



Protokollauszug zum GEMEINDERAT

am Mittwoch, 08.07.2015, 17:05 Uhr, Kulturzentrum, Großer Saal

ÖFFENTLICH

TOP 1

Ehemaliges BayWa-Areal - Grundsatzbeschluss

Vorl.Nr. 175/15

Beschluss:

1. Zielsetzung für die Entwicklung des ehemaligen BayWa-Areals ist:
 - a) ~~die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebiets, das entlang der Schönbeinstraße betriebsbedingtes Wohnen ermöglicht. Hier sollen innovative Lösungen in der direkten Kombination von Wohnen und Arbeiten angeboten werden.~~
oder
 - b) die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit einem Streifen **allgemeiner Wohnnutzung entlang der Schönbeinstraße**. Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats zur Wohnbaulandentwicklung 2020 vom 12.12.2013 sind 10% bis 20% der Gesamtflächen für den Geschosswohnungsbau für die Realisierung von Gebäuden für preiswerten Mietwohnraum (z.B. Fair Wohnen und Wohnungen nach dem Landeswohnraumfördergesetz) zur Verfügung zu stellen.
2. Für die Entwicklung des ehemaligen BayWa-Areals gelten folgende Vorgaben:
 - Die Haupteinschließung für den Gewerbeverkehr wird künftig über die verlängerte Kammererstraße geführt. Mit der Gebietsentwicklung muss diese zusätzliche Erschließung finanziert werden.
 - Für die Trennlinie zwischen Wohnen und Gewerbe ist der als Anlage 1 beigefügte Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.05.2015 maßgebend.
3. Im Falle der Ziffer 1 b) wird für die architektonische Ausformulierung der Wohnbebauung in Verbindung mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen von der Fa. Strenger ein **Plangutachten durch 3 bis 5 Architekturbüros** erstellt. Kubatur und Dichte orientieren sich dabei an den in der Begründung ausgeführten Empfehlungen.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss zur Ziffer 1a wird mit 9 Ja-Stimmen, 25 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Der Beschluss zur Ziffer 1b wird mit 25 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen angenommen.

Der Beschluss zur Ziffer 2 wird mit 27 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 9 Enthaltungen angenommen.

Der Beschluss zur Ziffer 3 wird mit 30 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 5 Enthaltungen angenommen.

Nicht anwesend: Stadträtin Liepins (privat verhindert)
Stadtrat Heer (privat verhindert)
Stadtrat Rothacker (entschuldigt)
Stadtrat Dr. Schwytz (krank)
Stadtrat T. Lutz (privat verhindert)

Beratungsverlauf:

BM **Ilk** erinnert an die Beratungen im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 21.05.2015 sowie am 18.06.2015. In der Abwägung zwischen der angespannten Situation am Ludwigsburgen Wohnbaulandmarkt und den Erfordernissen einer nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes habe sich schließlich die Ziffer 1b des Beschlussvorschlages durchgesetzt. BM Ilk äußert sich erfreut darüber, dass die Firma Strenger sich bereiterklärt habe, im Sinne eines kleinen Wettbewerbs ein Plangutachten durch 5 Architekturbüros für die architektonische Ausformulierung der Wohnbebauung in Auftrag zu geben.

Stadtrat **Noz** konstatiert, das BayWa-Areal sei in seinem derzeitigen Zustand in keinster Weise repräsentativ. Mit dem heutigen Grundsatzbeschluss befinde man sich jedoch auf einem guten Weg, insbesondere erhalte man mit Ziffer 1b eine vernünftige Lösung für den Übergang zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet. Gut vorstellen könne er sich auch einen markanten Punkt im Areal, beispielsweise durch ein auffälliges, höheres Gebäude. Dieses dürfe auch gerne ein gestalterisches Highlight darstellen ähnlich dem Neubau am Bahnhof in Bietigheim-Bissingen. Wichtig sei der CDU-Fraktion darüber hinaus, das partnerschaftliche Verhältnis zu lokalen Bauträgern fortzuführen und in diesem Sinne sei er zuversichtlich, dass die Firma Strenger einen guten und einvernehmlichen Lösungsvorschlag der für die vorgesehene Wohnbebauung vorlegen werde.

Stadtrat **Gericke** gibt zu bedenken, dass auch ein ungetrübtes Verhältnis zu den ortsansässigen Gewerbetreibenden von großer Bedeutung sei. Zum einen gebe man mit einer Zustimmung zu Ziffer 1b die Chance aus der Hand, den ohnehin knappen Bestand an Gewerbeflächen in Ludwigsburg zu sichern. Zum anderen bestehe die Gefahr, dass eine Wohnbebauung durch ihre erhöhte Schutzwürdigkeit die im Umfeld existenten Gewerbebetriebe in deren Entwicklung einschränke. Die Frage der Erschließung sei hingegen gut gelöst. Abschließend bittet er um getrennte Abstimmung und wirbt nochmals dafür, die knappen Gewerbeflächen in Ludwigsburg möglichst zu erhalten.

Stadtrat **Juranek** erinnert an die intensive Vorberatung. Betriebsbedingtes Wohnen entlang der Schönbeinstraße wäre für die SPD-Fraktion gut vorstellbar gewesen. Allerdings habe man sich von den Fachleuten davon überzeugen lassen, dass es hierfür wenig Bedarf gebe. Auch eine allgemeine Wohnnutzung sei darstellbar, wenn man den Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe auf dem Grundstück lösen könne. Das von Stadtrat Noz vorgeschlagene herausragende Gebäude sei sicher einer Überlegung wert, auch wenn man über die Höhe noch diskutieren müsse.

Stadtrat **Weiss** sieht trotz Verschärfung des Gewerbeflächennotstandes keine Notwendigkeit, ausschließlich betriebsbedingtes Wohnen anzubieten. Mit Verweis auf die Beratungen zur Wohnbaulandentwicklung führt er aus, dass bezahlbarer Wohnraum aus seiner Sicht und im größeren Umfang nur im Bestand zu realisieren sei. Dieser werde jedoch nur dann frei, wenn Bauträger Neubauimmobilien an den Markt brächten, die einen Umzug attraktiv machten. Deshalb stimme er der Variante 1b zu. Zustimmung könne er ebenfalls dem von Stadtrat Noz angesprochenen höheren Gebäude. Dieses sei auch vom Gestaltungsbeirat positiv bewertet worden. Abschließend fordert er die Verwaltung auf, als Grundlage für weitere Entscheidungen zur Baulandentwicklung eine Übersicht vorzulegen, welche Baulandentwicklungsflächen seit 2013 hätten erworben werden können beziehungsweise wie der Verhandlungsstand mit den jeweiligen Eigentümern sei.

Stadtrat **Eisele** anerkennt die Konkurrenz zwischen mangelnden Wohnbau- und mangelnden Gewerbeflächen. Das BayWa-Areal biete sich als Wohnbaufläche an. Auch wenn die ersten Entwürfe

der Fa. Strenger kein großer Wurf gewesen seien, habe der jüngste durchaus Charme. Wenn sich dieser Bauträger zudem bereit erkläre, Plangutachten von 5 Architekturbüros fertigen zu lassen und 10% bis 20% der Gesamtflächen für den Geschosswohnungsbau für die Realisierung von preiswertem Mietwohnraum vorzusehen, dürfe man ihm keine Knüppel zwischen die Beine werfen.

Stadträtin **Burkhardt** bedauert, in den vergangenen Jahrzehnten seien viele Gewerbeflächen in Ludwigsburg in Wohnbauflächen umgewandelt worden. Der Mangel an ersteren bringe, wie dies auch in der Vorlage dargestellt sei, zunehmend den Wirtschaftsstandort Ludwigsburg in Gefahr. Zudem habe noch im Jahr 2014 ein Lärmgutachten einen deutlich unter 40% liegenden Anteil an Wohnflächenflächen im Gebiet gefordert. Davon sei in letzter Zeit keine Rede mehr gewesen. Auch den hin und wieder angeführten Beschluss 40% Wohnen, 60% Gewerbe habe es so nie gegeben. Aus all diesen Gründen stimme sie der Ziffer 1a zu und bitte um getrennte Abstimmung aller Unterpunkte des Beschlussvorschlages.

OBM **Spec** nimmt kurz Stellung zu den vom Stadtrat **Weiss** aufgeworfenen Fragen zur Wohnbaulandentwicklung. Soweit damit implizit ein Vorwurf an die Verwaltung verbunden sei, dass private Bauträger dieses Thema schneller vorantreiben könnten als die Verwaltung, weise er diesen zurück. Das BayWa-Gelände sei sicherlich kein Beispiel für eine zügige Entwicklung. Abschließend hält OBM Spec fest, dass er für ein etwas höheres, markantes Gebäude auf dem Areal angesichts der begrenzten Flächen durchaus offen sei. Die Details gelte es noch zu beraten. Sodann verweist er auf die im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 18.06.2015 vorgenommene Streichung des letzten Satzes auf Seite 6 der Vorlage. Auf Antrag der Stadträte Gericke und Burkhardt stellt er die Ziffern des Beschlussvorschlages der Vorl. Nr. 175/15 getrennt zur Abstimmung.

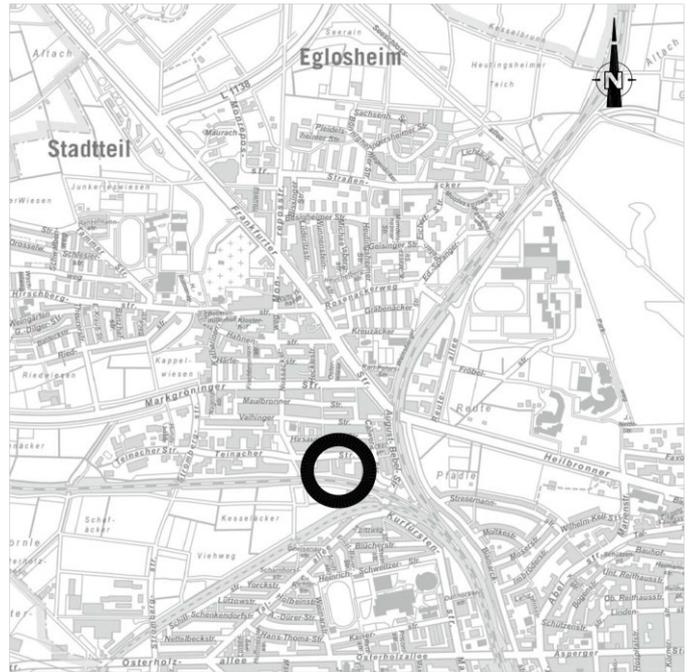
TOP 2

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
"Obdachlosenunterkunft Teinacher Straße" Nr. 079/09
- Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der
Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit -

Vorl.Nr. 206/15

Beschluss:

- 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 beschlossen.
- II. Der Bebauungsplanentwurf „Obdachlosenunterkunft Teinacher Straße Nr. 079/09 vom 19.06.2015 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften jeweils mit Datum vom 19.06.2015 beschlossen. Die Begründung vom 19.06.2015 wird gebilligt.



- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf 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.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 34 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung angenommen.

Nicht anwesend: Stadträtin Liepins (privat verhindert)
 Stadtrat Heer (privat verhindert)
 Stadtrat Rothacker (entschuldigt)
 Stadtrat Dr. Schwytz (krank)
 Stadtrat T. Lutz (privat verhindert)

Ja 34 Nein 1 Enthaltung 1

Beratungsverlauf:

BM **Ilk** nimmt Bezug auf die Beratung im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 02.07.2015. Dem dort geäußerten Wunsch nach einer Bezeichnung für den Bebauungsplan, welche nicht negativ belastet sei, wolle er Rechnung tragen. Allerdings sei die Bezeichnung „Bebauungsplan Teinacher Straße“ bereits anderweitig vergeben, so dass die Verwaltung bis zum Satzungsbeschluss eine Alternativbezeichnung vorschlagen werde. Weiter erinnert er daran, dass die ebenfalls im BTU angeregte Streichung der Vorgabe hinsichtlich der Dachneigung (S. 9 der Vorlage, Ziff. 11.1) beziehungsweise deren Umformulierung in der Vorberatung abgelehnt worden sei.

Stadträtin **Burkhardt** verweist auf ihre Erklärung zu Protokoll in der Vorberatung. Der Wortlaut ist der Niederschrift des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt am 02.07.2015 zu entnehmen.

OBM **Spec** stellt die Vorl. Nr. 206/15 unter Berücksichtigung der von BM **Ilk** vorgetragene Punkte zur Abstimmung.

Stadtrat **von Stackelberg** fordert nach Abschluss der Abstimmung dazu auf, auch bei allen künftigen Planungsvorhaben auf stigmatisierende Bezeichnungen zu verzichten.

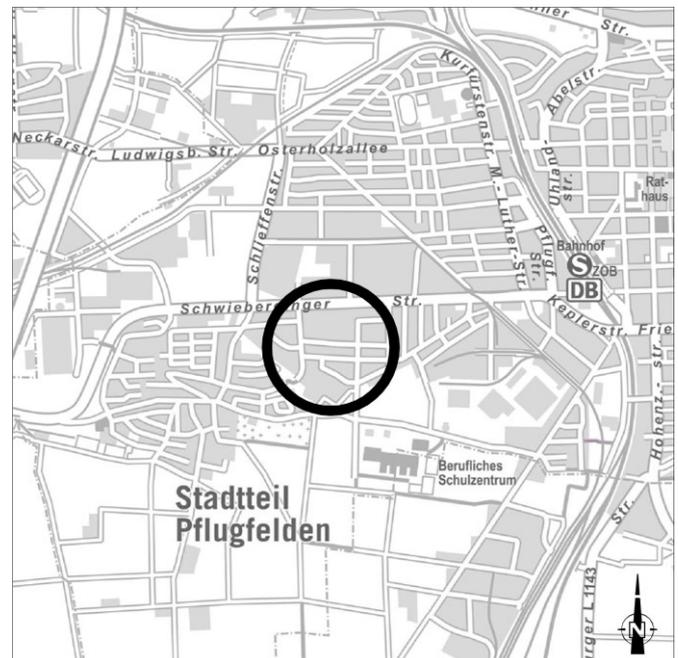
TOP 3

Bebauungsplanänderung "Schwieberdinger Straße"
Nr. 026/07
- Entwurfsbeschluss und vorbehaltlicher
Satzungsbeschluss -

Vorl.Nr. 236/15

Beschluss:

- I. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird im Sinne des § 13 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- II. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/07 vom mit textlichen Festsetzungen und die Begründung jeweils mit Datum vom 19.06.2015 werden beschlossen.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 13 (1) S. 1 Nr. 3 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.



- IV. Die Bebauungsplanänderung „Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/07 mit textlichen Festsetzungen mit Datum vom 19.06.2015 werden gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 19.06.2015.
- V. Der Beschluss unter Ziff. IV ergeht unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) i.V.m. § 13 (2) S. 1 Nr. 3 BauGB **keine fristgerechten Bedenken und Anregungen (Stellungnahmen)** eingehen. Sollten fristgerecht Stellungnahmen eingehen, sind diese dem Gemeinderat zur Abwägungsentscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 36 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen angenommen.

Nicht anwesend: Stadträtin Liepins (privat verhindert)
 Stadtrat Heer (privat verhindert)
 Stadtrat Rothacker (entschuldigt)
 Stadtrat Dr. Schwytz (krank)
 Stadtrat T. Lutz (privat verhindert)

Ja 36 Nein 0 Enthaltung 0

Beratungsverlauf:

Auf Sachvortrag und Aussprache wird verzichtet.

OBM **Spec** lässt über die Vorl. Nr. 236/15 Beschluss fassen.