



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 144/13

**Sachbearbeitung:**

Schuster, Jeanette

Bauer, Daniel

John, Michaela

**Datum:**

19.04.2013

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

02.05.2013  
15.05.2013

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberes Hoffeld" Nr. 062/03  
- Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit -

**Bezug SEK:** Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:** Vorl. Nr. 432/11 Bauungskonzept  
Vorl. Nr. 084/12 Aufstellungsbeschluss

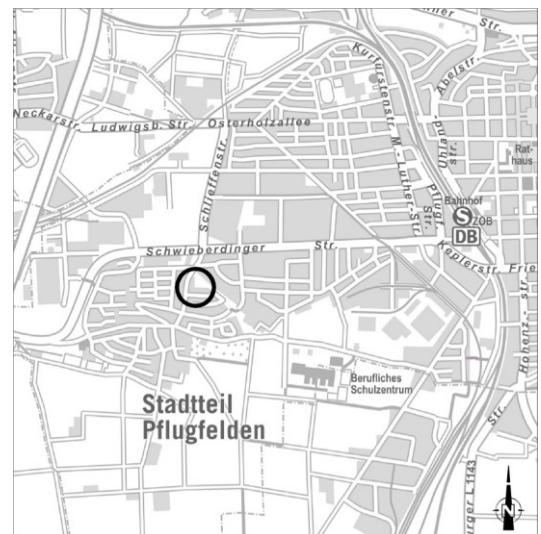
**Anlagen:**

- 1 Bebauungsplanentwurf vom 19.04.2013
- 2 Textliche Festsetzungen vom 19.04.2013
- 3 Begründung vom 19.04.2013
- 4 Abwägungsvorschläge vom 19.04.2013
- 5 – 5.11 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.03.2013
- 6 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags

**Beschlussvorschlag:**

I. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 dieser Vorlage beschlossen.

II. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberes Hoffeld“ Nr. 062/03 vom 19.04.2013 wird zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 14.03.2013, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung jeweils mit Datum vom 19.04.2013 beschlossen.



- III. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen Durchführungsvertrag mit den in Anlage 6 genannten wesentlichen Inhalten abzuschließen.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Durchführungsvertrags den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

## **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.

### **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.

### **Bisheriger Verfahrensverlauf**

#### **Verfahrensschritt**

#### **Datum/Zeitraum**

Aufstellungsbeschluss	28.03.2012
Öffentliche Bekanntmachung	07.04.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, § 3 (1) BauGB	17.04.2012 – 18.05.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB	10.04.2012 – 18.05.2012

### **Veränderungen gegenüber dem städtebaulichen Konzept**

- Die Geschossigkeit des Gebäudes E wurde von drei auf zwei Geschosse reduziert.
- Im vorliegenden Entwurf wird eine Aufstellfläche für Müllfahrzeuge ausgewiesen. Somit können Verkehrsbehinderungen durch Blockieren einer Fahrbahn während der Müllabholung verhindert werden.
- Aufgrund der neuen Aufstellfläche für Müllfahrzeuge kann der Müllplatz Abholung weiter in die private Grundstücksfläche eingerückt werden. Der öffentliche Gehweg verläuft nun gerade und muss nicht mehr verschwenkt werden.
- Die Tiefgaragenabgrenzung ist im Norden von der Grundstücksgrenze um rund 1,50 m abgerückt.
- Der Geltungsbereich wurde im Übergang zum Grünzug Pflugfelden am Haus D geringfügig verändert, um die Einhaltung der Abstandsflächen zu ermöglichen und den Übergang zwischen Privatgrundstück und öffentlicher Freifläche eindeutig regeln zu können.
- Es wurde die öffentliche Durchwegung des Plangebiets entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats eingearbeitet.
- Die Freiflächengestaltungsplanung wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Abschluss des Durchführungsvertrags wird der Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung und den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

### **Unterschriften:**

**Martin Kurt**

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