



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN

„Fuchshof“

Nr. 045/02

**Begründung
zum Aufstellungsbeschluss**

Aufgestellt:
Fachbereich für Stadtplanung und Vermessung

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Lage im Raum / Plangebiet / Geltungsbereich	3
3.	Planungsanlass	4
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
5.	Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	7
5.1	Im Geltungsbereich:	7
5.2	In der Umgebung:	8
6.	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	8
7.	Planungsziel / Städtebauliches Konzept	9
8.	Planinhalte	9
9.	Planverwirklichung/ Durchführung	9

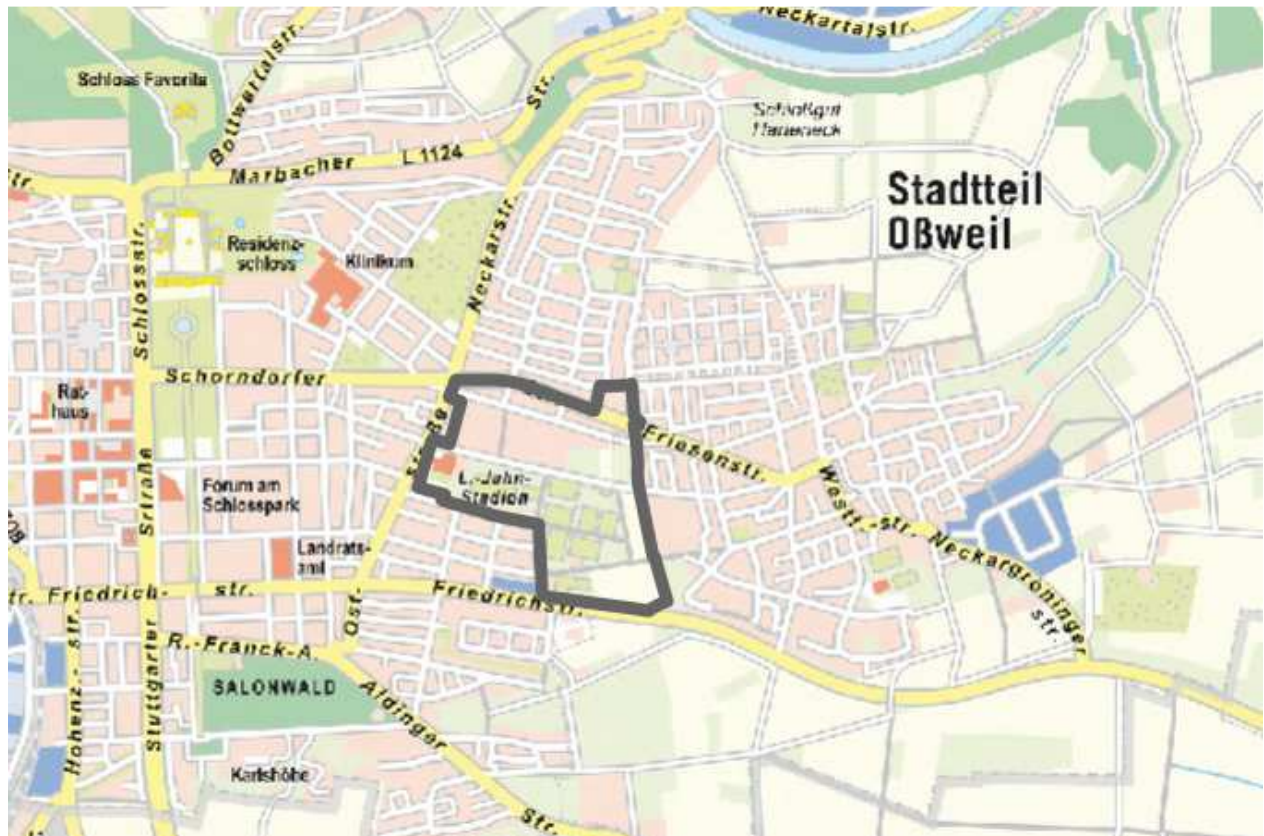
I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)

2. Lage im Raum / Plangebiet / Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt im Osten des Ludwigsburger Stadtgebiets zwischen den Stadtteilen Oststadt und Oßweil. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Größe von ca. 60 ha.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- im Norden die Schorndorfer Straße
- im Nordosten die Beethovenstraße, Comburgstraße und Friesenstraße
- im Osten die bestehende Wohnbebauung und die Flurstücke Nr. 801 und 859
- im Süden das Flst. 853, sowie die Friedrichstraße
- im Südwesten die Brünner Straße, Bebenhäuser Straße, sowie die bestehende Wohnbebauung Bebenhäuser Straße Nr. 3 – 23
- im Westen der Berliner Platz, die Wohnbebauung Fuchshofstraße 45 bis 49, sowie die Wohnbebauung entlang der Oststraße und die Oststraße.

Die Abgrenzung ergibt sich im Wesentlichen aus der Notwendigkeit der Neuordnung des Sportparks und der ehemaligen Gärtnereiflächen entlang der Fuchshofstraße. Ergänzend hinzu kam die vorhandene Wohnbebauung entlang des Alten Oßweiler Wegs und südlich der Schorndorfer Straße. In diesem Gebiet ist in den letzten Jahren verstärkt eine Nachverdichtung festzustellen, für die eine städtebauliche Steuerung als notwendig erachtet wird. Im Nordosten deutet sich eine Neuentwicklung des katholischen Gemeindezentrums an, welche ebenfalls einer städtebaulichen Steuerung bedarf, weshalb die Flst. Nr. 1696/1, 1697, 1698 und 1699 mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs, die sich zum Teil nicht an Flurstücksgrenzen orientiert, ergibt sich aus dem bisher bestehenden Planungsrecht. Es wurde dabei vermieden, dass kleine Restflächen von derzeit geltenden Bebauungsplänen entstehen. Deshalb wurde z.B. im Bereich der Friedrichstraße, der Brünner Straße und der Bebenhäuser Straße die Fahrbahnkante als Geltungsbereichsgrenze gewählt.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 31.08.2017.

3. Planungsanlass

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist ein sehr heterogener Raum entstanden, der neben den Sportflächen mit stadtweiter Bedeutung durch offene Siedlungsränder mit teilweise ehemaligen Gärtnereiflächen und untergenutzten Freiräumen definiert ist.

Gleichwohl weist dieser Stadtraum zwischen dem Abschluss der barocken östlichen Innenstadterweiterungen und den ländlich-landwirtschaftlichen geprägten Dorfstrukturen Oßweils eine ganze Reihe von positiven Potentialen auf.

Es ergeben sich die Möglichkeiten die Ränder an den Siedlungsflächen zu arrondieren und innerstädtische Entwicklungsflächen einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Es ist unter anderem Ziel der Planung, eine ganzheitliche Lösung für die nachhaltige Entwicklung des Geländes und den angrenzenden Stadtbereichen der Oststadt und Oßweil zu bekommen.

Die Identität des Fuchshofs, das Nebeneinander von Sport, Grün und Wohnen, die Bezüge zu den bestehenden Quartieren und Landschaftsräumen, sowie die Qualität der konzipierten Stadträume waren wichtige Eckfeiler bei der Erarbeitung des Rahmenplans.

Mit dem bestehenden Planungsrecht kann der Rahmenplan mit seiner vorliegenden Zielsetzung nicht umgesetzt werden.

Für den Bereich Sport und die ehemaligen Gärtnerflächen

Die Vielzahl und Dichte der Sportanlagen und das von den Vereinen gestellte, breite Sportangebot im sog. „Sportpark“, ist in der gesamtstädtischen Betrachtung einzigartig und für die weitere Sportentwicklung von sehr großer Bedeutung. Bei näherer, räumlicher Betrachtung fällt auf, dass verbindende Elemente wie Freiflächen als Verbindungen zum angrenzenden Landschafts- und Grünräumen, informelle Sportangebote, Wegebeziehungen und vor allem Bewegungs- und Begegnungsangebote fehlen. Vor allem fällt ins Auge, dass durch Zaunanlagen und Heckenstrukturen der einzelnen Sport- bzw. Vereinsflächen eine Abgrenzung der Sportflächen sehr ausgeprägt ist. Durch diese Abgrenzung und der Aneinanderreihung der Sportanlagen entsteht ein räumlicher, introvertierter Eindruck des sog. Sportparks. Es besteht die Notwendigkeit einer Öffnung, Erhöhung der Durchlässigkeit und die Verzahnung der Sportflächen mit der Umgebung.

Auch das Planungsrecht für die **Oststadthalle** am gewünschten Standort südlich der Kunsteisbahn ist obsolet und muss angepasst werden.

Die seit einem Jahrzehnt brachgefallene Jägersgärtnerei verfällt zunehmend, ist stark eingewachsen und aus räumlicher Sicht als städtebaulicher Missstand mit hohem Handlungsbedarf zu beurteilen. Auch bei den weiteren **Gärtnerflächen** besteht städtebaulich Handlungsbedarf, da diese zukünftig einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür müssen geschaffen werden.

Für den Bereich des katholischen Gemeindezentrums St. Paulus

Es ist absehbar, dass die von der katholischen Kirchengemeinde angestrebten Nutzungen über das aktuelle Planungsrecht nicht abgedeckt werden können. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kann diese Entwicklung bei Bedarf bereits jetzt mitgesteuert werden.

Für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung

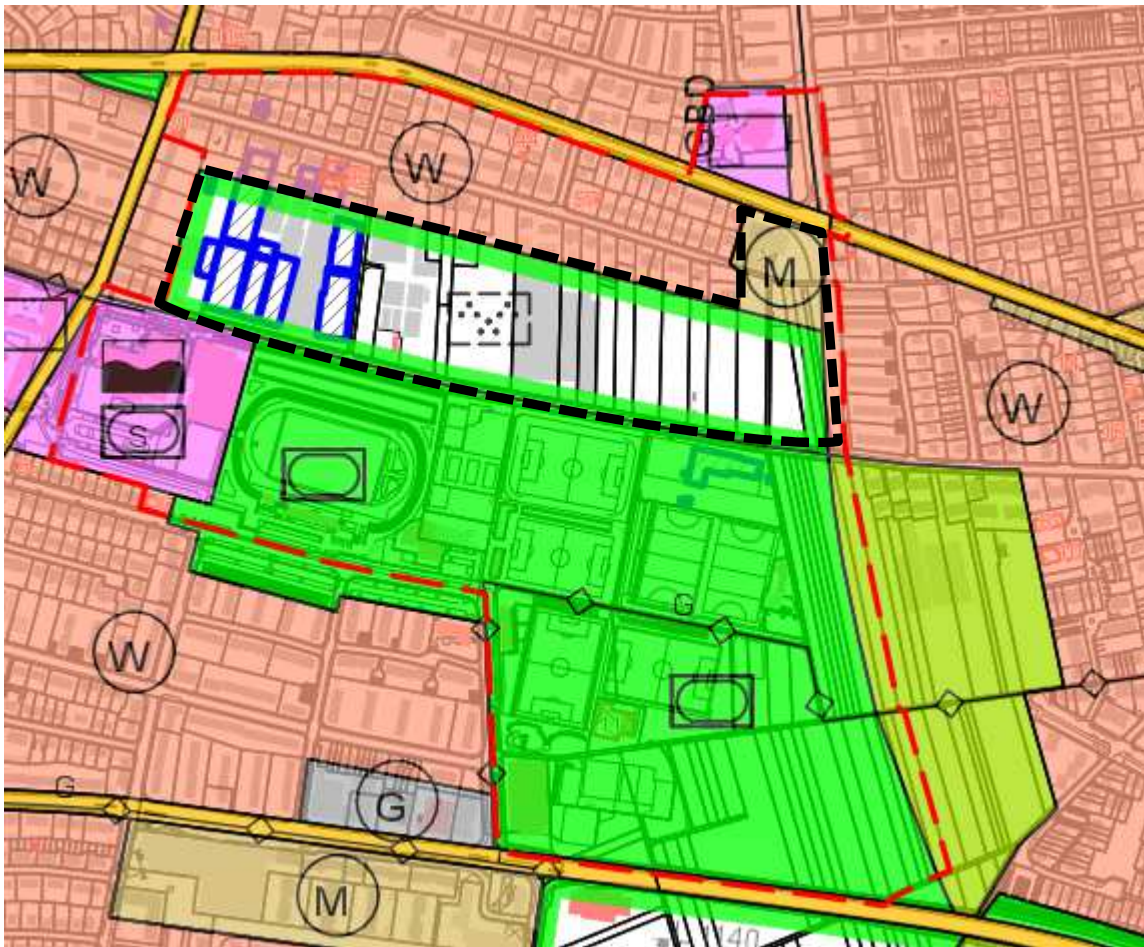
Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung ist in den letzten Jahren verstärkt eine Nachverdichtung festzustellen, die im Grunde wünschenswert ist, jedoch einer gewissen städtebaulichen Ordnung unterliegen sollte. Dies kann durch das aktuell geltende Planungsrecht (u.a. auch aufgrund unwirksam beschlossener Bebauungspläne) nicht gewährleistet werden.

Durch Erstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bestehende Bebauung südlich der Schorndorfer Straße und entlang des Alten Oßweiler Weg mit dem Ziel einer maßvollen Wohnnutzung gefördert werden.

Erhöhung Freiflächenanteil

Im gesamten Fuchshof soll der Anteil an für die öffentlich zugänglichen und erlebbaren Freiflächen erhöht werden.

4. 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, sind die Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung (schwarz-gestrichelt) im nördlichen Bereich zur Schorndorfer Straße hin als gemischte Bauflächen, im Bereich nördlich der Fuchshofstraße als geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Landschaftspark dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nur für diesen schwarz gestrichelten Bereich im Parallelverfahren geändert. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot gestrichelt) müssen im FNP nicht geändert werden, da von diesen bereits vorhandenen Nutzungen (Sportanlagen, Gemeinbedarfsflächen, Wohngebiete) nicht abgewichen werden soll.

5. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

5.1 Im Geltungsbereich:



BP Nr.	Rechtskraft	von der Planung betroffener Inhalt	Anmerkung
13/4	04.12.1934	alter Baulinienplan, im Norden im Wesentlichen Wohnbebauung, im Süden öffentliche Sportanlagen (Eisbahn, Stadion etc.)	
13/15	20.04.1953	Wohn- und Geschäftshaus	Bebauungspläne wurden in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen
11/16	04.07.1953	Verkehrsfläche	
11/23_2	26.07.1954	Verkehrsfläche	
13/30	04.08.1954	Wohnbebauung	
11/23	07.08.1954	Wohnbebauung	
13/48	25.11.1961	Fläche für öffentliche Zwecke (Spiel- und Sportanlagen)	
094/01	09.07.1966	Verkehrsfläche	
045/01	03.09.1966	Wohn-, Lager- und Betriebsgebäude; Gewächshausbauten oder Freilandkultur	
043/03	13.03.1968	Baugrundstück für den Gemeinbedarf (kath. Gemeindezentrum); Verkehrsfläche	
049/02	14.05.1977	Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Hallenbad, Sportbauten, Spielplätze); Verkehrsflächen	
092/03	13.12.2008	Verkehrsfläche; öffentliche Grünanlage (Parkanlage)	

5.2 In der Umgebung:



Während im Norden und Süden jeweils qualifizierte Bebauungspläne an den Geltungsbereich angrenzen, die in beiden Fällen im Wesentlichen Wohnbebauung festsetzen, grenzen im Osten und Westen größtenteils übergeleitete Baulinienpläne an, die zum Teil in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen worden sind und deren Gültigkeit daher nicht gewährleistet werden kann. Im Südosten grenzt das Gebiet an den unbeplanten Außenbereich an.

6. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Für den Geltungsbereich existieren überwiegend keine qualifizierten Bebauungspläne (insbesondere im Bereich der Sportflächen). Außerdem bestehen übergeleitete Bebauungspläne, darüber hinaus liegen einzelne Baulinien vor.

Eine Bestandsanalyse wird im Erläuterungsbericht zum Rahmenplan vom 31.08.2017 näher beschrieben.

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung richtet sich die Beurteilung von Bauvorhaben im Wesentlichen nach § 34 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – „Gebot des sich-Einfügens“)

7. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

Ziele der Planung sind:

- Weiterentwicklung des Sportparks Ost und Schaffung des notwendigen Bau- und Planungsrechts
- Bau der Oststadthalle und bereitstellen von Erweiterungsflächen für das Stadionbad
- Schaffung der Voraussetzungen zur Standortentwicklung St. Paulus
- Bereitstellen von Gemeinbedarfsflächen für eine neue Grundschule zur Deckung des Bedarfs für die Oststadt
- Erhöhung des öffentlichen Freiflächenanteils und Realisierung des Grün- und Freiflächenkonzepts
- Anpassung der Fuchshofstraße an aktuelle Mobilitätsanforderungen (Rad- und Fußwege, Allee, Parkierung etc.)
- Bau einer Erschließungsstraße für die Baufelder nördlich der Fuchshofstraße und dem Sportpark (Waiblinger Straße Nord)
- Entwicklung von Wohnbauflächen nördlich der Fuchshofstraße
- Durch Erstellung des Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bestehende Bebauung südlich der Schorndorfer Straße und entlang des Alten Oßweiler Weg mit dem Ziel einer maßvollen Wohnnutzung gefördert werden.

8. Planinhalte

Die Planinhalte werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Grundlage hierfür bilden der Rahmenplan und der dazugehörige Erläuterungsbericht.

9. Planverwirklichung/ Durchführung

Die Verwaltung strebt an, den Bebauungsplan im weiteren Verfahren abschnittsweise zu entwickeln, um den zeitlichen Bedürfnissen der einzelnen Teilbereiche gerecht zu werden und Rechtssicherheit für die einzelnen Teilbereiche zu gewährleisten.

Das Baucluster 1 mit Grundschule wird den ersten Bauabschnitt bilden.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 31.08.2017

Avni Veselaj