



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 498/20

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Grohmann, Tobias
Jürgens, Anna

Datum:

26.02.2021

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	18.03.2021	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	24.03.2021	ÖFFENTLICH

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

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

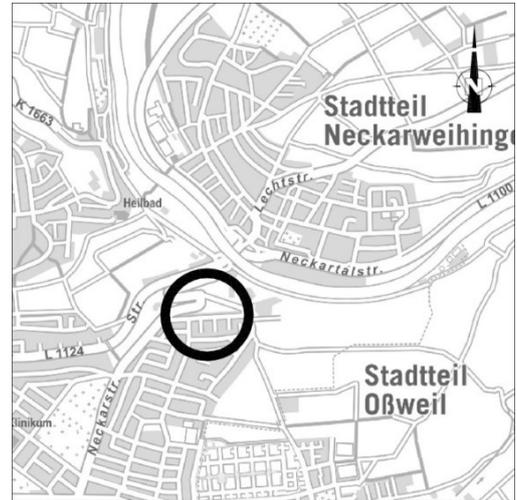
Bezug: Vorl. Nr. 300/17- Antrag der CDU- und FWV-Fraktionen sowie der FDP-Stadträte zur Bebauung Gämsenberg
Vorl. Nr. 548/17 - WKV-Beschluss über die Wohnbaulandentwicklung Gämsenberg
Vorl. Nr. 187/18 - WKV-Verhandlungsauftrag für den Verkauf städtischer Baugrundstücke an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH
Vorl. Nr. 212/18 - BTU-Beschluss über die Auslobung eines Architekturwettbewerbs für die Baulandentwicklung Gämsenberg
Vorl.Nr. 351/19 - Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 1.1 Bebauungsplanentwurf vom 26.02.2021
1.2 Legende vom 26.02.2021
2 Textliche Festsetzungen vom 26.02.2021
3 Begründung vom 26.02.2021
4 Abwägung vom 26.02.2021

Beschlussvorschlag:

- I. Der Bebauungsplanentwurf „Gämsenberg“ Nr. 041/05 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils mit Datum vom 26.02.2021 (Anlagen 1-3) beschlossen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 26.02.2021.
- II. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum.

- III. 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.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Beurkundung des Tauschvertrages und Unterschrift des Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag, den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einzuholen.



Sachverhalt/Begründung:

Für den eiligen Leser

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Außenbereichsfläche einer Wohnnutzung mit ca. 121 WE zugeführt, die Siedlungskante im Norden des Schloßlesfelds arrondiert und damit zur Schaffung von Wohnraum beigetragen. Grundlage des Bebauungsplans bildet der Siegerentwurf aus dem vorangegangenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb. Das Bebauungsplanverfahren wird als Vollverfahren („Normalverfahren“) mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

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

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. Die Fraktionen der CDU und der FWV sowie die Stadträte der FDP haben im Juli 2017 einen gemeinsamen Antrag zu einer Baulandentwicklung „Gämsenberg“ eingebracht. Im Juli 2018 wurde die Verwaltung beauftragt, einen Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 durchzuführen. 18 Architektur- bzw. Planungsbüros haben an dem Wettbewerbsverfahren teilgenommen. Das Preisgericht tagte am 25.01.2019. Mit dem geplanten Quartier kann ein weiterer bedeutender Beitrag zur Bewältigung der Wohnraumknappheit geleistet werden. Zusätzlich sind zwei Kindernester im westlichen Teil des Plangebiets zur Steigerung der Attraktivität für junge Familien vorgesehen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gämsenberg“ wurde in einer öffentlichen Sitzung am 06.11.2019 durch den Gemeinderat gefasst.

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

Städtebauliches Konzept

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Das Städtebauliche Konzept setzt in schlüssiger Weise die Ergebnisse des 2019 durchgeführten Realisierungswettbewerbs um. Das Siegerbüro wurde durch die Vorhabenträger mit den weiteren Planungen beauftragt.

Mit zwei unterschiedlichen Gebäudetypologien wurde ein attraktives städtebauliches und freiraumplanerisches 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. Der Entwurf vereint die geforderte Dichte mit einer hohen stadträumlichen städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Qualität.

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

Die geforderten Tiefgarageneinfahrten im 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.

Ergebnis Prüfauftrag Reduktion oder Staffelung der Dachgeschosse unter Vermeidung von Wohnraumverlust (SHL 24.11.2019)

Die zweite und dritte Bebauungszeile von Westen wurden durch Freivogel Mayer Architekten in Bezug auf ihre Höhengestaltung (ohne und mit rückgestaffeltem Geschoss an der Gämsenbergstraße) untersucht. Es wurde ersichtlich, dass sich durch eine Rückstaffelung des Dachgeschosses keine wesentliche Veränderung in der wahrgenommenen Baumasse aus Richtung der Quartierszufahrt von der Neckarstraße ergibt. Bei Ausführung ohne Staffelgeschoss entsteht jedoch eine undifferenzierte gleichförmige Reihung der fünf Gebäudeköpfe entlang der Gämsenbergstraße, die aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend erscheint. Hier wurde bereits im Wettbewerb auf eine differenzierte Höhenstaffelung Wert gelegt.

Darüber hinaus entsteht durch die Rückstaffelung ein gestalterisch unattraktiver Fassadenschnitt, der nicht mit den darunter liegenden Loggiaeinschnitten korrespondiert.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bedeutet die Ausführung mit Staffelgeschoss einen Wohnflächenverlust von zwei Wohneinheiten, eine unwirtschaftliche Einspanner-Erschließung im Dachgeschoss sowie signifikant höhere Baukosten aufgrund der kosten- und wartungsintensiven Rücksprünge in der Gebäudekubatur. Dies widerspricht auch der ökonomischen Zielsetzung serieller und in allen Geschossen einheitlicher Grundrisse.

Aus städtebaulicher, gestalterischer und wohnungswirtschaftlicher Sicht wird daher von einer Ausführung mit Staffelgeschossen abgeraten.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	06.11.2019
Bekanntmachung	01.02.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.02.2020 - 13.03.2020

Weiteres Vorgehen

Gemäß § 3 (2) BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Aufgrund der aktuellen Pandemiesituation liegen dann die erforderlichen Unterlagen im Foyer des Rathauses zur Einsichtnahme aus. Die Unterlagen werden zudem im selben Zeitraum auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Der genaue Zeitraum der Offenlage wird in der Ludwigsburger Kreiszeitung rechtzeitig ortsüblich bekanntgemacht.

Unterschrift:

Gez.
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:



LUDWIGSBURG

NOTIZEN