



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 412/17

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Linder, Oliver
John, Michaela

Datum:

19.10.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

09.11.2017
22.11.2017

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schönbeinstraße Süd" Nr. 026/09 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung

Bezug SEK:

Bezug: Vorl.Nr. 175/15 – Ehemaliges BayWa-Areal -Grundsatzbeschluss
Vorl.Nr.. 163/14 – Aufstellungsbeschluss
Vorl.Nr.. 172/16 – städtebauliches Konzept
Vorl.Nr.. 387/17 – Ehemaliges BayWa-Areal-Provisorische Erschließung der Gewerbeflächen

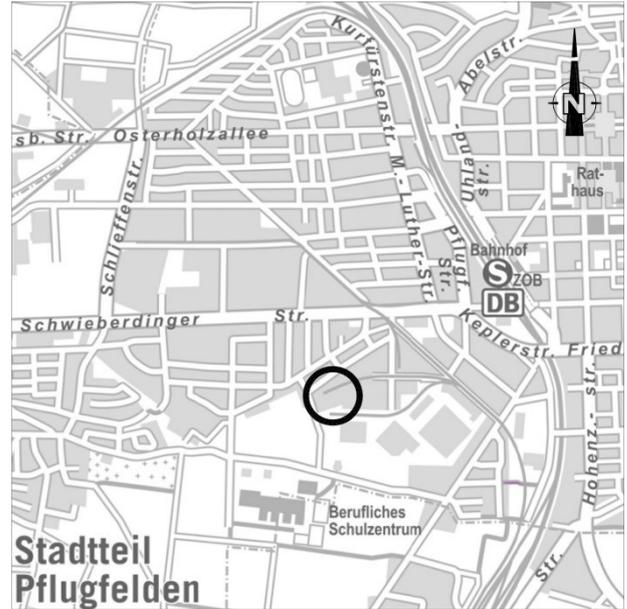
Anlagen:

- 1 Plan vom 19.10.2017
- 2 Textliche Festsetzungen vom 19.10.2017
- 3 Begründung vom 19.10.2017
- 4 Abwägung vom 19.10.2017
- 5 Wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen 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 Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils mit Datum vom 19.10.2017 beschlossen.

- III. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen 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.
- IV. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils mit Datum vom 19.10.2017 beschlossen.



- V. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB fortgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der Zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- VI. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit den Firmen Strenger Bauen und Wohnen GmbH, Wohnstolz GmbH und Strenger Family Office GbR mit den in der Anlage 5 genannten wesentlichen Inhalten wird hiermit genehmigt.
- VII. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Mit einem Grundsatzbeschluss (VL 175/15) hat der Gemeinderat entschieden Teile des ehemaligen BayWa-Areals von einer gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Dadurch soll dem wachsenden Bedarf nach Wohnraum in Ludwigsburg Rechnung getragen werden. Gleichzeitig sollen die auch künftig gewerblich genutzten Flächen zukunftsfähig gesichert werden.

Allgemeines Wohngebiet

Die Planungen für die Wohnbauflächen wurden vom Büro von M auf Basis des prämierten Entwurfs aus der Mehrfachbeauftragung ausgearbeitet und bilden die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden und künftigen Gewerbetreibenden nicht zu beeinträchtigen werden an die Wohnbebauung hohe Anforderungen zum Schutz gegen Gewerbelärm gestellt. Das bauliche Konzept ist auf diese Anforderungen ausgerichtet und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen

Den bestehenden Gewerbeflächen kommt angesichts fehlender Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe eine große Bedeutung zu. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und angesichts der Lage des Plangebietes in einem klimatisch belasteten Bereich, werden Festsetzungen vorgesehen, welche die Ausgangslage deutlich verbessern. Dazu zählen Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung, sowie ausreichende Abstandsflächen für eine Durchlüftung des Gebietes.

Gleichzeitig wird eine möglichst hohe Flexibilität bei der Bebauung der Gewerbeflächen angestrebt um einen breiten Nutzerkreis anzusprechen.

Neuordnung der Verkehrserschließung

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird auch die Verkehrserschließung angepasst. Wichtiges Ziel ist die Entflechtung des Verkehrs für die Wohnbau- und der Gewerbeflächen. Die Wohnbauflächen sollen über die Schönbeinstraße erschlossen werden, die gewerblichen Flächen des ehemaligen BayWa-Areals werden künftig über die verlängerte Kammererstraße erschlossen. Eine wichtige Voraussetzung für den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens war die Gewährleistung der künftigen Gewerbeerschließung. Aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft angrenzender Eigentümer ist es nicht gelungen alle Grundstücke für den geplanten Straßenbau ins Eigentum zu bringen. Bis zur Herstellung der endgültigen Erschließungsanlage kann eine provisorische Erschließung mit eingeeengtem Straßenquerschnitt im Zufahrtbereich an der Oscar-Walcker-Straße als Übergangslösung vorgesehen werden. Für dieses Provisorium wird das städtische Grundstück der ehemaligen Gütergleistrasse vollständig genutzt. Entsprechend wird die Straßentrasse gegenüber dem städtebaulichen Konzept nach Süden verschoben. Die bisher geduldeten Stellplätze im Bereich der Zufahrt zur Oscar-Walcker-Straße die das städtische Grundstück beanspruchen müssen auf dem Betriebsgrundstück organisiert werden. Voraussetzung für diese Provisorische Erschließung ist ein zustimmender Beschluss des Gemeinderates.

Städtebaulicher Vertrag

Mit der Fa. Strenger wurde ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden Schwerpunkten entwickelt und unterschriftsreif vorbereitet. Darin werden folgende Punkte verbindlich geregelt:

- Übernahme der Verfahrenskosten für den Bebauungsplan und für die hierfür erforderlichen Gutachten durch die Fa. Strenger;
- Erwerb der erforderlichen Straßenflächen für die Verlängerung der Kammererstraße zum BayWa-Areal;
- Sicherung der provisorischen Erschließung mit eingeeengtem Straßenquerschnitt.
- Übernahme der Planung und Herstellung der Straßenanlage Kammererstraße sowie Tragung der Kosten durch die Fa. Strenger in Abstimmung mit der Stadt;
- Übernahme der Planung und Herstellung der Abwasserkanäle durch Fa. Strenger sowie Kostenverteilungsregelung zwischen Fa. Strenger und Stadt;
- Übergabe der Anlagen auf die Stadt bzw. SEL;
- Vereinbarung über die Schaffung von preiswertem Mietwohnraum durch die Fa. Strenger;

Mit dem Städtebaulichen Vertrag werden die Vorgaben des Grundsatzbeschlusses (Vorl. Nr. 175/15) verbindlich geregelt. Die Einigung zu den Inhalten des Städtebaulichen Vertrages ist Voraussetzung für die Einleitung der weiteren Verfahrensschritte.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss (VORL.NR. 163/14)	04.06.2014
Öffentliche Bekanntmachung	07.06.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	17.06.2014 – 18.07.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	12.06.2014 – 18.07.2014
Beschluss zum Städtebaulichen Konzept (VORL.NR. 172/16)	22.06.2016
erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	05.07.2016 – 05.08.2016
erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	30.06.2016 – 05.08.2016

Änderungen gegenüber dem Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen BayWa-Areals, die Flächen, die für die geplante Gewerbeerschließung erforderlich sind sowie die Übergänge zum westlich angrenzenden Plangebiet „Kleingärten Römerhügel“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf die Fläche des Plangebietes begrenzt und damit gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduziert.

Der Bebauungsplan genügt den Anforderungen von §13a Baugesetzbuch. Das Verfahren wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgeführt.

Weiteres Vorgehen

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

Unterschriften:

Martin Kurt

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN