

BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 084/12

Sachbearbeitung:
Schuster, Jeanette
Bauer, Daniel

Datum:
09.03.2012

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	22.03.2012	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	28.03.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberes Hoffeld" Nr. 062/03
- Aufstellungsbeschluss, Planungskonzept und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit -

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: Vorl. Nr. 432/11 Bebauungskonzept Oberes Hoffeld im Stadtteil Pflugfelden

- Anlagen:**
- 1 Planungskonzept vom 09.03.2012
 - 2 Variante Fa. Pflugfelder vom 09.03.2012
 - 3 Begründung zum Planungskonzept vom 09.03.2012
 - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 08.03.2012

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberes Hoffeld“ Nr. 062/03** wird zusammen mit dem Planungskonzept (09.03.2012) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (08.03.2012) als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.
- II. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- III. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der Zusammenfassenden



Erklärung wird abgesehen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Die ausgewogene Bevölkerungsstruktur, die Qualität des Wohnangebots und das lebendige Stadtleben zeichnen Pflugfelden in besonderem Maße aus. Dies zu erhalten und wenn möglich nachhaltige positive Impulse für den Stadtteil zu generieren, muss Ziel einer vorausschauenden Planung sein, insbesondere da es sich hier um eine der letzten großen Baulücken in Pflugfelden handelt.

Ausgangssituation

Die Fa. Pflugfelder Planung & Bauen GmbH & Co. KG hat mehrere zusammenhängende Grundstücke im Oberen Hoffeld in Ludwigsburg Pflugfelden erworben, die zwischen der Eglosheimer Straße und dem Grünzug Pflugfelden liegen. Es ist beabsichtigt, an dieser Stelle 8 Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Der für dieses Gebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 18/37 (Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.1954 und Beschluss vom 15.09.1955) ist in nichtöffentlicher Sitzung gefasst worden. Auf diese beiden Beschlüsse bezieht sich die mit Erlass vom 29.12.1955 genehmigte Bebauungsplanänderung und die entsprechende Bekanntmachung dieser Genehmigung. Dies führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Um die baurechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Beschluss des BTU, Vorl. Nr. 432/11 (abweichender Beschluss)

In seiner Sitzung am 27.10.2011 hat der BTU die Rahmenbedingungen für die Planung wie folgt beschlossen:

1. Zur Realisierung des Bebauungskonzepts der Firma Pflugfelder für das Obere Hoffeld wird ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** mit folgenden **Kenngrößen** aufgestellt:
 - 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit, zusätzlich min. 25% private „Besucherparkplätze“;
 - Die Hälfte der im Bebauungsplan Nr. 18/37 ausgewiesenen Verkehrsfläche von ca. 650 qm soll für zusätzliche Besucherstellplätze, die andere Hälfte dem Grünzug Pflugfelden als Erweiterungsfläche zur Verfügung gestellt werden;
 - Eine öffentliche Durchwegung des Gebiets mit Anbindung an das Wegenetz des Grünzugs wird hergestellt. Die Absicherung erfolgt über eine entsprechende Grunddienstbarkeit.

2. Für den Aufstellungsbeschluss wird von folgenden Vorgaben ausgegangen:
Eine Bebauung mit **zwei bis drei Vollgeschossen mit Dach** (GRZ_{max} von 0,4 und GFZ_{max} von 0,9; entspricht im Plan 5 Gebäuden mit III + D im Norden und Osten des Baugrundstücks und 3 Gebäuden im Süden des Baugrundstücks mit II + D).

Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans eröffnet der Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit, die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Oberen Hoffeld zu sichern. Das innerörtliche Wohnen soll damit gestärkt werden, was eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduzieren soll. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Die geplanten 2- und 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern sollen die in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstrukturen von im Wesentlichen 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern ergänzen und eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen darstellen. Weiteres Planungsziel ist die Aufwertung des Grünzugs Pflugfelden durch Flächenausgleich und Beseitigung der Engstelle im Norden.

In seiner Sitzung am 27.10.2011 hat der BTU beschlossen, dass eine öffentliche Durchwegung des Gebiets mit Anbindung an das Wegenetz des Grünzugs hergestellt werden soll. In der Anlage 1-4 der Vorl. Nr. 432/11 verläuft die öffentliche Durchwegung „mittig“ durch das Plangebiet. Sie soll durch ihre Anbindung an das Wegenetz des Grünzug Pflugfelden den Zugang für die angrenzende Bewohnerschaft sichern und weiter verbessern. Zudem ist davon auszugehen, dass hierdurch die Einbindung der Neubaustrukturen sowie die Bildung neuer Nachbarschaften gefördert wird. Aufbauend auf die Vorl. Nr. 432/11 und den Beschluss des BTU vom 27.10.2011 hat die Verwaltung das Planungskonzept (**Anlage 1**) weiterentwickelt.

Die Fa. Pflugfelder beabsichtigt die öffentliche Durchwegung des neuen Wohngebietes entgegen der Darstellungen der Vorl. Nr. 432/11 an die nördliche Gebietsgrenze zu verlegen. Ziel sei es Lärmbelästigungen durch gebietsfremde Personen zu vermeiden und die Privatsphäre innerhalb des Gebietes zu wahren. Das Planungskonzept der Fa. Pflugfelder ist als **Anlage 2** dieser Vorlage beigefügt.

In Abstimmung mit der Fa. Pflugfelder werden dem Gemeinderat beide Varianten zur Abstimmung vorgelegt.

Weiteres Vorgehen

Gem. § 3 (1) BauGB wird das Planungskonzept mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (1) BauGB schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Im weiteren Verfahren wird eine Rahmenvereinbarung bezüglich der Kosten und der Realisierung des Projektes zwischen der Fa. Pflugfelder und der Stadt Ludwigsburg geschlossen.

Unterschrift:

Martin Kurt

Verteiler: DI, DII, DIII, 60, R05, 23, 67, SEL