

Bebauungsplan "Luisen Höfe"
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	13.06.2023	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts mit der Bezeichnung „Luisen Höfe GbR“ mit Sitz in Besigheim, bestehend aus den Gesellschaftern Philipp Layher, Lisa Davies, geb. Layher, Charlotte Layher und Constanze Layher, ist Eigentümerin der Flurstücke im Plangebiet „Luisen Höfe“ (Anlage 1) und beabsichtigt auf der Fläche des ehemaligen Ziegelei-Areals in der Luisenstraße das Angebot an Wohnraum zu erhöhen und 270 Wohneinheiten zu realisieren.

Das Bebauungskonzept kann mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans stellt der städtebauliche Vorentwurf in der Fassung vom 02.02.2023/31.05.2023 (Anlage 2) dar.

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans und der künftigen örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flurstücke Nr. 2115/10, 2115/7 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2143/1, 2145/1, 2115/11, 2116, 2128 auf der Gemarkung Besigheim.

Mit dem Beschluss, den Bebauungsplan „Luisen-Höfe“ aufzustellen, wird das förmliche Planverfahren eingeleitet.

II. Beschlussvorschlag

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 31.05.2023 dargestellten Bereich „Luisen Höfe“ (Anlage 1) wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer Planauslage in der Zeit vom 26.06.2023 bis 26.07.2023 im Rathaus Besigheim statt. Parallel zur Bürgerbeteiligung erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

III. Begründung

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Im Entwurf des Flächennutzungsplans 2020 - 2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Ziegelwerk“ ausgewiesen. Zudem ist das Gebiet Teil eines im Regionalplan festgesetzten Wohnungsbauschwerpunktes. Die „Luisen Höfe GbR“ hat das ehemalige Ziegelei-Areal erworben und beabsichtigt auf dem ca. 2 ha großen Gelände neue Wohnflächen (270 Wohneinheiten) zu schaffen. Das Bebauungskonzept kann mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans stellt der städtebauliche Vorentwurf in der Fassung vom 02.02.2023/31.05.2023 dar.

Mit der angestrebten städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Ziegelei-Areals soll neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere auch im Form von flächensparendem Geschosswohnungsbau, eine nachhaltige Entwicklung im Sinne einer klassischen Innenentwicklung erfolgen. Dabei entsteht das neue Bauquartier auf Flächen, die bereits bisher durch Anlagen der ehemaligen Ziegelei bebaut bzw. versiegelt waren. Im Anschluss an das Plangebiet befindet sich das ausgewiesene flächenhafte Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof, zur Nahversorgung und zu attraktiven Naherholungsflächen an der Enz ist das Plangebiet für eine verdichtete Wohnbebauung geeignet. Das Konzept ist daher auf eine Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen und Gebäudehöhen ausgerichtet. In Erinnerung an den markanten und stadtbildprägenden einstigen Ziegeleikamin soll im Quartierszentrum ein baulicher Hochpunkt errichtet werden. Die notwendigen privaten Pkw-Stellplätze werden in unterirdischen Quartiersgaragen untergebracht. Ziel ist es ein Kfz-armes Quartiersinnere zu schaffen. Ein ergänzendes Mobilitätskonzept mit Sharing-Angebote (Car-Sharing, E-Lastenräder etc.) wird noch erarbeitet. Gleiches gilt für die Erstellung des Energiekonzepts, für das Niederschlagswassermanagement, für die Dach- und Fassadenbegrünung, für die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und für die Grün- und Freiflächenplanung.

Anlagen:

Anlage 1 - Abgrenzungsplan vom 31.05.2023

Anlage 2 - Städtebaulicher Vorentwurf vom 02.02.2023/31.05.2023

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ortsentwicklung / Siedlungsentwicklung:

Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln, durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Honorarkosten für das Bebauungsplanverfahren sind entsprechend den Regelungen des städtebaulichen Vertrags von der Planungsbegünstigten zu tragen.