



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 207/15

Federführung:
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:
Linder, Oliver
John, Michaela

Datum:
05.06.2015

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	18.06.2015	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	24.06.2015	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Kleingärten Römerhügel" Nr. 026/05
- erneutes Planungskonzept und erneute frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit -

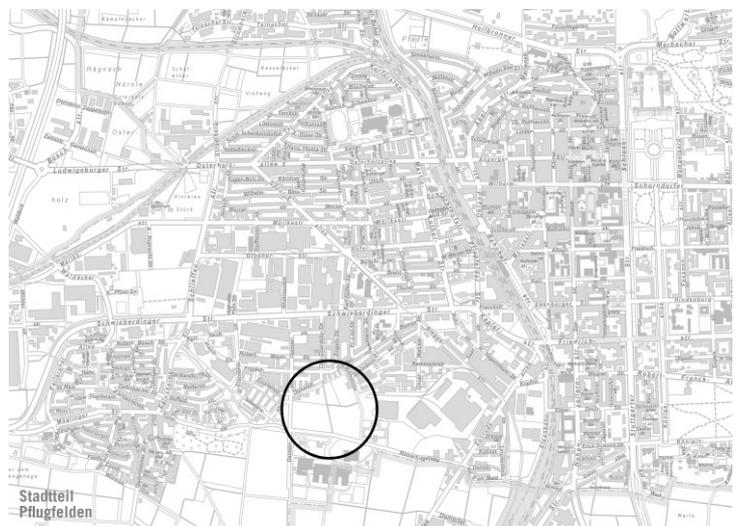
Bezug SEK: MP 1 - Attraktives Wohnen, MP 7 - Grün in der Stadt, MP 3 - Wirtschaft und Arbeit

Bezug: VORL.NR. 133/07 – Aufstellungsbeschluss
VORL.NR. 073/15 – Wohnen in Ludwigsburg

Anlagen: 1 Plan vom 05.06.2015
2 Begründung vom 05.06.2015

Beschlussvorschlag:

- I. Die Entwicklung der Wohnbaufläche („Muldenäcker“) als Geschosswohnungsbau wird beschlossen.
- II. Das Bebauungsplanverfahren „Kleingärten Römerhügel“ Nr. 026/05 soll auf Grundlage des Planungskonzepts vom 05.06.2015 (Anlage 1) und der Begründung vom 05.06.2015 (Anlage 2) fortgeführt werden.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Masterplan 1 Attraktives Wohnen

Leitsatz: Auf der Grundlage einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Stadtentwicklung werden die Möglichkeiten für ein vielfältiges Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen in einem sozial ausgeglichenen und lebendigen Wohnumfeld geschaffen.

Nach dem Beschluss des Gemeinderates werden auch bei der Baulandentwicklung „Muldenäcker“ 30% der Gesamtnettobaulandflächen für Geschosswohnungsvorhaben zur Errichtung von preiswerten Mietwohnraum entsprechend dem Modell „Fair Wohnen“ an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH verkauft. 10-15% der weiteren Flächen sollen für geförderte Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm angeboten werden.

Durch die geplante Wohnbauentwicklung können auch Mietwohnungen ermöglicht werden, die beitragen den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Damit wird dem Anspruch auf vielfältige Wohnangebote für alle Bevölkerungsgruppen Rechnung getragen.

Masterplan 7 – Grün in der Stadt

Leitsatz: Das durchgängige Grün in der Stadt verbindet Ludwigsburg mit dem Neckar, der grünen Nachbarschaft und der Region. Es bietet Aufenthalts- und Lebensqualität und wertet das Stadtklima auf.

Kleingartenflächen an einem geeigneten Standort ohne Konflikte mit bestehenden Nutzungen und geplanten städtebaulichen Entwicklungen sind zukunftssicher und damit nachhaltig. Der Standort Römerhügel entspricht diesen Anforderungen. Durch die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und der Vernetzung mit dem Grünzug Pflugfelden und anderen bestehenden Grünräumen wird der Biotopverbund gestärkt und die Lebens- und Aufenthaltsqualität für Menschen und Tiere verbessert.

Masterplan 3 – Wirtschaft und Arbeit

Leitsatz: Innovative und kreative Unternehmen prägen in ihrer Vielseitigkeit den Wirtschaftsstandort und gewährleisten die wirtschaftliche Stärke von Ludwigsburg. Existenzgründer und Neuansiedlungen finden attraktive Standortbedingungen vor.

Im Bereich Römerhügel können Ersatzflächen für die Kleingärten geschaffen werden, die perspektivisch im Bereich Frommannkaserne entfallen. Dadurch wird eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Waldäcker erst ermöglicht.

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark dargestellt. Die zulässige Nutzung des Plangebietes wird aktuell von unterschiedlichen Bebauungsplänen bestimmt und ist bisher als öffentliche Grünfläche bzw. Landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Im Jahr 2007 wurde der Bebauungsplan „Kleingärten Römerhügel“ aufgestellt und im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung von Flächen für Wohnen und kleingärtnerischer Nutzung. Die Fläche für kleingärtnerische Nutzung sollte dazu beitragen den Ersatzbedarf im Bereich Frommannkaserne, wo eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird, zu decken.

Zur Umsetzung dieses Ziels hat die Stadt den Erwerb der erforderlichen Flächen vorangetrieben und im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung sämtliche betroffenen Grundstücke und im Bereich des vorgesehenen Kleingartengebietes nahezu alle Flächen in städtisches Eigentum

gebracht.

Ziele der Planung

Die wesentlichen Zielsetzungen, die durch den Bebauungsplan verfolgt werden lauten:

Schaffung von Kleingärten

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und in der Zäsur zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Außerdem besteht eine enge Verbindung zum Grünzug Pflugfelden und der Grünfläche am Wasserturm. Damit kann durch die neuen Kleingärten ein „grüner“ Siedlungsrand gestaltet, eine Vernetzung mit bestehenden Grünflächen hergestellt und eine Trennung von Wohnnutzung und Gewerbenutzung erreicht werden. Die genaue Lage und die Anzahl der künftigen Kleingärten werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Erhalt öffentlicher Grünflächen

Die Freiflächen im Plangebiet haben für die angrenzenden Wohngebiete eine wichtige Naherholungsfunktion, die auch im Zuge der Umnutzung zu Kleingärten erhalten bleiben soll. Das Plangebiet ist unter der Bezeichnung „Grünanlage am Wasserturm“ Bestandteil des Freiflächenentwicklungskonzepts. Die Grünanlage befindet sich am „Grünen Ring“, der die Grünflächen von Ludwigsburg mit einem einheitlichen „Gesicht“ miteinander verbinden soll. Im Plangebiet kann eine Verbindung vom Grünzug Pflugfelden im Westen zu der Grünfläche am Wasserturm hergestellt werden.

Schaffung von Wohnbauflächen

Im ursprünglichen Planungskonzept von 2007 war eine Reihenhausbebauung angedacht. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage hat der Gemeinderat beschlossen die Fläche für Mietwohnungen zu entwickeln. Es wurde ein tragfähiges Konzept für drei Mehrfamiliengebäude mit insgesamt 45 Wohneinheiten vorgeschlagen.

Weiteres Vorgehen

Planung

Um den Ansprüchen an die öffentlichen Grünflächen und den Ansprüchen an die Kleingartenflächen gerecht zu werden ist eine integrierte Betrachtung beider Themenfelder erforderlich. Daher soll eine Freiflächenplanung unter Einbeziehung der Kleingärtner der Anlage „Frommannkaserne“ und unter Berücksichtigung der Ziele des Freiflächenentwicklungskonzeptes erfolgen.

Erneute frühzeitige Beteiligung

Die Öffentlichkeit erhält durch eine einmonatige Offenlage beim Bürgerbüro Bauen die Möglichkeit, sich über die aktualisierte Planung zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschriften:

Martin Kurt

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

