



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 014/18

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Schröder, Sabine  
Müller, Stephanie

**Datum:**

02.02.2018

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

12.04.2018  
25.04.2018

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ingersheimer Straße West" Nr. 074/15 - Entwurfsbeschluss und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Bezug SEK:**

Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:**

VORL.NR. 555/13 Wohnbaulandentwicklung 2020  
VORL.NR. 073/15 Wohnen in Ludwigsburg  
VORL.NR. 491/15 Wohnbaulandentwicklung 2020 – Baufläche  
Ingersheimer Straße  
VORL.NR. 107/16 Aufstellungsbeschluss

**Anlagen:**

- 1 Bebauungsplanentwurf vom 23.03.2018
- 2 Textliche Festsetzungen vom 23.03.2018
- 3 Begründung vom 23.03.2018
- 4 Abwägung vom 23.03.2018

**Beschlussvorschlag:**

- 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 „Ingersheimer Straße West“ Nr. 074/15 vom 23.03.2018 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 23.03.2018 beschlossen. Es gilt die Begründung vom 23.03.2018.
- III. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- IV. 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.

### **Sachverhalt/Begründung:**

#### **Bezug zum SEK**

Die Entwicklung der Wohnbaufläche Ingersheimer stellt eine Maßnahme des Masterplans „Attraktives Wohnen“ dar. In Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für individuellen Einfamilienhausbau.

Mit den vorliegenden städtebaulichen Entwicklungsansätzen wird dieser erhöhten Nachfrage Rechnung getragen.

#### **Ausgangssituation und Ziel der Planung**

In Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Einfamilienhausbau. Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird dieser Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen.

Aktuell ist die 0,18 ha große Baufläche im Osten Eglosheims planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Nach einer Einschätzung des FB 48-1/PHK liegt die Versorgungsquote (Ü3 und U3) im Stadtteil Eglosheim leicht über dem Soll und dem Schnitt der Gesamtstadt. Ein weiterer Ausbau von Betreuungsplätzen ist in Eglosheim aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Darüber hinaus wäre das Grundstück für eine neu zu gründende Einrichtung aus wirtschaftlichen Gründen und Gründen der Durchlässigkeit für eine viergruppige Einrichtung nicht ausreichend. Demnach konnte das Grundstück für eine Wohnbaulandentwicklung und die dafür erforderliche Bebauungsplanänderung freigegeben werden.

Die Stadtverwaltung ist vom Gemeinderat beauftragt worden, das Baugrundstück in einem zweistufigen Vergabeverfahren zu veräußern. In einer ersten Stufe wurden Planungsbüros zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes aufgefordert. Im Sinne einer nachhaltigen und langfristigen Nutzung war bei den Entwürfen auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen, wie Erschließung, Maß der baulichen Nutzung, Stellplatzschlüssel wurden den Bewerbern im Rahmen der Ausschreibung mit an die Hand gegeben. Der Siegerentwurf aus dieser ersten Vergabestufe bildet das städtebauliche Konzept als Grundlage dieses Bebauungsplanes.

Im städtebaulichen Konzept werden auf dem Grundstück zwei Reihenhauszeilen vorgesehen. Diese orientieren sich an den südlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausstrukturen und interpretieren diese in Formensprache und Materialität zeitgemäß.

Die Reihenhauszeilen verlaufen in West-Ost-Richtung und bilden einen gelungenen städtebaulichen Abschluss zur Ingersheimer Straße verbunden mit einer angenehmen Dichte. Die Zuwegung der südlichen Häuserreihe erfolgt durch einen kleinen Fußweg und orientiert sich ebenfalls an der Erschließungssystematik des südlich angrenzenden Bestandes.

Im Vorgartenbereich erfolgte eine konsequente Auseinandersetzung mit der Topographie, indem die Hauseingangsbereiche durch Mauern vom Straßenniveau abgesetzt sind. Dadurch entstehen sehr private Eingangsbereiche, die multifunktional (Sitzplatz, Spielfläche) genutzt werden können.

Zwischen den Hausreihen entsteht ein großzügiger Grünbereich. Da das Gelände von Ost nach West abfällt, wird die Gartenzone in drei durch Natursteinmauern gefasste Geländeterrassen gestaffelt. Die Gartenbereiche der beiden Häuserzeilen werden mittig durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wasserrinne gegliedert. Am tiefsten Punkt im Westen des Grundstücks mündet die wasserführende Rinne in eine Zisterne. Die Rinne ist ständig wasserführend. Das Wasser wird über eine solarbetriebene Pumpe an den höchsten Punkt zurückgeführt. Gleichzeitig dient die Rinne der Aufnahme und Führung von Niederschlagswasser, um es der Zisterne zuzuführen.

Die geforderte Parkierung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit wird komplett in einer Tiefgarage untergebracht. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird die Tiefgarage auf zwei Ebenen mit jeweils separaten Zufahrten von der nördlichen Ingersheimer Straße angelegt.

Ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachflächen, Fassaden, un bebauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen und Stützmauern stellen ein qualitativvolles Wohngebiet sicher und garantieren, dass sich das Baugebiet in das städtebauliche Umfeld einfügt.

In Einzelnen wird auf die als Anlage 3 beigefügte Begründung verwiesen.

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Im vorliegenden Fall soll eine planungsrechtlich gesicherte Gemeinbedarfsfläche in ein reines Wohngebiet umgewidmet werden. Es handelt sich somit um eine "andere Maßnahme der Innenentwicklung" gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung, sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf die zusammenfassende Erklärung werden gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB verzichtet.

### **Bisheriger Verfahrensverlauf**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum/Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	20.04.2016
Öffentliche Bekanntmachung	23.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	03.05.2016 – 03.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	28.04.2016 – 03.06.2016

### **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.

**Unterschrift:**

**Martin Kurt**

**Verteiler: DI, DII, DIII, R05, 23, 48, 67 , SEL**



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN