



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 380/19

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Müller, Janina
Burkhardt, Albrecht

Datum:

25.10.2019

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	21.11.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	03.12.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Grünbühl West" Nr. 100/02 - Satzungsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 1 (Attraktives Wohnen) / SZ 1 / OZ 2

Bezug:

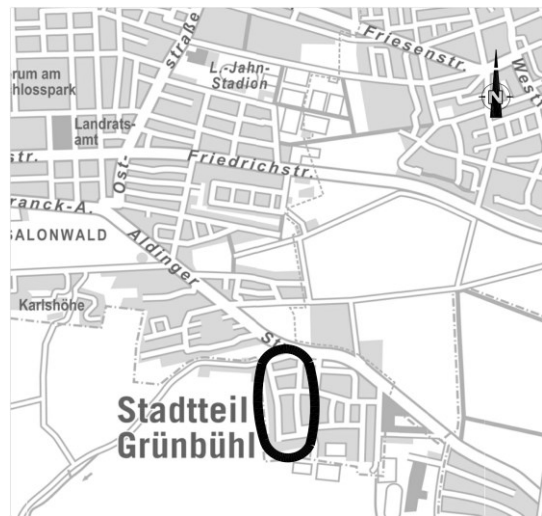
- Vorl. Nr. 072/15: Städtebauliches Konzept Grünbühl-Südwest (ehemalige "BlmA"-Flächen) - Erarbeitung von städtebaulichen und architektonischen Konzepten über ein Auswahlverfahren in Form einer Planungskonkurrenz
- Aufsichtsrat WBL 15.09.2015: Städtebauliches Konzept Grünbühl-Südwest - Ergebnis der Planungskonkurrenz (mündlicher Bericht)
- BTU 12.11.2015: Städtebauliches Konzept Grünbühl- Südwest (ehem. "BIMA"-Flächen) – Ergebnisse des Planungswettbewerbs (mündlicher Bericht)
- Vorl. Nr. 240/16: Rahmenplan "Grünbühl West" und Aufstellungsbeschluss
- BTU 18.01.2018: Grünbühl West - Energie-, Freiraum-, Verkehrskonzepte, Wettbewerbsergebnis Abschnitt E (mündlicher Bericht)
- 18.09.2018: Grünbühl-West - Workshop Verkehr und Freiraum, (Projektbüro WBL)
- Vorl. Nr, 373/18: Grünbühl West – Verkehrs- und Freiraumkonzept
- Vorl. 120/19: Entwurfsbeschluss

Anlagen:

- 1a) Bebauungsplan vom 25.10.2019
- 1b) Legende zum Bebauungsplan vom 25.10.2019
- 1c) Begrünungskonzept zum Bebauungsplan vom 25.10.2019
- 2) Textteil zum Bebauungsplan vom 25.10.2019
- 3) Begründung vom 25.10.2019
- 4) Abwägung vom 25.10.2019

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung werden entsprechend Anlage 4 beschlossen.
- II. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Neuordnung des Gebiets „Grünbühl West“ zur Realisierung von Wohnraum, sozialer und technischer Infrastruktur sowie von Grün- und Aufenthaltsflächen.
- III. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grünbühl West“ Nr. 100/02 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan (Anlage 1a und 1b) vom 25.10.2019 mit Begrünungsplan (Anlage 1c) vom 25.10.2019, die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) vom 25.10.2019 und die Begründung (Anlage 3) vom 25.10.2019.



Sachverhalt/Begründung:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist eine Maßnahme des Masterplanes „Attraktives Wohnen“, mit der insbesondere durch die Wohnungsbau Ludwigsburg bezahlbarer Mietwohnraum geschaffen werden soll. Weiterhin dient er der Entwicklung des Stadtteils Grünbühl im Zusammenhang mit dem Masterplan „Vitale Stadtteile“, um ihn zukunftsfähig zu machen.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Nach dem Erwerb des Gebiets „Grünbühl West“ durch die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH waren die Voraussetzungen für eine Neuordnung des Quartiers gegeben. Ziel des „Stadtumbauprojekts Grünbühl West“ ist es, abschnittsweise die vorhandenen Wohnungen zu erneuern, den dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern neuen Wohnraum entsprechend ihrer Bedürfnisse anzubieten, das Wohnumfeld aufzuwerten und den Stadtteil zukunftsfähig aufzustellen.

Das städtebauliche Konzept, das aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen ist, ermöglicht diese schrittweise Erneuerung und schlägt unterschiedliche Wohnformen in Miete und Eigentum vor. Insbesondere soll der „grüne Charakter“ durch eine bestmögliche Einbindung der Bestandsbäume und der Schaffung von neuen begrünten Aufenthaltsbereichen erhalten werden.

Diese Grundlage soll nun in Planrecht überführt werden. Hierbei sind auch die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung vom Herbst 2016 eingeflossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grünbühl West, Nr. 100/02“ mit einer Größe von ca. 8,1 ha umfasst neben den ca. 4 ha an Neuordnungsflächen auch Bestandsgebäude und Bestandsflächen sowie die Grabelandflächen im Süden. Außerdem wird der Bereich des neuen Kreisverkehrs in den Geltungsbereich aufgenommen und das Planungsrecht auf diesen angepasst.

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

Derzeit wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Ludwigsburg und der Wohnungsbau Ludwigsburg zur Finanzierung, zur Herstellung und ggfs. zum Betrieb der Quartiersgaragen im Norden des Gebiets ausgearbeitet. Es ist beabsichtigt, die Vereinbarung im Januar 2020 in den zuständigen Gremien zu beraten und beschließen zu lassen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	27.07.2016
Öffentliche Bekanntmachung	15.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	26.10.2016 – 30.11.2016 und Informationsveranstaltung am 25.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	21.11.2016 – 23.12.2016
Entwurfsbeschluss	15.05.2019
Öffentliche Bekanntmachung	08.06.2019
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	18.06.2019 – 19.07.2019
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	13.06.2019 – 19.07.2019

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung

Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde das Vorhaben überwiegend positiv bewertet. Vom Landratsamt Ludwigsburg wurden verschiedene Hinweise vorgebracht, die zum Teil berücksichtigt wurden. Vom LRA und auch vom Naturschutzverband wurden Hinweise/Bedenken zu den im Begrünungskonzept dargelegten „Klimabäumen“ vorgebracht, die allerdings von der Verwaltung zurückgewiesen wurden, da im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Baumbilanz erstellt wurde und diese Bäume bewusst vom Fachplanungsbüro ausgewählt wurden.

Änderungen gegenüber dem Entwurf

Gegenüber dem im Gemeinderat beschlossenen Entwurf zum Bebauungsplan haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Im nördlichen Baufeld an der Pregelstraße wurde die GRZ von aufgrund der konkret eingereichten Baugesuchspläne von 0,4 auf 0,45 erhöht, um das Vorhaben realisieren zu können. Das hat keine Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der GRZ des Baugebiets. Diese Änderung wurde noch **vor** der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und vor der Offenlage durchgeführt, so dass die Möglichkeit bestand, hierzu Stellung zu nehmen.
- Zum Satzungsbeschluss wurden (im Hinblick auf einen geplanten Eisspeicher) - nach Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen TÖB - analog zu den Tiefgaragen unter Ziffer A 2.1 und Ziffer A 4 des Textteils auch „für die Energieversorgung notwendige unterirdische technische Anlagen“ aufgenommen.
- Es wurden kleine redaktionelle Änderungen vorgenommen sowie weitere Hinweise, die sich aus der Beteiligung ergeben haben, ergänzt.
- Die Unterlagen wurden aktualisiert und mit aktuellem Datum versehen.

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, 48, 60, 63. 65, 67, KuE, SEL, WBL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN