



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 277/22

Sachbearbeitung:

Flammann, Lilla

Jürgens, Anna

Datum:

31.08.2022

Beratungsfolge**Sitzungsdatu
m****Sitzungsart**

Bauausschuss
Gemeinderat

21.09.2022
28.09.2022

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften "Hintere Halden II" Nr. 022_16_00 - Entwurf und förmliche Beteiligung

Bezug SEK:

HF 03 (Wirtschaft und Arbeit) / SZ 2 / OZ 2

Bezug:

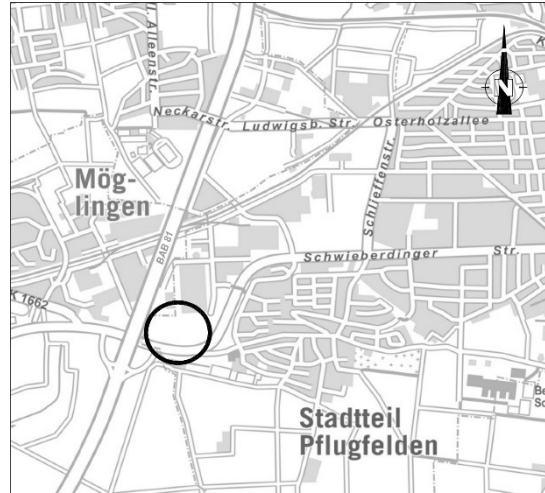
Vorl. Nr. 181/15 – Aufstellungsbeschluss BP „Hintere Halden II“, Nr. 022/16
Vorl. Nr. 182/15 – Einleitung FNP-Änderung Nr. 29 „Hintere Halden II“
Vorl. Nr. 367/21 - Auslegungsbeschluss FNP-Änderung Nr. 29 "Hintere Halden II"

Anlagen:

- 1.1 Bebauungsplanentwurf vom 31.08.2022
- 1.2 Legende zum Bebauungsplanentwurf vom 31.08.2022
- 2 Textliche Festsetzungen vom 31.08.2022
- 3.1 Begründung (Teil I) vom 31.08.2022
- 3.2 Begründung (Teil II – Umweltbericht) vom 09.08.2022
- 4 Bericht über die frühzeitige Beteiligung vom 31.08.2022

Beschlussvorschlag:

- I. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Hintere Halden II“ Nr. 022_16_00 mit integrierter Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Maßgebend sind der Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil – Anlage 1), sowie die textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3.1 und 3.2), jeweils mit Datum vom 31.08.2022, Anlage 3.2 mit Datum vom 09.08.2022.
- II. Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbebebietsflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Hintere Halden“.
- III. Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4). Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
- IV. Die Verwaltung wird beauftragt, 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:

Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Aktive Wirtschaftsförderung (Masterplan „Wirtschaft und Arbeit“) ist nur möglich, wenn entsprechende Gewerbeflächen von Seiten der Stadt vorgehalten werden. Für ansässige Unternehmen dienen sie als Standortsicherung, Erweiterungs- und Entwicklungspotential am Standort Ludwigsburg. Gleichzeitig können interessierten Unternehmen von außerhalb, die sich am Wirtschaftsstandort Ludwigsburg ansiedeln wollen, Gewerbeflächen angeboten werden. Schwerpunkt dabei ist es, das Angebot an Arbeitsplätzen in Ludwigsburg attraktiv zu halten. Die Gestaltung eines zukunftsfähigen Wirtschaftsstandorts setzt voraus, dass die Stadt entsprechende Gewerbeflächen anbieten kann.

Ausgangssituation und Ziel der Planung

Am 24.06.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hintere Halden II“ beschlossen. Mit dieser Aufstellung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbebebietsflächen und parallel den Bau der „Westrandstraße“ geschaffen werden.

Anfang Mai 2017 wurde eine Förderzusage für den Ausbau der Westrandstraße erteilt. Daraufhin hat man zur Beschleunigung die beiden Maßnahmen (Ausbau Westrandstraße und Entwicklung Gewerbeflächen) voneinander getrennt und in unterschiedlichen Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Die frühzeitige Beteiligung aus dem Verfahren „Hintere Halden II“ umfasst noch beide Geltungsbereiche.

In Ludwigsburg besteht eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht mehr erfüllt werden kann. Das erforderliche Angebot muss neben der Wiedernutzung brachgefallener Flächen auch in Form von Neubauf Flächen geschaffen werden, um bereits ansässigen Firmen sowie neuen Unternehmen Perspektiven für die Entwicklung bzw. Ansiedlung in Ludwigsburg aufzuzeigen.

Städtebauliches Konzept

Entsprechend der exponierten Lage am Stadteingang, der Einsehbarkeit und der Umgebung wird versucht, das Gebiet mit seinen neuen Nutzungen als attraktiver Gewerbebestandort zu gestalten.

Deswegen wurde Anfang 2018 durch das Landschaftsplanerbüro G2 ein Freiflächenkonzept für die gesamte Stadteingangssituation ausgearbeitet, dessen Vorschläge u.a. in den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan eingeflossen sind.

Die neuen gewerblichen Bauflächen „Hintere Halden II“ werden direkt an die bestehenden Gewerbeflächen im Norden angeschlossen. Eine schmale grüne Fuge teilt diese Gewerbefläche in zwei Hälften. Die westliche Hälfte der Fläche wird von der Straße „Beim Bierkeller“ (Arbeitsname „Weststrandstraße“) und die östliche Hälfte von der bestehenden Wöhlerstraße erschlossen. Damit wird die öffentliche Erschließung optimiert und auf das Notwendigste reduziert.

Die bestehende Höhensituation erforderte, dass der südliche Teil der Weststrandstraße in das bestehende Gelände eingegraben wurde und von dem Niveau der L 1140 mit der Steigung von ca. 6 % auf die Straße „Beim Bierkeller“ hochgeführt wurde. Ebenso wird erforderlich, die Zufahrt der westlichen Bauflächen in das Gelände einzugraben und mit ca. 6 % Steigung auf die zukünftigen Hofflächen hochzuführen.

Aufgrund der sehr bewegten Topografie müssen die Bauflächen terrassiert werden. Um eine sinnvolle Grundstücksgestaltung zu erreichen, müssen die Höhenunterschiede über Mauern und Böschungen teilweise abgefangen werden.

Der ca. 25m breite öffentliche Grünstreifen im Süden zwischen dem neuen Gewerbegebiet „Hintere Halden II“ und der L1140 soll als ökologische Ausgleichsfläche dienen und das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild einbinden. Im Osten grenzt ein 18,5 m breiter Grünstreifen die Gewerbeflächen zur L1140 ab, der 7 m auf privaten Flächen und 11,5 m auf öffentlichen Flächen liegt. Somit wird hier an das städtebauliche Erscheinungsbild des Abschnitts „Hintere Halden I“ angeknüpft.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluss	24.06.2015
Bekanntmachung	27.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	01.07.2015 – 07.08.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	07.07.2015 – 07.08.2015

Veränderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Inzwischen wurde die abgetrennte Maßnahme „Weststrandstraße“ in einem separaten Bebauungsplan

(Westrandstraße Süd Nr.022/17) weitergeführt und im Juli 2019 als Satzung beschlossen.

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. Ein wichtiger Grund ist nicht erkennbar, weshalb die Frist auf eine Dauer von 30 Tagen beschränkt wird. Die Unterlagen werden im selben Zeitraum auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Unterschriften:

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gewerbegebiets Hintere Halden II im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Hintere Halden geschaffen werden. Hinsichtlich der Treibhausgasemissionen (THG) wird es durch die Bauausführungen und beim Betrieb der Gebäude darauf ankommen (wie z.B. durch die Wahl des Baumaterials, der Heizungs- bzw. Lüftungsanlage, der Art der Energieversorgung, der verwendeten Fahrzeugantriebe), welche klimatischen Auswirkungen bzw. Emissionen entstehen. Im Baugebiet Hintere Halden II werden PV-Anlagen entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Kombination mit einer Dachbegrünung gefordert.</p>				

Im Falle einer vollständigen Umsetzung des neu definierten städtebaulichen Rahmens ist mit einer negativen Klimawirkung zu rechnen. Die negativen Effekte können durch Begrünungsmaßnahmen, Erhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen (s. Pflanzbindungen und Pflanzgebote) minimiert werden. Es besteht jedoch weiterer Ausgleichsbedarf. Im Einzelnen wird auf die Ergebnisse des Umweltberichts verwiesen.

Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, Wifö, 23, 32, 60, R05, 63, 67, SEL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN