



LUDWIGSBURG

Anlage 2

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und
örtliche Bauvorschriften

„Teinacher Straße“

079/07

Begründung zum Planungskonzept
gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB	3
3.	Lage im Raum und Plangebiet	5
4.	Planungsanlass	6
5.	Geltungsbereich	7
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
7.	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	7
8.	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes	7
9.	Planinhalte	8
9.1	Art der baulichen Nutzung	8
9.2	Maß der baulichen Nutzung	9
9.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	10
9.4	Verkehrerschließung	10
9.5	Stellplätze und Garagen	10
9.6	Ver- und Entsorgung	10
10.	Örtliche Bauvorschriften	10
11.	Bodenordnung und Kosten	10

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 BGBl. I S. 2586, vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986, vom 24.12.2008 BGBl. I S. 3018, vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585, vom 12.04.2011 BGBl. I S. 619.
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind im Verfahren Bebauungsplan „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Es handelt sich um die Überplanung eines gewachsenen Gebietes im Innenbereich. Ziel der Maßnahme ist die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten und der Ausschluss von innenstadtschädlichem Einzelhandel. Zusätzlich erfolgt auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Die gesamte Baulandfläche beträgt ca. 13.858,24 m², so dass sich bei der festgelegten Grundflächenzahl von max. 0,6 überschlägig für das gesamte Gebiet eine zulässige Grundfläche von rund 8.315 m² ergibt. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a (2) Nr.4 i. V. m. § 1a (3) S.5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entfällt. Auch von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 13 (3) S.1 BauGB abgesehen.

3. Lage im Raum und Plangebiet

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der Teinacher Straße begrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet an die Bahntrasse von Ludwigsburg nach Vahingen-Enz. Westlich schließen sich die Gewerbegebiete Teinacher Straße und im Weiteren die Hundshalde an.

Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 06.05.2011, in dem die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches eingetragen sind.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet

4. Planungsanlass

Anlass für die Einleitung planungsrechtlicher Schritte ist ein Baugesuch für einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 664,5 m².

Nach dem bestehenden Planungsrecht, wonach es sich bei dem Gebiet um ein gemischtes Bauviertel handelt, wäre der Markt zulässig, da sich die beantragten Verkaufsflächen unter der sogenannten Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit bewegen. Es werden jedoch ausschließlich innenstadtschädliche Warensortimente angeboten.

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat in seiner Sitzung am 30.04.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg beschlossen.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist es die Konzeption in folgenden Punkten umzusetzen:

- Begrenzung der Verkaufsfläche, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.
- Konsequenter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. §1(9) BauNVO. Zur Anwendung kommt die Ludwigsburger Sortimentsliste mit der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten für eine rechtssichere Sortimentssteuerung in der Stadt.

Des Weiteren sollen diese Flächen gerade für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe nachhaltig gesichert werden. Aufgrund der Tatsache, dass sich kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen innerhalb der Ortskerne und deren weiterem Umfeld kaum noch ansiedeln, bzw. erweitern können, ist die Sicherung dieser Gewerbeflächen für den Fortbestand solcher Betriebe, bei denen es sich oftmals um Familienbetriebe handelt, wichtig.

Um dem angrenzenden Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite der Teinacher Straße Rechnung zu tragen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters ausgeschlossen.

Dies entspricht auch der Zielsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Ludwigsburg, die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.10.2009 beschlossen hat.

Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Entwicklung kleinerer und mittlerer Handwerks- und Gewerbebetriebe, ist es deshalb erforderlich diesen Bebauungsplan aufzustellen.

5. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 3388/5, 3388/4, 3388/3, 3388/2, 3388/9, 3388, 3388/1, 3386/2, 3386, 3385 und 3382.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplanentwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 06.05.2011 dargestellt ist.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a(2)Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

7. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Für das Gebiet besteht ein Bebauungsplan vom 05.12.1955, der ein gemischtes Bauviertel festsetzt. Das Baugebiet wird nach Nutzungen gegliedert. Entlang der Straße wird ein 12,00 m tiefer Baustreifen für die Wohnnutzung festgesetzt. Die anschließenden Grundstücksteile bis zum Bahndamm sind für die gewerbliche Nutzung vorgesehen.

8. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands

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 Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter darf bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen.

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB) abgesehen.

Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebietes hinsichtlich der Umweltauswirkungen wurde dennoch durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt lediglich eine Klarstellung der Art der baulichen Nutzung. Ziel des Bebauungsplanes ist es vorrangig innenstadtschädlichen Einzelhandel und Vergnügungsstätten auszuschließen.

Da das Gebiet vollständig bebaut ist, liegen keine Anhaltspunkte über das Vorkommen geschützter Arten vor, so dass eine Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach §42 BNatSchG nicht vorliegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden erstmals konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung i. V. m. der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Die in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässige GRZ von 0,8 wird nicht ausgeschöpft. Dadurch ergibt sich ein erhöhter Anteil unversiegelter Flächen mit der Folge von ökologischen Verbesserungen, wie z.B. Erhöhung der Versickerungsrate und der Grundwasserneubildung. Verbesserungen für das Mikroklima und die Wasserhaltungen können durch die zwingende Festsetzung von Dachbegrünungen ebenfalls erreicht werden.

Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Boden	Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird die versiegelte Fläche reduziert.
Wasser	Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird der Anteil der versiegelten Fläche reduziert.
Luft und Klima	Begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 4° verbessern das Mikroklima im Planungsgebiet.

9. Planinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielsetzungen ist für das Gebiet eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung vorgesehen. Damit soll der Standort langfristig für nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe gesichert werden. Der bislang geltende Bebauungsplan sieht eine Gliederung der Nutzungsarten vor. Das heutige Erscheinungsbild des Plangebietes ist daher geprägt durch eine Wohnbebauung (teilw. Als Bürogebäude genutzt) entlang der Teinacher Straße. Die gewerblichen Gebäudeteile schließen sich in Richtung Bahntrasse an. Diese horizontale Gliederung, die der heutigen Teinacher Straße eher den Charakter einer Wohnstraße vermittelt, soll weiterhin beibehalten werden. So kann die Eigenart des Plangebietes gewahrt bleiben.

Mit der weiter geltenden Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird vor allem der benachbarten Wohnnutzung auf der anderen Seite der Teinacher Straße Rechnung getragen.

Tankstellen werden aufgrund der eher peripheren Lage des Gebietes ausgeschlossen.

Da Nutzungen für sportliche Zwecke zumeist mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen verbunden sind, werden diese aus Rücksicht auf das benachbarte Wohngebiet ausgeschlossen.

Gem. §1(6)1.Nr.2 BauNVO wird die betriebsbedingte Wohnnutzung allgemein zulässig sein. Die Wohnnutzung ist dabei an die Teinacher Straße zu orientieren und gewerblichen Gebäude zur Bahn. Damit kann ein harmonischer Übergang von der benachbarten Wohnnutzung gewährleistet werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gem. §1(6)1.Nr.1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen stets mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden sind, welches bei der dortigen Wohnnutzung zu Spannungen führen würde.

Aufgrund der Unvereinbarkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung und um künftig Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind gem. §1(6)1.Nr.1 BauNVO Vergnügungsstätten Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters ausgeschlossen. Dies entspricht im Übrigen auch den mit der Vergnügungsstättenkonzeption verfolgten Zielen.

Gemäß der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigsburg soll der Einzelhandel auf den Versorgungskern der Innenstadt und die Versorgungszentren der Stadtteile beschränkt werden.

Um die Funktion der Innenstadt von Ludwigsburg sowie der Versorgungszentren innerhalb der Stadtteile sicherzustellen, werden großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des §11 (3) BauNVO und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- bzw. ortszentrenschädlichem Warensortiment innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die horizontale Gliederung. In dem Bereich, der an die Teinacher Straße grenzt und, der überwiegend durch die dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohn- oder Büronutzung geprägt ist, wird mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen auch der Dichte der vorhandenen Bebauung.

Daran anschließend wird für den gewerblich genutzten Bereich eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird bewusst nicht ausgeschöpft. Die vorhandene Körnung des Gebietes wird durch die festgesetzte GRZ von 0,6 gut widerspiegelt.

Zur Höhengestaltung, Höhen baulicher Anlagen und Gebäudehöhen werden im weiteren Verfahren dezidierte Festsetzungen getroffen.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Detaillierte Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise erfolgen im weiteren Verfahren.

9.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Teinacher Straße erschlossen. Die Teinacher Straße ist Teil einer Tempo-30-Zone. Weitere Festsetzungen zur Verkehrserschließung sind nicht notwendig.

9.5 Stellplätze und Garagen

Weitergehende Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen werden im weiteren Verfahren getroffen.

9.6 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bebauten Gebiet, welches bereits an sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien, wie Wasser, Elektrizität und Entwässerung angeschlossen ist. Die Müll- und Wertstoffentsorgung im Gebiet ist gewährleistet.

10. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern und Fassaden, zu den unbebauten Grundstücksflächen, Zugängen und Zufahrten, Werbeanlagen, Einfriedigungen, Müllbehälterstandorten sowie Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen werden im weiteren Verfahren definiert.

11. Bodenordnung, Flächen und Kosten

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da es sich ein bebauten Gebiet handelt, bei dem lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt wird. Kosten für eine Bebauungsplanrealisierung entstehen dadurch nicht.

Aufgestellt:

Schröder, 06.05.2011

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung