



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 232/14

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Herr Ulrich Seiler
Frau Janina Moll

Datum:

04.07.2014

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

17.07.2014
29.07.2014

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Karlshöhe" Nr. 057/06 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

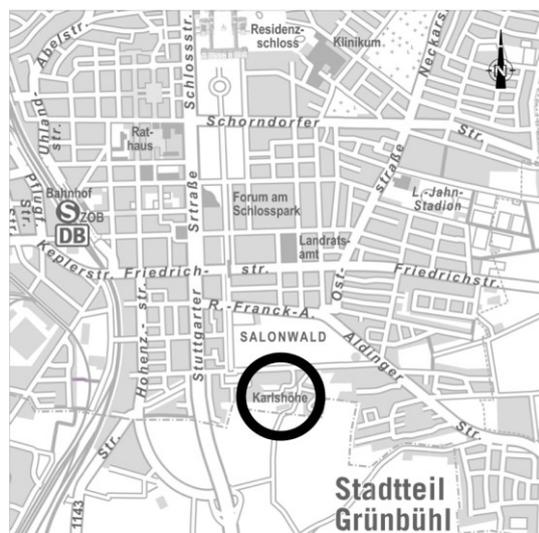
Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug: VORL.NR. 269/12 Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 1 Bauungsplanentwurf vom 04.07.2014
2 Textliche Festsetzungen vom 04.07.2014
3 Begründung vom 04.07.2014
4 Abwägung vom 04.07.2014

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Der Entwurf des Bebauungsplans „Karlshöhe“ Nr. 057/14 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils mit Datum vom 04.07.2014, beschlossen.



- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Das Diakoniewerk Karlshöhe übernimmt in Ludwigsburg vielfältige Bildungs- und Betreuungsaufgaben für Menschen mit Behinderung, Kinder und Jugendliche sowie pflegebedürftige Menschen. Mit diesem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das Diakoniewerk auf ihrem Stammgelände an der Karlshöhe die dafür notwendigen baulichen Maßnahmen umsetzen kann. Zugleich können öffentliche Ziele der Naherholung und Grünflächenentwicklung weiter verfolgt werden.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans waren aktuelle Bauabsichten des Diakoniewerks Karlshöhe. Die therapeutischen Werkstätten werden in einem neuen Gebäude an der Bodelschwinghstraße in angemessenen Räumen untergebracht. An der Gemarkungsgrenze zu Kornwestheim ist ein neues Wohnheim für psychisch kranke Menschen geplant. Die Bauvorhaben sind unmittelbar in die sozialen und gemeinnützigen Aufgaben des Diakoniewerks eingebunden und jeweils auf die räumliche Nähe zu den bestehenden kirchlichen Einrichtungen auf der Karlshöhe angewiesen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Karlshöhe im Bereich zwischen Theodor-Lorch-Weg und Bodelschwinghstraße erreicht werden. Das Plangebiet ist seit 1875 ausschließlich mit Nutzungen des Diakoniewerks und der Evangelischen Landeskirche belegt. Die kontinuierliche bauliche Entwicklung seit der Gründung spiegelt sich in dem Gebäudebestand wider, der Häuser unterschiedlichen Alters, Größe und Architektursprache vereinigt. Dem Städtebau auf der Karlshöhe liegt keine strenge städtebauliche Ordnung unter. Dennoch ist über die lange Entwicklungszeit auf Grund der Vielfalt der Gebäude und ihrer Nutzungen eine besondere räumliche Qualität und Identität auf der Karlshöhe entstanden. Die weitere bauliche Entwicklung der Karlshöhe zwischen Salonwald und Gemarkungsgrenze zu Kornwestheim wird an natürliche Grenzen stoßen. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten gesichert und ein verträgliches Nutzungsmaß definiert werden.

Das geltende Planrecht kann diese Qualitätssicherung nicht mehr in ausreichendem Umfang leisten. Die übergeleiteten Ortsbaupläne stammen überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Deren Regelungstiefe reicht für eine befriedigende städtebauliche Beurteilung größerer Bauvorhaben nicht mehr aus. Mit dem Bebauungsplan wird eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die zugleich auch die besondere Lage des Diakoniewerks zwischen Naherholungsraum Salonwald, dem Gartendenkmal der „Grünen Bettlade“ und der Feldflur an der südlichen Siedlungsgrenze mit berücksichtigt.

Bisheriger Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss + Städtebauliches Konzept	25.07.2012
Öffentliche Bekanntmachung	28.07.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	07.08.2012 – 18.09.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	01.08.2012 – 18.09.2012

Bebauungsplan "Karlshöhe" Nr. 057/06 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Westen verkleinert. Der Paulusweg und die Teilfläche des Gartendenkmals „Grüne Bettlade“ wurden aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Der Paulusweg und die Sanierung des Gartendenkmals ist derzeit Gegenstand einer umfangreichen Planung zur künftigen Verkehrserschließung der Karlshöhe insgesamt. Dieser städtebaulichen Planung soll mit diesem Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden. Es gelten die Festsetzungen des Ortsbauplans Nr. 15/1.

Der neue Bebauungsplan soll außerdem nicht in den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Karlshöhe“ (Nr. 057/05) am Theodor-Lorch-Weg aus dem Jahr 1995 eingreifen. Derzeit prüft die Evangelische Landeskirche eine bauliche Erweiterung für die Evangelische Hochschule vor Ort. Da auch diese Planungen Auswirkungen auf die Anbindung des geplanten Südrandwegs haben können, wurde der Geltungsbereich auf die Grenze des Bebauungsplans Nr. 057/05 zurück genommen. Einer Realisierung des Südrandwegs steht dies nicht entgegen.

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, sowie den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschrift:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-				
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

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