



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 266/21

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

**Sachbearbeitung:**

Grohmann, Tobias  
Jürgens, Anna

**Datum:**

23.08.2021

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	23.09.2021	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	29.09.2021	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gämsenberg" Nr. 041/05 - Satzungsbeschluss

**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  
Vorl.Nr. 498/20 – Entwurfsbeschluss

**Anlagen:** 1 Bebauungsplan vom 03.09.2021  
1.1 Legende vom 03.09.2021  
2 Textliche Festsetzungen vom 03.09.2021  
3 Begründung vom 03.09.2021  
4 Abwägung vom 03.09.2021  
4.1 Anlage zur Abwägung vom 03.09.2021

**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. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gämsenberg“ Nr. 041/05 werden gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO jeweils als Satzung beschlossen. Maßgeblich sind der Bebauungsplan (Anlage 1), die



textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) jeweils vom 03.09.2021.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Für den eiligen Leser**

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Außenbereichsfläche einer Wohnnutzung mit ca. 121 WE zugeführt, die Siedlungskante im Norden des Schlösslesfelds arrondiert und damit zur Schaffung von Wohnraum beigetragen. Grundlage des Bebauungsplans bildet der Siegerentwurf aus dem vorangegangenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gämsenberg“ wurde in einer öffentlichen Sitzung am 06.11.2019 durch den Gemeinderat gefasst. Der Entwurfsbeschluss erfolgte am 24.03.2021. Im Einzelnen wird auf die als Anlage 3 beigefügte Begründung verwiesen.

### **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.

### **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
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	11.02.2020 - 13.03.2020
Entwurfsbeschluss	24.03.2021
Bekanntmachung	03.04.2021
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB	12.04.2021 – 14.05.2021
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB	12.04.2021 - 21.05.2021

### **Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen und Veränderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss**

Den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnte im Wesentlichen entsprochen werden.

Gegenüber dem Entwurfsbeschluss wurde die Begründung mit dem Umweltbericht aktualisiert. Der Umweltbericht wurde auf Wunsch des Landratsamtes in seiner Gliederung angepasst und es wurden klarstellende Teile ergänzt. Diese haben keine Auswirkung auf das Ergebnis des Umweltberichts. In den textlichen Festsetzungen wurden redaktionelle Änderungen und vereinzelt klarstellende Formulierungen mit aufgenommen. Eine Änderung, die zu einem erneuten Entwurfsbeschluss oder einer erneuten Beteiligung führen würde, hat es nicht gegeben.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Einwendungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die Bebauung an sich, die Dichte der Bebauung und die Neugestaltung des Ortsrandes
- die verkehrliche Situation sowie das Mobilitätskonzept und die geplante Verlagerung der Bushaltestelle zugunsten des Neubaugebiets und der Bestandsnutzungen (insb. Haus Edelberg, und Jugendherberge)

- den Artenschutz, das klimaökologische Fachgutachten und den Grad der Versiegelung

Es wird auf die in Anlage 4 dargestellten Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge verwiesen.

**Weiteres Vorgehen:**

Nach Beschlussfassung und anschließender Ausfertigung werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Der Flächennutzungsplan wird zur Genehmigung dem Regierungspräsidium Stuttgart vorgelegt.

**Unterschriften:**

**Gez. Dr. Anne Mayer-Dukart**

**Verteiler: D I, D II, D III, D IV, R 05, FBe 23, 48, 63, 67, WBL, SWLB**



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN