



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN

„Neckarterrasse Nord“

113/22

Aufstellungsbeschluss

Begründung zum städtebaulichen Konzept

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
7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	6
9. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept	6
10. Planinhalte.....	7
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
10.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
10.4 Verkehrserschließung	9
10.5 Ver- und Entsorgung, Energiekonzept	9
10.6 Geh-, und Fahrrecht	9
10.7 Immissionsschutz	9
10.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	10
11. Örtliche Bauvorschriften	10
12. Umweltbelange	10
13. Flächenbilanz und Kosten	11
13.1 Eigentumsverhältnisse	11
13.2 Kosten.....	11
14. Gutachterliche Grundlagen.....	11
15. Planverwirklichung und Durchführung.....	11

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

Es 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.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind im vorliegenden BP-Verfahren gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Neckarterrasse. Das derzeit gültige Planungsrecht sieht in diesem Bereich Mischgebietsnutzung (MI) vor. Geplant war die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und angrenzender Wohnbebauung. Für den geplanten Vollsortimenter muss aufgrund der Verkaufsfläche von 1.400 m² die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelvollsortimenter“ erfolgen. Die weiteren Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Die gesamte Baulandfläche beträgt ca. 11.770 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 Ludwigsburger Stadtteil Neckarweihingen im Bereich des Baugebietes Neckarterrasse, direkt an der Landesstraße östlich des neuen Nordanschlusses an die L 1100. Es umfasst die bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen nördlich und südlich der Straße Weinbergblick.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Städtebaulichen Konzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.02.2013 dargestellt ist.

4. Planungsanlass

Das Flurstück 1232/1 sollte schon bei Aufstellung des Bebauungsplans Neckarterrasse die Möglichkeit offen halten, an dieser Stelle einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Der Planung zugrunde gelegt wurde ein Supermarkt (Vollsortimenter).

Im Zuge der vertieften Diskussion um einen Marktstandort in Neckarweihingen und der damit verbundenen Erarbeitung weiterer Gutachten wurde klar, dass die Ansiedlung eines solchen Marktes an diesem Standort auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche beschränkt ist und dafür aus Sicht der höheren Raumaufsichtsbehörde die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelvollsortimenter“ erforderlich ist.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Für den Bereich des Marktstandortes wurde im Jahre 2008 ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet (vgl. VL 449/08) mit dem Ziel, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für das erforderliche Sondergebiet zu schaffen.

Mit der Wahl für das erforderliche Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter ein Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen, ist eine Weiterführung des 2008 eingeleiteten Verfahrens nicht mehr notwendig. Das Verfahren wird aufgehoben. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Gleichwohl zeigt die zwischenzeitlich erarbeitete „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Neckarweihingen“ (GMA, Okt. 2011), dass die in der ersten Beteiligungsrunde aufgeworfenen Bedenken zur raum- und regionalplanerischen Verträglichkeit ausgeräumt werden können.

6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

In der Umgebung und im Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Neckarterrasse Nr. 113/21 vom 22.09.2010. Das derzeit gültige Planungsrecht sieht in diesem Bereich Mischgebietsnutzung (MI) vor. Geplant war die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und angrenzend eine Wohnbebauung. Dieses Planungsziel wird beibehalten.

7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Ludwigsburg ist mit Ausnahme des Flurstücks 1691/1, das bereits an die stadteigene Wohnungsbau Ludwigsburg verkauft wurde, Eigentümerin aller weiteren im Geltungsbereich der Bebauungsplans liegenden Grundstücke. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Betreiberwahlverfahren für das Marktgrundstück durchgeführt mit dem Ziel bis zur Sommerpause 2013 eine Vergabeentscheidung herbeizuführen. Die südlich gegenüberliegenden Wohnbaugrundstücke zwischen der Straße Weinbergblick und der Helfensteiner Straße befinden sich in der Vermarktung. Sie sind für Baugruppenprojekte vorgesehen.

8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Plangebiet ist die Herstellung der Straße Weinbergblick bis auf dem Endbelag der Fahrbahn und der Straßenbäume abgeschlossen. Der zu der geplanten Fuß- und Radwegbrücke führende Weg ist aufgrund der damit zusammenhängenden Rampenanlage nicht hergestellt. Ein baulicher Bestand innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit nicht vorhanden.

9. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept

In Neckarweihingen besteht der dringende Bedarf (Unterversorgung im Lebensmittelbereich, vorhandene Nahversorgungslagen mittel- bis langfristig relativ instabil), die Versorgungslücke in der Nahversorgung mit einem Lebensmittelvollsortimenter zu schließen („Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Neckarweihingen“; GMA Okt. 2011).

Mit dem Beschluss zum Marktstandort (VL 453/12) vom 23.10.2012 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg entschieden, den im Bebauungsplan Neckarterrasse dafür gesicherten Standort zu realisieren. Voraussetzung ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Lebensmittelvollsortimenter, welches auf dem Planungskonzept des Bebauungsplans Neckarterrasse aufbaut und unter Einbeziehung der bisher erarbeiteten Gutachten

insbesondere zur raumplanerischen Verträglichkeit, des Lärms und des Verkehrs die Grundlagen des Bebauungsplanverfahrens bildet.

10. Planinhalte

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Marktgrundstück von knapp 7.000 m² wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) Lebensmittelvollsortimenter festgesetzt. Die benachbarten Bauflächen sind unverändert für Wohnbebauung vorgesehen und werden im Gegensatz zu bisher, wo der gesamte Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt war, nunmehr gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, die weiteren in Neckarweihingen bestehenden Versorgungslagen und den Ortskern nicht weiter zu schwächen. Die weiteren Ausschlüsse von unzulässigen Vorhaben werden vom Bebauungsplan Neckarterrasse übernommen, der die Umgebung prägt, genau wie dort werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbetriebe, Anlage für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um Störungen der Wohnfunktion möglichst gering zu halten. Die partielle Ergänzung der Wohnungsnutzung durch kleinmaßstäbliche Arbeitsstätten im Sinne von § 4 Abs. 2, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ist möglich und planerisch erwünscht.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Sondergebiet selbst wird durch die Grundstücksgröße sowie die Begrenzung auf max. 1.400 m² Verkaufsfläche eingeschränkt. Damit wird die regionalplanerische wie auch die ordnungsgemäße Verträglichkeit gewährleistet und schädliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden oder andere Ortsteile Ludwigsburgs verhindert.

Wie im gesamten Baugebiet Neckarterrasse wird auch hier das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH max bestimmt).

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf eine Bezugshöhe (BH) die für jedes Baufeld als Höhe über NN festgelegt wird. Die Bezugshöhe entspricht der zwingend herzustellenden Geländehöhe im Gartenbereich bzw. der Außenanlagen und liegt etwa auf der Höhe der bergseitig vorgelagerten Erschließungsstrasse. Die Bezugshöhe für Gebäude in Bereichen mit zulässigen Tiefgaragen ist die Oberkante Tiefgarage. Die Festsetzung von Bezugshöhen ersetzt die häufig verwendete Definition von „Erdgeschoß, Fußbodenhöhen“. Da durch die Verwendung von „Bezugshöhen“ nur die absolute Höhenentwicklung festgelegt ist, nicht

jedoch die innere Aufteilung von ebenen Geschossen, lässt sie eine höhere topologische Vielfalt zu.

Durch die verhältnismäßig knappe Bemessung der GH max. wird auch sichergestellt, dass auch flach geneigte Pultdächer die Talsicht aus den oberen Geschossen der darüber liegenden Gebäude nicht beeinträchtigen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu ebenfalls festgelegten Bezugshöhen zugelassen. Damit wird verhindert, dass durch großflächige Abgrabungen Vollgeschosse unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe gebaut und so die Funktion der Höhenfestsetzungen bei der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung unterlaufen werden.

In mehreren Baufeldern sind Formen des verdichteten Flachbaus; z.B. Hausgruppen zugelassen und erwünscht. Bei Reihen- und Kettenhäusern besteht jedoch immer das Problem, dass die in Grenzbauweise errichteten Mittelhäuser sehr viel kleinere Grundstücksflächen aufweisen als die End- oder Eckhäuser, die selbst aber meist nicht größer sind. Deshalb wird festgesetzt, dass innerhalb von Hausgruppen die Grundflächenzahl bei Einzelgrundstücken, auf denen Gebäude auf beiden Seiten an der Grundstücksgrenze errichtet werden („Mittelhäuser“), ausnahmsweise um 10% überschritten werden darf. Im Zusammenhang mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und den Beschränkungen der Gesamtlänge von Baukörpern kann davon ausgegangen werden, dass das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstücks innerhalb des nach § 17 BauNVO zulässigen Rahmens bleibt.

Um trotz der aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gewünschten hohen Bebauungsdichte bei geringer Höhenentwicklung Stellplätze, Zuwege und Gartensitzplätze in angemessener Größe zu ermöglichen, wird gemäß § 19 (4), Satz 3 BauNVO die Überschreitung der Grundflächen der in § 19 (4) S. 1 BauNVO genannten Anlagen in den Bereichen WA um bis zu 75% zugelassen.

Im Sondergebiet ist ebenfalls eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplatzanlagen und Zufahrten um 100% und damit bis zur Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO zugelassen. Diese Regelung soll die Unterbringung der größeren Anzahl notwendiger Stellplätze ermöglichen, die bei der Einzelhandelsnutzung zu erwarten sind.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche werden im Bereich des Sondergebietes nunmehr auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes genauer gefasst. Für den Bereich der Wohnbebauung werden sie vom Bebauungsplan Neckarterrasse übernommen.

10.4 Verkehrserschließung

Die bisher vorgesehene Verkehrserschließung wird beibehalten. Für die prognostizierte Verkehrsverteilung im Bereich des Stadtteils Neckarweihingen wird auf das Gutachten von Brenner Plan vom 06.10.2011 verwiesen, welches im Rahmen des Abwägungsprozesses für die beiden damals in der Diskussion stehenden Standorte erarbeitet worden ist.

10.5 Ver- und Entsorgung, Energiekonzept

Energieversorgung

Der Planbereich ist an das von den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim betriebene Nahwärmenetz angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das vom Wassergesetz Baden-Württemberg vorgegebene Ziel, das Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, wird durch ein Bündel von Maßnahmen erreicht:

Die größtenteils flach geneigten Dachflächen werden begrünt. Dadurch wird eine übermäßige Erwärmung der Gebäudeoberflächen verhindert und das Kleinklima stabilisiert. Darüber hinaus entsteht ein wirksamer Puffer beim Abfließen von Regenwasser.

Das Wasser von Dach- und Straßenflächen wird unabhängig vom Schmutzwasser über ein separates System in einem wechselfeuchten Retentionsbereich am tiefsten Punkt des Gebietes gesammelt.

Die Wassermengen, die dort nicht verdunsten oder versickern, werden über den neu angelegten naturnah gestalteten Entwässerungsgraben dem Neckar zugeführt.

10.6 Geh-, und Fahrrecht

Das im Bereich der Rampe des Fuß- und Radwegsteiges vorgesehene Gehrecht wird aus dem Bebauungsplan Neckarterrasse übernommen.

10.7 Immissionsschutz

Zur Bestimmung notwendiger aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz sind. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - in weiten Bereichen des

Plangebietes überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind deshalb vorzusehen.

Aus räumlichen und städtebaulichen Gründen kommen weitergehende als die im Bebauungsplan „Neckarterrasse“ projektierten aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Daher muss ein ausreichender Schutz gegen die Verkehrslärmimmissionen durch passive Maßnahmen an den Gebäuden gewährleistet werden. Die Grundrisse der Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden. Entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen bestimmte Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils zu erreichen und nachzuweisen.

Für die Wohnungen mit Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der erforderliche Mindestluftwechsel für die Schlafräume nachts auch ohne das Öffnen der Fenster gewährleistet werden kann.

10.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die erforderlichen Pflanzgebote und Pflanzbindungen werden von dem Bebauungsplan Neckarterrasse übernommen.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden soweit erforderlich vom Bebauungsplan Neckarterrasse übernommen.

12. Umweltbelange

Bestandssituation Naturschutz

Die Erschließungsmaßnahme Neckarterrasse wurde im wesentlichen im Sommer 2012 fertig gestellt. In diesem Zusammenhang wurden die Flächen des Sondergebietes sowie des daneben liegenden WA Grundstücks erstmalig hergestellt (angeschüttet und verdichtet). Der Bereich für Wohnbebauung südlich der Straße Weinbergblick ist seit Beginn der Erschließungsmaßnahme freigeräumt.

Hinweise für erhebliche Beeinträchtigungen für nach BNatSchG geschützte Arten liegen nicht vor.

13. Flächenbilanz und Kosten

13.1 Eigentumsverhältnisse

Fläche des Plangebiets	ca. 12.867 m ²	ca. 100 %
davon:		
Allgemeine Wohnbaufläche	ca. 4.776 m ²	ca. 37 %
Sondergebiet	ca. 6.994 m ²	ca. 54 %
Verkehrsflächen	ca. 1.097 m ²	ca. 9 %

13.2 Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

14. Gutachterliche Grundlagen

Der Planung zugrunde liegen folgende Gutachten:

- Schallimmissionsprognose „Neckarterrasse“; Gutachten Nr. 6044-02, Kurz + Fischer GmbH; Winnenden; 11.02.2009 mit Ergänzungen 15.02.2010
- Verkehrsgutachten Supermarktstandort Neckarweihingen, Brenner Plan GmbH, 06.10.2011
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes im Stadtteil Neckarweihingen der Stadt Ludwigsburg, GMA, Oktober 2011

15. Planverwirklichung und Durchführung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Betreiberwahlverfahren zur Grundstücksvergabe des Marktgrundstücks durchgeführt. Mit einer Bebauung des Marktgrundstücks wird 2014 gerechnet.

Das benachbarte an die Wohnungsbau Ludwigsburg veräußerte Grundstück wird gegenwärtig beplant. Mit einer Bebauung ist noch im Laufe des Jahres 2013 zu rechnen.

Die auf der anderen Seite der Straße Weinbergblick liegenden Wohnbaugrundstücke sind für Baugruppenprojekte vorgesehen und befinden sich momentan in der Vermarktung.

Aufgestellt, Ludwigsburg 08.02.2013
gez. Wilczek

Ralph Wilczek