



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Obdachlosenunterkunft Teinacher Straße“

079/09

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 26.02.2015

Inhaltsverzeichnis

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

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), vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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 Gesetze vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) und durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- 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

Seit 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 „Obdachlosenunterkunft Teinacher Straße“ Nr. 079/09 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 erforderlichen planungsrechtlichen Bedürfnisse mit dem Ziel der kurzfristigen Unterbringung von Obdachlosen.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 950 m². Bei der Bestimmung der maßgeblichen Grundfläche wäre ggf. der Bebauungsplan „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 mit zu berücksichtigen. Dieser wurde im Jahr 2012 zur Satzung beschlossen und wäre somit sowohl in einem engen sachlichen, räumlichen als auch zeitlichen Zusammenhang zu sehen. Da jedoch das künftige Plangebiet einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 darstellt, und bei diesem Bebauungsplan ebenfalls die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens vorlagen, ist eine weitergehende Prüfung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig. Weitere berücksichtigungspflichtige Maßnahmen im näheren Umfeld sind nicht vorhanden.
- Gem. §13a(2)Nr. 2 BauGB kann dieser Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- 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 erstreckt sich auf den nördlichen Bereich des Flurstücks 3386 und wird im Norden von der Teinacher Straße begrenzt. Es ist eingebettet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 079/07, der ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festsetzt. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnstrecke Ludwigsburg-Bietigheim.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet

4. Planungsanlass

Anlass für die Einleitung planungsrechtlicher Schritte ist die dringende Notwendigkeit von Schaffung für Wohnraum zur Unterbringung von Obdachlosen. Das geltende Planungsrecht lässt ein solches Vorhaben nicht zu, da es Anlagen für soziale Zwecke explizit ausschließt.

Die Stadtverwaltung ist aber zur Verhinderung von Obdachlosigkeit i. S. einer gefahrenabwehrenden Maßnahme gem. §§3,1 PolG. verpflichtet, Unterkünfte einfacher Art für von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen. Das Gebäude Teinacher Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg und weist vom baulichen Bestand her gute Voraussetzungen auf innerhalb kurzer Zeit entsprechende Unterkünfte herzustellen.

Deshalb ist es erforderlich diesen Bebauungsplan aufzustellen.


5. Geltungsbereich

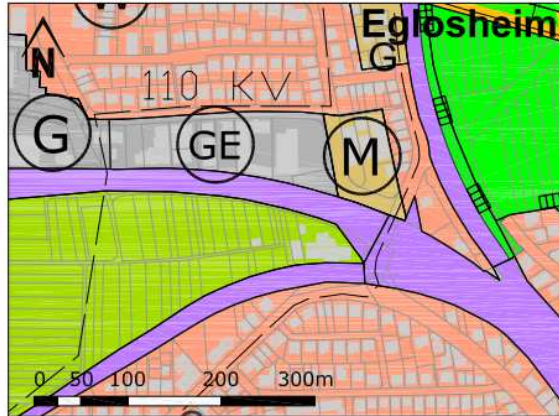
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche von rund 950 m² des Flurstücks 3386. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 26.02.2015 dargestellt ist.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 wurde der Flächennutzungsplan, der bis dahin „gemischte Baufläche“ dargestellt hatte, berichtigt und weist nun Gewerbeflächen aus. Der Bebauungsplan „Obdachlosenwohnheim Teinacher Straße“ ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Geltender Flächennutzungsplan


 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

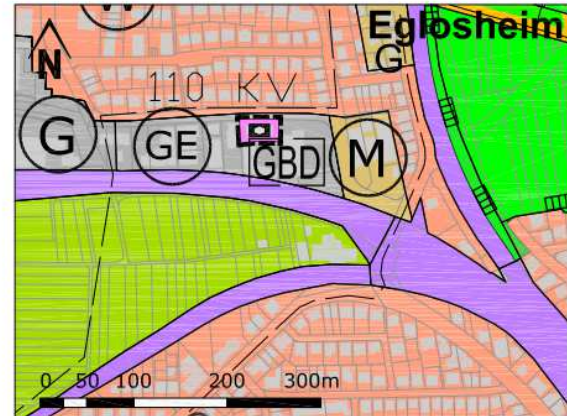


Berichtigung Nr. 07

 Geltungsbereich

 Flächen für den Gemeinbedarf, § 5 BauNVO

 Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen



7. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 aus dem Jahr 2012. Er setzt für das Gebiet „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ fest. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird innerhalb des Geltungsbereiches das alte Planungsrecht außer Kraft treten. Auf der Nordseite des Plangebietes gilt der Bebauungsplan 1/32 weiter. Dort sind Wohnviertel festgesetzt.

8. Planungsziel/ Städtebauliches Konzept

Die Stadt Ludwigsburg ist im Rahmen ihrer öffentlichen Daseinsvorsorge verpflichtet obdachlos gewordenen Personen eine Interimsunterkunft zur Verfügung zu stellen, bis diese Personen wieder in Wohnungen der Wohnbau eingegliedert werden können. Dabei wird sehr darauf geachtet, dass diese Unterkünfte auf das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Weitere Obdachlosenunterkünfte gibt es in der Oststadt im Riedle, in der Weststadt und in Poppenweiler.

In den nächsten Jahren wird sich für die Stadt neben dem ohne hin schon bestehenden Bedarf von ca. 140-170 Personen ein weiterer erheblicher Bedarf ergeben, der aus der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen gem. §19LFüAG, die das Landratsamt den Kommunen zuweist, ergeben. Dies ist eine Aufgabe, der sich die Stadt Ludwigsburg nicht verweigern darf.

Mit dieser Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass in dem Gebäude Teinacher Straße 11, 44 Plätze zur Unterbringung von Obdachlosen geschaffen werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben einen Ausbau des

Dachgeschosses, womit die Möglichkeit besteht weitere 16 Plätze zu schaffen. Das Gebäude weist einen guten baulichen Bestand auf, der es erlaubt, diese Plätze bereits sehr zeitnah zur Verfügung zu stellen. Der Grundriss des Gebäudes ist für eine Unterbringung optimal. Die Räume sind alle von einem zentralen Flur erreichbar und zudem groß genug, um in den meisten Fällen eine Doppelbelegung zu ermöglichen. Gemeinschaftliche Sanitär- und Küchenräume waren in Ansätzen schon vorhanden und passen in eine Gemeinschaftsunterkunft.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so getroffen worden, dass es zu keiner nennenswerten Erweiterung des Bestandes kommen kann. Damit wird sichergestellt, dass die Sozialstrukturen im Stadtteil Eglosheim auch weiterhin ausgewogen bleiben.

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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand. Die Einrichtung des Obdachlosenwohnheimes erfolgt durch Umbaumaßnahmen innerhalb des bestehenden Gebäudes.

Die Prüfung über das Vorkommen geschützter Arten ist bereits im Vorgängerbebauungsplan 2011 erfolgt. Damals konnten schon Verbotstatbestände nach §42 BNatSchG ausgeschlossen werden, da das Gebiet vollständig bebaut ist. Mit der Obdachlosenunterkunft erfolgt keine bauliche Veränderung des Gebäudes oder eine zusätzliche Versiegelung durch Erweiterungsbauten. Es handelt sich lediglich um eine Umnutzung im baulichen Bestand. Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser sind sämtliche Zufahrten, Stellplätze und Zugänge wasserdurchlässig zu gestalten.

10. Planinhalte

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das heutige Erscheinungsbild des Straßenzuges der Teinacher Straße ist geprägt durch Wohngebäude auf der Nordseite und Bürogebäude auf der Südseite, in denen in den Obergeschossen ausnahmsweise Wohnen zulässig ist. 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. Im Plangebiet selbst wird eine Gemeinbedarfsfläche für Soziale Zwecke mit der Nutzung „Obdachlosenunterkunft“ festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzung sind Werbeanlagen nur in dem Umfang zulässig, soweit es sich auf verfahrensfreie Hinweistafeln i. S. der LBO handelt. Deren Anzahl ist auf max. 2 Anlagen begrenzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich im Wesentlichen am baulichen Bestand und den Vorgaben des Bebauungsplanes 079/07 „Teinacher Straße“, in dem der Rahmen für die bauliche Nutzung gesteckt ist. Da es sich bei dem Bebauungsplan „Obdachlosenunterkunft Teinacher Straße“ lediglich um eine Umnutzung eines vorhandenen Bestandes handelt, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen, da man ja auch im neuen Geltungsbereich keine andere Nutzungsintensität anstrebt. Demnach wird die GRZ in Anlehnung an den Bebauungsplan 079/07 „Teinacher Straße“ mit 0,5 festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen auch der Dichte der vorhandenen Bebauung.

Höhe der baulichen Anlagen

Auch die Höhenentwicklung des Gebäudes mit zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand. Im Bebauungsplan werden demnach als Rahmen eine Traufhöhe von max. 6,50m und eine Firsthöhe von max. 10,50 m festgesetzt.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzung des Baufensters innerhalb der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich im Wesentlichen am baulichen Bestand. Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten über das bestehende Maß hinaus ist mit Blick auf die Nachbarschaft und das Sozialgefüge im Stadtteil

auch nicht erwünscht. Auch die offene Bauweise richtet sich nach dem vorhandenen Bestand.

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 des Plangebietes den Haltepunkt „Teinacher Straße“.

10.5 Immissionsschutz

Ein Lärmgutachten wird in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

10.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die angestrebte Nutzung müssen nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze nur in einem sehr geringen Umfang Stellplätze (Betreuungspersonal) ausgewiesen werden. Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen an der südlichen Grundstücksgrenze lässt hierfür genügend Spielraum.

10.7 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 Gebiet wird in Anlehnung an den Bestand ein Satteldach mit der Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt, weil dieses stadtgestalterisch mit der angrenzenden

Wohnhausbebauung nördlich der Teinacher Straße korrespondiert und so das Erscheinungsbild der Straße wesentlich geprägt wird. Weitere Festlegungen zur Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten ermöglichen ein stadtbildverträgliches Einfügen von baulichen Anlagen entlang der Teinacher Straße.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild eines Baugebietes nachhaltig. Dem Thema Werbeanlagen kommt in diesem Plangebiet eine besonders hohe gestalterische Bedeutung zu, da 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 dienen dazu 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

Für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden. Sie dienen der Regenwasserversickerung und tragen dazu bei die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren.

Einfriedigungen, Müllbehälterstandorte, Niederspannungs- und Fernmelde-leitungen

Da das Gebiet an ein 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.

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 bebautes Gebiet handelt, bei dem lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt wird. Kosten für eine Bebauungsplanrealisierung entstehen der Stadt Ludwigsburg dadurch nicht.

Aufgestellt:

gez. **Sabine Schröder**

Ludwigsburg, 26.02.2015



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Obdachlosenunterkunft Teinacher Straße“

079/09

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 26.02.2015

Inhaltsverzeichnis

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

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), vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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 Gesetze vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65) und durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209), vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389) und vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- 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

Seit 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 „Obdachlosenunterkunft Teinacher Straße“ Nr. 079/09 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 erforderlichen planungsrechtlichen Bedürfnisse mit dem Ziel der kurzfristigen Unterbringung von Obdachlosen.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt rund 950 m². Bei der Bestimmung der maßgeblichen Grundfläche wäre ggf. der Bebauungsplan „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 mit zu berücksichtigen. Dieser wurde im Jahr 2012 zur Satzung beschlossen und wäre somit sowohl in einem engen sachlichen, räumlichen als auch zeitlichen Zusammenhang zu sehen. Da jedoch das künftige Plangebiet einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 darstellt, und bei diesem Bebauungsplan ebenfalls die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens vorlagen, ist eine weitergehende Prüfung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig. Weitere berücksichtigungspflichtige Maßnahmen im näheren Umfeld sind nicht vorhanden.
- Gem. §13a(2)Nr. 2 BauGB kann dieser Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- 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 erstreckt sich auf den nördlichen Bereich des Flurstücks 3386 und wird im Norden von der Teinacher Straße begrenzt. Es ist eingebettet in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 079/07, der ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festsetzt. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnstrecke Ludwigsburg-Bietigheim.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet

4. Planungsanlass

Anlass für die Einleitung planungsrechtlicher Schritte ist die dringende Notwendigkeit von Schaffung für Wohnraum zur Unterbringung von Obdachlosen. Das geltende Planungsrecht lässt ein solches Vorhaben nicht zu, da es Anlagen für soziale Zwecke explizit ausschließt.

Die Stadtverwaltung ist aber zur Verhinderung von Obdachlosigkeit i. S. einer gefahrenabwehrenden Maßnahme gem. §§3,1 PolG. verpflichtet, Unterkünfte einfacher Art für von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung zu stellen. Das Gebäude Teinacher Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg und weist vom baulichen Bestand her gute Voraussetzungen auf innerhalb kurzer Zeit entsprechende Unterkünfte herzustellen.

Deshalb ist es erforderlich diesen Bebauungsplan aufzustellen.


5. Geltungsbereich

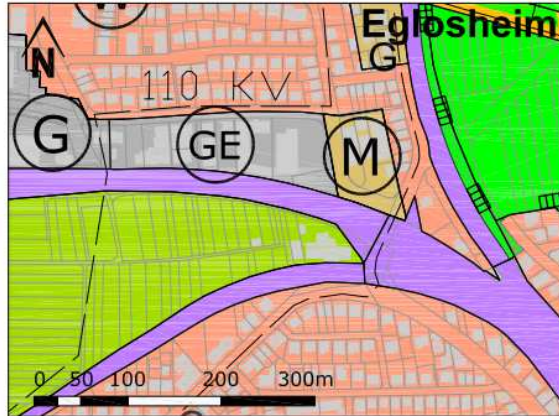
Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche von rund 950 m² des Flurstücks 3386. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 26.02.2015 dargestellt ist.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 wurde der Flächennutzungsplan, der bis dahin „gemischte Baufläche“ dargestellt hatte, berichtigt und weist nun Gewerbeflächen aus. Der Bebauungsplan „Obdachlosenwohnheim Teinacher Straße“ ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, er wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

Geltender Flächennutzungsplan


 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

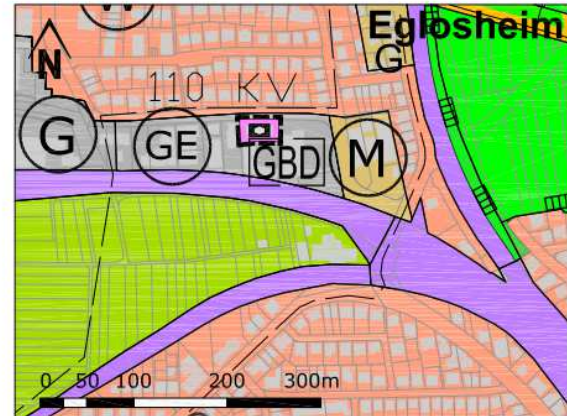


Berichtigung Nr. 07

 Geltungsbereich

 Flächen für den Gemeinbedarf, § 5 BauNVO

 Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen



7. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Teinacher Straße“ Nr. 079/07 aus dem Jahr 2012. Er setzt für das Gebiet „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ fest. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird innerhalb des Geltungsbereiches das alte Planungsrecht außer Kraft treten. Auf der Nordseite des Plangebietes gilt der Bebauungsplan 1/32 weiter. Dort sind Wohnviertel festgesetzt.

8. Planungsziel/ Städtebauliches Konzept

Die Stadt Ludwigsburg ist im Rahmen ihrer öffentlichen Daseinsvorsorge verpflichtet obdachlos gewordenen Personen eine Interimsunterkunft zur Verfügung zu stellen, bis diese Personen wieder in Wohnungen der Wohnbau eingegliedert werden können. Dabei wird sehr darauf geachtet, dass diese Unterkünfte auf das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Weitere Obdachlosenunterkünfte gibt es in der Oststadt im Riedle, in der Weststadt und in Poppenweiler.

In den nächsten Jahren wird sich für die Stadt neben dem ohne hin schon bestehenden Bedarf von ca. 140-170 Personen ein weiterer erheblicher Bedarf ergeben, der aus der Anschlussunterbringung von Flüchtlingen gem. §19LFlüAG, die das Landratsamt den Kommunen zuweist, ergeben. Dies ist eine Aufgabe, der sich die Stadt Ludwigsburg nicht verweigern darf.

Mit dieser Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass in dem Gebäude Teinacher Straße 11, 44 Plätze zur Unterbringung von Obdachlosen geschaffen werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben einen Ausbau des

Dachgeschosses, womit die Möglichkeit besteht weitere 16 Plätze zu schaffen. Das Gebäude weist einen guten baulichen Bestand auf, der es erlaubt, diese Plätze bereits sehr zeitnah zur Verfügung zu stellen. Der Grundriss des Gebäudes ist für eine Unterbringung optimal. Die Räume sind alle von einem zentralen Flur erreichbar und zudem groß genug, um in den meisten Fällen eine Doppelbelegung zu ermöglichen. Gemeinschaftliche Sanitär- und Küchenräume waren in Ansätzen schon vorhanden und passen in eine Gemeinschaftsunterkunft.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind so getroffen worden, dass es zu keiner nennenswerten Erweiterung des Bestandes kommen kann. Damit wird sichergestellt, dass die Sozialstrukturen im Stadtteil Eglosheim auch weiterhin ausgewogen bleiben.

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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am Bestand. Die Einrichtung des Obdachlosenwohnheimes erfolgt durch Umbaumaßnahmen innerhalb des bestehenden Gebäudes.

Die Prüfung über das Vorkommen geschützter Arten ist bereits im Vorgängerbebauungsplan 2011 erfolgt. Damals konnten schon Verbotstatbestände nach §42 BNatSchG ausgeschlossen werden, da das Gebiet vollständig bebaut ist. Mit der Obdachlosenunterkunft erfolgt keine bauliche Veränderung des Gebäudes oder eine zusätzliche Versiegelung durch Erweiterungsbauten. Es handelt sich lediglich um eine Umnutzung im baulichen Bestand. Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser sind sämtliche Zufahrten, Stellplätze und Zugänge wasserdurchlässig zu gestalten.

10. Planinhalte

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das heutige Erscheinungsbild des Straßenzuges der Teinacher Straße ist geprägt durch Wohngebäude auf der Nordseite und Bürogebäude auf der Südseite, in denen in den Obergeschossen ausnahmsweise Wohnen zulässig ist. 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. Im Plangebiet selbst wird eine Gemeinbedarfsfläche für Soziale Zwecke mit der Nutzung „Obdachlosenunterkunft“ festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzung sind Werbeanlagen nur in dem Umfang zulässig, soweit es sich auf verfahrensfreie Hinweistafeln i. S. der LBO handelt. Deren Anzahl ist auf max. 2 Anlagen begrenzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich im Wesentlichen am baulichen Bestand und den Vorgaben des Bebauungsplanes 079/07 „Teinacher Straße“, in dem der Rahmen für die bauliche Nutzung gesteckt ist. Da es sich bei dem Bebauungsplan „Obdachlosenunterkunft Teinacher Straße“ lediglich um eine Umnutzung eines vorhandenen Bestandes handelt, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen, da man ja auch im neuen Geltungsbereich keine andere Nutzungsintensität anstrebt. Demnach wird die GRZ in Anlehnung an den Bebauungsplan 079/07 „Teinacher Straße“ mit 0,5 festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen auch der Dichte der vorhandenen Bebauung.

Höhe der baulichen Anlagen

Auch die Höhenentwicklung des Gebäudes mit zwei Vollgeschossen orientiert sich am Bestand. Im Bebauungsplan werden demnach als Rahmen eine Traufhöhe von max. 6,50m und eine Firsthöhe von max. 10,50 m festgesetzt.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die Festsetzung des Baufensters innerhalb der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich im Wesentlichen am baulichen Bestand. Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten über das bestehende Maß hinaus ist mit Blick auf die Nachbarschaft und das Sozialgefüge im Stadtteil

auch nicht erwünscht. Auch die offene Bauweise richtet sich nach dem vorhandenen Bestand.

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 des Plangebietes den Haltepunkt „Teinacher Straße“.

10.5 Immissionsschutz

Ein Lärmgutachten wird in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

10.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die angestrebte Nutzung müssen nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze nur in einem sehr geringen Umfang Stellplätze (Betreuungspersonal) ausgewiesen werden. Die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze und Garagen an der südlichen Grundstücksgrenze lässt hierfür genügend Spielraum.

10.7 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.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachgestaltung

Für das Gebiet wird in Anlehnung an den Bestand ein Satteldach mit der Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt, weil dieses stadtgestalterisch mit der angrenzenden

Wohnhausbebauung nördlich der Teinacher Straße korrespondiert und so das Erscheinungsbild der Straße wesentlich geprägt wird. Weitere Festlegungen zur Gestaltung von Dacheinschnitten und Dachaufbauten ermöglichen ein stadtbildverträgliches Einfügen von baulichen Anlagen entlang der Teinacher Straße.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild eines Baugebietes nachhaltig. Dem Thema Werbeanlagen kommt in diesem Plangebiet eine besonders hohe gestalterische Bedeutung zu, da 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 dienen dazu 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

Für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden. Sie dienen der Regenwasserversickerung und tragen dazu bei die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu minimieren.

Einfriedigungen, Müllbehälterstandorte, Niederspannungs- und Fernmelde-leitungen

Da das Gebiet an ein 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.

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 bebautes Gebiet handelt, bei dem lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt wird. Kosten für eine Bebauungsplanrealisierung entstehen der Stadt Ludwigsburg dadurch nicht.

Aufgestellt:

gez. **Sabine Schröder**

Ludwigsburg, 26.02.2015