



# BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

## **„Teinacher Straße“**

079/07

Begründung zum Entwurf gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 20.01.2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Bebauungsplan der Innenentwicklung</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Lage im Raum und Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Planungsziel/ Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>9. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands</b> .....	<b>7</b>
<b>10. Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
<b>10.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>10.2 Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise</b> .....	<b>9</b>
<b>10.4 Verkehrserschließung</b> .....	<b>9</b>
<b>10.5 Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>10.6 Pflanzgebote</b> .....	<b>9</b>
<b>10.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> .....	<b>9</b>
<b>10.8 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
<b>11. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>11.1 Dachgestaltung</b> .....	<b>9</b>
<b>11.2 Werbeanlagen</b> .....	<b>9</b>
<b>11.3 Gestaltung der Zugänge Zufahrten und Stellplätze</b> .....	<b>9</b>
<b>11.4 Einfriedigungen, Müllbehälterstandorte, Niederspannungs- und Fernmelde-     leitungen</b> .....	<b>9</b>
<b>12. Bodenordnung, Flächen und Kosten</b> .....	<b>9</b>

## 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), vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

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 Einzelhandel. Zusätzlich erfolgt auch der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die gesamte Baulandfläche beträgt rund 13.800 m<sup>2</sup>, so dass sich bei der festgelegten Grundflächenzahl von max. 0,6 überschlägig für das gesamte Gebiet eine zulässige Grundfläche von rund 8.300 m<sup>2</sup> 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 „Hundshalde“ an.

Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 20.01.2012, 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 rund 660 m<sup>2</sup>. Nach dem bestehenden Planungsrecht, wonach es sich bei dem Gebiet um ein gemischtes Bauviertel handelt, wäre der Markt zulässig, da sich die beantragten Verkaufsflächen unterhalb 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.

Die Einzelhandelskonzeption verfolgt zwei wesentliche Ziele:

- 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.

Es ist zu befürchten, dass die Ansiedlung des o. g. Fachmarktes mit innenstadtrelevantem Warensortiment zu negativen Auswirkungen auf die Innenstadt führt. Ohne planungsrechtliche Steuerung könnten sich im Plangebiet Agglomerationen bilden, die auf das Einzelhandelsgefüge des gesamten Stadtgebietes und evtl. noch darüber hinaus negative Auswirkungen hätten. Deshalb ist es 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 13.800 m<sup>2</sup>. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplanentwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 20.01.2012 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**

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bebauungsplanes 1/32 aus dem Jahr 1955. Er setzt für das Gebiet ein gemischtes Bauviertel fest. Das Bauviertel wird nach Nutzungen horizontal gegliedert. Entlang der Straße wird ein 11,00 m tiefer Baustreifen für eine Wohnnutzung festgesetzt. Die anschließenden Grundstücksteile bis zum Bahndamm sind für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird innerhalb des Geltungsbereiches das alte Planungsrecht von 1955 außer Kraft treten. An das Gebiet grenzt westlich der Bebauungsplan Nr. 079/02 aus dem Jahr 1967, der ein „Gewerbegebiet – GE“ festsetzt. Auf der Nordseite des Plangebietes gilt der Bebauungsplan 1/32 weiter. Dort sind Wohnviertel festgesetzt.

## **8. Planungsziel/ Städtebauliches Konzept**

Wie oben bereits dargestellt, widerspricht der geplante Drogerie-Fachmarkt den Zielsetzungen der Ludwigsburger Einzelhandelskonzeption. Durch den Vertrieb von innenstadtschädlichem Warensortiment sind negative Auswirkungen auf die Ludwigsburger Innenstadt zu erwarten. Das Gebiet hat im Übrigen, bis auf den bestehenden Discounter, der für die Nahversorgung der näheren Umgebung eine wichtige Rolle spielt, und die Wohn- und Bürogebäude entlang der Teinacher Straße eine rein gewerbliche Prägung. Diese soll auch in Zukunft erhalten werden, indem diese Flächen gerade für kleinteilige Gewerbe- und Handwerksbetriebe nachhaltig gesichert werden. Gerade diese Betriebe können sich in den innerörtlichen Lagen kaum noch ansiedeln, da sich die ehemals typischen dörflichen Gemengelagen zunehmend in Richtung einer allgemeinen Wohnnutzung entwickelt haben. Die Handwerksbetriebe, die heute noch in den innerörtlichen Lagen ansässig sind, können sich aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen kaum noch erweitern. Die Sicherung dieser ortsnahen Gewerbeflächen ist daher für den Fortbestand solcher Betriebe, bei denen es sich oftmals um Eglosheimer Familienbetriebe handelt, wichtig. Im Plangebiet soll die gewerbliche Nutzung in Verbindung mit der Wohnnutzung, u. a. auch für die Betriebsinhaber deshalb im Vordergrund stehen. Zur Sicherung dieser Flächen für eine gewerbliche Nutzung wird auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben generell verzichtet.

Um dem angrenzenden Wohnviertel nördlich 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 dafür die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

## **9. 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.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt lediglich eine Klarstellung der Art der baulichen Nutzung. Ziel des Bebauungsplanes ist es Einzelhandel und Vergnügungsstätten auszuschließen. Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebietes hinsichtlich der Umweltauswirkungen wurde dennoch durchgeführt.

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 nicht vollversiegelter 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**

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Boden</b>	Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht voll ausgeschöpft.
<b>Wasser</b>	Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die begrünten Dachflächen haben eine Pufferfunktion, die dazu beiträgt, dass Niederschlagsspitzen verzögert in die Kanalisation weitergegeben werden.
<b>Luft und Klima</b>	Begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° verbessern das Mikroklima im Planungsgebiet. Baumpflanzungen zur Gliederung von Stellplätzen (PFG 2) wirken sich ebenfalls positiv auf das Kleinklima aus und dienen der Bindung von Staub.

## 10. Planinhalte

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Das heutige Erscheinungsbild des Straßenzuges der Teinacher Straße ist geprägt durch Wohngebäude, in denen auch Büronutzungen und Gewerbebetriebe untergebracht sind. Die rein gewerblich genutzten Gebäude schließen sich in südlicher Richtung daran an und reichen bis an die Bahntrasse. Durch diese Gliederung behält die Teinacher Straße weiterhin den Charakter einer Wohnstraße. Abgeleitet aus den städtebaulichen Zielsetzungen ist für das Gebiet eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung „GEe“ festgesetzt. Damit soll der Standort langfristig für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gesichert werden. Die ehemals horizontale Gliederung des Plangebietes wird durch die Festsetzung unterschiedlicher GEe-Gebiete aufgenommen.

Im **GEe1** soll die bestehende Verbindung von Wohnen und Arbeiten weiterhin erhalten bleiben. Deshalb wird in diesem relativ schmalen GEe1-Streifen entlang der Teinacher Straße neben der allgemeinen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Betriebswohnen allgemein zulässig sein. Gem. § 1 (10) BauNVO („Erweiterter Bestandsschutz“) soll aber auch die bislang dort vorhandene allgemeine Wohnnutzung weiterhin zulässig sein, um den Charakter der Teinacher Straße als Wohnstraße und die Eigenart des Plangebietes zu wahren. Um die Beeinträchtigung durch die Büronutzung für die allgemeine Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten, wird die allgemeine Wohnnutzung ausschließlich auf die Geschosse oberhalb der Erdgeschosszone beschränkt. In der Erdgeschosszone darf ausschließlich Betriebswohnen sowie Büro- und Verwaltungsnutzung zugelassen werden. 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 der gewünschten gewerblichen Nutzung des Gebietes noch mehr Gewicht zu verleihen, wird im Gebiet der Einzelhandel generell ausgeschlossen. Tankstellen werden aufgrund der eher peripheren Lage des Gebietes und auch aufgrund des damit verbundenen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Auch Nutzungen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zumeist mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen verbunden. Deshalb werden auch sie mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen. Aufgrund der Unvereinbarkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung und um künftig Fehlentwicklungen zu vermeiden, sind Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters ausgeschlossen. Dies entspricht im Übrigen auch den mit der Vergnügungsstättenkonzeption verfolgten Zielen.

Das **GEE2** dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. Betriebsbezogene Wohnnutzungen sind hier unzulässig, da sie entlang der Teinacher Straße angesiedelt werden sollen und die rückwärtigen Grundstücksflächen der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Auch im **GEE2** soll die Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigsburg umgesetzt werden. Zur Stärkung der gewerblichen Nutzung soll auch hier der Einzelhandel generell ausgeschlossen werden. Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund ihrer peripheren Lage im Straßennetz der Stadt, bzw. der Gefahr eines erheblichen Verkehrsaufkommens, welches für die in der Nähe liegenden Wohnviertel eine Beeinträchtigung darstellt, ausgeschlossen.

Im östlichen Plangebiet befindet sich zurzeit ein Nahversorger (Discounter), Flurstück 3385, mit einer Verkaufsfläche von rund 650 m<sup>2</sup> und 72 Stellplätzen. Dieser Markt wurde genehmigt als der wichtigste Eglosheimer Vollsortimenter in der Hirschbergsiedlung weggebrochen war. Durch den Markt konnte wenigstens ein Teil des Nahversorgungsdefizites aufgefangen werden. Mittlerweile ist in der Hirschbergsiedlung wieder ein zeitgemäßer Vollsortimenter angesiedelt. Dennoch erfüllt der Markt heute noch für die Anwohner der unmittelbaren Umgebung eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Dieser Markt ist als wohnortnahe Nahversorgungseinrichtung akzeptiert und gewünscht, auch wenn er unter heutigen Gesichtspunkten der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigsburg widerspricht. Aufgrund der hohen Akzeptanz soll der Markt gem. § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandsschutz genießen. Bzgl. der zulässigen Nutzung erstreckt sich der Bestandsschutz einzig auf die Nahversorgung des täglichen Bedarfs. Andere Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig. Erweiterungen und Veränderungen des Gebäudes sind zulässig, solange dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt, bzw. die angrenzenden Baugebiete entstehen. Um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, darf die Anzahl der Stellplätze nicht mehr erweitert werden.

Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters ausgeschlossen werden auch hier aus den weiter oben (GEE1) bereits ausgeführten Gründen ausgeschlossen.

Fremdwerbung wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Zum einen, um der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Zum anderen werden bzgl. der zulässigen betriebsbezogenen Werbeanlagen dezidierte Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Der Eigenwerbung der dort ansässigen Betriebe soll deshalb der Vorrang gegeben werden. Durch den Ausschluss von Fremdwerbung soll auch vermieden werden, dass die Werbeanlagen der vorhandenen und dort auch gewünschten Gewerbebetriebe nicht visuell untergehen.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Anlehnung an die Gliederung des Plangebietes. Im GEe1 entlang der Teinacher Straße welches überwiegend durch eine allgemeine Wohnnutzung und die den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohn- oder Büronutzung geprägt ist, wird mit Rücksicht auf die Wohnnutzung der benachbarten Plangebiete eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen auch der Dichte der vorhandenen Bebauung.

Für den gewerblich genutzten Bereich des GEe2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die max. zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird bewusst nicht ausgeschöpft, da die vorhandene Körnung des Gebietes durch die festgesetzte GRZ von 0,6 gut widerspiegelt wird.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Auch die Höhenentwicklung der Gebäude sowohl im GEe1 als auch im GEe2 orientiert sich am Bestand. Durch eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen entlang der Teinacher Straße wird ein ausgewogenes städtebauliches Gesamtbild und eine verträgliche Anbindung an die Baugebiete der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungspläne hergestellt.

Mit der Festsetzung der max. Gebäudehöhen im GEe2 wird ein Hineinwirken in den Straßenraum der Teinacher Straße vermieden, den Betrieben aber gleichzeitig eine den Betriebsabläufen angepasste Höhenentwicklung ermöglicht.

## **10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Mit Ausnahme des Pflanzgebotsstreifens, der aus ökologischen Aspekten am südlichen Plangebietsrand zur Bahn hin festgesetzt ist, erlauben die Baufenster die größt mögliche bauliche Flexibilität auf den Grundstücken. Aus stadtgestalterischen Gründen sind die Stellplätze jedoch alle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herzustellen. Dies bedeutet, dass bis auf Zugänge und Zufahrten die Flächen, die direkt an die Teinacher Straße grenzen als Vorgartenzone herzustellen sind. Damit wird in Verbindung mit den angrenzenden Wohnvierteln ein einheitliches Straßenbild sichergestellt.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise für das gesamte Plangebiet wird der begrenzten räumlichen Ausdehnung des Plangebietes und seiner vorhandenen eher kleinkörnigen baulichen Struktur Rechnung getragen.

## 10.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Teinacher Straße erschlossen. Die Teinacher Straße ist Teil einer Tempo-30-Zone. Weitere Festsetzungen zur Verkehrserschließung ergeben sich nicht. Das Gebiet ist über die Buslinie 532 (ZOB nach Markgröningen-Sachsenheim) an das städtische ÖPNV Netz angeschlossen. Die Linie hat in dem Bereich der des Plangebietes den Haltepunkt „Teinacher Straße“

## 10.5 Immissionsschutz

Bezüglich des Lärmschutzes sind zum einen Betrachtungen zum Schienenlärm, der auf das Gewerbegebiet und das benachbarte Wohngebiet einwirkt, anzustellen und zum zweiten muss der Gewerbelärm des Gebietes selbst auf die benachbarte Wohnnutzung betrachtet werden. Die Betrachtung des Schienenlärms auf das Gewerbegebiet richtet sich nach den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der 16. BImSchV. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke der Deutschen Bahn von Ludwigsburg nach Bietigheim. Das Gebiet wurde im Programm „Lärmsanierung an Schienenwegen“ der Deutschen Bahn bereits berücksichtigt. Entlang des Schienenstranges sind bereits Lärmschutzmauern errichtet. Dennoch sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (65/55 dB(A) tags/ nachts) und der 16.BImSchV (64/54 dB(A) tags/nachts) mit 72 bzw.75 dB(A) deutlich überschritten.

Da die Deutsche Bahn bereits aktive Maßnahmen in Form der Schallschutzwände realisiert hat, ist davon auszugehen, dass weitere aktive Maßnahmen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu der gewonnenen Lärmreduzierung mehr stehen. Deshalb wird planerisch mit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Hochbau in Form von Schallschutzfenstern i.V.m den erforderlichen Lüftungseinrichtungen, Fassadenmaterialien mit entsprechenden Dämmeigenschaften usw. reagiert.

In einem zweiten Schritt ist der Gewerbelärm, der auf die benachbarte Wohnnutzung einwirkt, zu betrachten. In der schalltechnischen Untersuchung des Büros BS Ingenieure vom 05.12.2011 wurde untersucht, welche max. Geräuschemission pro Quadratmeter im Plangebiet zulässig ist, damit an der schützenswerten Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen auftreten.

Durch eine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan kann prinzipiell eine künftige gebietsverträgliche Nutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird potentiellen Investoren die größtmögliche Planungsfreiheit eingeräumt. Eine schalltechnische Optimierung der Bauvorhaben kann bereits während der Planungsphase z.B. durch die Errichtung eines baulichen Riegels oder die Verlagerung von lärmintensiven Tätigkeiten in ein Gebäude erfolgen. Gebäude, in denen lärmintensive Betriebsvorgänge vorgesehen sind, können durch bauliche Maßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile, automatische Türschließvorrichtungen, nicht zu öffnende Fenster im Bereich schützenswerter

Nachbarbebauung, Anordnung der Maschinen usw.) schalltechnisch optimiert werden. Einwirkungen durch Verladebereiche oder durch lärmintensive Vorgänge, die nicht innerhalb des Gebäudes vorgenommen werden können, können durch Ausnutzung der abschirmenden Wirkung der Betriebsgebäude minimiert werden.

## **10.6 Pflanzgebote**

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird an der Südgrenze des Plangebietes, als Übergang zum Bahndamm ein 5,00 m breiter Pflanzgebotsstreifen (PFG 1) festgesetzt. Die Gliederung der Stellplätze durch Bäume (PFG 2) erfüllt neben den rein ökologischen Funktionen im Hinblick auf Klimaverbesserung auch den Anspruch auf eine hochwertige städtebauliche Gestaltung. Die Festsetzung von Dachbegrünungen (PFG 3) für die Flachdächer und flach geneigten Dächer des GEE2 dient der Vermeidung von Wärmeinseleffekten innerhalb bebauter Bereiche. Zusätzlich erfüllen sie eine hydraulische Pufferfunktion, d.h. sie ermöglichen eine verzögerte Ableitung in die Kanalisation bei Niederschlagsspitzen.

## **10.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Baufenster des Plangebietes sind so großzügig bemessen, dass sämtliche Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb dieser Baufenster angeordnet werden können. Aus städtebaulichen Gründen soll die Entwicklung einer Vorgartenzone an der nördlichen Baugrenze des GEE1 herbeigeführt werden. Diese darf für Grundstückszufahrten und Eingänge unterbrochen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit für Fußgänger sind die Stellplätze über eine gemeinsame Grundstückszufahrt zu erschließen. Auch aus gestalterischen Gründen sind die Zugänge und Zufahrten über die Vorgartenzone auf ein Minimum zu begrenzen.

## **10.8 Ver- und Entsorgung**

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

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Dachgestaltung**

Für das GEE1 werden Satteldächer festgesetzt, weil diese stadtgestalterisch mit der angrenzenden Wohnhausbebauung nördlich der Teinacher Straße korrespondieren und so das Erscheinungsbild der Straße wesentlich prägen. Weitere Festlegungen zur Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten ermöglichen eine stadtbildverträgliche Einfügung von baulichen Anlagen entlang der Teinacher Straße.

Im GEE2 werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung tragen sie dazu bei, dass die Bebauung trotz der größeren Baukubaturen nicht in den Straßenraum hineinwirkt ohne, dass die Flexibilität der gewerblichen Nutzung (Produktions- und Betriebsabläufe) dadurch beeinträchtigt würde.

### **11.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild eines Baugebietes nachhaltig. Werbeanlagen kommen in diesem Plangebiet eine besonders hohe gestalterische Bedeutung zu, das das Plangebiet an Wohnviertel grenzt. In einem Wohnviertel gelten besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen in der unmittelbaren Umgebung. Die getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich zum einen an der Erforderlichkeit der ansässigen Betriebe, sind aber auf der anderen Seite so dezent, wie möglich, um die angrenzende Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Aus diesen Erfordernissen sind im Übrigen auch die gestalterischen Festsetzungen zu Fassaden und Wänden abgeleitet.

### **11.3 Gestaltung der Zugänge Zufahrten und Stellplätze**

Dort, wo es aus Gründen des Betriebsablaufes nicht zwingend erforderlich ist, sollen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden. Sie dienen der Regenwasserversickerung und tragen dazu bei die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren. Aus gestalterischen Gründen sind die Stellplätze durch Bäume zu gliedern.

## **11.4 Einfriedigungen, Müllbehälterstandorte, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

Da das Gewerbegebiet an Wohnviertel anschließt, sind auch bzgl. der **Einfriedigungen** besondere Anforderungen an deren Gestaltung zu stellen. Um die Einsehbarkeit in die Grundstücke (soziale Kontrolle, sowie Sicherheit innerhalb der Grundstücke) zu wahren, sowie das gestalterische Erscheinungsbild des Gebiets nicht zu beeinträchtigen, sind Mauern unzulässig. Deshalb sind zum öffentlichen Straßenraum hin auch nur lebendige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Transparente Maschendrahtzäune sind dann bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie in die Hecken integriert werden und gestalterisch nicht in Erscheinung treten. Damit auf den anschließenden öffentlichen Flächen (z.B. Gehwege) der notwendige Bewegungsraum (Lichtraumprofil) gesichert wird, sind Hecken 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Zur Sicherung der Betriebsgelände sind transparente Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn die Zäune in die Gehölzpflanzfläche integriert werden.

Da innerhalb von Gewerbegebieten die Lagerung von Müll und Wertstoffen aufgrund der betrieblichen Erfordernisse umfangreich sein kann, werden gerade im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung erhöhte Anforderungen an die gestalterische Qualität von **Müll- und Wertstofflagerstellen** auf den Grundstücken gestellt. Nur durch konsequente Einhausung oder anderweitige Abschirmung kann eine städtebaulich verträgliche Gestaltung erzielt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine größtmögliche Gestaltungsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische **Führung von Leitungen** würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen, dem Planungsziel widersprechen und im Übrigen den heutigen Bestand nicht widerspiegeln.

## **12. Bodenordnung, Flächen und Kosten**

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

Aufgestellt:

-----  
**Sabine Schröder**

Ludwigsburg, 20.01.2012