



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 064/15

Sachbearbeitung:
Ralph Wilczek
Janina Moll

Datum:
20.11.2015

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	10.12.2015	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.12.2015	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Schauinsland" Nr. 115/14 - Aufstellungsbeschluss, Beschluss über das Planungskonzept und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

- Bezug:**
- Vorl. Nr. 073/15 – Wohnen in Ludwigsburg
 - Vorl. Nr. 404/14 – Antrag Bündnis 90 Die Grünen
 - Vorl. Nr. 233/14 – Entwicklung der Wohnbaupotentialfläche „Schauinsland/Scholppenäcker“
 - Vorl. Nr. 555/13 – Wohnbaulandentwicklung 2020

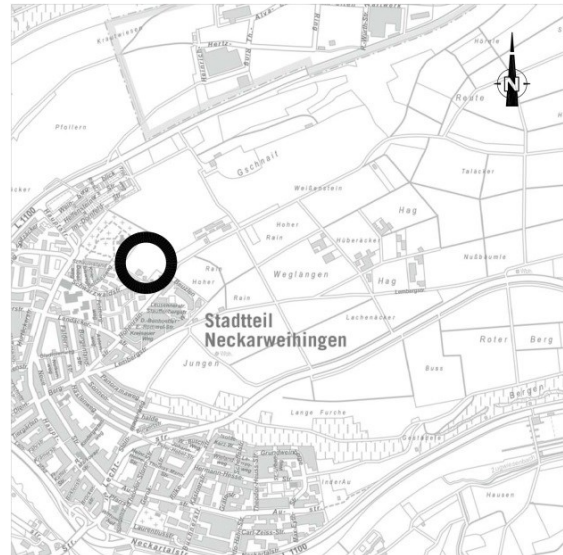
- Anlagen:**
1. Planungskonzept und Abgrenzung Geltungsbereich vom 20.11.2015
Variante A: Planungskonzept Schauinsland mit öffentlicher Grünfläche / Spielplatz
 2. Planungskonzept und Abgrenzung Geltungsbereich vom 20.11.2015
Variante B: Planungskonzept Schauinsland mit zusätzlichen Einfamilienhäusern

Beschlussvorschlag:

- I. Die **Aufstellung des Bebauungsplans „Schauinsland“ Nr. 115/14** wird beschlossen.
- II. Maßgebend für den Geltungsbereich ist das Planungskonzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 20.11.2015, welches als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen wird.

Variante A: Planungskonzept Schauinsland mit öffentlicher Grünfläche / Spielplatz (siehe Anlage 1) oder

Variante B: Planungskonzept Schauinsland mit zusätzlichen Einfamilienhäusern (siehe Anlage 2).



- III. Ziel der Planung ist die Realisierung eines Wohngebietes mit einem Angebot sowohl an Grundstücken für Geschosswohnungsbau als auch ergänzend individuell bebaubaren Einfamilienhausgrundstücken.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient dem Themenfeld „Vitale Stadtteile“, gleichzeitig stellt es eine Maßnahme des Masterplanes „Attraktives Wohnen“ dar. In Ludwigsburg besteht eine **große Nachfrage nach Baugrundstücken** sowohl für **Geschosswohnungsbau**, als auch für **individuellen Einfamilienhausbau**. Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird der **erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum** wie auch dem **Wunsch nach Einfamilienhausgrundstücken** Rechnung getragen.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Durch den Abbau der über diesen Bereich führenden Hochspannungsleitung und den Gemeinderatsbeschluss zur Entwidmung der Friedhofsfläche verbesserten sich die Standortbedingungen dieses Bereiches in den letzten Jahren. Im Zuge der Untersuchungen zu den Wohnbaupotenzialflächen zur Aktivierung von Wohnbauland beschloss der Gemeinderat zunächst (s. Vorlage 439/13 und 555/13), die Entwicklung dieser Potenzialfläche vertieft zu untersuchen und ggf. planungsrechtlich und im Grunderwerb vorzubereiten. Mit dem Gemeinderatsbeschluss am 18.03.2015 zum Wohnen in Ludwigsburg (Vorl. Nr. 073/15) erhielt die Verwaltung den **konkreten Auftrag, diese Fläche zu entwickeln**.

Das Gebiet „Schauinsland“ bietet die Möglichkeit auf einer **Gesamtfläche von ca. 3,9 ha** knapp **200 Wohneinheiten** zu schaffen. Es orientiert sich gestalterisch am Neubaugebiet Neckarterrasse, an welches es im Bereich der Hauptstraße anschließt. Angeboten werden Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, sowie ergänzend individuelle Einfamilienhausbauformen. Der **südlich des Friedhofszugangs angeordnete Geschosswohnungsbau ist mit vier Vollgeschossen und einem zurückgestaffelten Dachgeschoss** vorgesehen. Die im **östlichen Bereich** des

Bebauungsplan "Schauinsland" Nr. 115/14 - Aufstellungsbeschluss, Beschluss über das Planungskonzept und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Baugebietes vorgesehene **Geschosswohnbebauung** ist mit Rücksichtnahme auf die offene Landschaft und den angrenzenden Friedhof genauso wie in Anpassung an die direkt angrenzende Wohnbebauung mit **drei Vollgeschossen und einem Staffeldachgeschoss** geplant. Für den **individuellen Einfamilienhausbau** sind in **zwei- bis dreigeschossiger Bauweise** freistehende **Einfamilienhäuser** und garagenverbundene **Kettenhäuser** in einseitiger Grenzbauweise vorgesehen. Damit kann mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und in differenzierter Verdichtung ein unterschiedliches Angebot geschaffen werden. Ergänzt wird diese Bebauung im nördlichen sowie nordöstlichen Bereich mit **freistehenden Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise**.

Des Weiteren wird durch die Umnutzung einer Teilfläche des Friedhofes der Friedhofsunterhaltung jährliche Kosten von ca. 7000 € gespart.

Vor- und Nachteile der beiden Planungsvarianten

Die **Planungsvariante A** bietet an dieser Stelle eine **öffentliche Grünfläche** an, die als **Kinderspielplatz**, speziell für die Altersgruppe 6-12 Jahre genutzt werden soll. Zum einen soll damit der aus dem neuen Baugebiet entstehende Bedarf gedeckt werden, andererseits gibt es aus dem bestehenden Wohngebiet heraus für diese Altersgruppe kein ausreichendes Angebot. Von seiner Lage her ist der Spielplatz in der **bestehenden „Entwicklungszone Freizeit“** angeordnet, die sich vom städtischen Kindergarten, über die „Erlebniswiese mit „Drei-Seiten-Haus“, Streetballfeld, Bolzplatz, Robi-Spielplatz, Kleintierzuchtanlage bis zum Bauhof erstreckt. Die im Jahr 2003 entwickelte Entwicklungskonzeption Neckarweihingen sieht einen langfristigen Ausbau dieses Bereiches mit weiteren Freizeitnutzungen auf der südöstlichen Seite der Straße Hohenrain vor.

Demgegenüber bietet die **Planungsvariante B** die Möglichkeit, in bester Ortsrandlage **weitere sechs Einfamilienhausgrundstücke** anzubieten. Gerade in diesem Immobiliensegment herrscht eine große Nachfrage, für die hier ein entsprechendes zusätzliches Angebot bereitgestellt werden kann. Allerdings kommt es durch die **heranrückende Wohnbebauung** zu einem **Nutzungskonflikt** mit den bestehenden benachbarten Freizeiteinrichtungen (insbes. mit „Drei-Seiten-Haus“, Streetballfeld und Bolzplatz), die im Laufe des Verfahrens durch ein **Lärmgutachten** geklärt werden müssen und zu Nutzungseinschränkungen/-Verlagerungen und/oder Lärmschutzeinrichtungen führen können.

Weiteres Vorgehen

1. Flächennutzungsplanänderung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche (Friedhof), geplante Kleingarten-/Kleintierzuchtanlage und Parkplatz für die benachbarte Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Es ist erforderlich, dass der Flächennutzungsplan für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird. Die Einleitung des Parallelverfahrens erfolgt nach der Entscheidung, welches Planungskonzept als Grundlage für das weitere Verfahren dient.

2. Frühzeitige Beteiligung

Die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung soll durch eine einmonatige Offenlage des Städtebaulichen Konzeptes und der entsprechenden Begründung beim Bürgerbüro Bauen erfolgen. Während der Offenlage können sich interessierte Bürger mündlich oder schriftlich zu Planung äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschrift:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags- /Aufwandskonto				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

DI, DII, DIII, 60, R05, 23, 32, 48, 65, 67, SEL