



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 351/19

Sachbearbeitung:

Grohmann, Tobias

Jürgens, Anna

Dienelt, Olaf

Datum:

25.09.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	24.10.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	06.11.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Gämsenberg" Nr. 041/05 - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

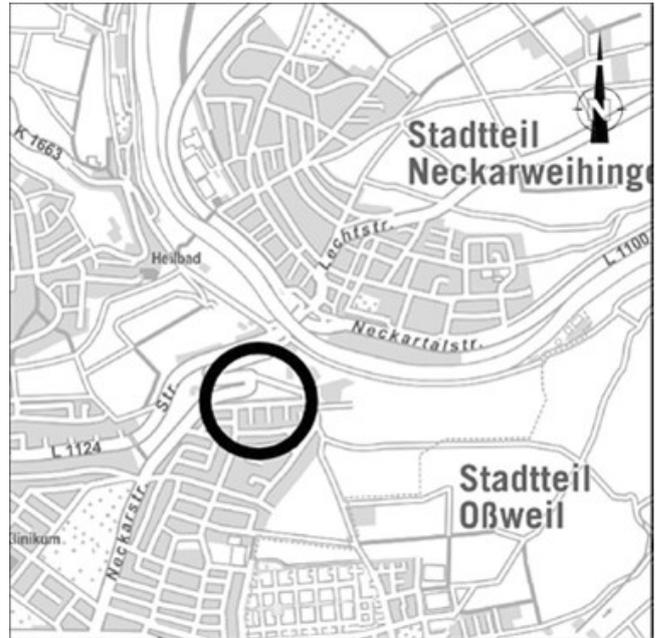
Bezug SEK: Masterplan 01 (Attraktives Wohnen) / SZ 2 / OZ 2

Bezug: Antrag der CDU- und FWV-Fraktionen sowie der FDP-Stadträte zur Bebauung Gämsenberg (Vorl. Nr. 300/17)
WKV-Beschluss über die Wohnbaulandentwicklung Gämsenberg (Vorl. Nr. 548/17)
WKV-Verhandlungsauftrag für den Verkauf städtischer Baugrundstücke an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (Vorl. Nr. 187/18)
BTU-Beschluss über die Auslobung eines Architekturwettbewerbs für die Baulandentwicklung Gämsenberg (Vorl. Nr. 212/18)

Anlagen: 1 Geltungsbereich vom 04.10.2019
2 Planentwurf von Freivogel Mayer Architekten vom 04.10.2019
3 Eckpunkte zum städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) vom 02.10.2019

Beschlussvorschlag:

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gämsenberg“ Nr. 041/05 wird beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 04.10.2019 (Anlage 1).
- II. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum.
- III. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan von Freivogel Mayer Architekten vom 04.10.2019 (Anlage 2) wird als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen.
- IV. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.
- V. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
- VI. Dem Erschließungsvertrag als einvernehmliche Regelung bezüglich der Baugebieterschließung zwischen der Fa. Pflugfelder und der Stadt wird zugestimmt.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan „Gämsenberg“ unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) die strategischen Ziele des Masterplans MP1 „Attraktives Wohnen“. Es werden attraktive, bezahlbare Wohnungen auch für Familien geschaffen. Aufbauend auf den Ergebnissen des vorangegangenen Architekturwettbewerbs wird durch das Bebauungsplanverfahren eine Baulandentwicklung mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität gesichert. Die Vorgehensweise lässt eine absehbare Realisierung des neuen Baugebiets erwarten.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Die Fraktionen der CDU und der FWV sowie die Stadträte der FDP haben im Juli 2017 einen gemeinsamen Antrag zu einer Baulandentwicklung „Gämsenberg“ eingebracht. Der Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung (WKV) hat daraufhin zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit dem Schwerpunkt Wohnen an der Gämsenbergstraße die Durchführung einer Architektenkonkurrenz beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit der Pflugfelder Unternehmensgruppe als beteiligte Grundstückseigentümerin das Planungsverfahren vorzubereiten. Die Verwaltung und die Pflugfelder Unternehmensgruppe haben daraufhin eine gemeinsame Projektgruppe gebildet. Die Stadt Ludwigsburg wurde vom WKV beauftragt, Verhandlungen über den Verkauf der städtischen Baugrundstücke an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH aufzunehmen.

Im Juli 2018 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 mit maximal 20 teilnehmenden Architektur-/Planungsbüros durchzuführen. Das Preisgericht tagte am 25.01.2019.

Planungsanlass und Erfordernis der Planung ist der in der Stadt Ludwigsburg vorhandene dringende Wohnraumbedarf, welcher derzeit nicht in ausreichendem Maße über die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen abgedeckt werden kann. Mit dem ca. 121 Wohneinheiten umfassenden geplanten Quartier kann ein weiterer bedeutender Beitrag zur Bewältigung der Wohnraumknappheit geleistet werden. Zusätzlich sind zwei Kindernester im westlichen Teil des Plangebiets vorgesehen zur Steigerung der Attraktivität für junge Familien.

Architekturwettbewerb und VgV-Verfahren

Im Rahmen des von Mitte 2018 bis Anfang 2019 durchgeführten Realisierungswettbewerbs sollte ein Bebauungsvorschlag im Norden des Schlösslesfelds am Standort Gämsenberg entwickelt werden. Zielvorstellung war, im Wettbewerbsgebiet Wohnungsbau auf einer Geschossfläche von ca. 9.000 qm bis 12.500 qm zu realisieren. Ein sensibler Umgang mit dieser Zielvorstellung und der vorhandenen Bebauung war eine wesentliche Forderung in der Auslobung. Insgesamt wurden 18 Arbeiten abgegeben. Das Preisgericht hat am 25.01.2019 drei Preisträger ermittelt. Zudem hat es sich abweichend zur Auslobung entschieden, zwei dritte Preise zu vergeben. Erster Preisträger war das Büro Freivogel Mayer Architekten aus Ludwigsburg. Das Büro sollte daraufhin von den beiden Mitauslobern, Wohnungsbau Ludwigsburg und der Pflugfelder Unternehmensgruppe – wie in der gemeinsamen Auslobung vereinbart - mit der weiteren Bearbeitung beauftragt werden.

Städtebauliches Konzept

Der Entwurf weist ein überraschend klares und einfaches Prinzip auf (vgl. Anlage 2). Mit zwei unterschiedlichen Typologien wird ein städtebauliches Konzept entwickelt, das im Süden auf die kleinteilige Struktur des Schlösslesweges Rücksicht nimmt, ein adäquates Gegenüber bildet und weiter hangabwärts zur Gämsenbergstraße quer zum Hang gestellte Bebauungsreihen platziert.

Die durchgängig Nord - Süd ausgerichteten Baukörper erlauben gute Sichtverbindungen ins Neckartal. Den räumlichen Abschluss nach Norden bilden schmale, hohe Baukörper, die den endgültigen Ortsrand definieren. Eine barrierefreie Erschließung von Ost nach West verknüpft sich über attraktive Freiraumnutzungen und Aufenthaltsflächen mit den bestehenden Stadträumen.

Die Tiefgarageneinfahrten von Norden an der Gämsenbergstraße führen an zwei Stellen zu der Ost-West durchgesteckten Tiefgarage, die mit relativ geringer Unterbauungsfläche auskommt. In den Freianlagen wird damit viel Bodenanschluss ermöglicht.

Insgesamt zeichnet sich der Entwurf dadurch aus, dass er einen maßstäblichen Übergang zur südlichen Bestandsbebauung aufzeigt und damit die Bebauung des Schlösslesweges schlüssig bei weitgehendem Erhalt der wichtigen Sichtbezüge in das Neckartal ergänzt. Im Norden bildet die höhergeschossige Bebauung einen klaren baulichen Abschluss und formuliert damit den neuen Ortsrand.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Baugebietsentwicklung Gämsenberg fanden bisher zwei Informationsveranstaltungen Vorort im Schlösslesfeld statt. Die erste Informationsveranstaltung erfolgte im Juli 2018 und diente dazu, die Bürger über das anstehende Wettbewerbsverfahren, die politisch beschlossenen Rahmenbedingungen und das weitere Verfahren zu informieren und Anregungen für die Auslobung zu erhalten.

Im Juli 2019 fand dann eine weitere Informationsveranstaltung statt. Sie sollte als Angebot dienen, die Bürger frühzeitig über den überarbeiteten Siegerentwurf, den Verfahrensstand und die weiteren Schritte zu informieren und Rückmeldungen (auch im Vorgriff auf die im Bebauungsplanverfahren folgende Beteiligung) aus der Bürgerschaft zu sammeln.

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Der Gämsenberg befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13b BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben:

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 10.000 m² einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollaussnutzung der geplanten Grundflächenzahl (0,4) im Hinblick auf die im B-Plan festzusetzenden Baugrundstücksflächen (knapp 12.000 m²; somit Grundfläche bei GRZ=0,4 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 4.800 m²) bei weitem nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne nach §13a/13b BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

Erschließung des Baugebiets (Erschließungsvertrag)

Als eine der Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung vom 12.12.2017 beschlossen, dass eine einvernehmliche Regelung bezüglich der Erschließung zwischen der Firma Pflugfelder und der Stadt erfolgt (Vorl. 548/17; zu TOP 6 abweichender Beschluss). Diese Einigung ist nun erfolgt. Die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrags (Erschließungsvertrag) sind dieser Vorlage als Anlage 3 beigelegt. Darauf wird verwiesen.

Ein Drittel der erschließungsbeitragsfähigen Kosten werden durch die Stadt auf weitere Anlieger der Gämsenbergstraße umgelegt, da die Herstellung der Gämsenbergstraße eine gesetzliche Erschließungsbeitragspflicht für die durch diese Straße erschlossenen Anlieger auslöst, die durch das Baugebiet nicht getragen wird.

Weiteres Vorgehen

Die Planungsabsichten und Ziele der Planung sowie das städtebauliche Konzept werden einen Monat lang beim Bürgerbüro Bauen ausgelegt und auf der Homepage der Stadt Ludwigsburg veröffentlicht. Interessierte Bürger können sich während der Offenlage mündlich oder schriftlich zur Planung äußern. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, schriftlich Stellungnahme zu nehmen.

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: D I, D II, D III, D IV, 23, 60, 63, 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN