



# **Bebauungsplan**

**„Hintere Halden II“**

022/16

**Begründung zum Aufstellungsbeschluss  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Ludwigsburg, 08.05.2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage im Raum / Plangebiet.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsanlass .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>7</b>
<b>9. Planinhalte .....</b>	<b>8</b>
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
9.3 Bauweise.....	8
<b>9.4 Verkehrserschließung .....</b>	<b>8</b>
<b>9.5 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>9.6 Natur und Umwelt.....</b>	<b>10</b>
<b>9.7 Immissionen.....</b>	<b>11</b>
<b>9.8 Altlasten .....</b>	<b>11</b>
<b>9.9 Kampfmittel.....</b>	<b>11</b>
<b>10. Bodenordnung, Flächen und Kosten .....</b>	<b>12</b>
10.1 Bodenordnung.....	12
10.2 Flächenbilanz .....	12
<b>11. Planverwirklichung / Durchführung.....</b>	<b>12</b>

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert.
- Die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### 2. Lage im Raum / Plangebiet



### 3. Planungsanlass

In Ludwigsburg besteht eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht mehr erfüllt werden kann. Bei der Gewerbeflächenentwicklung liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von Entwicklungsflächen für ortsansässige Betriebe.

Durch den Bebauungsplan wird der Ausbau der Westumfahrung von Ludwigsburg, der sogenannten „Weststrandstraße“ planungsrechtlich gesichert. Durch eine gebündelte Verkehrsführung entlang der Autobahn A81 wird durch die Weststrandstraße eine Entlastung der Hauptverkehrsstraßen in der Weststadt erreicht. Besonders der Stadtteil Weststadt, aber auch die Wohnbereiche von Pflugfelden an der Schwieberdinger Straße können von einer Minderung des Verkehrslärms profitieren.

### 4. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt und wird begrenzt:

**Im Norden:**

Gewerbegebiet „Beim Bierkeller“ (Gemeinde Möglingen) und das Gewerbegebiet „Hintere Halden“

**Im Osten und Süden:**

Schwieberdinger Straße

**Im Westen:**

Autobahn A81.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.05.2015 ist.

### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, ist der zu ändernde Planbereich im nördlichen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft (Bestand)“ ausgewiesen. Weiterhin ist im westlichen Bereich nachrichtlich eine (oberirdische) elektrische 110-kV-Freileitung sowie im zentralen Bereich eine Hauptleitung für Wasser der Bodensee-Wasserversorgung (BWV) übernommen. Ob diese Leitungen noch vorhanden sind und eventuell verlegt werden müssen wird im weiteren Verfahren geklärt werden.

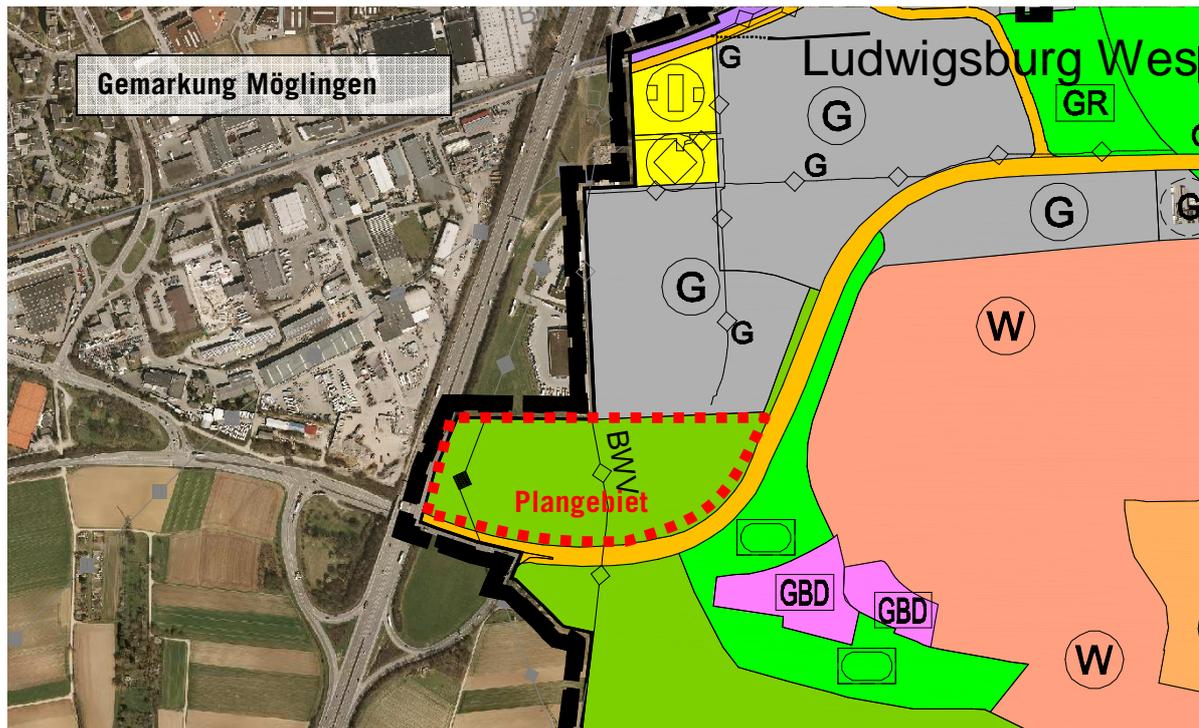


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ludwigsburg von 1984 mit Aktualisierungen von 2010

Somit wäre der Bebauungsplan „Hintere Halden II“ Nr. 022/15 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

## 6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Der Bau der „Weststrandstraße“ wird durch den Bebauungsplan „Hintere Halden II“ auf Ludwigsburger Gemarkung gesichert. Im nördlichen Anschluss, auf Möglinger Gemarkung, erfolgt die Sicherung durch den Bebauungsplan „Beim Bierkeller“. Der Bebauungsplan „Beim Bierkeller“ ist seit dem 06.07.2006 rechtskräftig. Die Trasse der „Weststrandstraße“, die zur Förderung mit Mitteln des Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (LGVFG) eingereicht wurde ist darin als „Optionsfläche für den autobahnparallelen Ausbau der Westumfahrung“ dargestellt. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Parallelisierung der beiden Bebauungsplanverfahren („Beim Bierkeller und Hintere Halden II“) mit der Gemeinde Möglingen wird angestrebt.

Der Bebauungsplan „Hintere Halden II“ überlagert in Teilbereichen den seit dem 08.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hintere Halden“. Darin ist ein Anschluss an die Schwieberdinger Straße zum Wendehammer Wöhlerstraße vorgesehen. Über diesen Anschluss („rechts rein – rechts raus“) sollte die Anbindung der Gewerbeflächen an die Schwieberdinger Straße erfolgen. Da mit der geplanten „Weststrandstraße“ ein sehr viel geeigneter und vollwertiger Anschluss der Gewerbeflächen ermöglicht wird, kann dieser Anschluss zugunsten zusätzlicher gewerblicher Entwicklungsflächen aufgegeben werden.

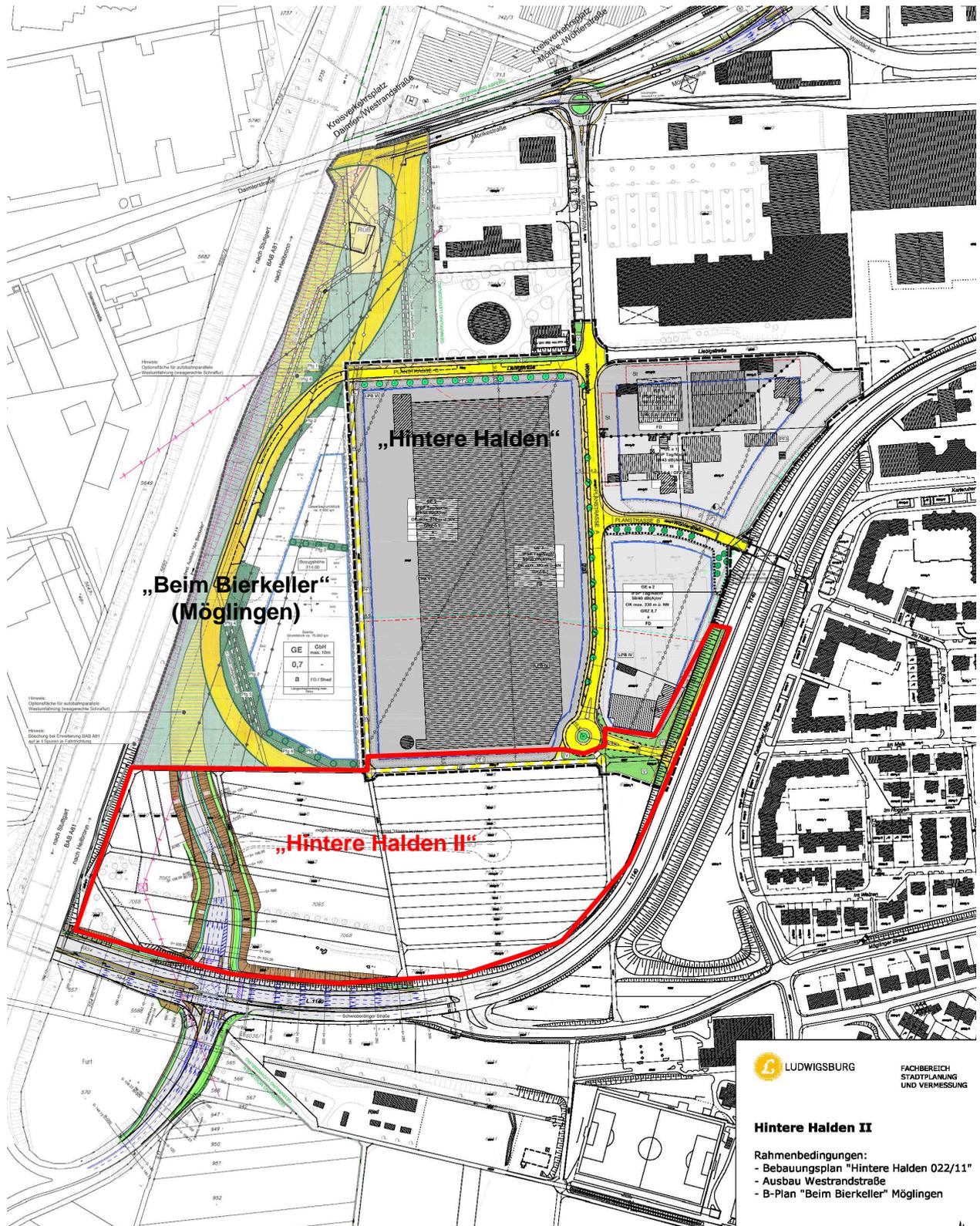


Abb.: Übersicht bestehende / angrenzendes Bauplanungsrecht

## 7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland), entlang der Schwieberdinger Straße Grünstreifen mit Gebüsch und Einzelbäumen.

## 8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

### Gewerbegebiet:

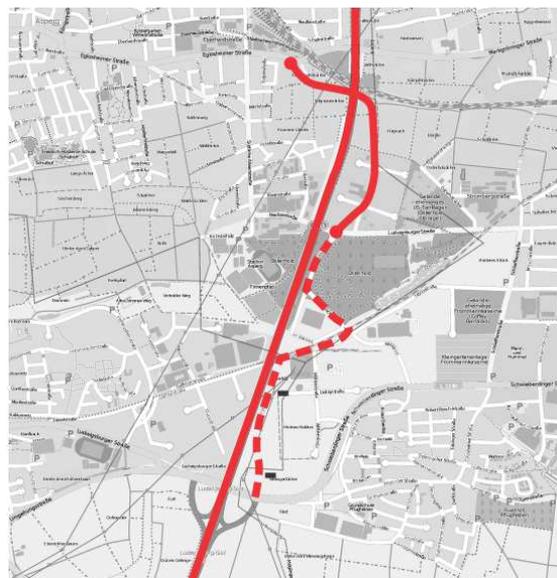
In Ludwigsburg besteht ein Flächendefizit an planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebieten, dem angesichts der relativ kleinen Gemarkungsfläche und der hohen Siedlungsdichte nicht durch die Beanspruchung weiterer Flächen im Außenbereich und Erholungsraum abgeholfen werden kann. Daher ist dieser räumlich bereits eingebundene und durch angrenzende Gewerbegebiete geprägte Standort besonders gut für ein Gewerbegebiet geeignet. Dieses Gewerbegebiet soll insbesondere ortsansässigen Betrieben für notwendige Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Angesichts einer fast direkten Anbindung an die Autobahn A81 und die Landesstraße L 1140 ist diese Fläche für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert.

### Westrandstraße:

Durch den Bebauungsplan „Hintere Halden II“ wird der Bau der „Westrandstraße“ planungsrechtlich gesichert. Die geplante „Westrandstraße“ stellt für Ludwigsburg ein wichtiges Element im Verkehrsnetz zur Entlastung der Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Weststadt dar.

Durch die Führung der Straße parallel zur Autobahn A 81 wird eine Bündelung der Verkehrsachsen erreicht. Wodurch die bestehenden Wohngebiete in Pflugfelden von den Auswirkungen des Verkehrs entlastet werden können. In Verbindung mit der Ostumfahrung Asperg, die direkt nördlich der Westrandstraße anschließen soll, bildet sie einen Netzzusammenhang, der in zwei Realisierungsschritten erreicht werden kann. Mit dem ersten Realisierungsabschnitt zwischen der L 1140 am Knoten der AS Ludwigsburg-Süd und der Mörikestraße über den schon bestehenden

Teil der „Westrandstraße“ im Bereich des Gewerbegebietes „Beim Bierkeller“ (Gemeinde Möglingen) wird in Verbindung mit der Straße Im Waldeck ein Netzzusammenhang zur Ostumfahrung Asperg hergestellt, der im zweiten Realisierungsabschnitt dann zwischen Liebigstraße und Ludwigsburger Straße direkter ermöglicht wird.



Geplante Trasse der Westrandstraße

### Das städtebauliche Konzept

Zur Schwieberdinger Straße soll der bestehende Gehölzgürtel erhalten und als Grünfläche im Bebauungsplan gesichert werden. Die Fläche zwischen Autobahn und „Westrandstraße“ ist aufgrund des Anbauverbots der Autobahn und der bestehenden Hochspannungsleitung für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet und verbleibt als Grünfläche.

## 9. Planinhalte

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen sollen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Im Plangebiet sind **Einzelhandelsbetriebe** aufgrund der Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigsburg vom 19.03.2013, **Vergnügungseinrichtungen** (Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters), **Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung** und **betriebsbedingtes Wohnen** aufgrund der Lärmeinwirkung der Autobahn unzulässig.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Um gewerblichen Ansprüchen genügen zu können, ist das höchst zulässige Maß für Gewerbegebiete gemäß §17 BauNVO mit einer **Grundflächenzahl von 0,8** festgesetzt.

### 9.3 Bauweise

Unter der Berücksichtigung der möglichen zukünftigen Entwicklung wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die im Gegensatz zur offenen Bauweise Gebäudelängen über 50m erlaubt. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Dadurch soll erreicht werden, dass sich Gewerbebetriebe, die größere Hallen oder Produktionsanlagen benötigen, problemlos ansiedeln können.

### 9.4 Verkehrserschließung

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV):**

Das Plangebiet wird über die geplante Westrandstraße und der Wendehammer an der Wöhlerstraße erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ob und in welcher Form eine innere Erschließung des Plangebietes erfolgt, klärt sich im weiteren Verfahren.

**Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):**

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Lotter und Karlsruher-Allee (Stadtteil Pflugfelden) an den ÖPNV angebunden. Die Linie 508 verkehrt von der Haltestelle Lotter in den Hauptverkehrszeiten (6-9 Uhr und 16-19 Uhr) im Halbstundentakt zum ZOB Ludwigsburg (Fahrzeit 12 Minuten). Von der Haltestelle „Karlsruher-Allee“ verkehrt die Linie 422 in den Hauptverkehrszeiten in im 10 Minuten-Takt zum ZOB Ludwigsburg (Fahrzeit 16 Minuten).



Abb.: Bushaltestellen und Buslinien

**Fuß- und Radverkehr:**

Das Plangebiet kann über die Wöhlerstraße und den bestehenden Wirtschaftsweg westlich des Lapp-Geländes an das bestehende Radwegenetz angebunden werden.

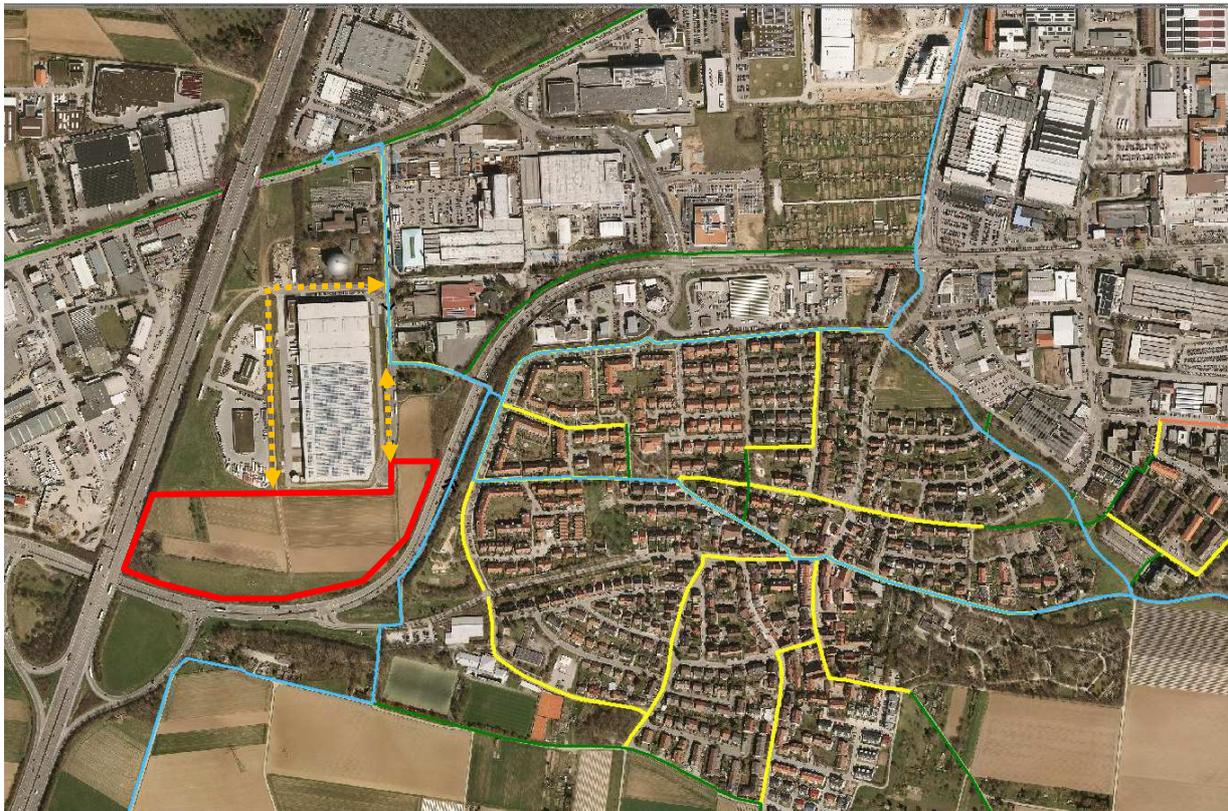


Abb.: Radwegenetz

**9.5 Ver- und Entsorgung**

Alle notwendigen Medien sind in den umschließenden Straßen vorhanden, bzw. werden in die geplanten Straßen gelegt.

**Entwässerung**

Die Entwässerung des Gebietes ist gesichert. Die Trennkanalisation wurde im Zuge der Erschließung „Hintere Halden“ verlegt. Dabei wurden auch die Flächen des Plangebietes berücksichtigt. Die „innere“ Erschließung des Planungsgebietes klärt sich im weiteren Verfahren. Eine Anbindung ans bestehende Kanalnetz ist möglich.

**9.6 Natur und Umwelt**

Um zu klären ob durch die Planung artenschutzrechtliche Belange berührt sind, werden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Der durch die Planung hervorgerufene Eingriff wird im weiteren Verfahren ermittelt und kann auf Grundlage des „Leitfadens zur Anwendung des monetären Ökokontos der Stadt Ludwigsburg“ monetär bewertet werden oder durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet kompensiert werden.

## 9.7 Immissionen

Das Plangebiet steht unter dem Einfluss des Verkehrslärms der Autobahn A81. Außerdem ist bei der Ausweisung der neuen Gewerbeflächen die Schutzwürdigkeit angrenzender Gebiete zu berücksichtigen.

Daher sind folgende schalltechnischen Untersuchungen erforderlich:

- Einwirkung Verkehrslärm auf das Plangebiet
- Auswirkung des Gewerbelärms des Plangebietes auf schutzwürdige Nutzungen im Umfeld, insbesondere die angrenzende (Wohn-)Bebauung in Pflugfeldern

## 9.8 Altlasten

Das Fl. 7065 (städtisches Eigentum) wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamtes Ludwigsburg unter der Nummer 899 geführt. Die Stadt Ludwigsburg hat das Flurstück im Jahr 2013 geotechnisch erkunden lassen. Es wurde eine Auffüllung mit Betonbruchstücken und Betonblöcken festgestellt. Die Untersuchungsergebnisse und die gutachterlichen Einstufungen können im Gutachten Nr. 13228 des Geotechnischen Büros Peter Bergmann, Brackenheim eingesehen werden.

Das Fl. 6961/1 (städtisches Eigentum) wird ebenfalls im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamtes Ludwigsburg unter der Nummer 848 geführt. Hier soll früher ein Autoabwrackplatz bestanden haben. Entsorgungspflichtige Schadstoffe im Boden können hier nicht ausgeschlossen werden.

Auf allen Flächen im Bebauungsplan können Auffüllungen mit schädlichen Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Das weitere Vorgehen wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

## 9.9 Kampfmittel

Das Ergebnis einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 25.04.2013 hat ergeben, dass Anhaltspunkte vorliegen, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen.

Das weitere Vorgehen wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

## 10. Bodenordnung, Flächen und Kosten

### 10.1 Bodenordnung

Der Großteil der Flächen für die geplante gewerbliche Nutzung wurde bereits von der Stadt Ludwigsburg erworben. Die restlichen privaten Grundstücke sollen noch in das städtische Eigentum übergehen - eine Umlegung ist nicht vorgesehen. Für die geplante „Weststrandstraße“ ist der Grunderwerb noch nicht abgeschlossen. Dieser soll parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Gleichzeitig werden die mit der Gemeinde Möglingen bereits bestehenden vertraglichen Regelungen auf die jetzige Planung angepasst.

### 10.2 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches	7,1 ha	100,0 %
Davon:		
- gewerbliche Flächen (neu)	4,6 ha	65 %
- Verkehrsfläche (neu)	1,0 ha	14 %
./. Straßenfläche	0,84 ha	
./. Böschung	0,16 ha	
- Grünfläche	1,5 ha	21 %

## 11. Planverwirklichung / Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zur Bewilligung der Fördermittel durch Mittel des Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz für die Weststrandstraße abgeschlossen werden.

Für die Grundstücke haben sich bereits interessierte Firmen gemeldet.

\_\_\_\_\_  
Oliver Linder

FB Stadtplanung und Vermessung  
08.05.2015