

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„Hörnleshalde“

040/02

Begründung zum Entwurf
gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB.....	3
3.	Lage im Raum und Plangebiet	4
4.	Planungsanlass	5
5.	Geltungsbereich	5
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
7.	Bestehendes Planungsrecht.....	6
8.	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	6
9.	Standortanalyse	6
10.	Planungsziel	7
11.	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands	7
12.	Planinhalt	9
13.	Ver- und Entsorgung	10
14.	Bodenordnung, Flächen und Kosten	10
	14.1 Bodenordnung.....	10
	14.2 Kosten.....	10
15.	Gutachterliche Grundlagen.....	11
16.	Planverwirklichung und Durchführung	11

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 1), 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), 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. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

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 vorliegenden Verfahren gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Die Fläche befindet sich innerhalb eines bereits bestehenden und besiedelten Gebietes. Die Fläche innerhalb des geplanten Geltungsbereiches soll an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst und somit gezielt am Bedarf orientiertes Baurecht innerhalb des Siedlungsbereichs geschaffen werden.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Die gesamte Wohnbaulandfläche beträgt ca. 2.400 m². Im näheren Umfeld erfolgen derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend dem § 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



Luftbild mit Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1538/2 und 1582/4 auf der Gemarkung Ludwigsburg mit einer Fläche von ca. 2.400 m² im Stadtteil Ludwigsburg-Oststadt. Es befindet sich an einem Hang, der von der Marbacher Straße aus bis zum Klinikum ansteigt. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Treppenanlage, die den Höhenunterschied von ca. 12 m von der Straße Am Zuckerberg zur Hörnleshalde überwindet.

Die Ludwigsburger Innenstadt (Marktplatz) ist ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Sie ist gut mit mehreren Buslinien erreichbar. Es sind mehrere Bushaltestellen im Umkreis von 500 m vorhanden.

7. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung im Gebiet der Straße „Zuckerberg“ Bezirk 7 Nr. 8 aus dem Jahr 1952, in der unter anderem Baulinien, Bauverbote und Straßenflächen festgesetzt sind. Zudem gilt für den Bereich eine Anbauvorschrift aus dem Jahr 1931, welche das Plangebiet als Landhausviertel im Sinne des § 7 Ortsbausatzung ausweist. Im Landhausviertel sind abgesehen von Nebenanlagen (Stallgebäuden, Waschküchen und dergl.) und Bildungs- oder Erholungszwecken dienenden Gebäuden, nur Gebäude zulässig, die ausschließlich oder zum überwiegenden Teil Wohnzwecken dienen. Im Landhausviertel sind nicht mehr als zwei Stockwerke zulässig, wobei auf jedem Stockwerk und im Dachstock nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Gebiet der Straße „Zuckerberg“ Bezirk 7 Nr. 8 wurde für das Landhausviertel die besondere Zweckbestimmung „Platz für öffentliche Gebäude“ festgesetzt.

8. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Vorhandene Nutzung

Die nach dem bestehenden Recht vorgesehene Nutzung für öffentliche Gebäude wurde bislang nicht realisiert. Es handelt sich um einen Nordhang mit Rasenfläche und Bäumen.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 1538/2 befindet sich im städtischen, das Flurstück 1538/4 im privaten Eigentum.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die umgebenden Wohnstraßen Am Zuckerberg und Hörnleshalde erschlossen.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur späteren Wohnnutzung nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenflächen Am Zuckerberg und Hörnleshalde vorhanden.

9. Standortanalyse

Im Rahmen einer Standortanalyse wurde geprüft, ob die 1952 planungsrechtlich festgelegte Nutzung als Platz für öffentliche Gebäude an diesem Standort noch benötigt wird. Die Fläche wurde nie für öffentliche Gebäude verwendet, sie wurde als Grünfläche genutzt. Eine Begründung, weshalb diese Fläche als „Platz für öffentliche Gebäude“ festgesetzt wurde, besteht nicht.

Im Landhausviertel sind nach der Ortsbausatzung Ludwigsburg neben Wohngebäuden nur Gebäude zulässig, welche Bildungs- und Erholungszwecken dienen. Die Fläche kann daher mit Gebäuden für Schulen, Kindergärten und anderen Bildungseinrichtungen bebaut werden und kann für Bauten, die zur Verbringung der Freizeit dienen (Wochenendhäuser, Ferienhäuser und –heime, Campingplätze) genutzt werden.

Eine Ausnutzung des Grundstücks durch Gebäude, die der Freizeit dienen, ist an dieser Stelle städtebaulich nicht vorstellbar, da man sich in einem vollständig durch Wohnen geprägten Gebiet befindet.

Bildungseinrichtungen, insbesondere Schulen, sind aufgrund der Größe des Baufensters und der Hanglage nur schwer realisierbar und bieten sich für diesen Standort nicht an. Sonstige Bildungseinrichtungen, wie zum Beispiel Musikschulen, Volkshochschulen usw., befinden sich in der Ludwigsburger Innenstadt und sind gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

In Ludwigsburg soll die Kinderbetreuung in großen Einheiten gebündelt werden, die bereits bestehenden Kindergartenstandorte ausgebaut werden. Zudem wird im Augenblick pro Stadtteil ein Kinder- und Familienzentrum geschaffen. Diese großen Kinderbetreuungseinrichtungen sollen Synergien nutzen, qualitative Weiterentwicklung ermöglichen und Familienangebote etablieren (vgl. Vorlage Nr. 229/07). Für die Ludwigsburger Oststadt besteht bereits seit 2008 das „Evangelische Kinder- und Familienzentrum Bei der Kreuzkirche“ Auf dem Wasen 33. Diese Einrichtung befindet sich ca. 1,0 km östlich des Baugebietes und ist in ca. 20 min. fußläufig erreichbar. Der städtische Kindergarten Reichertshalde befindet sich auch in fußläufiger Reichweite. Zudem ist die Fläche aufgrund der starken Hanglage kein idealer Standort für ein Kinder- und Familienzentrum.

Die 1952 als „Platz für öffentliche Gebäude“ festgesetzte Nutzung wird daher nicht mehr benötigt.

10. Planungsziel

Ziel ist es zum einen, in einer innerstädtisch integrierten Lage attraktive Wohnmöglichkeiten zu schaffen und damit die bestehende Infrastruktur zu nutzen und auszulasten. Zum anderen sollen Bauinteressenten attraktive Wohnbauflächen bereit gestellt werden, damit diese ihr Vorhaben in Ludwigsburg realisieren können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, einen innerörtlichen und noch unbebauten Bereich für eine attraktive Wohnbebauung zu nutzen. Dieses Vorhaben steht auch in Einklang mit dem Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzept. Im Themenfeld „Attraktives Wohnen“ ist festgelegt, dass in Bestandsgebieten besondere Angebote zu schaffen sind, um eine nachhaltige und positive demographische Entwicklung zu erreichen.

11. 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. Die Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist das derzeit gültige Planungsrecht. Für die Bewertung der Fläche als Lebensraum für Tiere wurde das Büro werkgruppe gruen mit einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung beauftragt, deren Ergebnisse ebenfalls im Folgenden eingearbeitet sind.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Im Plangebiet gibt es große Bäume mit Hohlräumen, die als Lebensraum für Vögel und Insekten dienen können.	Da davon auszugehen ist, dass es sich bei den Tierarten um geschützte Tierarten handelt, werden konfliktmindernde Maßnahmen notwendig. Diese werden von der Stadt Ludwigsburg so umgesetzt, bzw. für die Bauherren verbindlich in den Kaufverträgen geregelt, dass die Populationen der Tierarten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen.
Boden	Der bestehende Bebauungsplan (Bebauungsplanänderung im Gebiet der Straße „Zuckerberg“ Bezirk 7 Nr. 8) legt ein Baufenster fest, das die maximale Überbauung durch die Hauptanlage regelt. Die Versiegelung durch Zufahrten und Wege richtet sich nach § 34 BauGB. Es liegen keine Anhaltspunkte für schützenswerte Böden vor.	Der Versiegelungsgrad richtet sich nach der umgebenden Bebauung. Die Größe der Wohngebäude richtet sich nach der Größe der Baufenster. Die Versiegelung durch Wege und Zufahrten der umgebenden Bebauung sind aktuell unter dem maximal zulässigen Maß von 0,8.
Wasser	Das Plangebiet befindet sich im Bereich III des Wasserschutzgebietes „Grillenberglangwid“.	Es bestehen keine Konflikte mit einer Wohnbebauung auf der Fläche. Durch das Wasserschutzgebiet bestehen jedoch Einschränkungen gegenüber tiefen Erdwärmesonden und die Lagerung von Heizöl.
Klima und Luft	Im Plangebiet verläuft keine Kaltluftschneise. Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet als „Bebautes Gebiet mit erheblicher klimarelevanter Funktion“ dargestellt.	Das Gebiet ist als Landhausviertel ausgewiesen; es besteht bereits Baurecht für öffentliche Gebäude. Es wurden Baufenster ausgewiesen und das Maß der Bebauung wurde in der Ortsbausatzung Ludwigsburg geregelt. Durch die Änderung der Nutzung werden innerstädtische Flächen, die aktuell bereits bebaut werden dürfen genutzt.
Landschaftsbild und Erholung (Ortsbild)	In der Hörnleshalde und Am Zuckerberg ist eine relativ lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und kurzen Reihenhausketten vorhanden. Die Gebäude sind von der Straße abgerückt, so dass ein Vorgarten als Übergangsbereich	Die zukünftige Bebauung richtet sich nach der bestehenden Bebauung. Das Ortsbild bleibt erhalten. Da sich das Plangebiet vollständig im besiedelten Bereich befindet entstehen

	zum öffentlichen Straßenraum besteht.	keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Durch die bestehende Festsetzung „Landhausgebiet“ ist die Größe der Gebäude und der Abstand zwischen den Gebäuden sowie die Nutzung geregelt. Es gibt keine Anhaltspunkte zu schadstoffhaltigen Ablagerungen.	Die bestehenden Baufenster und die zulässigen Bauformen ermöglichen eine gute Belichtung und Belüftung der Gebäude. Es sind keine störenden, Lärm produzierenden Nutzungen zulässig.
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	-

Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	<p>Der Lebensraum von Vogel- und Fledermausarten wird durch die Bebauung verändert. Aus diesen Grund werden im Plangebiet und in der Umgebung Nistkästen für Vögel und Fledermäuse aufgehängt. Zudem werden vor der den notwendigen „Baumfällungen“ die Baumhöhlen auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht und gegebenenfalls durch sachkundige Personen geborgen und fachgerecht versorgt.</p> <p>Die Rodung des Gebietes wird zwischen Oktober und Ende Februar vorgenommen, um die Brut- und Aktivzeiten der Tiere nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Für die gefälltten Bäume werden in der Umgebung bis zu 15 heimische, standortgerechte Baumarten gepflanzt.</p> <p>Da sich der Großteil der Fläche in städtischem Eigentum befindet, sind Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch die Stadt selbst durchgeführt, oder durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag gesichert.</p>

12. Planinhalt

Die Festsetzung „Platz für öffentliche Gebäude“ wird aufgehoben. Im Übrigen sollen die bisher geltenden Festsetzungen bestehen bleiben.

Dadurch sind alle Nutzungen, die mit dem Landhausviertel nach § 7 der Ortsbausatzung Ludwigsburg vereinbar sind, auf diesen Flächen zulässig. Diese Festsetzung regelt unter anderem die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Im Zusammenhang mit dem bereits festgesetzten Baufenster ist eine

nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf diesen Flächen gewährleistet. Es sind keine zusätzlichen Festsetzungen nach heutigem Recht notwendig.

13. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Flächen sind in Allgemeinen Kanalisationsplan von Ludwigsburg mit einem Befestigungsgrad von 55% berücksichtigt und entwässern im Mischsystem. Aus der 1997 durchgeführten hydraulischen Berechnung geht hervor, dass insbesondere der betreffende Kanalabschnitt in der Straße Am Zuckerberg hydraulisch sehr stark belastet ist. Die langfristige Planung schlägt vor, den Kanalabschnitt auszuwechseln. Diese Maßnahme ist momentan jedoch noch nicht durchgeführt und auch nicht geplant.

Die vorhandene Kanalisation im Plangebiet ist für den Anschluss der geplanten Bebauung ausreichend geeignet. Mit Rückstau im Starkregenfall ist unabhängig von der Leistungsfähigkeit des jeweiligen Kanalabschnittes grundsätzlich zu rechnen und bei der Planung der Grundstücksentwässerung zu berücksichtigen.

Versorgung

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Bereich der Hörnleshalde und Am Zuckerberg wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit allen notwendigen Medien sichergestellt.

Müll- und Wertstoffentsorgung

Die Entsorgung erfolgt über die Straßen Hörnleshalde und Am Zuckerberg.

14. Bodenordnung, Flächen und Kosten

14.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt in Form einer Katastervermessung.

14.2 Kosten

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Straßen im Plangebiet. Für die Realisierung des Plangebietes müssen keine Grundstücke aufgekauft werden, die entsprechenden Flurstücke befinden sich bereits in städtischem Eigentum.

Leitungen für die Ver- und Entsorgung liegen bereits in den angrenzenden Straßen vor, Kosten entstehen lediglich für den Anschluss an diese Leitungen sowie für die Herstellung der privaten Verkehrsflächen. Gegebenenfalls werden die anfallenden Kosten auf das gesamte Baugebiet umgelegt.

15. Gutachterliche Grundlagen

Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung der werkgruppe gruen vom Januar 2012

16. Planverwirklichung und Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Sommer 2012 abgeschlossen sein. Die Bebauung der Grundstücke kann dann im Herbst 2012 beginnen

Aufgestellt:

Shameet Ghelani, am 02.02.2012

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung