



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 199/19

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Sommer, Vanessa
Müller, Janina

Datum:

05.07.2019

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und
Liegenschaften
Gemeinderat

Sitzungsdatum

23.07.2019

Sitzungsart

ÖFFENTLICH

24.07.2019

ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan "Blockinnenbereiche Bauhofstraße" Nr. 010/07 - Erneuter Entwurfsbeschluss und erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK:

Masterplan 07 (Grün in der Stadt) / SZ 1/ OZ1

Bezug:

Vorl. Nr. 719/13: Antrag Bündnis 90/Die Grünen
Vorl. Nr. 027/14: Aufstellungsbeschluss
Vorl. Nr. 311/17: Entwurfsbeschluss
Vorl. Nr. 008/19: Satzungsbeschluss (nicht beschlossen)

Anlagen:

- 1.1 Bebauungsplanentwurf vom 05.07.2019
- 1.2 Legende zum Entwurf vom 05.07.2019
- 2 Textteil zum Entwurf vom 05.07.2019
- 3.1 Begründung vom 05.07.2019
- 3.2 Umweltbericht und E/A-Bilanzierung vom Mai 2019 / 29.05.2019
- 4 Abwägung vom 05.07.2019

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 „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 wird aufgrund von Änderungen erneut beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplanentwurf (Anlage 1), die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3), jeweils vom 05.07.2019.
- 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.
- IV. Planungsbeschleunigung: Hält die Verwaltung Ergänzungen oder Veränderungen des beschlossenen oder ausgelegten Plans für erforderlich und ist aus diesem Grunde ein Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB geboten, so ist sie ermächtigt, dies in eigener Zuständigkeit durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich durch die Änderungen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die betroffene Öffentlichkeit, die Umwelt oder sonstige Belange ergeben. Der Gemeinderat ist umgehend mündlich oder schriftlich hierüber zu unterrichten. Dabei ist Aufschluss über die vorgenommenen Änderungen, deren Gründe und deren Auswirkungen zu geben.
- V. Ziel des Bebauungsplans ist es, die vorhandenen Strukturen und die Freiflächen in den Blockinnenbereichen zu sichern und einer möglichen Wohnqualitätsminderung entgegenzuwirken.

Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 werden strategische Ziele des Themenfelds „**Attraktives Wohnen**“ umgesetzt. Mit der Sicherung der durchgrünter Freiflächen der Blockinnenbereiche in der Innenstadt werden städtebauliche und architektonische Qualitäten entwickelt.

Der Bezug zum Themenfeld „**Lebendige Innenstadt**“ besteht vor allem darin, das Wohnen in der Innenstadt attraktiv zu erhalten und damit die Durchmischung der Nutzungen zu sichern.

Durch die fortschreitende Innenentwicklung in der Innenstadt geraten die Innenhöfe immer mehr unter Druck. Sie laufen Gefahr zunehmend verbaut und versiegelt zu werden. Die Konzeption grüne Innenhöfe Kernstadt hilft, auf die Entwicklung der Innenhöfe Einfluss zu nehmen, somit besteht außerdem ein starker Bezug zum Themenfeld „**Grün in der Stadt**“.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets ist gekennzeichnet durch geschlossene Blockränder und durchgrünte private Innenbereiche.

Für den Geltungsbereich existieren teilweise übergeleitete Bebauungspläne, teilweise sind keinerlei planungsrechtliche Vorgaben vorhanden. Insgesamt ist das Gebiet als „Altstadtviertel“ gemäß der Ortsbausatzung der Stadt Ludwigsburg ausgewiesen. Darüber hinaus liegen einzelne Baulinien (genehmigt 1839) entlang der Bauhofstraße und der Talstraße vor.

In der Innenstadt häufen sich generell die Anfragen, die vorhandenen Blockinnenbereiche zu bebauen. Damit geraten die Innenbereiche immer weiter unter Druck und die Funktion des klimatischen Ausgleichs sowie die Stützung der Wohnqualität sind bedroht. Das vorhandene Baurecht bietet keine ausreichenden Vorgaben, die diese rückwärtigen Grundstücksbereiche vor weiterer Verdichtung schützen könnten.

Mit dem Bebauungsplan „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 soll die vorhandene städtebauliche Struktur und die Freiflächen in den Blockinnenbereichen gesichert werden um einer möglichen Wohnqualitätsminderung durch zu intensive Nachverdichtung entgegenzuwirken.

Zudem wird die Wiederherstellung der grünen Innenbereiche der östlichen Blockbebauung im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ als ein wichtiges Sanierungsziel benannt. Dieses schließt auch die Sicherung der im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegenden grünen Blockinnenbereiche im Westen ein.

Im Weiteren wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage 3.1) verwiesen.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass für das Bebauungsplangebiet eine Veränderungssperre (Inkraftgetreten am 30.03.2016) erlassen wurde, die aber zwischenzeitlich nicht mehr besteht.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	29.04.2014
Öffentliche Bekanntmachung	14.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	24.03.2015 - 24.04.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	07.04.2015 – 08.05.2015
Entwurfsbeschluss	17.10.2018
Öffentliche Bekanntmachung	20.10.2018
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	30.10.2018 – 30.11.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	25.10.2018 – 30.11.2018
Satzungsbeschluss	wurde nicht gefasst, Auftrag zum erneuten Entwurf.

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung / aus der Vorberatung zum Satzungsbeschluss

Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde das Ziel der Planung/ der Bebauungsplan begrüßt. Bedenken wurden keine vorgetragen.

Im Rahmen der Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 21.02.2019 wurde die Verwaltung dennoch beauftragt, nochmals **Änderungen am Entwurf vorzunehmen**. Maßgeblich hierfür war eine im Rahmen der **Offenlage** eingegangene Bürgerstellungnahme, wonach es aus Sicht des betroffenen Bürgers zu einer erheblichen Benachteiligung seiner privaten Rechte kommt. Aufgrund der durch den BTU geforderten Änderungen ist es erforderlich, einen erneuten Entwurf zu fassen und den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen TÖB zu beteiligen.

Änderungen gegenüber dem (ersten)Entwurfsbeschluss

- Flurstück 374 wurde in die überbaubare Fläche aufgenommen
- Im Bereich Flst. Nr. 387/2 Schützenplatz 9 wurde die überbaubare Fläche leicht angepasst
- Im Bereich Flst. Nr. 407/3 Talstraße 9/11 wurde die überbaubare Fläche leicht angepasst
- Im Bereich Bietigheimer Straße wurde der Geltungsbereich verkleinert und die überbaubare Fläche angepasst.

Zudem wurde das Kataster an einigen Stellen nach Bauakten angepasst. Dies betrifft die Nebenanlagen auf dem Flurstück 374 sowie 399 (Bauhofstraße 35) und eine Tiefgarage im Bereich Bauhofstraße 27-31 (Flurstück 401/402).

Bebauungsplan "Blockinnenbereiche Bauhofstraße" Nr. 010/07 - Erneuter Entwurfsbeschluss und erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB ebenfalls erneut schriftlich um Stellungnahme gebeten.

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, DIV, 23, 60, 63, 67, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN