



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 054/16**

Federführung:  
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:  
Wilczek, Ralph  
Moll, Janina

Datum:  
19.02.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	17.03.2016	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	23.03.2016	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

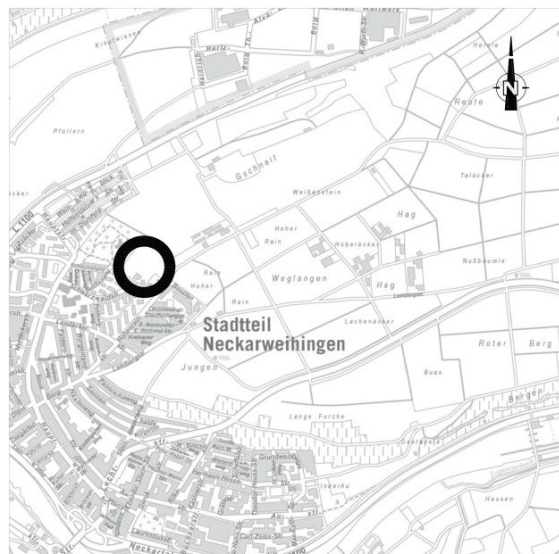
**Bezug SEK:** Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:** Vorl. Nr. 064/15 – Aufstellungsbeschluss (nicht gefasst)  
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. 439/13 – Wohnbaulandentwicklung 2020  
Vorl. Nr. 555/13 – Wohnbaulandentwicklung 2020

**Anlagen:** 1 Planungskonzept und Abgrenzung Geltungsbereich vom 19.02.2016  
2 Begründung zum Planungskonzept vom 19.02.2016

### Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Schauinsland“ Nr. 115/14 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist das Planungskonzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 19.02.2016 (Anlage 1).
- II. Das Planungskonzept sowie die Begründung, jeweils vom 19.02.2016 (siehe Anlagen 1 und 2) werden als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.



- 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 sowie 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 (s. Vorl. Nr. 073/15) erhielt die Verwaltung den **konkreten Auftrag, diese Fläche zu entwickeln**.

Für die Gemeinderatssitzung am 16.12.2015 wurde von der Verwaltung eine Vorlage über den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss des Planungskonzeptes zum Bebauungsplan vorbereitet (s. Vorl. Nr. 064/15). Im Rahmen der politischen Vorberatung durch den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 10.12.2015 wurde die Verwaltung aber beauftragt, das Planungskonzept vor einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat nochmals zu **überarbeiten**. Auch seitens der Bürger hat es erste Anregungen zu diesem Planungskonzept gegeben.

Seitens der Verwaltung wurden daraufhin **verschiedene Planungsvarianten** erarbeitet und in einer nichtöffentlichen Sitzung am 21.01.2016 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt vorgestellt. Diese Beratung diente als Grundlage zur Erarbeitung des neuen Planungskonzeptes. Die Anregungen des Gremiums wurden eingearbeitet, so dass das **überarbeitete Planungskonzept** nun vorliegt (siehe Anlage 1). Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan soll nun am 23.03.2016 gefasst werden. Das Planungskonzept soll in diesem Zuge als **Grundlage** für das weitere Verfahren beschlossen werden, und somit auch als Grundlage für die **Bürgerbeteiligung** und öffentliche Diskussion dienen. Zusätzlich zur Offenlage der Unterlagen beim Bürgerbüro Bauen, wird eine **Informationsveranstaltung** vor Ort stattfinden, um interessierte Bürger über die Planung zu informieren.

Erst **nach dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung** werden die Planungsüberlegungen konkretisiert und gegebenenfalls verändert, um dann erneut vom Gemeinderat als Bebauungsplanentwurf beschlossen zu werden. Nach einer **weiteren Beteiligungsrunde, der förmlichen Beteiligung zum Entwurf**, wird die ausgereifte Planung dann vom Gemeinderat verbindlich als Satzung beschlossen.

Entsprechend dem aktuellen Stand der Planung bietet das Gebiet „Schauinsland“ die Möglichkeit auf einer **Gesamtfläche von ca. 3,9 ha** knapp **170 Wohneinheiten** zu schaffen. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt auf Geschosswohnungsbau, sowie ergänzend in individuellen Einfamilienhausbauformen.

Durch die Umnutzung einer Teilfläche des Friedhofes werden bei der Friedhofsunterhaltung jährliche Kosten von ca. 7000 € gespart.

In Einzelnen wird auf die als Anlage 2 beigefügte Begründung verwiesen.

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 wurde bereits am 27.01.2016 durch den Gemeinderat beschlossen. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen parallel zum Bebauungsplanverfahren.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung

Die Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung soll durch eine einmonatige Offenlage des Planungskonzeptes und der entsprechenden Begründung beim Bürgerbüro Bauen erfolgen. Während der Offenlage können sich interessierte Bürger mündlich oder schriftlich zu Planung äußern. Zusätzlich ist eine öffentliche Informationsveranstaltung in Neckarweihingen geplant.

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		
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, 23, 32, 48, 60, 67, R05, SEL