LUDWIGSBURG

BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 286/19

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:
Seiler, Ulrich
John, Michaela

Datum:
29.08.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	10.10.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.10.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hindenburgstraße 60" Nr. 044/05 - erneuter Aufstellungsbeschluss

Bezug SEK: MP 03 (Wirtschaft und Arbeit) SZ 07 / OZ 01

Bezug:
VORL.NR. 540/17 – Aufstellungsbeschluss
VORL.NR. 085/18 – geänderter Aufstellungsbeschluss
VORL.NR. 267/18 – interfraktioneller Antrag auf Wiederaufnahme der Verhandlungen
VORL.NR. 330/18 – Mitteilungsvorlage zum interfraktionellen Antrag

Anlagen:
1 Lageplan mit Geltungsbereich vom 20.09.2019
2 Bebauungskonzept Fa. LIDL vom 20.09.2019

Beschlussvorschlag:

I. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 20.09.2019.

II. Ziel der Planung ist die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung in der Oststadt. Das integrierte Marktkonzept umfasst die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und den Bau weiterer Stellplätze für Nutzungen aus dem Quartier.

III. Die Verwaltung wird beauftragt, 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 Stadtentwicklungskonzept (SEK) verankert und unterstützt die strategischen Ziele der Masterpläne MP03 „Wirtschaft und Arbeit“, MP01 „Attraktives Wohnen“ und MP04 „Vitale Stadtteile“. Das Planverfahren sichert die Nahversorgung in der Oststadt. Dank einer integrierten Konzeption entstehen zusätzlich Mietwohnungen und weitere Stellplätze für das Quartier.

2. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 21.03.2018 einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ Nr. 044/05 gefasst. Abweichend von dem Antrag der Fa. LIDL wurde die ergänzende Planungsvorgabe beschlossen, „die Marktebene im Erdgeschoss anzuordnen“. Der Vorhabenträger sieht keine Möglichkeit, diese Planungsvorgabe umzusetzen. Ohne Interesse an einer Verwirklichung der Planung, konnte das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt werden. In dieser Situation haben Freie Wähler, CDU und SPD am 10.07.2018 den interfraktionellen Antrag Nr. 267/18 eingebracht. Ziel des Antrags war, die Gespräche mit der Fa. LIDL wieder aufzunehmen und eine Lösung mit einer „Verkaufsfläche im ersten Obergeschoss“ zu finden. Dieser Antrag wurde im BTU am 11.10.2018 mehrheitlich angenommen. Die Verwaltung informierte den GR am 17.10.2018 darüber, dass der Vorhabenträger eine geänderte Planung vorlegen wird. Inzwischen hat die Fa. LIDL ihr Bebauungskonzept mit wesentlichen Änderungen überarbeitet. Der Vorhabenträger bittet, für dieses geänderte Bebauungskonzept einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

3. Ziel der Planung

Unverändert zum Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2018 bleiben wesentliche Planungsziele:

- Den Standort Hindenburgstraße 60 in seiner Nahversorgungsfunktion langfristig zu sichern. Dafür soll dem Vorhabenträger eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.005 qm auf 1.800 qm ermöglicht werden.
- Auf dem Baugrundstück des Lebensmittelmarkts zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dieser Beitrag zur Wohnraumversorgung wird die Nutzungsvielfalt der Nahversorgungslage „Ost/Oststadt“ erhöhen und städtebaulich aufwerten.
- Über den Bedarf der Nahversorgungs- und Wohnnutzung hinaus sollen weitere Stellplätze realisiert werden. Der Bau von Stellplätzen auf privaten Bauflächen ergänzt die Bemühungen der Stadt, mit einer Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Straßenraum die Stellplatzsituation für Anwohner und Arbeitspendler im Gebiet zu verbessern.

Einvernehmen besteht, dass das Bauvorhaben der Fa. LIDL eine deutliche Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation mit sich bringt:

- Der offene Kundenparkplatz wird überbaut. Dies verbessert das Einfügen des Marktes in den Stadtraum und trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.
- Die Dachflächen des neuen Marktgebäudes werden vollständig begrünt. Auf dem stark versiegelten Baugrundstück kann damit Oberflächenwasser besser rückgehalten und das

Kleinklima bei hohen Außentemperaturen verbessert werden.

- Die heute offene LKW-Andienung gegenüber der Wohnbebauung an der Max-Elsas-Straße wird komplett baulich geschlossen. Die Lärmemissionen im unmittelbaren Umfeld werden dadurch reduziert.

4. Geänderte Planungskonzeption

Zentrale Themen der Planungsdiskussion im Frühjahr 2018 waren, ob nachteilige Auswirkungen für die Wohnbebauung in der Nachbarschaft entstehen und die geplante Gebäudehöhe von bis zu 17 m im Umfeld einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung vertretbar ist. Mit diesen Fragen haben sich die Planer der Fa. LIDL auseinander gesetzt und ihr ursprüngliches Gebäudekonzept überarbeitet. Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

- Der Baukörper wird von der Steuben- und der Max-Elsas-Straße abgerückt. Mit dieser Maßnahme erhält das gesamte Baugrundstück eine grüne Einfassung. Zu den beiden Wohnstraßen wird diese „Vorgartenzone“ weder durch weitere Treppenhäusern unterbrochen noch unterbaut. Gute Voraussetzung für eine hochwertige Freiflächengestaltung.
- Die Raumkante an der Hindenburgstraße wird aufgenommen. Das bisherige Marktgebäude ist städtebaulich ein Fremdkörper, weil es keine räumlichen Bezüge zur umliegenden Bebauung aufnimmt. Jetzt wird der Baukörper an die Hindenburgstraße vorgezogen. Die künftige Eingangssituation orientiert sich direkt zum Straßenraum. Fußgänger gelangen ohne Queren einer Parkplatzfläche in den Markt.
- Die Wohnnutzung über dem Markt wird auf eine Ebene reduziert. Die Architekten schlagen vor, die Wohnungen flächig um einen begrünten Innenhof zu organisieren. Damit kann die Gebäudehöhe an der Hindenburgstraße unter ca. 15 m reduziert werden. In Kombination mit dem größeren Grenzabstand wird die Besonnung der Gebäude an der Max-Elsas-Straße verbessert.
- Statt Lagerflächen werden zur Steubenstraße ebenerdig Wohnungen angeordnet. Der Charakter der Wohnstraße wird gestärkt. Die Gestaltung der Südfassade kann an einem Mehrfamilienhaus ausgerichtet werden.
- Der Baukörper erhält eine kompakte kubische Form. Die einfache Gebäudegeometrie erleichtert bei dem großen Gebäudevolumen die architektonische Gliederung und Gestaltung der Fassaden. Eine hochwertige und gut gestaltete Fassade ist der Schlüssel für die Integration des Gebäudes in seine Umgebung.
- Die Kundengarage ist im Gegensatz zur bisherigen Planung auch direkt von der Oststraße aus anfahrbar. Die Wege von Fußgängern und Radfahrern werden damit am Marktzugang Hindenburgstraße vom Kfz-Verkehr entflochten. Die Zufahrt über die Hauptverkehrsstraße Oststraße entlastet die Hindenburgstraße.

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ungeachtet der fortgeschrittenen Planung steht die Ausarbeitung des Bebauungsplans mit diesem Aufstellungsbeschluss am Anfang des förmlichen Verfahrens. Die vorliegenden Planunterlagen werden einen Monat lang beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürgerinnen und Bürger können sich während der Offenlage zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Der vorliegende Planungsstand lässt konkrete Anregungen und Planungshinweise zu Art und Maß der baulichen Nutzung erwarten. Die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs ist eng an die weitere Gebäudeplanung der Fa. LIDL gekoppelt und wird sich gegenseitig beeinflussen.

6. Bebauungsplan der Innenentwicklung / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Unterschriften:

Martin Kurt

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

NOTIZEN