



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Walter-Flex-Straße“

094 / 03

**Begründung zum Planungskonzept
Gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB)**

Stand: 01.04.2010

Aufgestellt:

KMB

Kerker, Müller + Braunbeck

Freie Architekten

Stadtplaner und

beratende Ingenieure

Brenzstraße 21

71636 Ludwigsburg

Tel: 0 71 41 / 44 14-0

Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
3.	Bestandssituation und Ablauf der Planung.....	5
3.1	Anlass und Ziel der Planung.....	5
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.4	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.5	Rechtsverfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, beschleunigtes Verfahren.....	6
4.	Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	7
4.1	Lage des Plangebietes	7
4.2	Eigentumsverhältnisse	7
4.3	Vorhandene bauliche Nutzung	7
4.4	Verkehrerschließung	7
4.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	7
4.6	Städtebauliches Konzept	7
5.	Planinhalt	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Verkehrerschließung	10
5.4	Ver- und Entsorgung.....	10
5.5	Pflanzgebote	11
6.	Belange des Umweltschutzes.....	11
6.1	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes	12
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in die Schutzgüter	14
6.3	Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter	15
7.	Örtliche Bauvorschriften.....	15
7.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung.....	15
7.2	Einfriedigungen.....	16
7.3	Anzahl der notwendigen Stellplätze	16
7.4	Niederspannungsfreileitungen.....	16

8.	Fachgutachten	17
8.1	Bausubstanz und Untergrunduntersuchungen	17
9.	Flächenbilanz	17
10.	Planverwirklichung	17

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBl. I S. 2414 1 , geändert durch Gesetze vom 3. Mai 2005 BGBl. I S. 1224 , vom 21. Juni 2005 BGBl. I S. 1818 , vom 5. September 2006 BGBl. I S. 2098, vom 13. Dezember 2006 BGBl. I S. 2878 , vom 21. Dezember 2006 BGBl. I S. 3316 , vom 17. Dezember 2008 BGBl. I S. 2586 , vom 22. Dezember 2008 BGBl. I S. 2986 , vom 24. Dezember 2008 BGBl. I S. 3018 , vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542, vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585

Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO vom 8. August 1995 GBl. S. 617 , geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 GBl. S. 521 , vom 19. Dezember 2000 GBl. S. 760 , vom 29. Oktober 2003 GBl. S. 695 , vom 19. Oktober 2004 GBl. S. 771 , durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 GBl. S. 810 , durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 GBl. S. 884 , vom 14. Dezember 2004 GBl. S. 895 , durch Verordnung vom 25. April 2007 GBl. S. 252 , durch Gesetze vom 10. November 2009 GBl. S. 615 , vom 17. Dezember 2009 GBl. S. 809

Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gebiet umfasst auf der Gemarkung Oßweil die Flurstücke 401 und 411/1-3 sowie Teilflächen der Walter-Flex-, Welzheimer und Hermann-Löns-Straße.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan dargestellt ist.

3. Bestandssituation und Ablauf der Planung

3.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Firma Holzwarth Projektgesellschaft mbH., Alleenstraße 6, 71638 Ludwigsburg, als gewerblicher Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg, die rechtlichen Grundlagen zur Nachnutzung eines Grundstücks zu schaffen, auf dem die bestehende gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 25.02.2010 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 (2) BauGB beantragt, um im Plangebiet eine Wohnbebauung zu verwirklichen.

In einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Vorhabenträger werden alle notwendigen Maßnahmen und Kostenübernahmen geregelt. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Ludwigsburg somit keine Planungs- und Erschließungskosten.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes ist im Kontext der Nachnutzung nicht mehr benötigter Gewerbeflächen zu sehen. Nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung werden auf Initiative eines privaten Investors auf den freiwerdenden Flächen neue Wohngebäude errichtet. Einer innerörtlichen Entwicklung soll durch Nachverdichtung und anderen Maßnahmen nach § 1a (2) BauGB und laut raumordnerischen Vorgaben der Vorzug gegenüber einer Weiterentwicklung in den Außenbereichen gegeben werden. Die angestrebte innerörtliche Nutzung, Verdichtung und Entwicklung ist somit von öffentlichem Interesse.

Mit der geplanten Bebauung des Plangebiets mit Mehrfamilienhäusern ist ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung gegeben.

Die Umsetzung der städtebaulichen Planung erfolgt durch den oben genannten Vorhabenträger.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit verbindlichen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.1998, rechtsverbindlich am 01.03.1999) liegt Ludwigsburg in der Entwicklungsachse Stuttgart – Bietigheim/Besigheim. In dieser Entwicklungsachse ist die Ortslage von Ludwigsburg dem

Siedlungsbereich zugeordnet. Der Bereich des Plangebietes ist als Siedlungsgebiet eingetragen. (Regionalplan 1998, Region Stuttgart)

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Ludwigsburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet existiert der Bebauungsplan Comburgstraße Ost (Nr. 094/02) vom 09.03.1968.

3.5 Rechtsverfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, beschleunigtes Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll im "beschleunigten Verfahren" durchgeführt werden. Hierfür sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu prüfen.

Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im vorliegenden Fall soll eine bereits überbaute Fläche in einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet in eine neue Nutzung übergeführt werden. Es handelt sich somit um eine "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Da das gesamte Plangebiet lediglich 0,36 ha umfasst, ist eine Berechnung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig, da deren Größe weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB liegen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auch von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

4.1 Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil Oßweil in einem Siedlungsgebiet nördlich des Stadtteilzentrums.

In direkter Nachbarschaft entsteht der Wohnpark Hartenecker Höhe auf dem Gelände der ehemaligen Flak-Kaserne Ludwigsburg.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz.

4.3 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Gebäude Hermann-Löns-Straße 48 dient als Wohngebäude und das Gebäude Walter-Flex-Straße 54 wird gewerblich als Metzgerei genutzt. Die restliche Nutzung des Plangebietes wurde aufgegeben. Bis Baubeginn wird auch die Metzgerei ihre Nutzung der Walter-Flex-Straße 54 beenden.

4.4 Verkehrserschließung

Die Flächen werden von der Walter-Flex-Straße, der Hermann-Löns-Straße und der Welzheimer Straße erschlossen. Von dort erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.

4.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Wohnnutzung notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Straßenflächen bereits vorhanden. Somit ist durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen eine ausreichende Versorgung gewährleistet.

4.6 Städtebauliches Konzept

Die Hauptzielsetzung besteht darin eine attraktive und nachhaltige Nachnutzung für die aufgegebenen Gewerbeflächen zu ermöglichen. Die Bebauungsstruktur orientiert sich in Maß und Gestaltung an der Umgebung.

Als Gebäudeform werden überwiegend Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohnungen vorgeschlagen, da sich hiermit die vorhandene Fläche effektiv nutzen lässt. Das Wohnhaus Hermann-Löns-Straße 48 soll bestehen bleiben. Das Plangebiet befindet

sich an einem integrierten Standort in Ortsteilzentrumsnähe. Es bietet die Möglichkeit, verkehrlich gut angeschlossene, in das Siedlungsgebiet integrierte Flächen, als Wohnnutzung zu verwenden.

Die Planung will ein umweltschonendes und effizientes Energiemanagement der neuen Gebäude ermöglichen. Die Dachflächen der meisten Gebäude sind nach Süden ausgerichtet, so dass sich die Sonnenenergie effektiv nutzen lässt. Die Gebäude sollen nach der EnEV 09 erstellt werden.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehenden, das Plangebiet umgebenden, Straßen. Für die notwendigen Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht den städtebaulichen Zielen einer überwiegenden Wohnnutzung im Plangebiet. Die Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO, die hauptsächlich den örtlichen Bedarf abdecken sollen, sind zulässig, um eine Belebung des Gebietes zu erreichen und Verkehr zu vermeiden. Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstiger Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO soll die Wohnnutzung im Plangebiet betont und mögliche Beeinträchtigungen des Wohnens minimiert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des angrenzenden Bestandes durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, maximal zulässiger Gebäudehöhen in Form von First- und Traufhöhenbegrenzungen und maximal zulässiger Gebäudelängen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine GRZ von 0,4 gemäß § 17 (2) BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung der nach § 17 (1) BauNVO maximalen GRZ wird eine effiziente Flächennutzung erreicht, die dem Grundsatz Innenentwicklung von Außenentwicklung entspricht.

Die zulässige Überschreitung der GRZ bis auf 0,65 nach § 19 (4) BauNVO ist erforderlich, um 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb der Tiefgarage unterbringen zu können. Die Stellplätze sind nur auf dem Grundstück möglich, da ein großer Parkdruck im Gebiet herrscht. Ohne die vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze und damit auch ohne die Überschreitung der GRZ bis auf 0,65 würde die geplante Nutzung des Grundstücks erschwert werden. Außerdem werden die Auswirkungen auf den Boden durch die intensive Begrünung der Tiefgarage minimiert.

Höhengestaltung

Für die jeweiligen Baufenster bzw. künftigen Grundstücke werden Erdgeschoßfußbodenhöhen (Fertigfußbodenhöhen) bezogen auf Normalnull (NN) als Bezugspunkt für die weiteren Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhengestaltung im Plangebiet orientiert sich im Wesentlichen an der Höhenlage der das Plangebiet umgebenden Straßenzüge.

Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen

Die Begrenzung erfolgt über maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen. Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der umgebenden, überwiegend zweigeschossigen Bebauung. Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen, wird die exakte maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt, so dass sich die neuen Gebäude gut in den Bestand einfügen.

Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Baufenster sind auf die im Städtebaulichen Entwurf dargestellte und angestrebte Form der Bebauung abgestimmt. Die zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Vorbauten sowie Balkonen und Terrassen im Blockinnenbereich ist städtebaulich untergeordnet und in diesem Umfang vertretbar.

Die Parkierung auf den privaten Grundstücken erfolgt in einer Tiefgarage, um die notwendige Zahl von Stellplätzen auf privaten Flächen unterzubringen und somit einer Verschärfung der Parkierungssituation innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen durch die geplante Wohnbebauung entgegenzuwirken. Die Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche resultiert aus der bereits hohen Bebauungsdichte des Plangebietes. Die Gartenbereiche, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, sollen freigehalten und nicht für Parkierung verwendet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erreichen. Mit dem Ziel der Freihaltung der Gartenbereiche von Bebauung wird eine maximale Größe für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO festgesetzt.

Bauweise

Es wird auf Grundlage der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine maximale Gebäudelänge vorsehen. Somit können massive Baukörper vermieden und ein ausreichender seitlicher Grenzabstand sichergestellt werden.

5.3 Verkehrserschließung

Fahrverkehr

Durch die vorhandene Verkehrserschließung werden innerhalb des Plangebiets keine zusätzlichen öffentlichen, verkehrlichen Erschließungen für den Fahrverkehr notwendig. Die neue Bushaltestelle wird im Bebauungsplan dargestellt, um mögliche Nutzungskonflikte im Plangebiet zu vermeiden.

Ruhender Verkehr

Die private Parkierung erfolgt gemäß den Festsetzungen als Tiefgarage. Die Zufahrt der Tiefgarage wird im Bebauungsplan festgesetzt, um diesen Bereich freizuhalten. Um entlang der Walter-Flex-Straße oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück zu verhindern, wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Stadt Ludwigsburg. Im weiteren Verlauf der Planung wird die Entwässerung mit der Stadtentwässerung Ludwigsburg abgestimmt und im Rahmen der Baugenehmigung ein Entwässerungsantrag vorgelegt.

Versorgung

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze wird eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit allen notwendigen Medien sicher gestellt.

Müll- und Wertstoffentsorgung

Die Müll- und Wertstoffentsorgung kann direkt durch Bereitstellung der Müll- und Wertstoffbehälter entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen erfolgen. Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu dem Plangebiet ein angenehmes Erscheinungsbild zu verleihen und die negativen Auswirkungen der Müll- und Wertstoffbehälter zu reduzieren.

5.5 Pflanzgebote

Zur inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Bäume wirken sich positiv auf die Entstehung von Frischluft aus und bieten z.B. Vögeln Nist- und Nahrungsplätze. Um sicherzustellen, dass nur standortgerechte Bäume gepflanzt werden, ist als Anlage zum Textteil eine entsprechende Pflanzliste beigelegt. Außerdem wird zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers, zum klimatischen Ausgleich und zur optischen Aufwertung eine intensive Begrünung mit einer Mindestüberdeckung (Humus-/Substratauftrag) von 40 cm der geplanten Tiefgarage vorgeschrieben, so dass durch die Tiefgaragenbegrünung Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermindert werden. Auch durch die gärtnerische Anlage mit einheimischen Sträuchern und Stauden entsteht eine zusätzliche ökologische Wertigkeit.

6. Belange des Umweltschutzes

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs am 1. Januar 2007 kann nach § 13a BauGB bei entsprechenden Gebieten im Innenbereich das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Mit dieser gesetzlichen Grundlage sind die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als zulässig zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter darf bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen.

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist eine Umweltprüfung und die Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich.

6.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Ludwigsburg-Oßweil, nördlich des Ortsteilzentrums auf einer Hochfläche über dem Neckar. Das Plangebiet liegt an der von West nach Ost verlaufenden Walter-Flex-Straße. Gemäß geologischer Karte „Stuttgart-Nordost“ sind im Gebiet Löß-Böden anzutreffen.

Geotechnik Südwest untersuchte am 17. September 2009 die bestehende Bodenplatte des Anbaus der Lagerhalle Walter-Flex-Straße 54 und den darunterliegenden Baugrund auf Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (KW/GC) und polyzyklische Kohlenwasserstoffe (PAK). Dabei wurde im Beton und im Bitumenanstrich ein deutlich erhöhter Schadstoffgehalt festgestellt. Im Baugrund der Tiefe 0,5-1,0 m wurde ein unbedenklicher PAK-Gehalt und ein leicht erhöhter KW/GC-Gehalt nachgewiesen.

Weitere Vorbelastungen im Gebiet bestehen durch Versiegelung. Es handelt sich hierbei um die vorhandene Bebauung, bestehend aus den Gewerbebetrieben und zwei Wohnhäusern. Weiter zählen hierzu die vollversiegelten Asphaltflächen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze.

Die versiegelten Flächen haben für das Schutzgut Boden nur eine sehr geringe Bedeutung da alle Bodenfunktionen verloren gegangen sind. Da es sich generell um Flächen im Innenbereich handelt, sind Versiegelungen von Innenbereichsflächen der Neuausweisung von Gebieten im Außenbereich vorzuziehen. Innenbereichsvorhaben sind von öffentlichem Interesse.

Schutzgut Grund-/Oberflächenwässer:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit Gipskeuper und Unterer Keuper. Kenntnisse über einen Einfluss auf natürliche Quellen und Grundwasserfassungen liegen derzeit nicht vor.

Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ins Grundwasser ist stark von der Bodenart abhängig. Lößböden besitzen aber eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer, so dass davon auszugehen ist, dass keine Gefährdung des Grundwassers besteht.

Schutzgut Klima/Luftqualität:

Das Plangebiet ist überwiegend überbaut. Im Norden befinden sich Gewerbehallen, während östlich und westlich angrenzend zum öffentlichen Raum ein schmaler Grünstreifen liegt. Im Norden des Plangebietes finden sich großräumige Kaltluftproduktionsflächen über Freilandklimatopen.

Das Gebiet ist im Klimaatlas der Region Stuttgart als Stadtrand-Klimatop verzeichnet. Somit bestehen hier bereits eine wesentliche Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind und eine Störung lokaler Windsysteme.

Das Plangebiet weist als bebauter Gebiet nur eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken auf.

Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen:

Im Plangebiet sind große Bereiche aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung bereits versiegelt. Lediglich im Bereich der Wohngebäude finden sich unversiegelte Flächen. Diese sind als typische Gartenflächen, die zum Teil einen Gehölzbestand aus heimischen und nicht heimischen Arten aufweisen, angelegt.

Auf Grund der starken Vorbelastung des Gebietes durch die anthropogene Nutzung ist bei den Habitatstrukturen der Freiflächen davon auszugehen, dass diese nur von störungstoleranten und siedlungstypischen Arten genutzt werden. Somit ist die Bedeutung des Plangebietes für die Flora und Fauna als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Im Norden des Gebietes entstehen derzeit neue Wohnbauflächen auf dem Gelände der ehemaligen Flak-Kaserne. Die übrige Umgebung besteht aus vorhandener Wohnbebauung. Das Plangebiet selbst ist im Norden durch die Gewerbegebäude und im Süden durch die Wohnbebauung geprägt. Die überdimensionierten Produktions- und Lagerhallen inmitten des sonstigen Siedlungsgebietes bilden einen Störfaktor.

Somit kommt dem Gebiet für das Ortsbild derzeit eher eine geringe Bedeutung zu.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet wurde gewerblich und wohnbaulich genutzt. Durch die Nutzungsaufgabe des Gewerbes sind diese Flächen brach gefallen. Das Wohnhaus Hermann-Löns-Straße 48 soll erhalten bleiben, so dass für Eigentümer und Bewohner kein Nachteil entsteht. Die Lage des Gebiets bietet sich für eine wohnbauliche Nutzung an.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in die Schutzgüter

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können beachtet werden und werden soweit möglich durch Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans vorgeschrieben.

Schutzgut Boden:

Bei Stellplätzen und private Zugängen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.

Schutzgut Wasser:

Private Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Diese Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser anders befestigter Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Generell sind die Grundsätze der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen.

Schutzgut Klima:

Durch die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung kann die Aufheizung der Tiefgaragendecke und somit des Kleinklimas reduziert werden. Zusätzlich werden aufgrund von Pflanzgeboten Einzelbäume gepflanzt werden, die sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima auswirken.

Schutzgut Flora, Fauna, Biotope:

Aufgrund der vorliegenden, geringwertigen Habitatstrukturen ist davon auszugehen, dass das artenschutzrechtliche Konfliktpotential als gering einzustufen ist. Werden bei Rodungsmaßnahmen bzw. bei der Baufeldbereinigung die sensiblen Zeiten (außerhalb des Zeitraums März bis September) beachtet, kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich hier keine Beeinträchtigungen ergeben.

Für die privaten Gärten werden darüber hinaus Pflanzgebote zur Inneren Durchgrünung festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 werden sich gegenüber der jetzigen Bebauung deutlich größere Freiflächen ergeben, die als Gartenflächen angelegt werden und so somit zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna darstellen.

Schutzgut Mensch:

Durch die Aufgabe des Gewerbes neben der Wohnbebauung werden Emissionen reduziert.

6.3 Verbleibende Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	Verringerung des Versiegelungsgrades, auch durch intensive Begrünung der Tiefgarage
Wasser	Keine oberflächennahen Gewässer oder Schutzgebiete betroffen. Keine negativen Auswirkungen auf Grundwasserneubildung und Oberflächenabfluss
Klima / Luft	Keine negativen Auswirkungen auf Erwärmung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Keine negativen Auswirkung, da Entstehung weiterer Freiflächen
Landschaftsbild / Ortsbild	Verbesserung des Ortsbildes durch Abriss der Gewerbehallen
Mensch / Gesundheit	Keine wesentliche Veränderung für dieses Schutzgut

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Im Plangebiet sind Satteldächer vorgesehen, damit sich die neuen Gebäude gut in die Umgebung einfügen. Dabei ist die Ausrichtung der Dachflächen zugunsten einer solaren Nutzung überwiegend nach Süden festgesetzt. Die Form der Dachaufbauten wird begrenzt, um eine stimmige Dachlandschaft zu erhalten. Die festgesetzten Dachneigung entspricht der vorhandenen umgebenden Bebauung.

Für die Dacheindeckung werden Ziegel- oder Betondachsteine festgelegt. Die Farbtöne dürfen zwischen braun und rotbraun sowie im Bereich von Grautönen gewählt werden, so dass die neuen Gebäude sich in die umgebende Bebauung einpassen.

7.2 Einfriedigungen

Um zu hohe und zu massive Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Flächen zu vermeiden, werden Einfriedigungen auf maximal 1,2 m inkl. Sockelmauern begrenzt. Zur Freihaltung des Lichtraumprofils dürfen frei wachsende oder geschnittene Laubhecken, geschnittene Laubhecken mit innen liegendem Holzstaketen- oder als Maschendrahtzaun nur mit einem Mindestabstand von 0,25 m zur öffentlichen Fläche errichtet werden.

Rampenanlagen sind hiervon ausgenommen, um eine barrierefreie Nutzung der Gebäude zu gewährleisten.

7.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Vorgaben der LBO für private Stellplätze werden auf 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinausgehend ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.

7.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus ortsgestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen, da die Sichtbarkeit der Leitungen das Gebiet ästhetisch beeinträchtigen würde. Somit ist die Stromversorgung durch Freileitungen verboten. Dies hat zur Folge, dass die Stromleitungen unterirdisch geführt werden müssen.

Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Es muss berücksichtigt werden, dass die Gesetzesbegriffe sich nicht notwendig am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niedrigerer Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen.

8. Fachgutachten

8.1 Bausubstanz und Untergrunduntersuchungen

Von Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, wurde die bestehende Bausubstanz und der Baugrund am 17. September 2009 auf Altlasten untersucht.

Zum Inhalt wird auf die Kapitel 3 und 4 verwiesen.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 0,36 ha
Bestehende öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha
Bauflächen allgemeines Wohngebiet	ca. 0,29 ha

10. Planverwirklichung

Es ist vorgesehen, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Jahr 2010 durchzuführen. Mit den Baumaßnahmen soll nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans spätestens im Jahr 2012 begonnen werden.