



LUDWIGSBURG

**Anlage 3**

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und  
örtliche Bauvorschriften

**„Bauhofstraße“**

**010/06**

Begründung  
gem. § 9 (8) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB3</b>	
<b>2. Lage im Raum/Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsanlass .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....</b>	<b>8</b>
<b>6.1 Im Geltungsbereich .....</b>	<b>8</b>
<b>6.2 In der Umgebung.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Planinhalte .....</b>	<b>10</b>
<b>9.1 Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>9.2 Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....</b>	<b>11</b>
<b>9.4 Pflanzgebote/ - bindungen .....</b>	<b>11</b>
<b>10. Verkehrserschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>11. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>14</b>
<b>12. Immissionen.....</b>	<b>14</b>
<b>13. Baugrund .....</b>	<b>15</b>
<b>14. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>16</b>
<b>14.1 Äußere Gestaltung.....</b>	<b>16</b>
<b>14.2 Werbeanlagen .....</b>	<b>17</b>
<b>14.3 Gestaltung der unbebauten Flächen .....</b>	<b>17</b>
<b>14.4 Außenantennen, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen .....</b>	<b>17</b>
<b>14.5 Einfriedungen und Stützmauern .....</b>	<b>18</b>
<b>15. Bodenordnung, Flächen und Kosten.....</b>	<b>18</b>
<b>15.1 Bodenordnung.....</b>	<b>18</b>
<b>15.2 Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>
<b>15.3 Kosten .....</b>	<b>18</b>
<b>16. Planverwirklichung/ Durchführung.....</b>	<b>19</b>

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

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (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.
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) 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** (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) 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.

### 1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches 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 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 im Bebauungsplanverfahren „Bauhofstraße“ gegeben:

- Der Bebauungsplan „Bauhofstraße“ dient der Innenentwicklung. Bauplanungsrechtlich bereits als Kerngebiet festgelegte Flächen werden baulich weiterentwickelt.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Damit beträgt die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet in jedem Fall unter 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a (1) S. 2 Ziff. 1 sind Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, hierbei mitzurechnen. Dies gilt jedoch nur für Bebauungspläne, die ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Blockinnenbereich Bauhofstraße“ Nr. 010/07, der in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen würde, jedoch im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist dieser im Hinblick auf die maßgebliche Grundfläche nicht mit zu berücksichtigen.

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen. Für das geplante Hotel ist gem. Ziff. 18.1.2 i.V.m. Ziff. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese (s. Anlage 1 zu dieser Begründung) hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dementsprechend ist auch diese Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

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 – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

## 2. Lage im Raum/Plangebiet

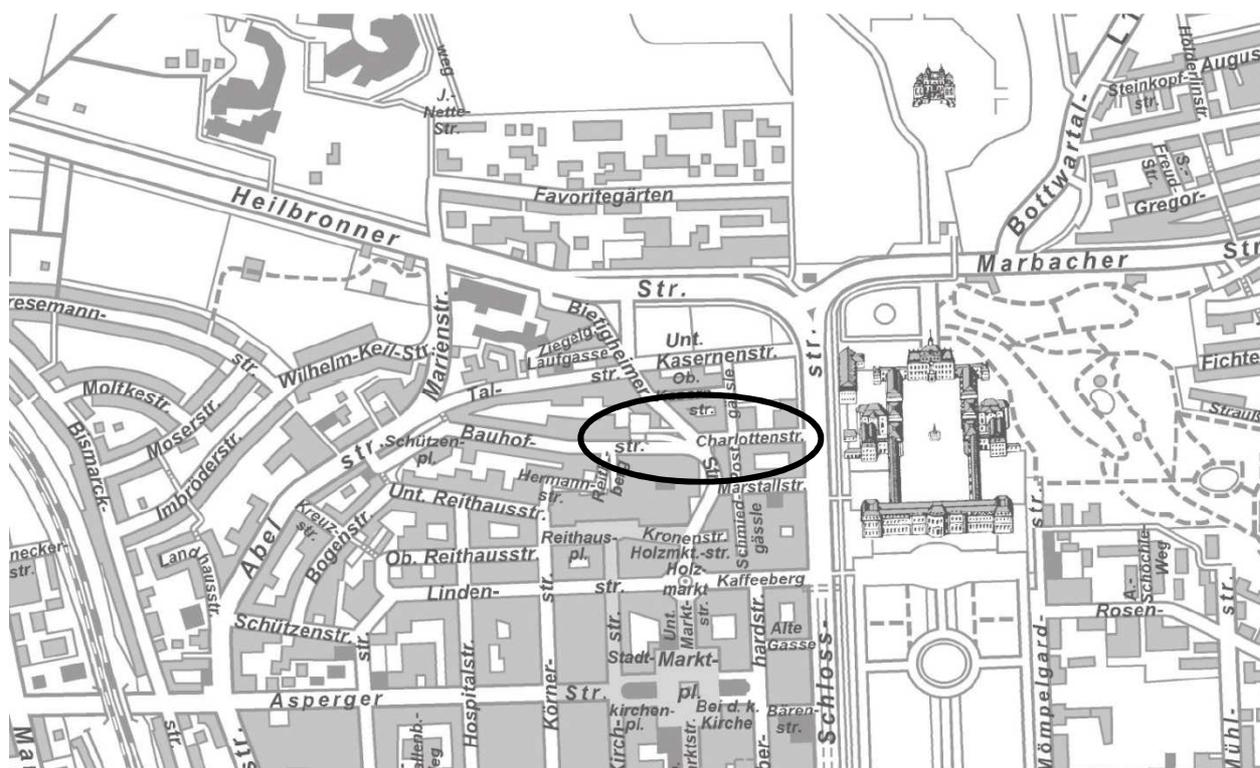


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan

Das Planungsgebiet umfasst den östlichen Teil der Bauhofstraße und den Straßenraum der Charlottenstraße. Diese liegen in unmittelbarer Nähe zum historischen Zentrum, zum Marktplatz und zum Barockschloss in einem der ältesten Bereiche der Stadt.

### 3. Planungsanlass

Mit dem Abriss der historischen Marstallkaserne, des Reithauses in der Bauhofstraße, des Marstallreithauses, des Reithaus- und des Kronenstalls und dem ab 1972 erfolgten Bau des neuen Gebäudekomplexes wurden große Teile der nördlichen Innenstadt gravierend überformt. Wichtige Raumfolgen und Wegebeziehungen wurden zerstört – so etwa die Platzsituationen rund um die ehemalige Marstallkaserne und die direkte Wegeverbindung vom Reithausplatz über den Reithausberg zur Bauhof- und Charlottenstraße.

Parallel zur Entwicklung des Marstall Centers wurden in den 1970er Jahren auch die Charlottenstraße und Teile der Bauhofstraße als Haupterschließung des neuen Gebäudekomplexes ausgebaut. Als erster und einzig realisierter Abschnitt eines damals geplanten großen Innenstadtrings war ihre Gestaltung dem Ziel einer „autogerechten Stadt“ verpflichtet. Die Straßenräume waren überdimensioniert und verfügten über keinerlei Aufenthaltsqualitäten, eine ca. zwei Meter hohe Stützmauer zerschnitt den Stadtraum und wirkte als räumliche Barriere zwischen der Unteren Stadt und der Innenstadt.



Abbildung 2: Tiefgarageneinfahrt



Abbildung 3: Stützmauer mit Treppenanlage

Nach jahrelangem Niedergang und großen Leerstandsproblemen im Einkaufszentrum ist der gewerbliche Teil des Marstall Centers nun revitalisiert. In enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg plante der neue Eigentümer des Einkaufszentrums die Umgestaltung und Sanierung des Verkaufsbereichs einschließlich der dazugehörigen Fassaden.

Die baulichen Maßnahmen sind seit Herbst 2015 abgeschlossen.

Zeitgleich ist das gesamte Umfeld (Charlottenstraße, Bauhofstraße, Reithausplatz, Kronenstraße und Kirchstraße) durch die Stadt neu gestaltet worden. Neben einer Neuordnung und Optimierung der verkehrlichen Situation geht es auch um eine umfassende Aufwertung der öffentlichen Räume. Durch die Ausbildung neuer Platzsituationen und Fußgängerbereiche verbunden mit einer attraktiven Grüngestaltung, einer Verbreiterung der Gehwege und der Wahl hochwertiger Materialien konnte eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 010/02 mit der Darstellung der Erschließungsflächen, die mit neuem Planungsrecht überplant werden.



Abbildung 5: Gestaltungsplan Bietigheimer Straße, Bauhofstraße und Charlottenstraße

Der Gestaltungsplan (siehe Abb. 5) zeigt das Planungskonzept für die Neuordnung der öffentlichen Flächen. Durch den Rückbau eines Zufahrtstunnels zur unteren Parkierungsebene des Einkaufszentrums entstanden neue Flächen, die die städtebaulichen Missstände auf der Rückseite des Marstall Centers beheben konnten. Es wurden dabei folgende Maßnahmen umgesetzt:

- der Rückbau der Stützmauer und der überdimensionierten Verkehrsräume und die Aufwertung des Stadtraums in der Bauhof- und Charlottenstraße,
- der Bau eines neuen Kreisels und der Rückbau des Tunnels,
- die Entwicklung einer neuen, für den Betrieb des Centers erforderlichen Anlieferzone,
- die Ausbildung einer kleinen Platzsituation an der Kreuzung Bietigheimer Straße und Charlottenstraße,
- die Gestaltung einer neuen Stadtterrasse sowie
- der Bau eines neuen Gebäudes.

Der Bau des neuen Gebäudes erfordert – ebenso wie die Neuordnung der Grünflächen, der verkehrlichen Erschließung und die Ausbildung einer neuen Anlieferungszone – eine Änderung des Planungsrechts.

#### 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst rund 0,81 ha Fläche und überplant die neu gebildeten Flurstücke Nr. 362/4, 362/6, die Flurstücke 432/2 (Spielplatz) und 446 („Charlottenstraße“) sowie teilweise die Flurstücke Nr. 362 („Reithausberg“), 430 („Bauhofstraße“), 434 („Bietigheimer Straße“)

Maßgebend ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 22.09.2016.

#### Änderung des Geltungsbereiches im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss

Um den bestehenden Bebauungsplan 010/02 vom 11.03.1972 nicht durch das neue Planungsrecht zu teilen, soll der gesamte Bereich Charlottenstraße in den Geltungsbereich einbezogen werden (Abb. 6, rote Markierung). Damit wird der komplette Bereich der Neuplanung und Umgestaltung im nördlichen Bereich des Einkaufszentrums Marstall erfasst (siehe Abb. 5).

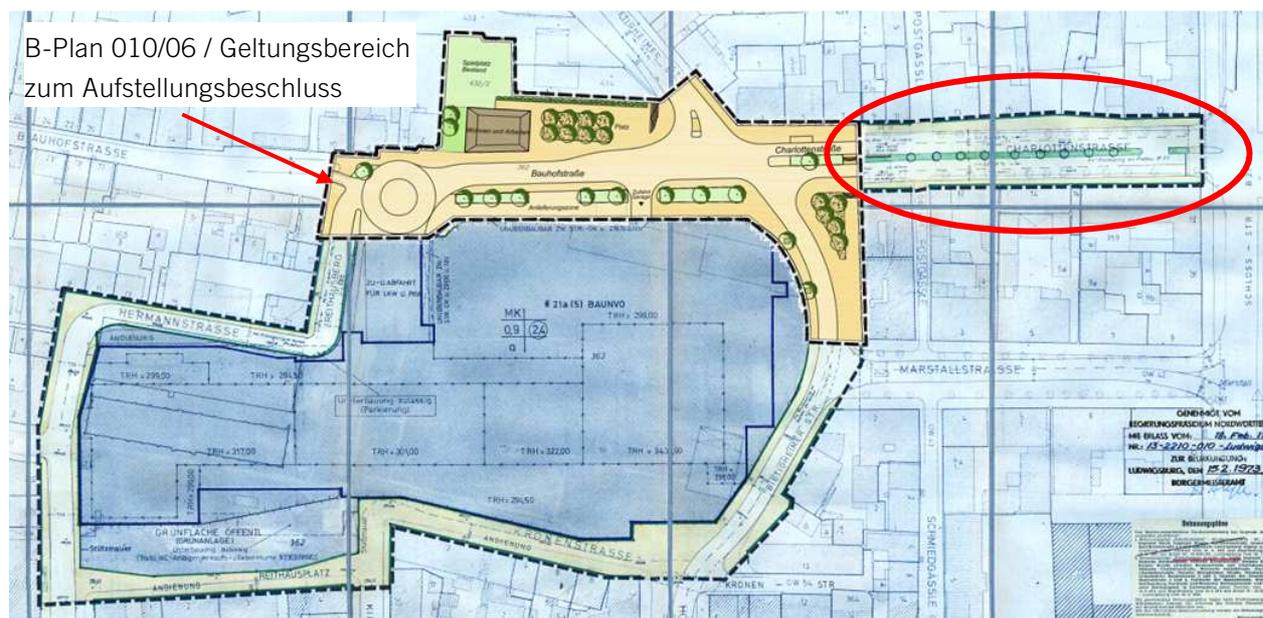


Abbildung 6: Bebauungsplan 010/02 vom 11.03.1972, überlagert mit geplantem Geltungsbereich B-Plan 010/06

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

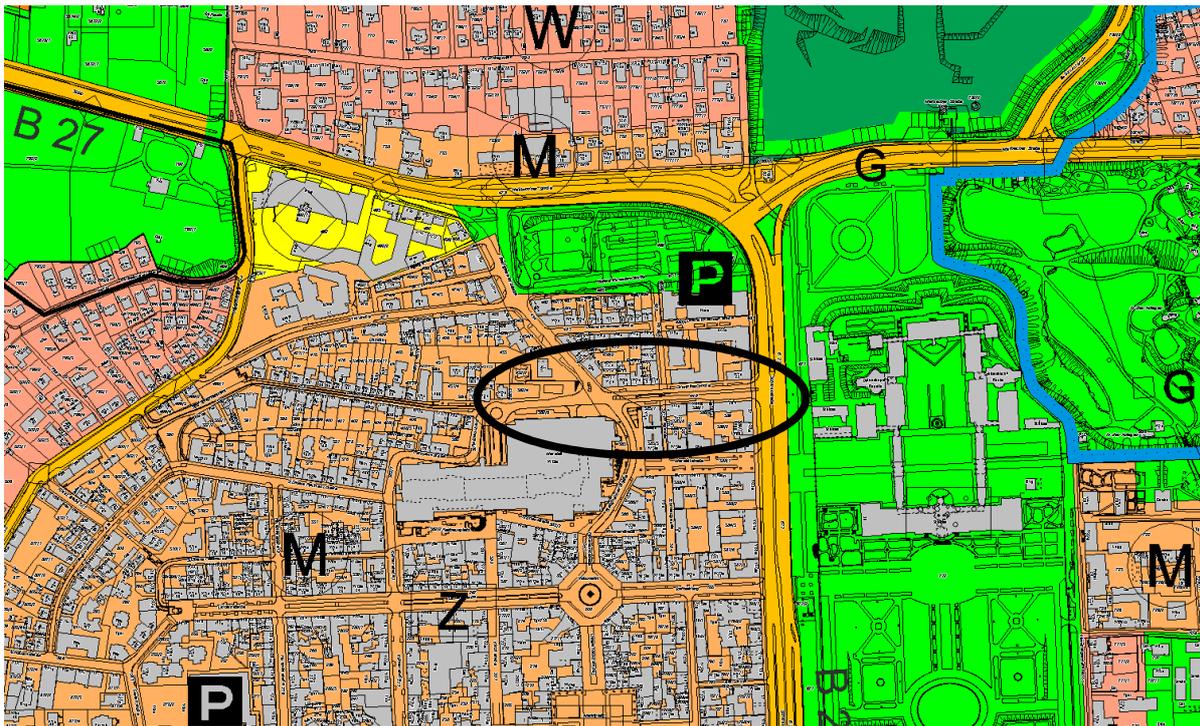


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen dargestellt. An dieser Art der baulichen Nutzung hält auch dieser Bebauungsplan fest. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

### 6.1 Im Geltungsbereich

Im Planungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Bietigheimer Straße Nr. 010/02 vom 11.03.1972, der die damalige Zufahrtsituation mit der Rampe ins Marstall Center sichert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhofstraße“ Nr. 010/06 möchte die Stadt Ludwigsburg nun die Ausführung des neuen Platzes mit dem Neubau als Platzkante ermöglichen und die Voraussetzungen für eine Neuordnung der Grünflächen, der verkehrlichen Erschließung und der neuen Anlieferzone des Marstall Centers schaffen.

Für die Charlottenstraße sind keine Planungsänderungen vorgesehen. Die Fläche wird weiterhin als Verkehrsfläche und begrünter Mittelstreifen dargestellt.

## 6.2 In der Umgebung

Nordöstlich an das Planungsgebiet schließt sich der Baulinienplan Nr. 4/8 vom 03.05.1911 an, der für die Gebäude Bauhofstraße 6, 8 und 8/1 gilt, ansonsten gilt in den anschließenden Bereichen die Ortsbausatzung der Stadt Ludwigsburg 14.9.1922 mit Änderungen vom 23.8.1923.

Westlich grenzt das Planungsgebiet an den einfachen Bebauungsplan Nr. 010/07 „**Blockinnenbereiche Bauhofstraße**“, dessen Aufstellungsbeschluss am 21.04.2014 gefasst wurde. Mit diesem Bebauungsplan sollen die grünen Blockinnenbereiche der historischen Bebauung entlang der Bauhofstraße gesichert werden. Die anhaltende Bauentwicklung und der damit einhergehende Verlust von Frei- und Grünräumen im Innenbereich haben negative Auswirkungen auf das Klima und erhöhen die bioklimatische Belastung der Innenstadtblöcke weiter. Ein Gutachten soll die Innenhöfe hinsichtlich Grünstrukturen und Klima bewerten. Die Empfehlungen werden von Entsiegelung von Flächen, Sichern und Pflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zur Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen reichen.

## 7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

### Plangebiet

Das ca. 0,81 ha große Plangebiet umfasst zum großen Teil öffentliche Verkehrsflächen, die sich in Straßen-, Gehweg- und Platzflächen gliedern. Mit dem Flurstück 362/4 entsteht ein noch ca. 450 m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück im Plangebiet, für welches nun das Planungsrecht geschaffen wird. Nördlich daran schließt sich ein öffentlicher Spielplatz an. Er bleibt erhalten.

### Topografie

Das Plangebiet liegt an einem zum Teil stark geneigten Nordhang mit einem durchgehenden Gefälle von ca.10%. Entlang der Bietigheimer Straße beträgt der Höhenunterschied zwischen südlicher und nördlicher Grenze des Plangebietes ca. 9 m.

## 8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

Der Gestaltungsplan für die Bietigheimer Straße, Bauhofstraße und Charlottenstraße (siehe Abb. 5) sieht im nördlichen Bereich des Einkaufszentrums Marstall einen neuen Platz mit einem neuen Gebäude vor. Der Neubau, an dessen Stelle früher ein historisches Gebäude stand, ist aus städtebaulicher Sicht notwendig. Durch ihn wird der Platz gefasst und der Auftakt für den Anfang der Bauhofstraße signalisiert. Er steht prominent sowohl in der Sichtachse der Charlottenstraße als auch der Bietigheimer Straße und damit in der Blickbeziehung zum Schloss und zum Favoritenpark. Das geplante Gebäude soll sich mit seiner Größe und Dachform am historischen Bestand der Nachbarbebauung (Bauhofstraße 6, 8, 10 usw.) orientieren. Seine Fassade gibt dem rückwärtigen Bereich des Marstall Centers ein neues Gesicht. Das innerstädtische Wohnumfeld wird dadurch aufgewertet.

Obwohl das Projekt wegen seiner schwierigen Lage an der Hauptzufahrt und der Nähe zur neuen Anlieferzone für klassische Bauträger nur wenig interessant ist, bietet sich hier die große Chance, einen entscheidenden Entwicklungsimpuls für das gesamte Umfeld setzen zu können. Die Nähe zu Schloss, Innenstadt und dem Einkaufszentrums Marstalls sowie der günstige Grundstückspreis sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Beherbergungsbetriebs an diesem Ort.

Neben den sozialen Aspekten und der gestalterischen und stadträumlichen Aufwertung des gesamten Stadtbereichs kann hier ein innovatives CO<sub>2</sub>-neutrales Gebäude als modellhafte Lösung für aktuelle und zukünftige Umweltfragen realisiert werden. Dabei ist an ein Gebäude in Holzständerbauweise gedacht. Eine zusätzlich angestrebte CO<sub>2</sub>-Neutralität des Betriebs kann vergleichsweise recht einfach erreicht werden, indem bspw. eine sehr gute Gebäudehülle (Vorgabe z.B. EnEV-Unterschreitung) mit einer regenerativen Energieerzeugung (z.B. Fernwärme) kombiniert wird. Diese Vorgabe war in der Auslobung zur Mehrfachbeauftragung formuliert und ist auch im Kaufvertrag gesichert worden.

## **9. Planinhalte**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das neue Baufeld wird entsprechend der bestehenden Umgebung als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen wurde aus dem Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen Innenstadt“ Nr. 010/05 vom 01.03.2014 übernommen.

Nicht zulässig sind Tankstellen, weil sie als bauliche Anlage nicht in das städtebauliche Konzept passen, das eine Aufwertung des gesamten Bereiches anstrebt. Auch Werbeanlagen sind nicht zur Verbesserung des Stadtbildes geeignet. Für das unmittelbar südlich liegende Einkaufszentrum wurde ein eigenes Werbekonzept entwickelt, das weitgehend Rücksicht auf die Umgebung mit mehreren historischen Gebäuden, Baudenkmalen und vor allem gegenüber dem Residenzschloss nimmt. Zudem verfolgt die Stadt Ludwigsburg das Ziel, kommerzielle Werbung überall in der Stadt nur an besonders ausgewählten Orten zuzulassen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch

- die Größe des Baufensters mit 455 m<sup>2</sup>
- die Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,9;
- die maximale Firsthöhe von 289,76 m über NN
- die maximale Traufhöhe von 284,76 m über NN
- die EFH ist festgesetzt auf 273,65 m über NN +/- 25 cm

Das Vorhaben wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung mit sechs Teilnehmern bearbeitet. Der Siegerentwurf soll nach weiteren Veränderungen und Beratung durch den Gestaltungsbeirat Ludwigsburg, wie vorgeschlagen, umgesetzt werden. Die Festsetzungen stellen sicher, dass das Vorhaben wie vorgestellt auch realisiert werden kann. Die vorgeschriebenen Gebäudehöhen orientieren sich an den Höhen des historischen Bestandsgebäudes, das 1971 zur Realisierung einer Tiefgarageneinfahrt zum damaligen Neubau Marstallcenters abgebrochen wurde.

Die zulässige Traufhöhe darf ausnahmsweise für technische Aufbauten überschritten werden.

### **9.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist an der Stelle festgesetzt, an der ursprünglich ein Gebäude stand und das in seiner Kubatur wieder errichtet werden soll, um dem öffentlichen Raum nach Norden einen räumlichen Abschluss zu geben. Auf dem Baufenster ist eine „offene“ Bauweise nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Bebauungsstruktur im Plangebiet.

#### Stellplätze und Nebenanlagen

Die zur Verfügung stehende Baufläche ist knapp bemessen. Um die verbleibenden Freiflächen vollständig für einen Baukörper mit der vorgesehenen Kubatur und festgesetzter Nutzung zu sichern, sind Nebenanlagen ausgeschlossen. Auf einem Teil des Baugebiets ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Aus ökologischen und klimatischen Gründen dürfen diese nicht versiegelt werden.

### **9.4 Pflanzgebote/ - bindungen**

Zur Gliederung und Aufwertung der Straßenräume sowie zur Qualifizierung der Aufenthaltsflächen sind im Planungsgebiet Baumpflanzungen vorgesehen. Durch Beschädigungen etc. entfallene Bäume sind zu ersetzen. Da im Planungsgebiet überwiegend Straßen- und Platzflächen enthalten sind, sind Bäume und Grünflächen sehr wichtig, um ein verträgliches Stadtklima zu gewährleisten.

## **10. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung über die Bietigheimer Straße und in Ost-West-Richtung über die Charlottenstraße sowie die Bauhofstraße erschlossen. Die gesamte Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Erschließungsstraßen. Dieses bestehende Erschließungsprinzip wird im Bebauungsplan beibehalten. Gegenüber dem Bestand ermöglicht die neue Planung eine optimierte Verkehrsführung und Erschließung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Einkaufszentrums Marstall. Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche gegenüber der Bestandssituation werden neue Aufenthaltsflächen geschaffen.

Die Bietigheimer Straße, die Charlottenstraße sowie die Bauhofstraße sind für den allgemeinen öffentlichen Verkehr befahrbar. Die im südlichen Teil angrenzende private Verkehrsfläche dient ausschließlich als Anlieferzone für das Einkaufszentrums Marstall.

### Neue öffentliche Plätze

Durch die Änderung und Rückbau der Erschließungsanlagen können zwei neue Plätze gewonnen werden, die den Stadtraum aufwerten und dem Aufenthalt dienen. Sie sollen als kleine Baumplätze gestaltet (Abbildung 5: Gestaltungsplan) und mit offenen wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden. Sitzstufen gliedern den kleineren Platz entlang der Bietigheimer Straße. Die Stadtterrasse an der Bauhofstraße soll ein Pflanzbeet mit Sitzbänken entlang der Mauer bekommen, das den Weg zum nördlich gelegenen öffentlichen Spielplatz weist. Eine gastronomische Nutzung eines Teils der Fläche, die an das neue Gebäude angedockt ist, ist möglich.

### Andienung Einkaufszentrum Marstall

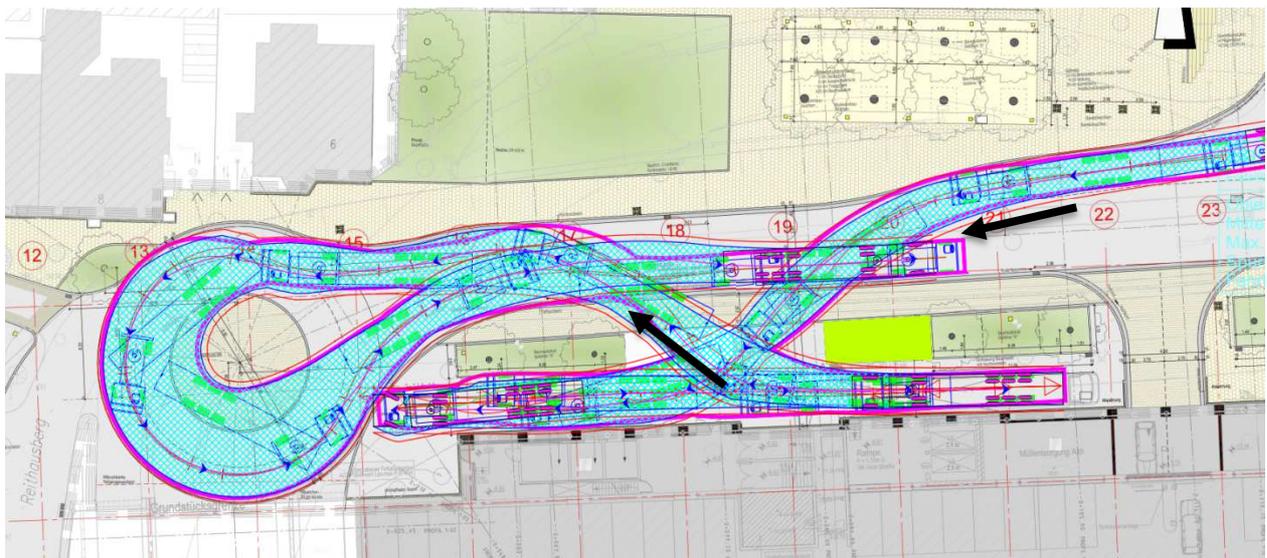


Abbildung 8: Die Andienung des Einkaufszentrum per Sattelzug Dargestellt sind die Schleppkurven für Bemessungsfahrzeuge Schleppkurven „Sattelzug“

Die Anlieferzone ist so konzipiert, dass ein Rückwärtsfahren der Lastzüge, die den Lebensmittelmarkt beliefern, in der öffentlichen Fläche der Bauhofstraße nicht notwendig ist. Das Zurückstoßen zur Andockstation erfolgt ausschließlich auf der privaten Verkehrsfläche. Diese ehemalige öffentliche Verkehrsfläche wurde mit Vorlage 273/15 mit Beschluss des Gemeinderats am 29.07.2015 endgültig von der öffentlichen Nutzung entwidmet.

Einschränkung der Zufahrbarkeit zur Andienungszone des Einkaufszentrums besteht auf der Bietigheimer Straße, die wegen der über 10%-Steigung aus Sicherheitsgründen für den LKW-Verkehr gesperrt ist. Es wird ein Durchfahrtsverbot für LKW mit einer Tonnage über 10t angeordnet.

## Charlottenstraße

Bei der Sanierung der Charlottenstraße, als Hauptzufahrt für Sattelzüge zum Einkaufszentrum wurde die Dimensionierung der Fahrbahnbreiten überprüft. In der unten stehenden Übersicht sind die Aufstellflächen und Schleppkurven für Sattelzüge dargestellt. Bei der Neugestaltung wird das berücksichtigt. Die Zufahrt von Süden über die B 27 (Schlossstraße) in die Charlottenstraße ist nicht gesondert dargestellt. Sie ist unproblematisch.

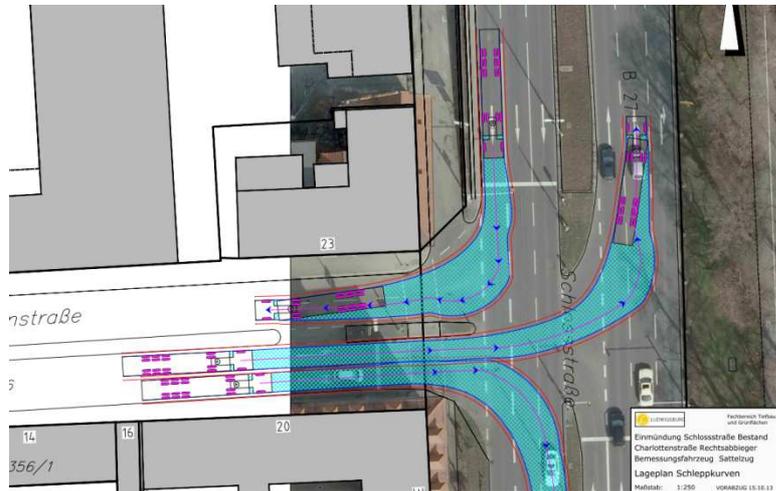


Abbildung 9. Nachweis der Schleppkurven im Kreuzungsbereich Schlossstraße

## Parken Marstall/ Tiefgarage

Das Parkhaus unter dem Einkaufszentrum besitzt zwei Ebenen, die über eigene Zufahrten erreicht werden können. Vom Kreisell ist die untere Ebene (A) mit 391 Kundenstellplätzen über eine Rampe direkt erreichbar. Über eine zweite Zufahrt, am südlichen Rand der Bauhofstraße, unmittelbar östlich der Andienung, werden weitere 102 Kundenstellplätze und 239 abgetrennte Bewohnerstellplätze ebenerdig angefahren. Damit stehen insgesamt 732 Stellplätze zur Verfügung. Über die Einbindung ins städtische **Parkleitsystem** werden freie Kundenstellplätze im Vorfahrtsbereich der Tiefgarage angezeigt um unnötige Wartezeiten und Behinderungen durch Parkplatzsuchende zu vermeiden.

## Parken im öffentlichen Raum

Nur in der Charlottenstraße werden ca. 19 öffentliche Stellplätze angeboten. Sie sind im Bereich der Gehwege integriert und separat ausgewiesen. Ein freies Parken am Straßenrand ist damit nicht mehr möglich. Im Bereich der Bauhofstraße sind wegen des Platzbedarfs der Zu- und Abfahrten zum Parkhaus und der Anlieferung des Einkaufszentrums keine weiteren oberirdischen Parkplätze vorgesehen.

## ÖPNV

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Buslinien 424 (ZOB – IKEA LB Nord) und 429 (Neckarweihingen – ZOB – Forum). Die nächstgelegenen Haltestellen dieser Linien sind in fußläufiger Entfernung (ca. 150 m) am nördlichen Ende der Bietigheimer Straße erreichbar. Eine weitere Haltestelle „Residenzschloss“ ist in ca. 350 m an der Stuttgarter Straße

vorhanden, von wo aus man die Linien 421 (Neckarweihingen – ZOB – Oßweil), 427 (Hoheneck – ZOB – Grünbühl), 430 (Eglosheim – ZOB – Poppenweiler), 443 (ZOB – Neckarweihingen – Marbach) und 444 (ZOB – Freiberg und Steinheim) nutzen kann.

### **Radverkehr**

Die Bietigheimer Straße sowie die Charlottenstraße sind als verkehrsarme Straßen mit Tempo-30-Zone Empfehlungsstrecken für den Radverkehr.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes kann über bestehende Entsorgungsleitungen im Bereich der Bauhofstraße erfolgen und ist somit für das Plangebiet sichergestellt. Eine getrennte Ableitung ist nicht möglich, da der Bestand im Mischsystem entwässert wird.

Eine Versickerung im Plangebiet ist nur in den Bereichen der Stadtplätze und des Spielplatzes möglich, der Großteil der Flächen sind versiegelte Verkehrsflächen.

### **Versorgung**

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Bereich der Bauhofstraße wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit allen notwendigen Medien sichergestellt. Geprüft wird, ob das Fernwärmenetz der Stadtwerke bis in die Bauhofstraße verlängert werden kann und damit ein Anschluss des Grundstücks möglich wird.

Eine Gas-Niederdruckleitung liegt in der Bauhofstraße und reicht von Westen kommend bis zum Gebäude Bauhofstraße 6.

### **Müll- und Wertstoffentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt ebenfalls über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen.

## **12. Immissionen**

Das Planungsgebiet liegt im Wesentlichen im nördlichen Umfeld des Einkaufszentrums Marstall. In diesem Bereich liegen die Andienungszonen und die Zufahrten zu den Tiefgaragenebenen mit ca. 900 Stellplätzen. Darüber hinaus befinden sich auf den Dachflächen des Centers Lüftungsanlagen. Damit sind erhebliche Lärmbelastungen im Bereich des neuen Baufensters zu erwarten.

Mit dem **Schallgutachten** wurde das Gutachterbüro Gerlinger und Merkle, Schorndorf, beauftragt, die auch schon die Schalluntersuchung zum Umbau des Einkaufszentrums Marstall erstellt hatten. Damit wurde sichergestellt, dass beide Gutachten, sowohl zum Umbau des benachbarten Einkaufszentrums als auch zu diesem Bebauungsplan Nr. 010/06 „Bauhofstraße“ die gleiche Datenbasis nutzen.

### **Verkehrslärm**

Im Ergebnis wird im Bereich des Kreisels sowohl tags als auch nachts eine wesentliche Lärmpegelerhöhung von bis zu 2 dB (A) festgestellt. Zudem werden die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV überschritten. Deshalb ist aus Gründen des Verkehrslärms der Einbau von Lärmschutzfenstern notwendig.

### **Gewerbelärm**

Zum Bauantrag für die Sanierung des Einkaufszentrums Marstall wurde im Hinblick auf den künftigen Betrieb vom Büro Gerlinger und Merkle, Schorndorf, eine Schallimmissionsprognose erstellt (November 2013). Da die Schallquellen der Lüftungsaggregate und Klimaanlage des Einkaufszentrums im Wesentlichen im nördlichen Bereich des Daches liegen, hat dieses Gutachten hauptsächlich die Auswirkungen auf die Wohntürme und die umliegende nördliche Bestandsbebauung an der Bauhofstraße betrachtet und folgendes festgestellt:

„Aus der Prognoseberechnung zum Gewerbelärm ergibt sich, dass durch die Geräuschimmissionen des Einkaufszentrums unter Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Maßnahmen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium wird ebenfalls erfüllt.“

Von dieser Schallprognose waren nur die Bestandsgebäude an der Bauhofstraße erfasst. Deshalb wurde für das geplante Gebäude im Planungsbereich die Schallprognose hinsichtlich des Gewerbelärms ergänzt.

Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Die Berechnungen ergaben, dass durch die Immissionen des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte TA Lärm im Zeitbereich tags und nachts an dem geplanten Gebäude eingehalten werden. Lediglich **nachts** werden die Immissionsrichtwerte an Ost- und Südfassade im **Bereich des 2. Dachgeschosses um bis zu 1 dB(A) überschritten**. Im diesem Bereich sind daher geeignete Schutzmaßnahmen in Bezug auf den Fassadenaufbau, die Fassaden- und die Grundrissgestaltung zu treffen. Das Schallgutachten vom 9.12.2015 liegt den Unterlagen bei. Die Andienungs- und Entladegeräusche im östlichen Bereich der Bauhofstraße im unmittelbaren Umfeld des neuen Gebäudes ergaben keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte, wie eine nochmalige Überprüfung durch die Schallgutachter ergab. Dies wurde mit Schreiben vom 7.07.2017 bestätigt.

## **13. Baugrund**

### **Baugrund**

Die ehemalige Tiefgaragenzufahrt zum Marstall Center wurde im Zuge des Rückbaus des Tunnels im Jahr 2014 qualifiziert aufgefüllt. Lediglich im Nordwesten des Grundstücks könnten noch ältere Auffüllungen vorhanden sein. Näheres ist im Zuge der Gründung des Bauwerks zu untersuchen. Der Aufbau unter dem früheren Tunnel kann aus dem Ergebnisbericht des Büros Geotechnik Südwest vom 05.08.2013 entnommen werden.

### **Altlastenerkundung**

Aufgrund der Untersuchungen des Landratsamtes Ludwigsburg aus dem Jahre 2001 kann davon ausgegangen werden, dass auf dem Grundstück mit keinen Altlasten zu rechnen ist. Lediglich im nordwestlichen Bereich des geplanten Gebäudes könnten Auffüllungen eines eventuellen Kellers des Gebäudes Bauhofstraße 4 vorhanden sein, die in den 70er Jahren teilweise mit Bauschutt erfolgten. Es handelt sich in diesem Fall jedoch um „Kontaminierte Baustoffe“ und nicht um Altlasten. Diese Information wird im Kaufvertrag für das Baugrundstück festgehalten.

### **Grundwasser**

Bei den Untersuchungen von Geotechnik Südwest vom 16.07.2013 wurde in 8m Tiefe kein Grundwasser angetroffen.

## **14. Örtliche Bauvorschriften**

### **14.1 Äußere Gestaltung**

#### **Dachform**

Die Dachform orientiert sich am Vorgängerbau mit Mansarddach, der Ende der 60er-Jahre beim Bau des Marstallgebäudes weichen musste. Die Ausnutzbarkeit des Gebäudes wird durch die vorgeschriebene Dachform erhöht. Das sogenannte „Stuttgarter Dach“ besteht aus einem allseits gleichmäßig angewalmtem Dach mit bis zu 70° Dachneigung und abschließendem Flachdach (oder leicht geneigtem Dach). Die Trauf und Firsthöhen orientieren sich an den Höhen des Gebäudes, das ursprünglich an dieser Stelle stand und Anfang der 1970er-Jahre im Zuge der Bauarbeiten des Marstallgebäudes abgebrochen wurde. Diese werden als Festsetzungen übernommen.

#### **Dachaufbauten**

Die Belichtung des ersten Dachgeschosses (bzw. 3. Obergeschosses) soll über Dachgauben erfolgen. Um den Dachkörper noch erkennbar zu halten, dürfen die Einzelgauben zusammen nur bis 45% der gesamten Dachseite einnehmen. Im zweiten Dachgeschoss sind nur noch Dachflächenfenster zulässig.

Die umgebende historische Dachlandschaft wirkt durch die Geschlossenheit der Dächer. Das neue Gebäude soll sich da einfügen. Deshalb sind keine Dacheinschnitte erlaubt.

Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind auf flach abschließenden Dachbereich zulässig.

#### **Dachbegrünung**

Dachflächen von flachen und fachgeneigten Dächern sind zur Verbesserung des Klimas extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### **Fassaden- und Dachgestaltung**

Die Fassaden- und Dachgestaltung muss die Strukturen und Farbgebung der historischen Umgebung aus der Barockzeit aufnehmen. Deshalb ist eine zurückhaltende Farbgebung vorgeschrieben und grelle, leuchtende, stark reflektierende Oberflächenmaterialien ausgeschlossen.

## **14.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dienen nicht der Verbesserung des Stadtbildes. Für das unmittelbar südlich liegende Einkaufszentrum wurde ein eigenes Werbekonzept entwickelt, das weitgehend Rücksicht auf die Umgebung mit mehreren historischen Gebäuden, Baudenkmalen und vor allem gegenüber dem Residenzschloss nimmt. Zudem verfolgt die Stadt Ludwigsburg das Ziel, kommerzielle Werbung überall in der Stadt nur an besonders ausgewählten Orten zuzulassen. Deshalb gelten hier, wie auch im überwiegenden Stadtgebiet folgende Regeln:

Werbeanlagen und Automaten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind nur grundstücks- und betriebsbezogen (Eigenwerbung) bis zu einer Ansichtsfläche des Werbeträgers von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen die Dachtraufkante nicht überschreiten und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen.

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit in kurzen Abständen wechselndem Licht, Videowände oder Lichtlaufbänder sind unzulässig, weil sie dominant wahrgenommen werden und sich nicht in das Stadtbild einfügen.

## **14.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Im Planungsbereich sind über 90% der Flächen öffentlich. Ziel der Umgestaltung war es, einen angenehmen und großzügigen Freiraum zu schaffen. Die relativ wenigen unbebauten und unbefestigten Flächen liegen voll im Blickfeld der Öffentlichkeit und müssen deshalb begrünt und dauerhaft gepflegt sein.

## **14.4 Außenantennen, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

### **Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder Satellitenanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Somit ist die Stromversorgung durch Freileitungen verboten. Dies hat zur Folge, dass die Stromleitungen unterirdisch geführt werden müssen.

Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Es muss berücksichtigt werden, dass die Gesetzesbegriffe sich nicht notwendig am fachtechnischen

Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niedriger Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen. Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebauasträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebietes und des Straßenraums führt.

#### **14.5 Einfriedungen und Stützmauern**

Mit erheblichem finanziellem Aufwand wurde die öffentliche Fläche neu gestaltet. Um diesen großzügigen räumlichen Eindruck zu sichern, sind Einfriedigungen im Planungsbereich nicht erlaubt. Lediglich konstruktiv notwendige Stützmauern, die das steil abfallende Gelände nach Norden abfangen sind erlaubt. Dies betrifft im Wesentlichen das Gebiet des Spielplatzes und den Übergang zu dem angrenzenden Gebäude (Hotel).

### **15. Bodenordnung, Flächen und Kosten**

#### **15.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Die Stadt ist im Eigentum aller Flächen. Das neu entstehende Flst. Nr. 362/4 wurde von der Stadt bereits an einen Investor veräußert.

#### **15.2 Flächenbilanz**

Größe des Geltungsbereiches	0,81 ha	100%
Größe des Baugebiets/ Kerngebiets	ca. 0,05 ha	6 %
Verkehrsflächen	ca. 0,67 ha	83 %
Grünfläche und Kinderspielplatz	ca. 0,1 ha	11 %
Fläche im städtischen Eigentum	ca. 0,76 ha	94 %

#### **15.3 Kosten**

Die Kosten für die Umgestaltung des Bereichs Charlottenstraße und Bauhofstraße (siehe Abbildung 5) belaufen sich auf rund 2,7 Mio. €.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ flossen insgesamt 1.225.500 € Städtebaufördermittel in die Neuordnung der Charlottenstraße/ Kreuzung

Bietigheimer Str./ Bauhofstraße (inkl. der zwei neuen Stadtplätze), dazu wurden 310.000 € Städtebaufördermittel zum Rückbau der alten Tiefgaragenzufahrt zum Marstall Center verwendet.

Für das neu gebildete Baugrundstück ist ein Grundstückserlös von 270.000 € möglich.

## **16. Planverwirklichung/ Durchführung**

Das Bebauungsplanverfahren soll Mitte 2017 abgeschlossen werden. Die Realisierung des Bauvorhabens ist unmittelbar im Anschluss vorgesehen.

### **Aufgestellt:**

Ludwigsburg, den 03.08.2017

gez. Ulrike Dressler-Uetz