



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Gartenstraße“

012/14

Begründung zum städtebaulichen Konzept

Ludwigsburg, 29.11.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB ...	3
3. Lage im Raum und Plangebiet	4
4. Planungsanlass	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	6
6.1 Im Geltungsbereich	6
6.2 Planungsrecht in der Umgebung	6
7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	6
9. Planungsziel und Städtebauliches Konzept	7
10. Vorgesehene Planinhalte	7
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
10.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
10.4 Verkehrserschließung	8
10.5 Ver- und Entsorgung.....	9
10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	9
10.7 Immissionsschutz	9
10.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	10
10.9 Altlasten	10
11. Örtliche Bauvorschriften	10
12. Umweltbelange	10
13. Eigentumsverhältnisse, Flächenbilanz und Kosten	11
13.1 Eigentumsverhältnisse	11
13.2 Flächenbilanz	11
13.3 Kosten	11
14. Planverwirklichung und Durchführung	12

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, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- 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 – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung 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 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße“ Nr. 014/12 gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Innenstadt und ist im Wesentlichen von Wohngebäuden mit teilweise Büronutzung umgeben. Das derzeit gültige Planungsrecht sieht auf dem Grundstück eine Parkhauserweiterung vor. Dieses Planungsziel soll aufgegeben werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll gezielt neues Baurecht in diesem Bereich geschaffen werden.

- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Die gesamte Wohnbaulandfläche beträgt ca. 1852 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

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Innenstadt von Ludwigsburg. An das Grundstück grenzen südlich das Deutsch-Französische Institut, nördlich ein Mehrfamilienhaus sowie östlich das öffentliche Parkhaus Asperger Straße an, welches von der Ludwigsburger Parkierungsanlagen GmbH betrieben wird.

Das Gebiet umfasst das Flurstück Nr. 278/2.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Planungskonzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 29.11.2012 dargestellt ist.

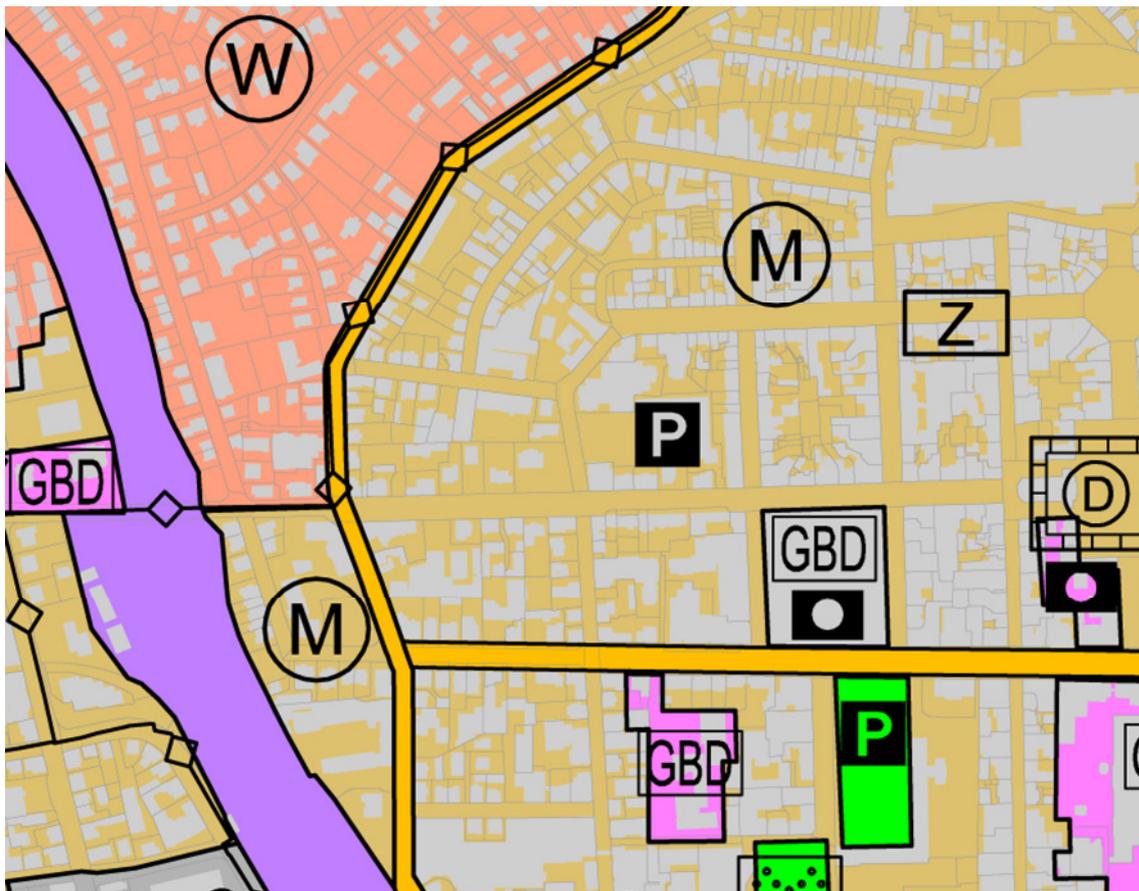
4. Planungsanlass

Durch den Neubau der Rathaustiefgarage, der Tiefgarage Mathildenareal sowie des Parkhauses am Westportal hat die Stadt Ludwigsburg in zentraler Lage zahlreiche, attraktive Parkierungsflächen neu geschaffen. Eine Erweiterung des Parkhauses Asperger Straße im Plangebiet ist aufgrund des umfangreichen städtischen Parkierungsangebotes nicht mehr erforderlich. Nachdem der Ausschuss für Wirtschaft Kultur und Verwaltung am 03.05.2011 dem Verkauf des städtischen Baugrundstücks nach dem in der Beschlussvorlage Nr. 078/2011 dargestellten 2-stufigen Vergabeverfahren zugestimmt und der Ausschuss für Bauen, Technik

und Umwelt am 05.05.2011 die für den Verkauf geltenden städtebaulichen Kriterien beschlossen hat, wurde das Grundstück am 09.07.2011 in der Ludwigsburger Kreiszeitung zum Verkauf ausgeschrieben. Im Rahmen des 2-stufigen Vergabeverfahrens hat die Firma Schöner Wohnen Bauträger GmbH den Zuschlag erhalten, das Vorhaben zu realisieren.

Um die baurechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist das Flurstück als Gemischte Baufläche dargestellt. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Für das Plangebiet ist künftig eine Wohnnutzung vorgesehen. Im Wege der Berichtigung wird der betreffende Bereich des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in eine Wohnbaufläche geändert.

6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

6.1 Im Geltungsbereich

Im Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Wilhelmstraße – Parkhaus Asperger Straße“ Nr. 012/08 vom 10.11.1973. Das derzeit gültige Planungsrecht sieht auf dem Grundstück eine Parkhauserweiterung vor. Dieses Planungsziel soll – bis auf eine kleine verbleibende Restfläche entlang des Parkhauses – aufgegeben werden.

6.2 Planungsrecht in der Umgebung

Bebauungsplan „Hospitalstraße“ Nr. 012/09 vom 25.05.1977

Bebauungsplan „Asperger Straße“ Nr. 012/10 vom 13.05.1978

Bebauungsplan „Wilhelmstraße, ehemalige Wernersche Anstalten“ Nr. 012/11 vom 02.10.1985

Baulinienplan Nr. 4/2 vom 08.02.1895

Baulinienplan Nr. 4/12 vom 16.05.1930

Baulinienplan Nr. 4/24 vom 19.05.1953

Baulinienplan Nr. 4/34 vom 27.01.1959

Baulinienplan Nr. 4/38 vom 19.01.1961

7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Ludwigsburg ist Eigentümerin des betreffenden Flurstücks Nr. 278/2. Das Flurstück soll zeitnah an die zukünftigen Eigentümer verkauft werden, wobei eine kleine Restfläche entlang des Asperger Parkhauses im Besitz der Stadt bleibt und der Ludwigsburger Parkierungsanlagen GmbH (PAG) zur Verfügung gestellt wird. Diese Fläche soll künftig eine generelle Zugänglichkeit gewährleisten, um eventuell erforderliche Renovierungs-, Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Westfassade des Asperger Parkhauses durchführen zu können.

8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet befindet sich am Westrand ein unterirdisches Schmutzfangbecken, das überbaut werden soll. Die restlichen Flächen werden als Mitarbeiterstellplätze für angrenzende Dienstleistungen genutzt. Teilweise ist das Grundstück mit Gras, Bäumen und Gebüsch bewachsen.

Entlang der Nordgrenze befindet sich eine gemeinsame Tiefgaragenzu- und Abfahrtsfläche einschließlich Überdachung und Begrünung. Diese wird von den Eigentümern der Tiefgarage auf dem nördlichen Nachbargrundstück teilweise mitbenutzt.

9. Planungsziel und Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eröffnet der Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit, eine innerstädtische Brachfläche einer attraktiven Nutzung zuzuführen und in der Innenstadt attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Das innerörtliche Wohnen soll damit gestärkt werden, wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden soll. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Die geplanten 4- und 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser sollen die in der Umgebung vorhandenen Bebauungsstrukturen ergänzen und eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen darstellen. Weiteres Planungsziel ist es, ein vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen zu schaffen, um für möglichst unterschiedliche Zielgruppen die Innenstadt attraktiver zu gestalten. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Gartenstraße.

10. Vorgesehene Planinhalte

10.1 Art der baulichen Nutzung

In dem derzeit geplanten Vorhaben des Vorhabenträgers Schöner Wohnen Bauträger GmbH sind ausschließlich Wohnnutzungen geplant.

Das Baugebiet wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht insbesondere den städtebaulichen Entwicklungen im nördlichen Bereich angrenzend an das Plangebiet. In der jüngsten Vergangenheit hat sich hier im Wesentlichen Wohnbebauung entwickelt.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben kann bei Bedarf eine Mischung von Nutzungen ermöglichen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, während Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie wohnverträglich ausgestaltet sind und sich mit den umgebenden Nutzungen keine Konflikte ergeben.

Da ein abgestimmtes Planungskonzept vorliegt, sind die im Gebiet geplanten Nutzungen bereits bekannt. Es wird sich ausschließlich um eine Wohnnutzung handeln.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,5 orientiert sich grundsätzlich an der vorhandenen umgebenden Wohnnutzung. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ nach § 17 BaunVO, Abs. 1 von im Allgemeinen Wohngebiet festgelegten 0,4 auf 0,5 ergibt sich aus der zentralen innerstädtischen Lage und einer damit einhergehenden zunehmenden Dichte. Hinzu kommt, dass die künftige Nutzung im Vergleich zur aktuell zulässigen Nutzung (Erweiterung Parkhaus) eine deutlich geringere Nutzung vorsieht, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Bei der Dimensionierung der Baufenster, der Höhenfestlegungen und der Nutzungsziffern wird im weiteren Verfahren besonderen Wert darauf gelegt, dass sich die neuen Gebäude verträglich in die bestehende Situation einfügen, jedoch durch eine angemessene Erhöhung der GRZ und GFZ eine maßvolle Innenentwicklung mit einer zeitgemäßen, nachhaltigen und Ressourcen schonenden Wohnbebauung ermöglicht wird. Die Überschreitung der GFZ resultiert ebenfalls aus der Innenstadtlage und orientiert sich an der bestehenden Größenordnung der Umgebungsbebauung.

Da die Verkehrsflächen nicht öffentlich sondern privat sind, zählen sie anders als bei den umgebenden Grundstücken zur versiegelten Fläche dazu. Um dies zu berücksichtigen, wird die zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl für diese Flächen entsprechend angepasst.

Die übrigen Nutzungsmaße orientieren sich an der umgebenden Bebauung und den Anforderungen an eine maßvolle Innenentwicklung.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster sind auf die im städtebaulichen Konzept dargestellte und angestrebte Form der Bebauung abgestimmt.

10.4 Verkehrserschließung

Die private Parkierung ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Erschließung dieser Tiefgarage erfolgt von der Gartenstraße über die gemeinsame Zufahrt der angrenzenden Wohnbebauung Gartenstraße Nr. 40 - 44. Nach den vorliegenden Planungen sind im Baugebiet insgesamt 30

Wohneinheiten geplant. Für diese Wohnungen sollen in der Tiefgarage 32 Stellplätze (davon 2 Behindertenstellplätze) hergestellt werden. Außerdem stehen am Ende der gemeinsamen Zufahrt 2 weitere Stellplätze ebenerdig zur Verfügung.

10.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets kann teilweise über bestehende Leitungen im Bereich der Gartenstraße erfolgen. Innerhalb des Grundstücks sind ergänzende Leitungen erforderlich.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch Bereitstellung der entsprechenden Müll- und Wertstoffbehälter innerhalb der Tiefgarage.

10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es werden folgende Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte vorgesehen:

- Leitungsrecht bezügl. Abwasserkanal und Wasserleitung der Flst. 290/2, 291/2 und 291/3.
- Leitungsrecht bezügl. Abwasserleitung der Flst. 288/2
- Geh- und Fahrrecht für Zugang/Zufahrt zum Parkhaus Asperger Straße
- Gehrecht bezügl. Fluchtweg für das Parkhaus Asperger Straße
- Leitungsrecht bezügl. Abwasserkanal des Parkhauses Asperger Straße
- Leitungsrecht bezügl. Erdkabel der EnBW bzw. Rechtsnachfolger (Stadtwerke)
- Leitungsrecht bezügl. Telekom-Leitung
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der Flst. 288/2 und 290/2 für die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke als Zugang/Zufahrt zum Schmutzfangbecken

Eventuell zusätzlich erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sowie der genaue Verlauf der o.g. Rechte werden im weiteren Verfahren festgelegt.

10.7 Immissionsschutz

Ein entsprechendes Lärmgutachten ist beauftragt.

10.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Erforderlichkeit von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

10.9 Altlasten

Die Thematik Altlasten wird im weiteren Verfahren geklärt.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden sofern erforderlich im weiteren Verfahren festgesetzt.

12. Umweltbelange

Vom Büro Werkgruppe Gruen wurde eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde ein Baum (Bergahorn) festgestellt, der als potenzieller Quartierstandort für Fledermäuse bzw. Brutstätte für Vögel in Frage kommen könnte.

Die Eignung der weiteren Baumbestände als Niststätte für wertgebende Vogelarten (Eulen, Käuze, Spechtarten) wird als gering eingestuft. Ein Brüten von gebüschbrütenden und baumfrei brütenden Vogelarten ist jedoch nicht auszuschließen.

Nachweise weiterer nach BNatSchG geschützter Arten liegen nicht vor.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung erlauben keine exakte Ermittlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Im Rahmen einer „worst case“ Betrachtung können folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen abgeleitet werden, welche im weiteren Verfahren als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. als Regelungen im Durchführungsvertrag einfließen werden:

1. Vermeidungsmaßnahmen

Um baubedingte Störungen zu vermeiden ist eine Rodung der vorhandenen Gehölze nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Darüber hinaus erfolgt während der Fällarbeiten eine weitere Nachsuche nach potenziellen Niststätten von Fledermäusen.

2. CEF-Maßnahmen

Anbringung von mehreren Nistkästen entsprechend den im Gutachten genannten Typisierungen.

Der Verlust des Baumes ist durch Pflanzung von 3 heimischen und standortgerechten Baumarten im Umfeld des Plangebietes zu kompensieren.

Fazit:

Mit den o.g. Maßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

13. Eigentumsverhältnisse, Flächenbilanz und Kosten

13.1 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen im Plangebiet ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine kleinere Teilfläche verbleibt im Besitz der Stadt und dient zur Sicherung eines 2,50 m Schutzstreifens des Parkhauses Asperger Straße. Hintergrund dieser Sicherung ist die Bereitstellung einer jederzeit frei zugänglichen Fläche, um ggf. Wartungsarbeiten am Asperger Parkhaus durchführen zu können.

13.2 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets	ca. 1.957 m ²	100 %
------------------------	--------------------------	-------

davon:

Allgemeine Wohnbauflächen	ca. 1.852 m ²	95 %
---------------------------	--------------------------	------

13.3 Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an. Die Erschließung mit Zufahrt und Leitungen erfolgt auf privater Fläche und auf Kosten des Vorhabenträgers.

14. Planverwirklichung und Durchführung

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Bauvorhaben möglichst zeitnah zu realisieren.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 29.11.2012

Angelika Boos

Michaela John

Stadt Ludwigsburg,

Fachbereich Stadtplanung

und Vermessung