



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 544/17

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Moll, Janina
Wilczek, Ralph

Datum:

02.02.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

22.02.2018
28.02.2018

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schauinsland" Nr. 115/14 - erneuter Entwurfsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug:

Vorl. Nr. 323/17 und 111/17 – Entwurfsbeschluss
Vorl. Nr. 054/16 – Aufstellungsbeschluss
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. 555/13 – Wohnbaulandentwicklung 2020
Vorl. Nr. 439/13 – Wohnbaulandentwicklung 2020

Anlagen:

- 1 Plan vom 02.02.2018
- 2 Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 02.02.2018
- 3 Begründung vom 02.02.2018
- 4 Abwägung vom 02.02.2018
- 5 Plan: Gegenüberstellung bisheriger Entwurf / erneuter Entwurf
- 6 Auszugsweise Synopse Textteil: Entwurf / erneuter Entwurf

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 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 „Schauinsland“ Nr. 115/14 wird aufgrund von Änderungen erneut beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplanentwurf (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3), jeweils vom 02.02.2018.
- III. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V.m. § 4(2) BauGB erneut einzuholen. Stellungnahmen sollen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können; die Dauer der Auslegung sowie der Beteiligung soll auf 2 Wochen verkürzt werden.
- IV. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Schauinsland“ Nr. 115/14 werden zusammen mit den textlichen Festsetzungen, jeweils mit Datum vom 02.02.2018 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 02.02.2018.
- V. Der Beschluss unter Ziffer IV. ergeht unter dem Vorbehalt, dass während der öffentlichen Auslegung unter Ziffer III keine fristgerechten abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen (Stellungnahmen) eingehen. Sollten fristgerecht abwägungsrelevante Stellungnahmen eingehen, sind diese dem Gemeinderat zur Abwägungsentscheidung vorzulegen.

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 Bebauungsplan 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.

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 Geschößwohnungsbau, 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 3 beigefügte Begründung verwiesen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Schauinsland" Nr. 115/14 - erneuter Entwurfsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

Bisheriger Verfahrensverlauf

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	23.03.2016
Öffentliche Bekanntmachung	02.04.2016
Informationsveranstaltung für Öffentlichkeit	07.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	12.04.2016 – 13.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	31.03.2016 – 13.05.2016
Entwurfsbeschluss	27.09.2017
Öffentliche Bekanntmachung	30.09.2017
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	10.10.2017 – 24.11.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	10.10.2017 - 11.11.2017

Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss

Durch den Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung wurde am 12.12.2017 beschlossen, dass mehrere Baugrundstücke direkt an die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) verkauft werden sollen. Hierfür soll die WBL 12 Wohneinheiten für anerkannte Flüchtlinge auf vier Grundstücken unterbringen. Dies erfordert unterschiedliche Wohnungsgrößen, ein flexibles Wohnungsgemenge und ökonomische Gebäude auf den Grundstücken. Um einen ausgewogenen Wohnungsmix unter ökonomischen Erstellungsbedingungen zu erhalten, müssen kleinere Anpassungen des B-Planes vorgenommen werden.

Außerdem wurde im Rahmen der erneuten Prüfung der Festsetzungen festgestellt, dass redaktionelle Änderungen bzw. klarstellende Formulierungen notwendig sind, die mit dem erneuten Entwurf rechtssicher vorgenommen werden können.

Die Änderungen lauten wie folgt:

Planzeichnung

- Anpassung der Baufelder in Tiefe und/oder Länge unter Beibehaltung der GRZ-Vorgaben
- Reduzierung auf eine FBH (nur Grundstück 9 und 10)
- Verschieben von zwei Baufeldern, um ausreichenden Abstand der Baukörper im Hinblick auf die Belichtungssituation zu erhalten
- Zur Kompensation der Baukörperhöhe wird bei zwei Grundstücken auf die möglichen Staffelgeschosse verzichtet. Dadurch lässt sich zudem der Besonnungszeitraum der Wohnungen im Erdgeschoss erhöhen.

Textteil / Örtliche Bauvorschriften

- Anpassung in Bezug auf Satteldächer (lediglich klarstellende Formulierung, keine inhaltliche Änderung)
- Anpassung des Pflanzgebots 2 (lediglich klarstellende Formulierung, keine inhaltliche Änderung)
- Korrektur im Abschnitt „Nebenanlagen“: auch überdachte Radabstellanlagen sind zulässig
- Anpassung der Höhe von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie von 1,2 m auf 1,5 m.

Begründung und Abwägung

Die Begründung sowie die Abwägung des Bebauungsplanes wurden entsprechend den o.g. Änderungen angepasst und ergänzt.

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB wird der erneute Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beim Bürgerbüro Bauen erneut zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB ebenfalls erneut schriftlich um Stellungnahme gebeten. Stellungnahmen sollen **nur zu den geänderten Teilen** abgegeben werden; die Dauer der Auslegung wird auf **2 Wochen** verkürzt.

Die vorgesehenen Änderungen/Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sowie an der Planzeichnung sind so geringfügig, dass nicht mit abwägungserheblichen Stellungnahmen gerechnet wird. Sollten wider Erwarten fristgerecht Stellungnahmen eingehen, die abwägungserheblich sind, so werden diese dem Gemeinderat in einer gesonderten Vorlage zur Entscheidung vorgelegt. Dann wird eine erneute Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung erforderlich.

Unterschrift:

Martin Kurt

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

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN