



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 032/22

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:

Wilczek, Ralph
Müller, Janina

Datum:

18.03.2022

Beratungsfolge

Bauausschuss
Gemeinderat

Sitzungsdatum

05.04.2022
27.04.2022

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Bebauungsplan "Lorcher Straße" Nr. 097/12 - Entwurfsbeschluss sowie förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bezug SEK: Masterplan 1 (Attraktives Wohnen) - SZ 02 / OZ 02

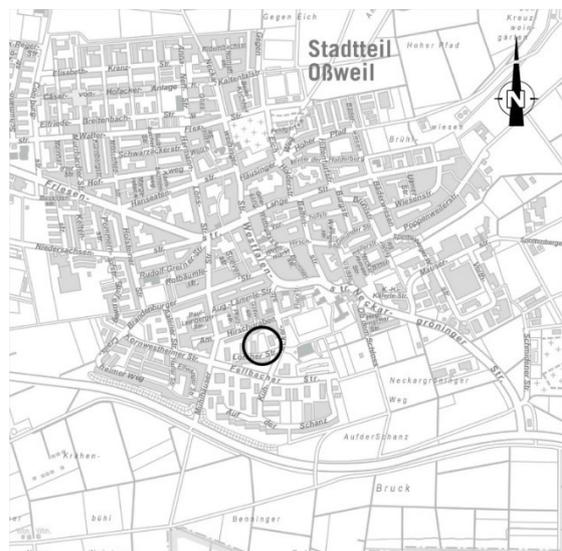
Bezug: Vorl. Nr. 133/16 – Entwicklungsstudie mit Bebauungsvarianten
Vorl. Nr. 251/17 – Auftrag zur Verhandlung zum Verkauf
Vorl. Nr. 166/20 – Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 1.1 Bebauungsplanentwurf vom 18.03.2022
1.2 Legende zum Bebauungsplanentwurf vom 18.03.2022
2 Textliche Festsetzungen vom 18.03.2022
3 Begründung vom 18.03.2022
4 Abwägungstabelle vom 18.03.2022

Beschlussvorschlag:

- I. Der Bebauungsplanentwurf „Lorcher Straße“ Nr. 097/12 wird zusammen mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit Datum vom 18.03.2022 (Anlagen 1-2) beschlossen. Es gilt die Begründung vom 18.03.2022 (Anlage 3).

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 18.03.2022.



- II. **Ziel der Planung** ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mietwohngebäudes für altengerechtes und inklusives Wohnen.
- 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 und sind entsprechend der Stellungnahmen in Anlage 4 in die Planung eingeflossen.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB und die Begründung öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Sachverhalt/Begründung:

Für den eiligen Leser

Die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) und die Bürgerstiftung wollen auf dem Grundstück gemeinsam ein Wohngebäude mit Mietwohnungen errichten, das auch speziell altengerechte und inklusive Wohnungen umfasst. Im Haus wird ein Büro für einen ambulanten Pflegedienst eingerichtet. Die Mieter können Umfang und Anbieter von Unterstützungsleistungen frei wählen. Allen Bewohnern sollen gemeinschaftlich zu nutzende Freibereiche und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes zu schaffen, sind das vorhandene Planrecht anzupassen und ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Der Bebauungsplan „Lorcher Straße“ unterstützt nach den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts (SEK) die strategischen Ziele des Masterplans MP1 „Attraktives Wohnen“. Strategisches Ziel Nr.1 des Masterplanes 1 ist die Schaffung besonderer Angebote für Zielgruppen in Neubau- und Bestandsgebieten, die für eine nachhaltige, positive demografische Entwicklung sorgen. Ludwigsburg verfügt über eine ausgewogene Sozialstruktur, die sich auch in ihrer Wirtschaftskraft widerspiegelt. Mit der vorgelegten Planung wird es z.B. speziell älteren Mitbürgern ermöglicht durch unterstützende Dienstleistungen länger selbstbestimmt in Oßweil zu leben.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Das Büro „Pesch Partner Architekten Stadtplaner“ aus Stuttgart wurde beauftragt, zur Vorbereitung des anstehenden Bebauungsplanverfahrens eine Entwicklungsstudie mit 3 Bebauungsvarianten zu entwickeln, um mögliche städtebauliche Ansätze herauszuarbeiten.

Allgemeine Zielsetzung der Neuplanung war, dieses Grundstück für den Wohnungsbau mit einer angemessenen Dichte zu aktivieren und dabei gleichzeitig der Erhalt eines Grüncharakters, von dem auch die umliegenden Anlieger profitieren können, genauso wie das Aufnehmen und Weiterführen der bestehenden nachbarschaftlichen Wegeverbindungen. Geschaffen werden sollen barrierearme Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen.

Mit der Vorl. Nr. 133/16 wurden die Entwicklungsstudien im BTU vorgestellt und vereinbart das Projekt auf der Grundlage der „Variante C“ weiterzuentwickeln.

Mit der Vorl. Nr. 251/17 wurde das weiterentwickelte Konzept im WKV am 27.06.2017 vorgestellt und die Verwaltung beauftragt mit der Bürgerstiftung und der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH über einen Verkauf zu verhandeln.

Die WBL hat hierzu eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf wurde vom Aufsichtsrat der WBL und vom Stiftungsrat der Bürgerstiftung zur Realisierung beschlossen. Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes zu schaffen, sind das vorhandene Planrecht anzupassen und ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 17.06.2020 durch den Gemeinderat gefasst. Im Wesentlichen wird auf die als Anlage 3 beigefügte Begründung verwiesen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	17.06.2020
Bekanntmachung	20.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	30.06.2020 – 31.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	30.06.2020 – 31.07.2020

Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2020 wurde die Planung vertieft und ein Entwurf mit konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen erarbeitet. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurden erneut die jeweils betroffenen Anwohner in Bezug auf die Baumstandorte bzw. den Verlust der Bestandsbäume sowie auch die veränderte Zufahrtssituation angehört. Außerdem wurden verschiedene Büros beauftragt, um Fachgutachten zu erarbeiten. Diese Ergebnisse sowie auch die Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind in die Planung eingeflossen. Da das Grundstück an die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und die Bürgerstiftung veräußert werden soll, wurde die Planung gemeinsam abgestimmt.

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. Die Unterlagen werden zudem im selben Zeitraum auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten

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

Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Insgesamt leicht positive, aber nicht erhebliche Klimawirkung.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 23, 60, 63, 67, SEL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN