



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 089/10

Sachbearbeitung:

Wilczek, Ralph
Krügele, Michaela

Datum:

25.02.2010

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

11.03.2010
24.03.2010

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Neckarterrasse" Nr. 113/21 in Ludwigsburg-Neckarweiningen
- Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss -

Bezug:

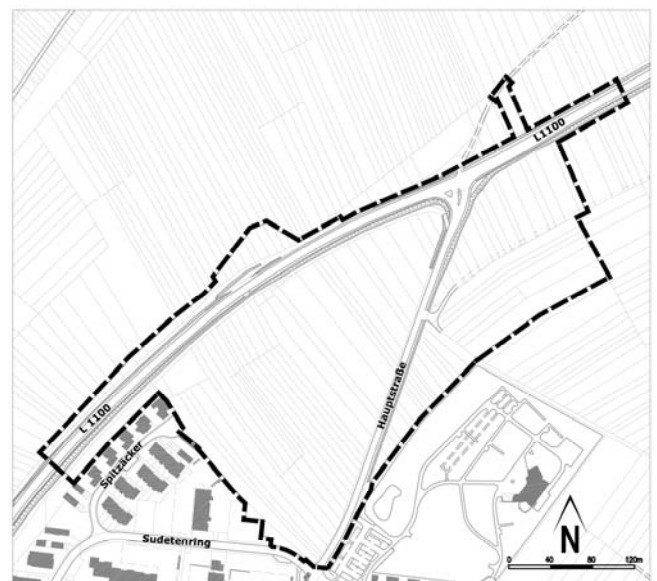
Vorl.Nr. 242/05 (Aufstellungsbeschluss)
Vorl.Nr. 659/08 (verändertes Planungskonzept)
Vorl. Nr. 637/09 (Weiterentwicklung des Planungskonzeptes)

Anlagen:

- 1 Rechtsplanentwurf vom 25.02.2010
- 2 Begründung Teil I vom 25.02.2010
- 3 Begründung Teil II (Umweltbericht) vom 25.02.2010
- 4 Stellungnahmen/Abwägung vom 25.02.2010
- 5 Bezug zu den Leitsätzen und strategischen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes

Beschlussvorschlag:

- I. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander werden aufgrund von § 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) entsprechend dem Antrag des Bürgermeisteramtes (Fachbereich Stadtplanung und Vermessung) vom 25.02.2010 der Bebauungsplan „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 in Ludwigsburg-Neckarweiningen und die örtlichen Bauvorschriften als Entwurf beschlossen.



Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch die Landesstraße L 1100, dem Friedhof Scholppacker samt seiner langfristig vorgesehenen zweiten Ausbaustufe sowie dem

Wohngebiet an Spitzäckerstraße und Sudetenring. Maßgebend ist der Bebauungsplanentwurf des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 25.02.2010, bestehend aus dem Lageplan mit Textteil und die Begründung vom 25.02.2010.

- II. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll nach Unterschrift aller Umlegungsbeteiligten durchgeführt werden.

Sachverhalt/Begründung:

0. Allgemeines und bisheriger Verlauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 die Aufstellung und das Planungskonzept des Bebauungsplanes „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 beschlossen (Vorl.Nr. 242/05).

Der Aufstellungsbeschluss und die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 25.06.2005 in der Ludwigsburger Kreiszeitung amtlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.07.2005 bis 05.08.2005 beim Bürgerbüro Bauen statt. Mit Schreiben vom 27.06.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund von Änderungen der rechtlichen Grundlagen und dem neu hinzugekommenen Umweltbericht als fester Bestandteil von Bebauungsplänen, wurden die betreffenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.11.2006 erneut beteiligt und aufgefordert, sich zu dem zwischenzeitlich erarbeiteten Entwurf eines Umweltberichts zu äußern.

Im September 2005 wurde die Fortführung der Planung aufgrund juristischer Auseinandersetzungen mit der Firma Layher nicht möglich. Änderungen bei gesetzlichen Vorschriften (z.B. Artenschutz) und die Entwicklung der Preise für Rohstoffe und Bauleistungen erforderten nach einer Einigung im September 2007 zunächst eine Überprüfung der Arbeitsergebnisse vom Herbst 2005.

Im November 2007 zeichnete sich erstmals ab, dass ein Konflikt mit einem potentiellen neuen Kraftwerksstandort auf Gemarkung Marbach und den Erweiterungsabsichten der Stadt Marbach bezüglich ihres Industrie- und Gewerbegebietes vorliegt. Wieder wurde die zügige Fortführung der Planung durch Verhandlungen mit dem Verband Region Stuttgart, der Stadt Marbach und der EnBW gehemmt. Im November 2008 waren sich die Verhandlungspartner einig und die Planung konnte fortgeführt werden.

Am 18.12.2008 hat der Gemeinderat daraufhin ein verändertes Planungskonzept und die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen (VL 659/08).

Dieser Beschluss und die Ankündigung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 03.01.2009 in der Ludwigsburger Kreiszeitung amtlich bekanntgemacht.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 13.01.2009 bis 13.02.2009 beim Bürgerbüro Bauen statt. Mit Schreiben vom 07.01.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten.

Zur Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und auf Aufforderung aus den politischen Gremien wurden in der Zeit von Mai bis September Gespräche mit den Anwohnern aus dem Bereich Spitzäcker geführt, und mögliche Planalternativen ausgearbeitet.

Am 24.09.2009 hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt beschlossen, die Planung auf

Basis des ursprünglichen Planungskonzepts vom Dezember 2008 mit geringfügigen Änderungen fortzuführen.

Daraufhin wurde dem Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 12.11.2009 ein entsprechender Rechtsplanentwurf zur Entscheidung vorgelegt. Eine Entscheidung erfolgte nicht, vielmehr wurde das Thema zur Vorberatung an den Stadteilausschuss Neckarweihingen verwiesen. Der Stadteilausschuss hat sich nach Aussprache mit den Anwohnern einstimmig für eine weitere Variante des Planungskonzeptes entschieden. Dieser Empfehlung folgte der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 03.12.2009 und beauftragte die Verwaltung, den Rechtsplanentwurf entsprechend zu überarbeiten.

Der daraufhin überarbeitete Rechtsplan ist in der Anlage 1 dieser Vorlage dargestellt, die Begründung gemäß § 9 BauGB ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt. Sämtliche in den frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 3 dargestellt.

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden folgende Gutachten angefertigt und in die Planung eingearbeitet:

- ingenieurgeologisch-bodenmechanisches Gutachten vom 20.01.2006 (Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen)
- Verkehrsanbindung Baugebiet „Neckarterrasse“, Abschlussbericht vom 07.10.2005, Hupfer-Ingenieure, Niederhorbach
- Verkehrstechnische Beurteilung Nordknoten vom Dezember 2008 (Hupfer Ingenieure, Niederhorbach)
- Schalltechnische Gutachten vom 26.11.2008 und vom 11.02.2009 mit Ergänzung vom 15.02.2010 (beide Büro Kurz + Fischer, Winnenden)
- faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Abhandlung vom 14.07.2008 (Büro Ökologie, Planung, Forschung Ludwigsburg)
- Städtebauliches Energie- und Wärmeversorgungskonzept vom Dezember 2008 (Ingenieurbüro ebök, Tübingen)
- Luftschadstoffgutachten vom Mai 2009 mit Ergänzung vom Februar 2010 (Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe)
- Kurzgutachten zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes vom 19.05.2009 (Dr. Donato Acocella, Lörrach)
- Grünordnungsplan mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Neckarterrasse in Ludwigsburg Neckarweihingen vom 12.02.2010 (Büro Ökologie, Planung, Forschung Ludwigsburg)

1. Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan „Neckarterrasse“ soll zur Deckung dringenden Wohnraumbedarfs, zur Stärkung des Stadtteils Neckarweihingen und zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs die Realisierung eines neuen Wohngebiets und eines kleineren Mischgebietes für ergänzende gewerbliche Nutzungen am nördlichen Ortsrand von Neckarweihingen ermöglicht werden. Durch die neue leistungsfähige Anbindung an die Landesstraße soll die Ortsdurchfahrt entlastet werden.

Der jetzige Planungsschritt überführt das am 18.12.2008 beschlossene Planungskonzept einschließlich der Weiterentwicklung entsprechend Beschluss vom 03.12.2009 in den Rechtsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht. Hierzu wurden weitere Gutachten erarbeitet (s.o.).

Änderungen ergaben sich im Bereich Spitzäcker. Um den Anliegern in diesem Bereich entgegen zu kommen, wird der Abstand zum sogenannten Nordanschluss um ca. 3m vergrößert und in Fortsetzung der Bebauung Spitzäcker eine Reihenhauszeile geplant. Der Lärmschutzwall entlang der L1100 wird um das Retentionsbecken herumgeführt und bis zum Ende der Reihenhauszeile

verlängert. Die Lärmschutzwand wird unter Veränderung des bestehenden Walles mindestens um ca. 1m Richtung L1100 verschoben und als Gabionenwand ausgeführt. Durch die Verschiebung Richtung L1100 verringert sich auch die Wandhöhe der Lärmschutzwand. Die Höhe des nachfolgenden Baukörpers wird um 1 Geschoss auf III+I verringert.

2. Weiteres Verfahren

In bisherigen Verfahren zur Entwicklung neuer Baugebiete auf Grundlage einer vereinbarten amtlichen Umlegung (Am Wasserfall, Jahnstraße etc.) erfolgte der Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat in der Regel nach Zustimmung aller Umlegungsbeteiligten. Da im vorliegenden Fall immer wieder unerwartete Ereignisse die Planung insgesamt bzw. deren Inhalte in Frage stellten (Layher, Marbach, Planvarianten etc.), herrschte sowohl in der Politik als auch in der Bevölkerung große Verunsicherung. Aus diesem Grund konnten die Umlegungsverhandlungen noch nicht abgeschlossen werden. Der Erschließungs- und Vorhabenträger geht seit kurzem wieder auf die Umlegungsbeteiligten zu, um deren Zustimmung einzuholen.

Nach dieser Beschlussfassung werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll erst nach Unterschrift aller Umlegungsbeteiligten erfolgen. Aufgrund von § 33 BauGB kann nach Abschluss beider Beteiligungen (Träger und Öffentlichkeit) der Anspruch auf eine Baugenehmigung entstehen. Um dies zu vermeiden, sollen zunächst nur die Träger gehört werden. Dies hat zudem den Vorteil, dass mögliche Einwände von deren Seite nicht zu einer weiteren Zeitverzögerung des Verfahrens führen, sondern parallel zu den Umlegungsverhandlungen abgehandelt werden können.

Unterschriften:

Martin Kurt

Ralph Wilczek

Verteiler:

DI, DII, DIII, BüroOBM, NSE, FB 20, 23, 32, 60, 61, 65, 67