

# Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 „Schauinsland“ in Ludwigsburg - Neckarweihingen - Begründung zum Auslegungsbeschluss -

## I. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 28 „Schauinsland“ sind

1. Das Baugesetzbuch (2004, BauGB) 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.
2. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

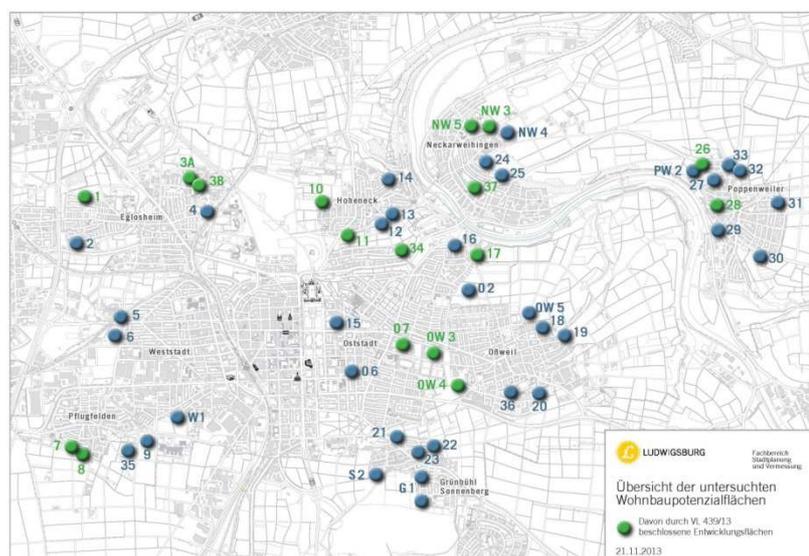
## II. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1. Bedarf Wohnbauflächen

Die Stadt Ludwigsburg hat ihre Einwohnerzahl durch die Entwicklung und Erschließung von neuen Wohnbaugebieten, insbesondere durch die Konversion von ehemaligen Kasernenarealen, nach anfänglichem Einwohnerrückgang in den letzten Jahren stabilisiert und wächst wieder stark.

Ludwigsburg bietet derzeit ca. 50.000 Arbeitsplätze. Dabei kommen ca. 38.000 Personen von außerhalb als sogenannte „Einpenderler“ ins Stadtgebiet, welche auch teilweise in Ludwigsburg Wohnraum suchen. Bedingt durch die starken lokalen Unternehmen und der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart mit ihren großen Arbeitgebern ist Ludwigsburg für viele also ein attraktiver Wohnstandort. Allerdings besteht derzeit auch ein nur sehr eingeschränktes Angebot an Baugrundstücken für Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Insbesondere gibt es derzeit kaum Angebote an günstigem Mietwohnraum.

Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat der Gemeinderat 2013 die Verwaltung beauftragt, untergenutzte Flächen oder Flächen an einseitig bebauten Straßen zu untersuchen. Dabei sollte der Innen-



entwicklung der Vorrang vor Entwicklungen im Außenbereich gegeben werden. Im Rahmen der damaligen Prüfungen wurden auf Ludwigsburger Gemarkung ca. 50 verschiedene potenzielle Entwicklungsflächen untersucht und bewertet. Davon wurden 17 Flächen vertieft geprüft und generell für eine weitere Entwicklung beschlossen, sofern sich die Standorte städtebaulich eignen und der Grunderwerb vollständig getätigt werden kann. Dabei sind die Flächen NW3 und NW5 in Neckarweihingen Grundlage des vorliegenden Plan-verfahrens.

Nach einer weiteren städtebaulichen Untersuchung hat sich gezeigt, dass einige Innenentwicklungsflächen für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind (z.B. Grünzug, fehlende Wirtschaftlichkeit der Erschließung) oder die Stadt derzeit nicht ins Eigentum der Grundstücke gelangen kann (praktiziertes Aufkaufmodell), somit diese Flächen für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung ausscheiden.

Letztendlich befinden sich aktuell 11 Flächen in der konkreten Umsetzung (Planung und Bau) mit unterschiedlichen Realisierungshorizonten und einer Gesamtsumme von etwa 1.600 Wohneinheiten (vgl. Übersichtskarte zur Wohnbaulandentwicklung auf Seite 9). Darunter sind neben der Erschließung von Innenentwicklungsflächen auch kleinere Arrondierungen an den Ortsrändern vorgesehen.

Parallel zu Flächenentwicklungen werden auch leerstehende Wohnhäuser und Baulücken aktiviert. Allerdings stehen diese Bemühungen erst am Anfang und es kann noch keine Erfolgsbilanz gezogen oder gar eine Prognose abgegeben werden.

Die Stadt Ludwigsburg kann mangels Bauflächen seit längerer Zeit keine Wohnbauplätze mehr auf den Markt bringen. Wie bereits dargestellt besteht insbesondere ein massiver Mangel an „bezahlbarem“ Mietwohnraum. Derzeit stehen ca. 1.400 Interessenten auf der Warteliste der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für eine Wohnung.

Um die Bevölkerungszahl in Ludwigsburg stabil zu halten, sind aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte (verstärkter Trend zu Single-Haushalten, weniger Personen pro Haushalt) pro Jahr allein etwa 300 neue Wohnungen notwendig. Die Unterbringung von Asylsuchenden sowie der Wegfall der Belegungsbindung bei Sozialwohnungen stellen zukünftig weitere Herausforderungen dar.

## **2. Plangebiet**

Das Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von brutto ca. 3,8 ha liegt am nördlichen Ortsrand des Ludwigsburger Stadtteils Neckarweihingen. Es beinhaltet den südlichen Bereich des Friedhofs Scholppenäcker und erstreckt sich vom südöstlichen Rand des Friedhofes bis zur Hohenrainstraße.

### 3. Regionalplan

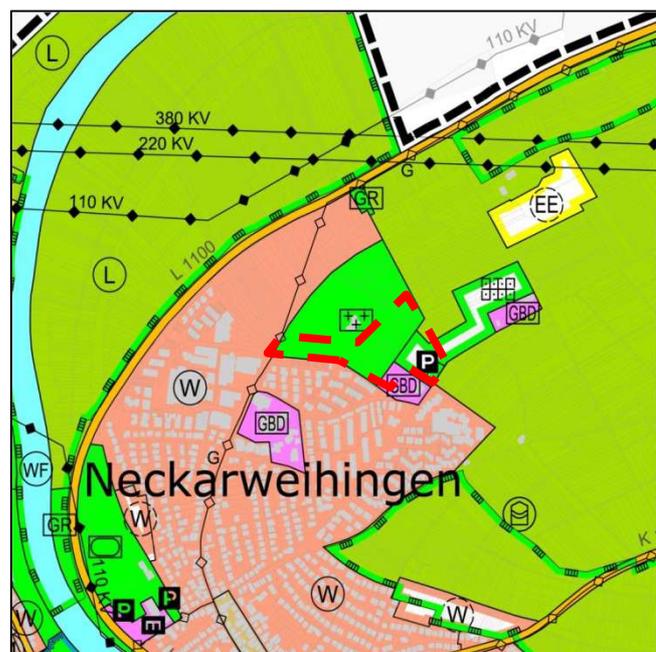
Im derzeit gültigen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart (Fort-schreibung vom 22.07.2009, rechts-verbindlich seit dem 12.11.2010) ist das Plangebiet (rot gestrichelt) im Bestand als Landwirtschaft, sonstige Flächen sowie als Gebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Andere Ziele oder Grundsätze, die der Regionalplanung entgegenlaufen



würden, werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert. Die im Planausschnitt dargestellte Hochspannungsleitung wurde zwischenzeitlich demontiert.

### 4. Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche (Friedhof), geplante Kleingarten-/Kleintierzuchtanlage und Parkplatz für die benachbarte Gemeinbedarfsfläche dargestellt.



### 5. Planungsanlass

Die im Jahre 2013 entwickelte Friedhofskonzeption zeigt, dass auf dem Friedhof Scholppenäcker deutlich mehr Bestattungsfläche vorgesehen ist, als zukünftig notwendig sein wird. Diese Situation ist vorwiegend durch den Wandel in der Bestattungskultur entstanden. Daher hat der Gemeinderat im Jahr 2013 beschlossen, die südliche Teilfläche des Friedhofs zu entwidmen, um diese einer anderen Nutzung zuzuführen. Der südöstlich der Aussegnungshalle gelegene, als Friedhofsfläche dargestellte Bereich, ist aufgrund seiner geologischen Beschaffenheit für Erdgräber ungeeignet.

Die dargestellte, geplante Kleingarten-/Kleintierzuchtanlage ist in wesentlichen Teilen durch den Bebauungsplan 115/10 umgesetzt worden, in dem auf diesen Flächen die

Kleintierzuchtanlage, der Bauhof, der Aktivspielplatz Robinson, der Bolz- und Festplatz festgesetzt wurden.

## **6. Planungsziel**

Planungsziel des Bebauungsplans „Schauinsland“ Nr. 115/14 ist die Schaffung eines Wohngebietes mit einem Angebot an individuell bebaubaren Einfamilienhaus- sowie Geschoßwohnungsbaugrundstücken. Somit ist der Bebauungsplan „Schauinsland“ Nr. 115/14 nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in eine Wohnbaufläche und im westlichen Teil in eine Grünfläche zu ändern (siehe Anlage 1: Lageplan vom 30.06.2017). Der dargestellte Parkplatz ist nicht mehr notwendig und soll entfallen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft bereits mit gültigen Bebauungsplänen beplante Flächen (Friedhofsflächen, landwirtschaftliche Flächen) sowie eine kleinere Fläche im Außenbereich mit derzeit landwirtschaftlicher Nutzung.

Mit dieser Planung wird auch die Innenentwicklung im Sinne einer verbesserten Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen für dringend benötigtes Wohnbauland realisiert. Im nördlichen Bereich wird eine Arrondierung des Ortsrandes von Neckarweihingen vollzogen und somit eine klare Siedlungskante definiert. Eine weitere Ausweisung im Außenbereich ist nicht vorgesehen.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Schauinsland“ Nr. 115/14 erhoben und finden Eingang in den Umweltbericht zum Bebauungsplan.

## **III. Bedarfsnachweis für das Baugebiet „Schauinsland“**

### **1. Vorbemerkung**

Mit der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ hat das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur am 23.05.2013 ein Hinweispapier veröffentlicht, welches unter anderem bei der Genehmigung einer Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden soll. Ziel dieses Nachweises ist es, den Flächenverbrauch im Außenbereich zu begründen und somit eine ungesteuerte Neuausweisung zu begrenzen.

Eine Überarbeitung dieses Papieres durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erfolgte zum 15.02.2017. Dort sind zwischenzeitlich veränderte Rahmenbedingungen eingeflossen, z.B. ist nun auch der Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und Schutzberechtigten anrechenbar. Dieses aktualisierte Papier wird nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Stuttgart für das weitere Verfahren „FNP-Änderung Nr. 28 Schauinsland“ herangezogen.

## **2. Rechtsgrundlagen**

§ 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) Absatz 5, Satz 3 Baugesetzbuch schreibt vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

§ 1a Absatz 2 Baugesetzbuch schreibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Weiterhin soll nach Satz 4 die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das o.g. Hinweispapier bezieht sich auf diese gesetzlichen Regelungen. Damit soll die Frage geklärt werden, ob die Kommune nach Abzug aller Möglichkeiten der Innenentwicklung aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums neue Wohnbauflächen im Außenbereich ausweisen „darf“.

## **3. Datengrundlagen**

Die Stadt Ludwigsburg liegt als Mittelzentrum (Doppelzentrum mit Kornwestheim) im nördlichen Verdichtungsraum in der Region Stuttgart in der Entwicklungsachse Stuttgart – Bietigheim-Bissingen – Vaihingen a.d. Enz. Hier soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit erfolgen. Das heißt, dass sich die Stadt Ludwigsburg auch über den Eigenbedarf hinaus entwickeln darf und auch Wohnbauland für den regionalen Bedarf anbieten soll.

Die Einwohnerzahl betrug zum 31.03.2016 (dem Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens) 92.983 Einwohner (Quelle: Statistikstelle Stadt Ludwigsburg, Einwohnermeldedaten KDRS).

Zum Stichtag 31.12.2016 betrug die Belegungsdichte 2,06 Einwohner pro Haushalt.

Eine aktuelle Berechnung für die Baugebiete der letzten 10 Jahre in Ludwigsburg hat eine Einwohnerdichte von durchschnittlich 135 Einwohnern pro Hektar ergeben. Da in den nächsten Jahren verstärkt Geschosswohnungen errichtet werden sollen, werden für den Bedarfsnachweis als Orientierungswert mindestens 100 Einwohner pro Hektar angenommen.

Zur Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung werden (noch) die Zahlen des Statistischen Landesamtes herangezogen. Eine eigene Bevölkerungsvorausrechnung der Stadt Ludwigsburg ist derzeit in Bearbeitung.

Auf der Gemarkungsfläche der Stadt Ludwigsburg (inclusive seiner Stadtteile) gibt es noch folgende Flächenpotenziale für Wohnbauland:

1. Noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in

Bauleitplänen:

Burghalde Poppenweiler (FNP)	5,7 ha
Oßweil Nord-Ost (FNP)	26,6 ha
Sonnenberg Süd-West	2,0 ha
Flattichstraße Nord-West	<u>0,3 ha</u>
Summe	34,6 ha

2. Aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich

(derzeit laufende Entwicklungen):

Ingersheimer Straße	0,2 ha
Muldenäcker	0,6 ha
Lorcher Straße	0,2 ha
ehemalige Jägerhofkaserne	1,2 ha
Fuchshofstraße	8,2 ha
Grünbühl West	3,9 ha
Lauffenstraße Nord	0,1 ha
Kapff'sche Höfe	0,3 ha
Höfe am Kaffeeberg	0,4 ha
ehem. BayWa-Areal	<u>0,7 ha</u>
Summe	15,8 ha

3. Baulücken und Leerstand:

Die Stadtverwaltung erhebt regelmäßig Baulücken und untergenutzte Flächen. Im Januar 2017 wurden ca. 11,6 ha Baulücken ermittelt, die sofort für den Wohnungsneubau nutzbar wären. Da sich diese vollständig in Privateigentum befinden hat die Stadt (bislang) nur wenig Einfluss auf die Aktivierung.

Zu vermutlich leer stehenden Wohnungen liegen im Moment lediglich die Ergebnisse des Zensus 2011 vor. Die Stadt Ludwigsburg hatte damals eine Leerstandsquote von Wohnungen mit 3,4 % (1.478 Wohnungen). Diese Daten sind allerdings sehr ungenau und qualitativ fraglich, deshalb läuft derzeit bei der Stadtverwaltung eine vertiefte Erhebung. Die ersten Ergebnisse deuten allerdings nur auf sehr geringe Leerstandspotenziale hin.

#### **4. Erläuterung der Berechnung auf Seite 10**

Zu Ziffer 1:

Die Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (26.03.2016) betrug 92.983 Personen. Unter Zugrundelegung des Planungszeitraums bis zur Aufsiedlung von 3 Jahren wird ein Zuschlag von 0,3% pro Jahr für einen Zuwachs an Wohnfläche durch

z.B. Rückgang der Haushaltsgröße (Singularisierung) eingerechnet. Damit ist ein relativer Einwohnerzuwachs (wird in Ziffer 3 in Flächen „umgewandelt“) von 837 Personen begründet.

#### Zu Ziffer 2:

Die durch das statistische Landesamt bis zum Zieljahr der Planung (2019) prognostizierte Einwohnerzahl beträgt für Ludwigsburg 97.937 Personen. Unter Abzug der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (92.983) kommt ein weiterer Bedarf für 4.954 Personen hinzu. Zusätzlich wird noch ein besonderer Bedarf durch notwendige Anschlussunterbringung für anerkannte Asylsuchende von 494 Personen angerechnet.

#### Zu Ziffer 3:

In der Summe besteht in den nächsten 3 Jahren ein (rechnerischer) Bedarf für 6.285 Personen. Bei einer angenommenen Einwohnerdichte von 100 EW/ha besteht somit ein Wohnbauflächenbedarf von 62,8 ha.

#### Zu Ziffer 4:

Vom Wohnbauflächenbedarf (62,8 ha) müssen die o.g. Flächenpotenziale für Wohnbauland abgezogen werden. Dies sind im Einzelnen Flächen in Bauleitplänen (34,6 ha), Innenentwicklungsflächen (15,8 ha) sowie teilweise Baulücken (2,3 ha in den nächsten 3 Jahren möglicherweise aktivierbar). Somit summieren sich die noch ungenutzten Flächenpotenziale auf 52,7 ha. Diese müssen vom Bedarf von 62,8 ha abgezogen werden. Somit ergibt sich (rechnerisch) ein absoluter Mehrbedarf an Wohnbaufläche von ca. 10 ha.

### **5. Fazit**

In den nächsten 3 Jahren benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Bedarfes über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 10 Hektar. Dies wurde mit der Plausibilitätsprüfung nachgewiesen. Somit ist auch die Entwicklung des Baugebiets „Schauinsland“ mit einer Größe von ca. 3,8 ha damit abgesichert.

## **IV. Umweltbericht**

Im Verfahren für den Bebauungsplan „Schauinsland“ Nr. 115/14 wurde eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht erstellt. Dieser ist auch Grundlage für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung Nr. 28 „Schauinsland“.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zum Ergebnis, dass zum Zeitpunkt des Entwurfsbeschlusses keine Konflikte erkennbar sind, die der Fortsetzung der Planung entgegenstehen.

Das Vorhaben ist wegen der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein Eingriff gemäß § 1 bzw. 2 BauGB und § BNatSchG. Die Bewertung der Eingriffe erfolgt nach dem „Leitfaden zur Anwendung des monetären Ökokonto der Stadt Ludwigsburg“ (HHP 2005).

- Die Eingriffe in den Boden wie Verlust der Bodenfunktion und Veränderung des Bodengefüges sind in ihrer Beurteilung der Wirkung auf den Boden als sehr hoch einzustufen.
- Die Auswirkungen der einzelnen Faktoren auf den Wasserhaushalt werden als mittel eingestuft.
- Die Auswirkungen auf Flora und Fauna sind als gering bis mittel zu bewerten. Es kommen keine Biotope oder Biotoptypen mit gesetzlichem Schutzstatus im Gebiet vor.
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als gering zu bewerten.
- Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind als nicht wesentlich zu bewerten.

Es verbleiben im Baugebiet nicht ausgleichbare Eingriffe, die außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden müssen. Dies erfolgt im Rahmen des „Ludwigsburger Ökokontos“ im räumlichen Zusammenhang mit „Ausgleich Neckarverbindung“ und der bereits realisierten Ausgleichsmaßnahme Zugwiesen.

Da der Bebauungsplan Nr. 115/14 „Schauinsland“ im Parallelverfahren aufgestellt wird und alle Beteiligungsschritte parallel und gleichzeitig erfolgen, wird hier im Detail auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht im Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 30.06.2017

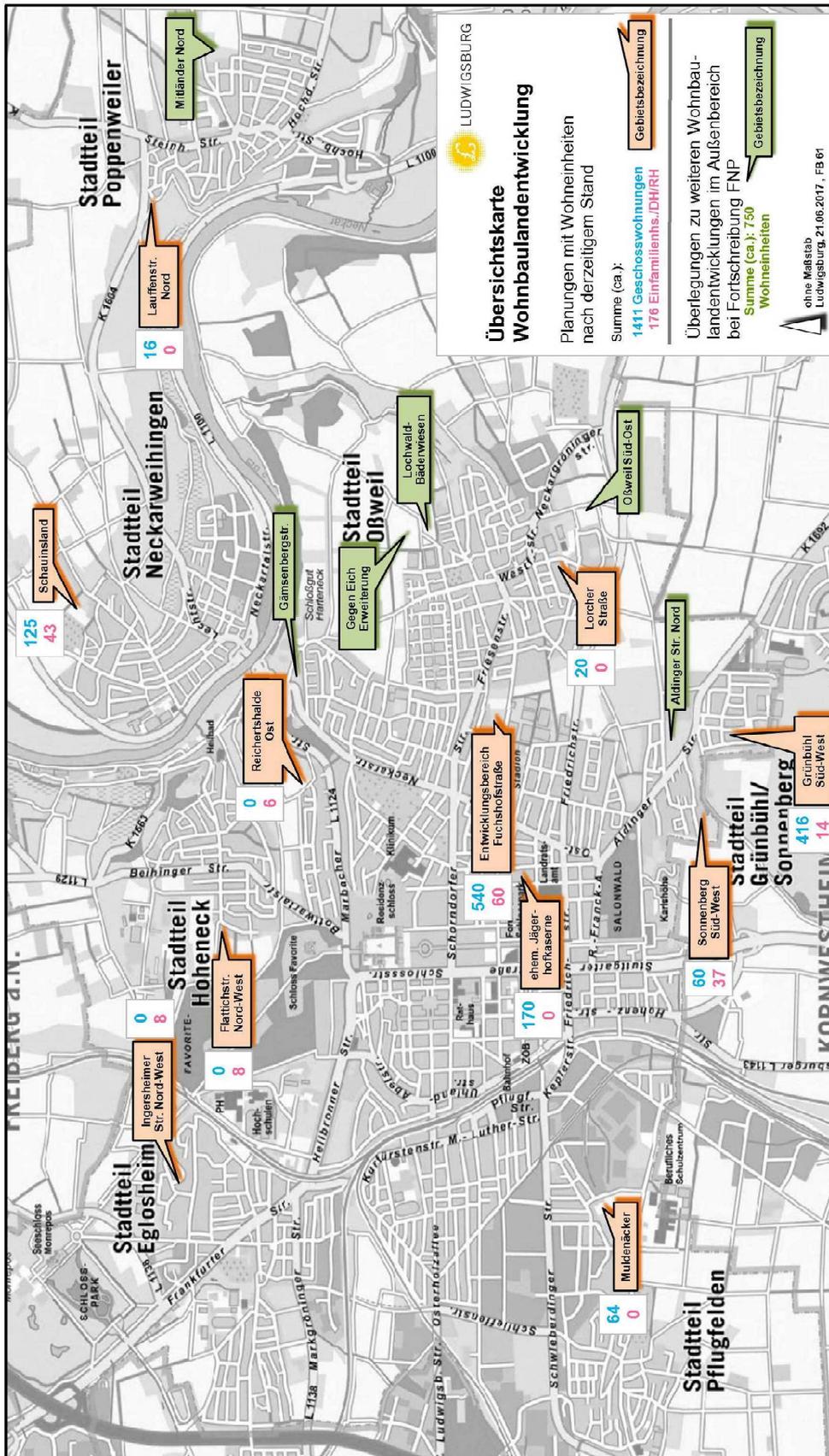
A. Burkhardt

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Anlagen:

a) Übersichtskarte zur Wohnbaulandentwicklung Ludwigsburg vom 21.06.2017



b) Tabellarische Übersicht der Plausibilitätsprüfung

**Anlage b): Plausibilitätsprüfung zum Wohnbauflächenbedarf für die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 28 "Schausland"**

**1. Ermittlung Einwohnerzuwachs (EZ)**

Einwohnerzahl* zum Zeitpunkt der Planaufstellung (26.03.2016):	92983	
Wachstum 0,3 % p. a.:	0,3	
Planungszeitraum (bis zur Ansiedlung) 3 Jahre:	3	
 EZ <sub>1</sub> = $\frac{EW \times 0,3 \times 3 \text{ Jahre}}{100}$	 <u>83684,7</u>	 = <b>837</b>
	100	

**2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ<sub>2</sub>) im Planungszeitraum** **Hauptvariante**

prognostizierte Einwohnerzahl** im Zieljahr der Planung 2019 (nach Statistischem Landesamt)	97937	
- Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	<u>92983</u>	
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ <sub>2</sub>		= <b>4954</b>
 Besonderer Bedarf durch Anschlussunterbringung (anerkannte Asylsuchende), Stand 03/2017	 244	
Besonderer Bedarf durch Anschlussunterbringung (Prognose bis 2018)	<u>250</u>	= <b>494</b>

**3. Ermittlung des insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs**

EZ (Ermittelter Einwohnerzuwachs) = EZ <sub>1</sub> + EZ <sub>2</sub>		= <b>6285</b>
Zugrunde gelegte Einwohnerdichte: 100 EW/ha		
 $\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ)}}{\text{Einwohnerdichte (EW/ha)}}$	 <u>6285</u>	
	100	= <b>62,8 ha Bedarf Wohnbaufläche (relativ)</b>

**4. Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs (in ha)**

noch nicht beplante oder bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen:	34,6		
kurz bis mittelfristig aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich:			
Brachflächen/Konversionsflächen (ha) laufende Innenentwicklung	15,8		
Baulücken (ha), Stand 01/2017 11,6 davon 20 % aktivierbar	<u>2,3</u>		
 Flächenpotenziale gesamt (ha)	 52,7		
 Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) - Flächenpotenziale = <b>Bedarf Wohnbaufläche absolut</b>	 62,8 - 52,7 =	 <b>10,1 ha</b>	

5,7 ha Burghalde PW (FNP)  
26,6 ha Obweil Nord-Ost (FNP)  
2,0 ha Sonnenberg Süd-West  
0,3 ha Flattichstraße Nord-West

0,2 ha Ingersheimer Straße  
0,6 ha Muldenacker  
0,2 ha Lorcher Straße  
1,2 ha Jägerhofkaserne  
8,2 ha Fuchshofstraße  
3,9 ha Grünbühl West  
0,1 ha Lauffenstraße Nord  
0,3 ha Kapff'sche Höfe  
0,4 ha Höfe am Kaffeeberg  
0,7 ha ehem. BayWa

\* Quelle: Statistikstelle Stadt Ludwigsburg, Einwohnermeldedaten KDRS

\*\* nach Daten Statistisches Landesamt (Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen - Hauptvariante), 2017  
<http://statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015100.tab?R=GS118048>