FNP

Die Fläche ist im FNP als Erweiterungsfläche für die Hochschule/Sonderschulen dargestellt, somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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. Aufgrund der Größe der Plangebiets wird die Frist auf eine Zeitdauer von 6 Wochen festgelegt. Die Unterlagen werden im selben Zeitraum auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

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

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
<p><u>Begründung:</u> Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für notwendige bauliche Erweiterungen auf dem bestehenden Hochschulcampus geschaffen werden. Hinsichtlich der Treibhausgasemissionen stellt die rein rechtliche Möglichkeit einer baulichen Verdichtung noch keine Verschlechterung der Situation dar. Vielmehr wird es bei der Bauausführung und dem Betrieb der Gebäude darauf ankommen (Wahl des Baumaterials, Heizungs- bzw. Lüftungsanlage, Art der Energieversorgung usw.), welche klimatischen Auswirkungen bzw. Emissionen entstehen.</p> <p>Im Falle einer vollständigen Umsetzung des städtebaulichen Rahmens ist mit einer negativen Klimawirkung zu rechnen. Diese negativen Auswirkungen werden mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen minimiert. Jedoch besteht weiterhin ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.</p>				

Im Einzelnen wird auf die Ergebnisse des Umweltberichts (Anlage 4.2) verwiesen.
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 48, 60, 63, 67, SEL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN