



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Schönbeinstraße Süd“

026/09

**Begründung zum erneuten Planungskonzept
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Ludwigsburg, den 20.05.2016

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – gem. § 13a BauGB	3
3. Lage im Raum/Plangebiet	4
4. Planungsanlass	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	5
7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	6
8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept	7
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
9.3 Nebenanlagen	9
9.4 Stellplätze, Tiefgaragen.....	9
9.5 Verkehrsflächen	9
9.6 Pflanzbindungen, Pflanzgebote	9
9.7 Tiefgaragenbegrünung	9
10. Örtliche Bauvorschriften.....	10
11. Umweltbelange	11
12. Verkehrserschließung	11
13. Ver-und Entsorgung.....	12
13.1 Immissionsschutz	12
14. Bodenordnung, Flächen und Kosten	13
14.1 Bodenordnung	13
14.2 Flächenbilanz.....	13
14.3 Kosten.....	13
15. Gutachterliche Grundlagen	13
16. Planverwirklichung/Durchführung	13

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 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.
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – 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 zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind nach den vorliegenden Erkenntnissen im Bebauungsplan-Verfahren „Pater-Kolbe-Straße“ gegeben:

- Der Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ dient der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist als Wohnbauland planungsrechtlich bereits festgelegt und mit baulichen Nutzungen belegt.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

3. Lage im Raum/Plangebiet



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Das ehemalige BayWa-Areal liegt in der Ludwigsburger Weststadt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schönbeinstraße Süd“ hat eine Größe von ca. 6,5 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Schönbeinstraße, im Osten an die Oscar-Walcker-Straße, im Süden den Weg Flurstück Nr. 4636 und im Westen den Weg Flurstück 5320 (teilw.).

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er zum Städtebaulichen Konzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 20.05.2016 dargestellt ist.

4. Planungsanlass

Mit Grundsatzbeschluss vom 08.07.2016 hat der Gemeinderat beschlossen auf dem ehemaligen BayWa-Areal ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Flächenverteilung von Wohnen und Gewerbe war Bestandteil des Beschlusses. Insbesondere für die Umwandlung der gewerblich genutzten Fläche in Wohnbauflächen ist eine Änderung des bestehenden Bauplanungsrechtes erforderlich und die damit einhergehenden Konflikte, insbesondere des Konfliktes durch Gewerbelärm, zu bewältigen.

Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, die Erschließung des auch künftig gewerblich genutzten Teils des ehemaligen BayWa-Areals über die verlängerte Kammererstraße zu erschließen.

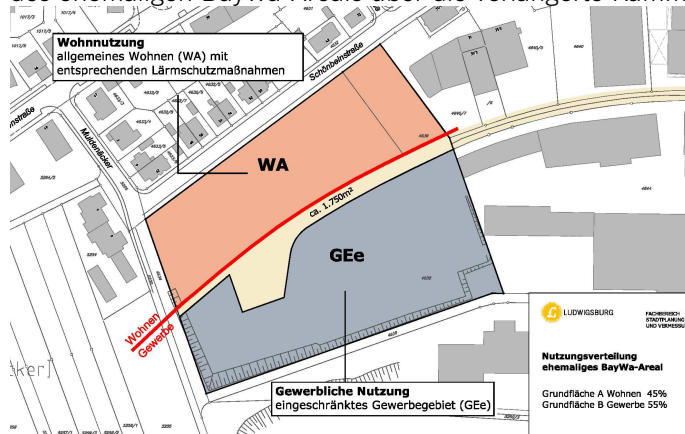


Abbildung 2: Nutzungsverteilung ehemaliges BayWa-Areal gem. Beschluss Gemeinderat vom 08.07.2016

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

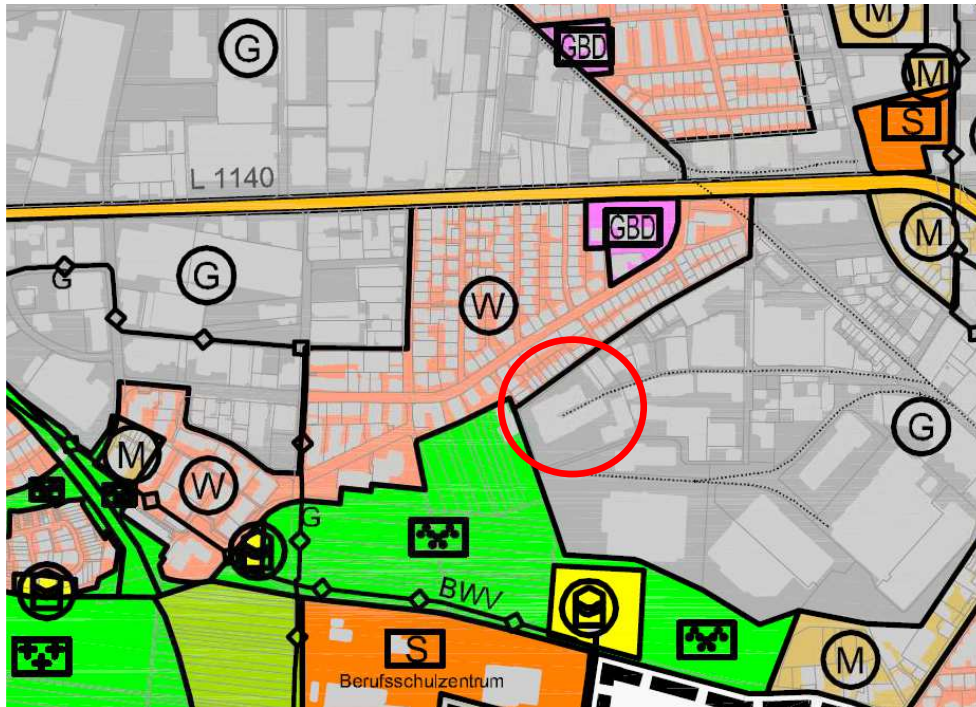


Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit gültigen FNP

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Plangebiet wird sich in Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen gliedern. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnbauflächen (nördlich) und gewerbliche Bauflächen (östlich und südlich). Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan 18/5 setzt ein Industrieviertel fest. Dieser soll in seinem westlichen Bereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbeinstraße Süd“ qualifiziert überplant werden.

Das nördlich angrenzende Planungsrecht setzt ein gemischtes Viertel und ein Wohnviertel fest, südlich des Geltungsbereiches ist planungsrechtlich ein Gewerbegebiet gesichert.

7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches



Abbildung 4: Luftbild

Bei der südlichen Weststadt handelt es sich sowohl historisch als auch nutzungsbezogen um ein außerordentlich heterogenes Gebiet innerhalb der Stadtstruktur Ludwigsburgs. Am südlichen Ende der Solitudeallee gelegen, entstanden bereits im 19. Jh. am Pflugfelder Tor Werkswohnungen für das Unifranck-Werk, weitere Wohngebiete entwickelten sich zwischen der Schwieberdinger Straße und dem Wasserhochbehälter in den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die gesamte Gewerbefläche wurde sukzessiv aufgesiedelt und beinhaltet bereits heute Konversionen früherer Zeiten (Alte Ziegelei). Zudem ist das Gelände teilweise stark verändert worden, sodass künstlich angelegte ebene Flächenteile festzustellen sind.

Geprägt wird das Gebiet durch das enge Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen. Auch die Granulation der vorzufindenden Betriebe ist höchst unterschiedlich und reicht von kleinen Handwerksbetrieben bis zu großflächigen Logistikunternehmen. Andererseits bestehen aber auch sehr attraktive Wohnbauflächen, z. B. östlich der Solitudeallee und nördlich der Schönbeinstraße.

Das gesamte Gebiet ist sehr stark von inneren und äußeren Verkehren beeinträchtigt. An der Spitze steht die Belastung auf der Schwieberdinger Straße, gefolgt von den inneren Erschließungen (Solitudeallee, Friedensstraße, Siegesstraße, Ruhrstraße, etc.), die mit Schwerlastverkehr und überörtlichem Verkehr befahren werden.

Das Plangebiet ist bisher gewerblich genutzt. Seit der Verlagerung der Fa. BayWA werden die bestehenden baulichen Anlagen von verschiedenen Gewerbetreibenden zwischengenutzt.

8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

Im Bereich der südlichen Weststadt ist eine klare Nutzungszuordnung für Wohnbauflächen und für Gewerbeflächen erforderlich, die sowohl den wachsenden Bedarf nach Wohnraum als auch dem künftigen Bedarf nach Gewerbefläche gerecht wird. Dabei sind die Ansprüche des Wohnens und die Ansprüchen der gewerblichen Nutzung miteinander zu vereinbaren. Es sind insbesondere Konflikte durch Gewerbelärm und das Verkehrsgeschehen zu lösen. Bisher grenzte die Schönbeinstraße die nördlich angrenzenden Wohngebiete von den überwiegend gewerblich genutzten Flächen im Süden ab. Entlang des südlichen Randes der Schönbeinstraße besteht ein „Saum“ gemischt genutzter Flächen für Wohnen und Arbeiten als Übergang zur reinen gewerblichen Nutzung.

Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen

Mit einem Grundsatzbeschluss hat der Gemeinderat entschieden Teile des ehemaligen BayWa-Areals von einer gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Dadurch soll dem wachsenden Bedarf nach Wohnraum in Ludwigsburg Rechnung getragen werden.

Um die städtebauliche und gestalterische Qualität dieser Wohnbaufläche zu sichern wurde vom Grundstückseigentümer eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Im Rahmen des Gutachterverfahrens hat ein Preisgericht aus fünf eingereichten Arbeiten einen Gewinner ausgewählt. Dieses bauliche Konzept wurde im Hinblick auf die bauliche Dichte überarbeitet. Dadurch soll ein verträglicher Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Schönbeinstraße erreicht werden.

Dieser überarbeitete Planungsentwurf bildet die Grundlage für die Wohnbebauung im vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Die Wohnbebauung ist durch eine klare städtebauliche Struktur geprägt mit vier zeilenförmig angeordnete Wohngebäude und einen Hochpunkt an der Ecke Kammerstraße. Die in ihrer Geschossigkeit gestaffelten Wohngebäude entlang der Schönbeinstraße reagieren auf die angrenzende sehr kleinteilige Wohnbebauung. Der Hochpunkt bildet den Gebietsauftakt von Osten und erzeugt mit seinen Sockelgebäuden einen geschützten und gut nutzbaren Quartiersplatz als soziale Mitte des Areals.



Abbildung 5: Entwurf Wohnbebauung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über die Schönbeinstraße. Der ruhende Verkehrs ist in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Das Freiraumkonzept sieht drei gut nutzbare und Privatheit vermittelnde Freibereiche zwischen den Wohngebäuden vor, die durch eine halböffentliche interne Wegeverbindung mit dem Quartiersplatz verbunden werden. Der Übergang zwischen Wohngebäuden und Gewerbe wird durch eine begrünte Lärmschutzwand gebildet, die einen Puffer erzeugen soll, die Nutzungen klar voneinander trennt.

Das Wohnquartier ist geprägt durch einen baulichen Sockel entlang der Schönbeinstraße, der die notwendige Privatheit der Freiräume gewährleisten soll, aber dennoch Durchblicke zulässt. Die Fassaden sind klar und einheitlich gestaltet und reagieren konsequent auf Belichtung und Anforderungen des Schallschutzes.

Um Einschränkungen für die bestehenden Gewerbeflächen zu verhindern muss die sich heranrückende Wohnbebauung vor möglichen Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung (Gewerbelärm) schützen.

Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen

In Ludwigsburg besteht neben der Nachfrage nach Wohnraum auch eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Daher ist es ein zentrales Anliegen der Stadt Flächen für unterschiedliche betriebliche Ansprüche bereitzuhalten. Da zusätzlicher Gewerbeflächen nur in sehr eingeschränktem Umfang geschaffen werden können besteht ein besonderes Augenmerk auf dem Erhalt bestehender Gewerbeflächen.

Im Bereich des ehemaligen BayWa-Areals wurde dem Bedarf nach Wohnbauflächen in Teilen der Vorzug gegenüber dem Erhalt gewerblicher Flächen gegeben. Um die Betriebstätigkeit angrenzender gewerblich genutzten Flächen dadurch aber nicht zu beeinträchtigen, müssen für die neue heranrückende Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz gegen den Betriebslärm getroffen werden. Eine Wichtige Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden angrenzenden gewerblichen Flächen auf dem heutigen Stand, also ohne heranrückende Wohnbebauung. Diese Anforderung war auch wesentlicher Bestandteil der Mehrfachbeauftragung für die Wohnbauflächen.

Die Fläche des ehemaligen BayWa-Areals, die auch künftig gewerblich genutzt wird, soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Eingeschränkt sind die Lärmemissionen der betrieblichen Tätigkeit. Das Spektrum möglicher Nutzer reicht von einer Büro- und Dienstleistungsnutzung bis zu produzierenden Betrieben, deren Betriebstätigkeit überwiegend in Hallen stattfindet. Die Gewerbeflächen sollten flexibel nutzbar sein und verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Neuordnung der Verkehrserschließung

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird auch die Verkehrserschließung angepasst (Vgl. Grundsatzbeschluss des Gemeinderates). Wichtiges Ziel ist die Entflechtung des Verkehrs für die Wohnbauflächen und der Gewerbeflächen. Die Wohnbauflächen sollen über die Schönbeinstraße erschlossen werden, die gewerblichen Flächen des ehemaligen BayWa-Areals werden künftig über eine verlängerte Kammererstraße erschlossen.

Die verlängerte Kammererstraße befindet sich im Bereich einer ehemaligen Gütergleisstrasse. Das Planungskonzept sieht hier eine vollwertige Gewerbegebietserschließung vor. Die Parkplätze, der angrenzenden Gewerbebetriebe entlang dieser Straßenachse können dabei erhalten bleiben.

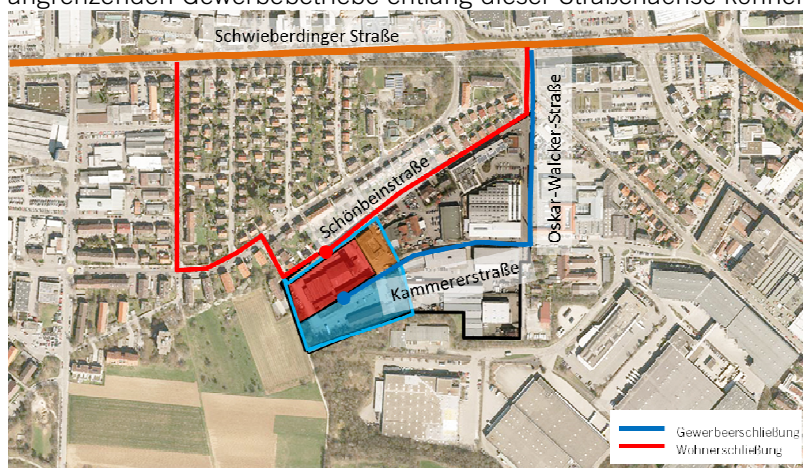


Abbildung 6: künftiges Verkehrserschließungskonzept

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zwei Gebietsnutzungen festgesetzt:
Zur bestehenden Wohnbebauung hin soll ein Allgemeines Wohngebiet, im rückwärtigen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wohnbebauung:

Die Wohngebäude entlang der Schönbeinstraße sind mit III+D und IV+D in ihrer Geschossigkeit gestaffelt und reagieren auf die angrenzende sehr kleinteilige Wohnbebauung nördlich der Schönbeinstraße.

Der Hochpunkt an der Kammererstraße mit 8 Vollgeschossen und Staffelgeschoss bildet den Gebietsauftakt von Osten. Die Sockelgebäude bilden mit 2-Vollgeschossen einen geschützten Quartiersplatz.

Um eine verträgliche bauliche Dichte des Gebietes für das Umfeld zu gewährleisten wird eine Geschossflächenzahl entsprechend den Obergrenzen nach §17 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die verbindliche Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, etc. erfolgt im weiteren Verfahren.

Gewerbebebauung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird im weiteren Verfahren geklärt. Derzeit ist eine Wandhöhe von 10-12m vorgesehen.

9.3 Nebenanlagen

Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

9.4 Stellplätze, Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage innerhalb des Gebiets hergestellt. Die Zufahrt erfolgt über die Schönbeinstraße. Die Parkierung der gewerblichen Flächen im rückwärtigen Bereich erfolgt oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücken. Die Zufahrt erfolgt über die noch herzustellende Verlängerung der Kammererstraße.

9.5 Verkehrsflächen

Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

9.6 Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

9.7 Tiefgaragenbegrünung

Wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung sowie umweltschützenden Belangen im Plangebiet.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dach- und Fassadengestaltung

Dachbegrünung

Müllbehälterstandplätze

Werbeanlagen

Die o.g. Punkte werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

11. Umweltbelange

Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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.

Eine überschlägige Bewertung der Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren.

12. Verkehrserschließung

Wie bereits ausgeführt wird die Verkehrserschließung im Zuge der Planung neu konzipiert. Die Verlängerung der Kammererstraße erfolgt als vollwertige Gewerbegebietserschließung, die den Begegnungsverkehr LKW-LKW ermöglicht dafür ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m erforderlich.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebietes erfolgt mit den Buslinien. Die Haltestellen befinden sich im Bereich der Friedensstraße.

Der Bereich ist gut an das städtische Rad- und Fußwegenetz angebunden.

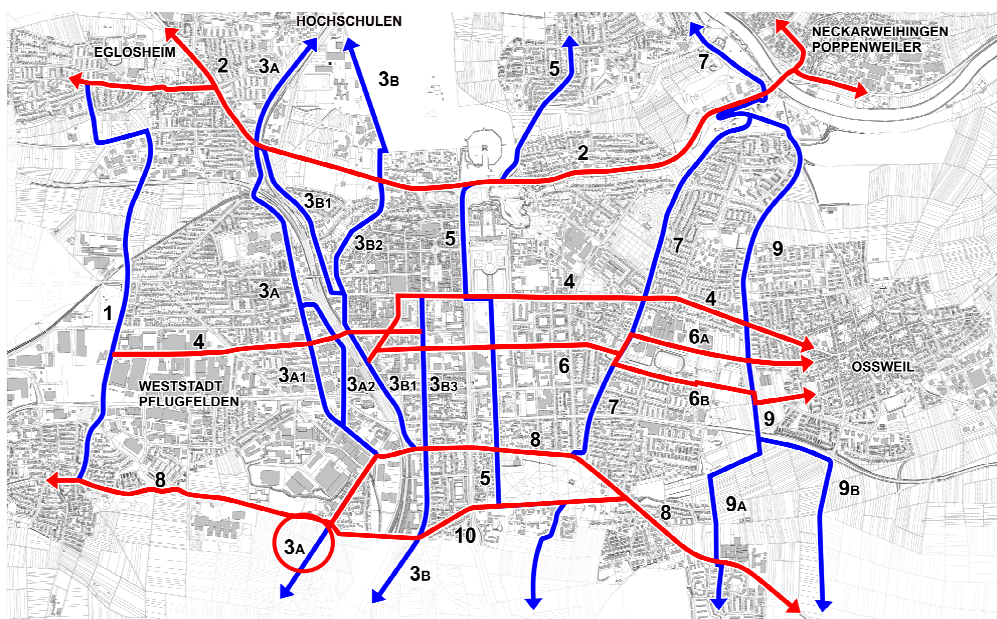


Abbildung 7: Hauptroutennetz

13. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Planung wird auch das Ver- und Entsorgungsnetz angepasst. Dabei werden die Planungsüberlegungen im Bereich des Wohnbaupotentials Muldenäcker und der Ausbau des Entwässerungskanals in der Schönbeinstraße berücksichtigt.

13.1 Immissionsschutz

Die bestehenden Betriebe sollen in Ihrem Emissionsverhalten nicht beeinträchtigt werden. Daher wurde eine Schallausbreitungsrechnung erstellt, welche für die bestehenden Betriebe einen Flächenschallwert vorsieht, der die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten entlang der Schönbeinstraße einhält. Diese Schallausbreitungsrechnung war Bestandteil der Aufgabenstellung im Rahmen der Mehrfachbeauftragung für den Wohnbereich. Für das künftige allgemeine Wohngebiet müssen Vorkehrungen getroffen werden, die die Einhaltung dieser Flächenschallwerte für die bestehenden Betriebe ermöglichen. Der im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ermittelte Siegerentwurf wird dieser Anforderung gerecht. Neben schallabschirmenden Baukörpern sind, in Bereichen, in denen die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) überschritten werden, Maßnahmen an den Gebäuden in Form sogenannter Hamburger Fenster vorgesehen.

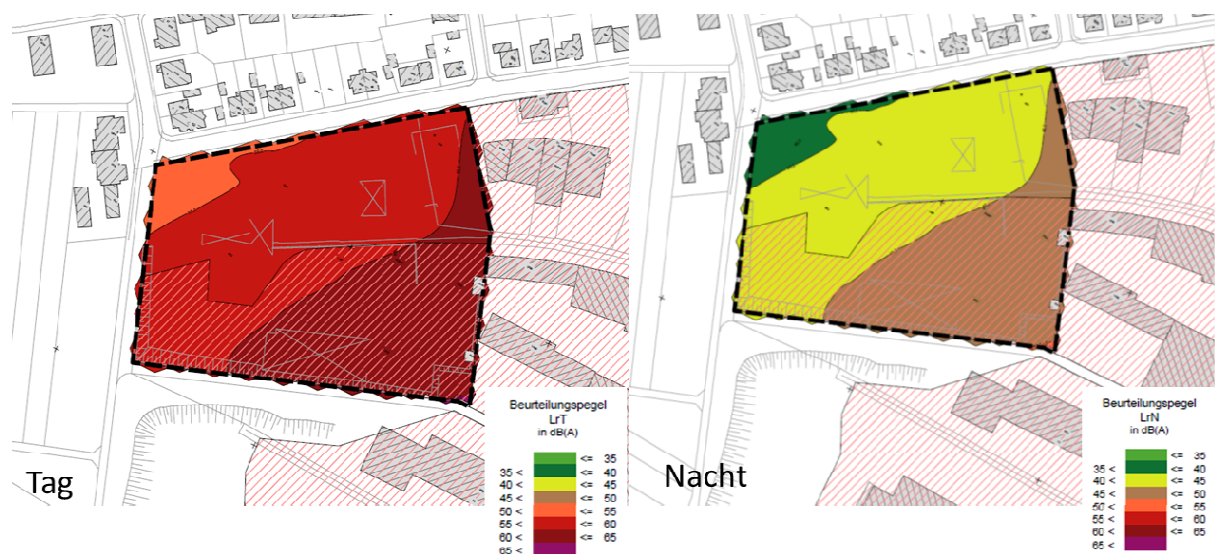


Abbildung 8: Schallausbreitung Gewerbelärm

14. Bodenordnung, Flächen und Kosten

14.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

14.2 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. ?? ha
Größe des allgemeinen Wohngebietes	ca. 0,7 ha
Größe des eingeschränkten Gewerbegebietes	ca. 0,9 ha
Verkehrsflächen (Kammererstraße neu)	ca. 0,3 ha

14.3 Kosten

Zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Investor wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin geregelt wird u.a. sein, dass die Kosten der erforderlichen Gutachten von Investor getragen werden.

15. Gutachterliche Grundlagen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Gutachten zu Altlasten, Artenschutz, Kampfmittel und Lärm erstellt.

16. Planverwirklichung/Durchführung

Der Bebauungsplan soll im 1. Halbjahr 2017 zur Satzung geführt werden. Voraussetzung hierfür ist das bis zum Entwurfsbeschluss ein unterschriebener Städtebaulicher Vertrag vorliegt.

20.05.2016, Oliver Linder
FB Stadtplanung und Vermessung