



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 291/18

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Schröder, Sabine
John, Michaela

Datum:

09.08.2018

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

20.09.2018
26.09.2018

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Ingersheimer Straße West" Nr. 074/15 in Ludwigsburg-Eglosheim
- Satzungsbeschluss -

Bezug SEK: MP 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
VORL.NR. 014/18 Entwurfsbeschluss

Anlagen: 1. Bebauungsplanentwurf vom 09.08.2018
2. Textliche Festsetzungen vom 09.08.2018
3. Begründung vom 09.08.2018
4. Abwägung vom 09.08.2018

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- I. Der Bebauungsplan „Ingersheimer Straße West“ Nr. 074/15 vom 09.08.2018 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit Datum vom 09.08.2018. gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom



09.08.2018.

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.

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.

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.

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, unbebauten 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

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
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
Entwurfsbeschluss	25.04.2018
Öffentliche Bekanntmachung	25.04.2018
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	08.05.2018 - 08.06.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	07.05.2018 – 15.06.2018

Unterschriften:

Martin Kurt

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



LUDWIGSBURG

NOTIZEN