



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„Hindenburgstraße 60“**

044/05

Erläuterung zum städtebaulichen Konzept

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB	3
3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	
4.	Lage im Raum/Plangebiet	4
5.	Planungsanlass	5
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
7.	Bestehendes Planungsrecht.....	7
8.	Bestand und Umgebung des Geltungsbereiches	8
9.	Städtebauliches Konzept.....	9
10.	Vorhaben der Fa. LIDL.....	11
11.	Planungsgutachten.....	15
	11.1 Nahversorgungsgutachten.....	15
	11.2 Verkehrsgutachten.....	15
	11.3 Lärmgutachten	15
	11.4 Verschattungsstudie.....	16
	11.5 Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung.....	16

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 606 und 612).

2. Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Die Fa. LIDL beantragt als Vorhabenträger auf ihrem Baugrundstück Hindenburgstraße 60 in der Ludwigsburger Oststadt für die Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll die geplante Nutzung durch Festsetzungen nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt werden. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ soll nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit wird 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) verzichtet.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nach den vorliegenden Erkenntnissen im Bebauungsplan-Verfahren „Hindenburgstraße 60“ gegeben:

- Der Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Bauflächen. Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen eines übergeleiteten Ortsbauplans. Die Fläche ist bereits vollständig baulich genutzt.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet wird gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB unter 20.000 m² liegen.
- Nach der Artenschutzrechtlichen Konflikteinschätzung des Büros Schneider & Anders, Landschaftsökologie Tübingen, vom September 2017 ist davon ausgegangen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gem. Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Damit 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. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

4. Lage im Raum/Plangebiet

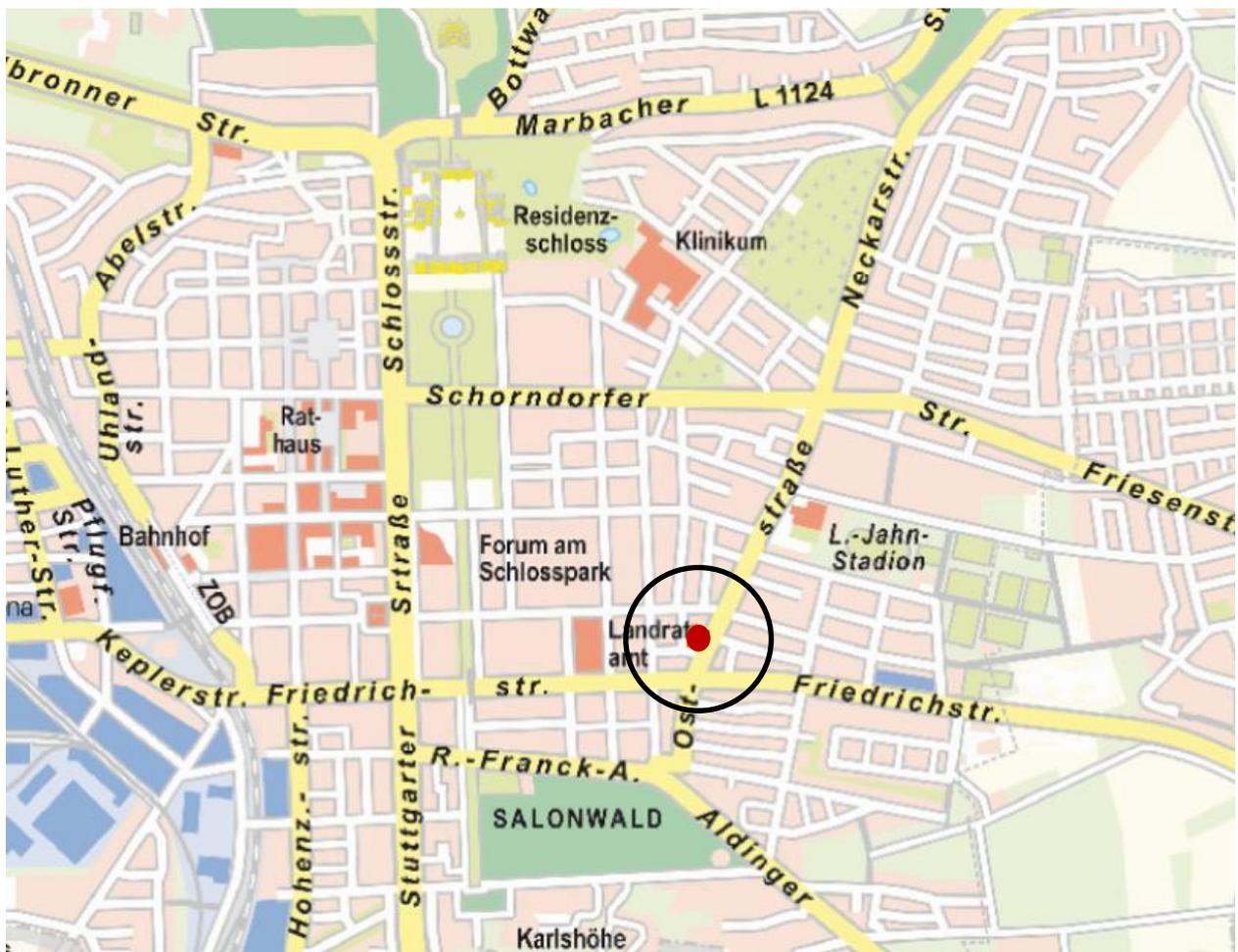


Abb.: Auszug Stadtplan Stadt Ludwigsburg

Das Plangebiet liegt zentral in der Oststadt an der Kreuzung der Oststraße mit der Hindenburgstraße. Der Geltungsbereich wird außer diesen beiden Straßen begrenzt durch die Max-Elsas-Straße und die Steubenstraße.

Das Baugrundstück Flst. 1214/1 hat eine Größe von 7.166 qm.

Die Fa. LIDL hat 2003 auf dem Grundstück einen Lebensmittelmarkt errichtet. Davor hat die Fa. Mann & Hummel das Areal als Werksgelände für die Filter-Produktion genutzt.

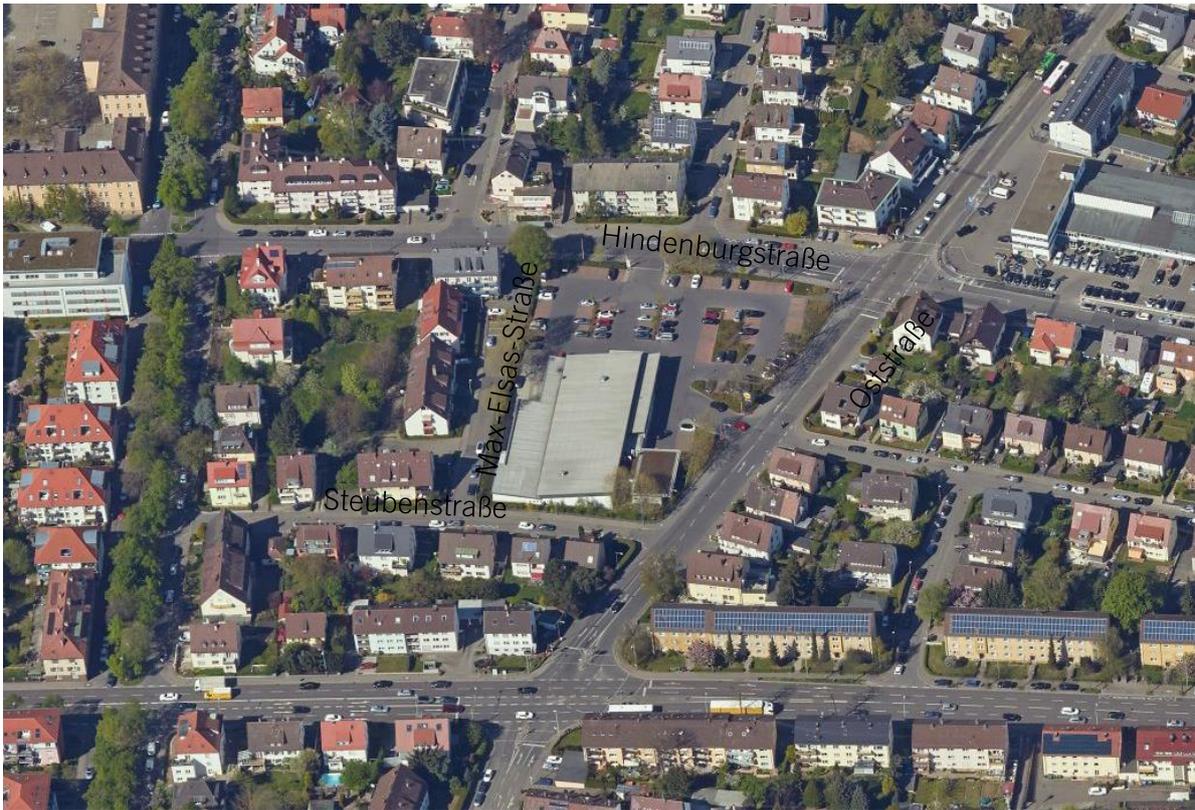


Abb.: Luftbild (2016) Stadt Ludwigsburg, FB Stadtplanung und Vermessung

5. Planungsanlass

Die Fa. LIDL möchte ihren Discountmarkt in der Hindenburgstraße 60 modernisieren und aktuellen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel anpassen. Das vorhandene Gebäude ist dafür von der Größe und räumlichen Organisation nicht mehr ausreichend. Daher hat sich der Eigentümer für den Abbruch des Bestandes und einen Neubau des Lebensmittelmarktes entschieden.

Das Nutzungskonzept des Betreibers sieht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.800 qm vor. Die notwendigen Parkierungsflächen für die Kunden können aufgrund der Grundstücksgröße nicht mehr wie im Bestand als offener Parkplatz angeordnet werden. Ziel des Vorhabenträgers ist, die Kundenstellplätze weitgehend in den Neubau zu integrieren. Dafür soll die Verkaufsebene auf das 1. Obergeschoss angehoben und darunter ebenerdig Kundenstellplätze realisiert werden.

Auf Anregung der Stadt plant der Vorhabenträger über der Marktebene zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die geplante Tiefgarage mit den Stellplätzen der Wohnungsmieter und der Beschäftigten des Einzelhandelsbetriebes soll baulich erweitert werden. Die Fa. LIDL beabsichtigt die dadurch zusätzlichen realisierbaren Stellplätze an sonstige Nutzer im Quartier zu vermieten.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

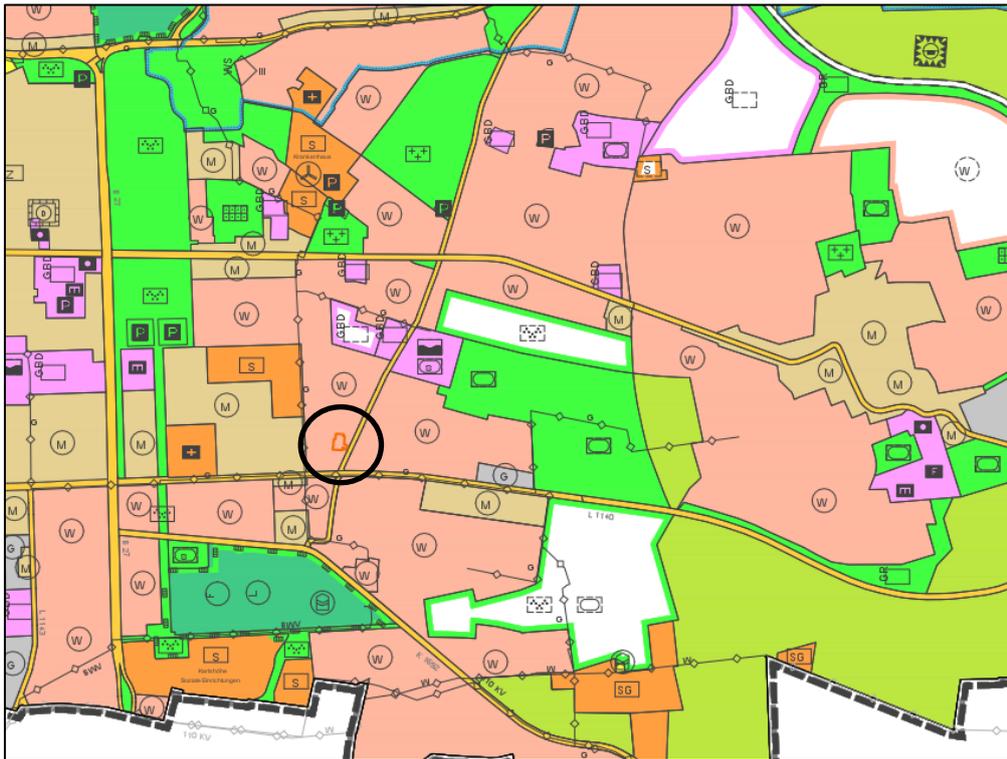


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ludwigsburg ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des FNP abweicht, auch vor der dessen Änderung aufgestellt werden. Absicht ist, den FNP im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hindenburgstraße 60“ steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet nicht entgegen. Bei der Aufstellung des FNP im Jahr 1984 war das Baugrundstück mit einer industriellen Nutzung belegt. Aufgrund der geringen Größe wurde von einer Darstellung abgesehen. Die Grundzüge der räumlichen Planung sind ausreichend berücksichtigt.

Ein Einzelhandelsgutachten (Acocella, Juli 2017) ergab keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen. Der Markt ist raum- und regionalplanerisch verträglich. Der Vorhabenträger hat ein integriertes Marktkonzept vorgelegt. Mit dem Bau zusätzlicher Wohnungen auf der bisher nur zu Einzelhandelszwecken genutzten Fläche unterstützt der Bebauungsplan die Ziele des geltenden FNP.

7. Bestehendes Planungsrecht

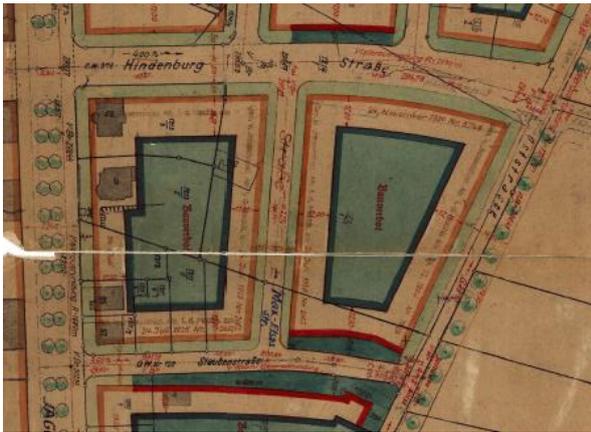


Abb.: Geltender Ortsbauplan 13/5
(in Kraft seit 04.04.1939)



Abb.: Ortsbauplan 14/18
(genehmigt 04.05.1954)

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hindenburgstraße 60“ werden Teile des übergeleiteten Ortsbauplans 13/5 einschließlich der zugehörigen Anbauvorschrift A 57 geändert.

Für den Geltungsbereich setzt das geltende Planrecht ein Wohnviertel nach Ortsbausatzung fest. Vorgesehen waren Wohngebäude in offener Bauweise mit zwei Stockwerken und Satteldach (Dachneigung 47°). Dieses Planrecht des Ortsbauplans 13/5 wurde in der Vergangenheit nicht umgesetzt. Auf der Grundlage des Ortsbauplans 14/18 entstand in den 1950er Jahren das Werk 7 der Fa. Mann & Hummel.



Abb.: Fa. Mann & Hummel
Hindenburgstraße 60
um 2002 (Aufnahme
ARTEK)

8. Bestand und Umgebung des Geltungsbereiches

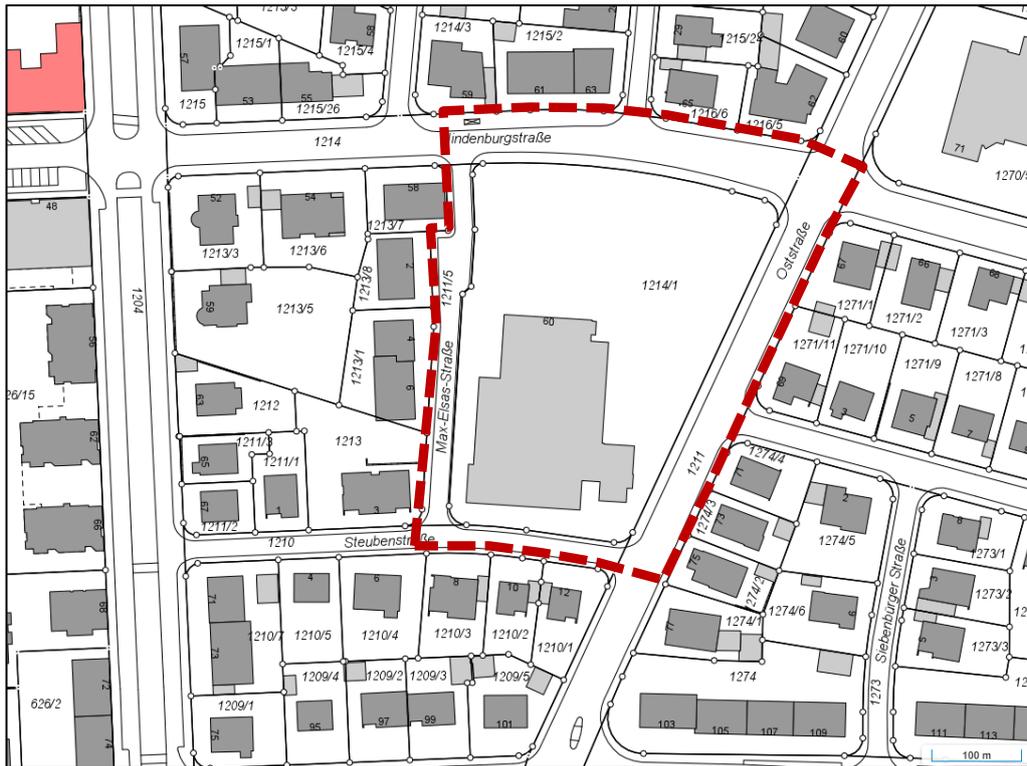


Abb.: Auszug Kataster Stadt Ludwigsburg

Der bestehende Discountmarkt Hindenburgstraße 60 liegt an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße Oststraße. Neben der Verkehrsfunktion hat die Oststraße Bedeutung für die Nahversorgung, den örtlichen Einzelhandel und wohnortnahe Gewerbe und Dienstleistungen im Stadtviertel.

Die Hindenburgstraße verbindet die Oststadt mit der Innenstadt im Westen. In Richtung Innenstadt liegen zentrale Verwaltungseinrichtungen wie das Landratsamt, das Finanzamt und die Agentur für Arbeit. Dazu kommen Räume für Dienstleister, Medienschaffende und Kulturinstitutionen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum liegt das Plangebiet am Rande der Parkraumbewirtschaftungszone Ost.

Die unmittelbare Bebauung um den bestehenden Lebensmittelmarkt prägen kleine Ein- und Mehrfamilienhäuser, die überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren entstanden sind. In der Regel handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen.

Auf dem Baugrundstück Hindenburgstraße 60 sind der Discountmarkt und dazugehörige ebenerdige Kundenstellplätze realisiert. Der eingeschossige Baukörper hat eine Grundfläche von ca. 52 m Länge und ca. 36 m Breite. An den Markt ist eine Bäckereifiliale angefügt, die an einen örtlichen Betrieb verpachtet ist. Mit Ausnahme weniger schmaler Grünstreifen an den Rändern ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt.

9. Städtebauliches Konzept



Abb.: Konzeptstudie zur städtebaulichen Entwicklung des Einzelhandelsstandort Oststadt
WICK + PARTNER, 2016

Für das Baugrundstück hat das Planungsbüro WICK + PARTNER, Stuttgart, im Auftrag der Stadt eine städtebauliche Nutzungsstudie erstellt. Untersucht wurde, wie sich ein vergrößerter Lebensmittelmarkt einschließlich seiner Parkierung städtebaulich einfügt. Zugleich war nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine ergänzende Wohnbebauung realisiert werden kann. Zwei der Varianten wurden in einer Vertiefung weiter untersucht.



Die **Konzeptalternative A** schließt die Straßenräume an der Max-Elsas-Straße und der Steubenstraße. Zur Hindenburg- und Oststraße ist der Baukörper abgerückt. Die Kundenstellplätze liegen ebenerdig zur Hindenburgstraße. Darüber ist die Marktebene angeordnet. Über der Marktebene sieht der Entwurf Wohnen in geschlossener Bauweise zur Ost- und Hindenburgstraße vor. Zur Max-Elsas-Straße bildet die Wohnbebauung Zeilen aus.

Abb.: Konzeptalternative A, WICK+PARTNER

Die **Konzeptalternative B** teilt das Baugrundstück in Nord-Süd-Ausrichtung. Das Marktgebäude nimmt die Straßenflucht der Hindenburgstraße aus. Das Wohnen schließt an die Steuben- und Max-Elsas-Straße an. Vier Mehrfamilienhäuser gruppieren sich um einen Wohnhof. Die Kundenstellplätze werden ebenerdig von der Hindenburgstraße aus angefahren. Die Zufahrt der Tiefgarage für den Wohnhof liegt an der Max-Elsas-Straße.



Abb.: Konzeptalternative B, WICK+PARTNER



Abb.: Konzeptalternative A



Konzeptalternative B

In der weiteren Diskussion hat sich das Konzept A als die tragfähigere Alternative erwiesen. Ausschlaggebend war dabei vor allem die Erschließungssituation. Die räumlichen Verhältnisse der Lkw-Andienung sind bei Konzept B sehr beengt. Der Verkehr der Kundengarage muss vollständig über die Hindenburgstraße abgewickelt werden. Bei Konzept A können die vorhandenen beiden Grundstückszufahrten an der Ost- und Hindenburgstraße aufrechterhalten werden. Dies trägt zur Entlastung des Knotens Hindenburg- / Oststraße bei. Stadträumlich haben die zurückgenommenen Baufluchten an den beiden Hauptverkehrsstraßen überzeugt.

10.Vorhaben der Fa. LIDL



Abb.: Visualisierung Büro ARTEK (Feb. 2017)

Auf der Basis der städtebaulichen Untersuchungen von WICK + PARTNER hat sich die Fa. LIDL bereit erklärt, in ihren weiteren Planungen für einen Neubau des Lebensmittelmarktes am Standort Hindenburgstraße die Vorgaben der Stadtverwaltung zu berücksichtigen. Gemeinsames Ziel ist ein integriertes Marktkonzept mit ergänzender Wohnnutzung und einem vergrößertem Stellplatzangebot zu Gunsten der umliegenden baulichen Nutzungen zu realisieren.

Das von der Fa. LIDL beauftragte Planungsbüro ARTEK hat im Lauf des Jahres 2017 das Nutzungskonzept weiter ausgearbeitet und die bautechnische Machbarkeit des Bauvorhabens konkret untersucht.

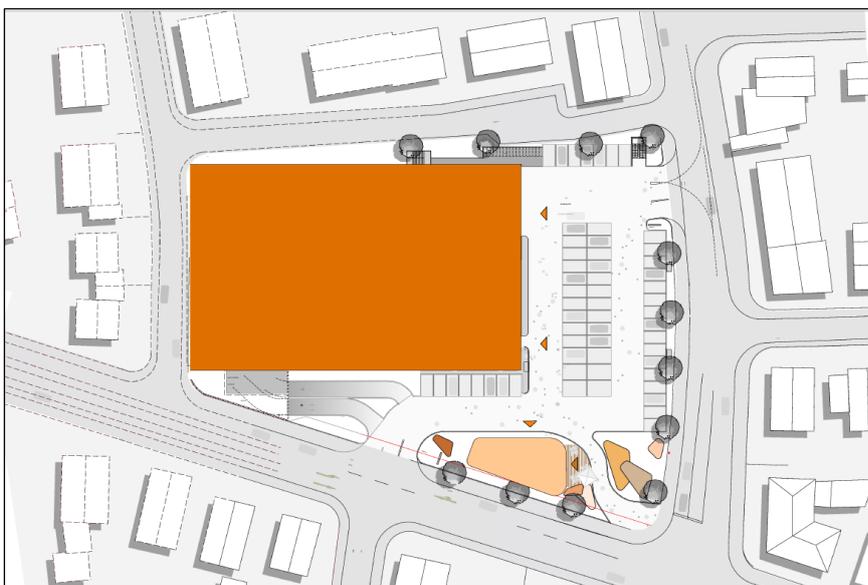


Abb.: Lageplan
ARTEK (Okt. 2017)

Das **Erschließungskonzept** nutzt die Möglichkeit, das Grundstück von der Oststraße und der Hindenburgstraße aus anzufahren. Auf einem offenen Parkplatz vor dem Gebäude verbleiben ca. 50 Stellplätze. Der größere Teil der Kundenstellplätze ist im Gebäude ebenerdig zur Hindenburgstraße untergebracht. Ein- und Ausfahrt der Kundenparkebene liegt direkt gegenüber der nach Westen verschobenen Grundstückszufahrt an der Hindenburgstraße. Zusammen entstehen ca. 125 Kundenstellplätze. Im Bestand hat die Fa. LIDL bisher 98 Stellplätze. Nördlich der Grundstückszufahrt Oststraße ist die Rampenanlage zur Erschließung eines Tiefgaragengeschoßes angeordnet. In der Tiefgarage sind 79 Stellplätze für Bewohner und Mitarbeitende des LIDL-Marktes vorgesehen. In einer Erweiterung der Tiefgarage unter dem Vorplatz zur Hindenburgstraße können weitere 55 Stellplätze gebaut werden. Diese Stellplätze sollen an externe Nutzer aus dem Quartier vermietet werden.

Die **Lkw-Andienung** verbleibt in der bisherigen Lage parallel zur Max-Elsas-Straße. Im Unterschied zum Bestand wird die Andienung im Gebäude eingehaust. Der Vorplatz zur Hindenburgstraße ist so bemessen, dass auch größere Lkw auf dem LIDL-Grundstück wenden und rückwärts in das Gebäude fahren können. Über eine Rampe erreichen die Lkw die Laderampe auf der Marktebene.

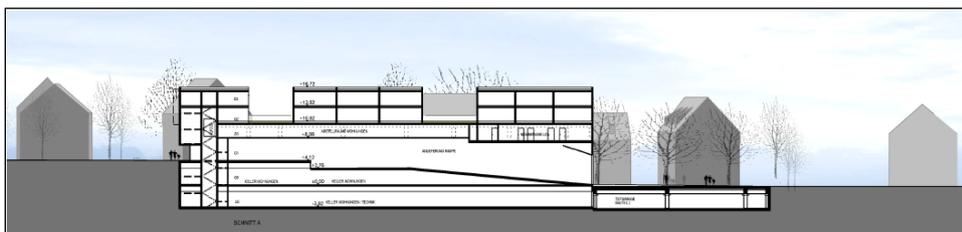


Abb.: Längsschnitt parallel zur Max-Elsas-Straße durch die Lkw-Andienung (ARTEK, 10/ 2017)

Der Eingang für die Marktbesucher liegt an der Nordfassade zur Hindenburgstraße. Von einem Eingangsbereich führen Rolltreppen und ein Aufzug zur Einkaufsebene im ersten Obergeschoss. Der Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm. Davon werden ca. 300 qm für die Vorkassenzone mit Erschließungsflächen, Servicefunktionen und Kundentoiletten benötigt. Der bestehende Discountmarkt hat eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm. Wie im Bestand soll eine verpachtete Bäckereifiliale beibehalten werden. Das Planungsbüro schlägt dafür einen separaten Baukörper an der Oststraße vor.



Abb.: Grundriss Erdgeschoss (ARTEK, Oktober 2017)



Abb.: Bebauungs-konzept Wohnen über Marktebene (ARTEK, 10/2017)

Über der Marktebene sieht die Planung ARTEK den Bau von ca. 35 Wohnungen vor. Angestrebt wird ein Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen. Die Wohnungen sind im Wesentlichen in drei Zeilen organisiert und werden auf zwei Geschosse verteilt. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein separates Treppenhaus im Kreuzungsbereich Steubenstraße / Max-Elsas-Straße. Über das Treppenhaus sind auch die zugeordneten Stellplätze in der Tiefgarage erreichbar.



Abb.: Nordfassade zur Hindenburgstraße (ARTEK, Okt. 2017)

An der Oststraße fällt das Baugrundstück von der Einmündung Steubenstraße bis Hindenburgstraße um ca. 5,00 m ab. Das Gebäude ist in den Hang eingegraben. Nur von der Hindenburgstraße sind die vier Geschossebenen vollständig einsehbar. Nach dem vorliegenden Planungsstand hat die Nordfassade eine Ansichtshöhe von ca. 16,8 m. Den First des Eckgebäudes Hindenburgstraße 58, Ecke Max-Elsas-Straße, überragt der Neubau damit um ca. 2,0 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Fassade über 30 m hinter dem angrenzenden Fußweg an der Hindenburgstraße liegt. Die Fassadengliederung differenziert zwischen den Wohngeschossen und dem Einkaufsmarkt und bindet beide Teile in einer Großform zusammen.



Abb.: Ostfassade zur Oststraße (ARTEK, Okt. 2017)

An der Ostfassade bekrönen die Köpfe der drei Wohnzeilen das Fassadenbild. Um die ca. 70 m lange Fassade zu gliedern, schlägt das Büro ARTEK eine vertikale Betonung vor. Die aufgesetzten Wohnungen werden optisch bis zum Hausgrund verlängert. Neuer Blickfang an der Oststraße soll das frei stehende Gebäude für die Bäckereifiliale werden.



Abb.: Südfassade zur Steubenstraße (ARTEK, Okt. 2017)

Die geringste Höhe zeigt die Südfassade an der Steubenstraße. Auf der Ecke zur Max-Elsas-Straße liegt der Hauszugang zu den Wohnungen über der Marktebene. In den Obergeschossen zeichnen sich auf der Fassade nur die Wohnungen mit eingeschnittenen Loggien ab.



Abb.: Westfassade zur Max-Elsas-Straße (ARTEK, Okt. 2017)

Vergleichbar mit der Ostfassade werden auch zur Max-Elsas-Straße die aufgesetzten Wohnungen zur Rhythmisierung der Westfassade genutzt. Da die Straße von Nord nach Süd ansteigt beträgt die Gebäudehöhe zur Hindenburgstraße die volle Höhe von 16,8 m. An der Ecke Steubenstraße beträgt die maximale Ansichtshöhe nur noch 13,8 m. Zwischen den Wohnungszeilen reduziert sich die Gebäudehöhe um ca. 6,0 m. Büro ARTEK regt an, zur besseren Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes in diesen beiden Abschnitte eine Fassadenbegrünung vorzusehen.

11. Planungsgutachten

11.1 Nahversorgungsgutachten

Großflächige Einzelhandelsbetrieben sind außerhalb von „Kerngebieten“ nur zulässig, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche etc. zu erwarten sind (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Diese Fragestellung hat das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach / Nürnberg, für die Erweiterung des LIDL-Marktes in der Hindenburgstraße 60 untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei einer Erweiterung von ca. 1.000 qm auf 1.800 qm Verkaufsfläche das „Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot“ erfüllt ist. Das Bauvorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht.

Der Gutachter verweist auf die Nahversorgungsuntersuchung der Stadt Ludwigsburg. Der Standort Hindenburgstraße 60 befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Nahversorgungslage. Städtebauliches Ziel ist, bei der weiteren Entwicklung die stadtteilbezogene Versorgung zu sichern. Dank der höheren Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte trägt das Bauvorhaben nach seiner Einschätzung zu einer städtebaulichen Aufwertung der Nahversorgungslage bei. Die verhältnismäßig große Verkaufsfläche von 1.800 qm relativiert sich durch den ca. 300 qm großen „Nach-Kassen-Bereich“ ohne Warenangebot.

11.2 Verkehrsgutachten

Das Verkehrsplanungsbüro MAP Prof. Maurmaier + Partner, Stuttgart, untersucht die Erweiterung des LIDL-Marktes unter besonderer Betrachtung des Knotenpunkts Oststraße / Hindenburgstraße. Neben einer Leistungsfähigkeitsberechnung der bestehenden Lichtsignalanlage wurden weitere Knotenpunktsformen geprüft und die Führung der Fußgänger, des Radverkehrs und des Busverkehrs bewertet. Die Kreuzung kann mit der Lichtsignalanlage und bestehenden Spuraufteilung auch künftig leistungsfähig betrieben werden. Die Oststraße weist mit der Stufe B eine gute Verkehrsqualität auf. Die Hindenburgstraße hat mit überwiegend Stufe C eine befriedigende Verkehrsqualität. Empfohlen wird, durch eine Modifikation der Signalsteuerung die Wartezeiten für Fußgänger zu verkürzen.

11.3 Lärmgutachten

Das Büro RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, ist mit einem Lärmschutzgutachten beauftragt. In einer Schallimmissionsprognose wird beurteilt, ob durch den zukünftigen Betrieb des LIDL-Marktes in der Nachbarschaft und der geplanten schutzwürdigen Wohnnutzung Immissionskonflikte entstehen. Beurteilt wird, ob der Verkehr der umliegenden Straßen zusammen mit dem Ziel- und Quellverkehr des Bauvorhabens zu einer Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte führt. Die Auswirkungen des künftigen Ziel- und Quellverkehrs auf die Bestandsbebauung müssen außerdem nach den Kriterien der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung beurteilt werden.

Nach den aktuellen Untersuchungsergebnissen der RW Bauphysik können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch bei der Zusatzbelastung durch den LIDL-Markt eingehalten

werden. Einzelne Erhöhungen der Beurteilungspegel durch veränderte Reflexionen und den erwarteten Mehrverkehr werden als unkritisch eingestuft. Die bisherigen Lärmpegelberechnungen basieren auf der vorliegenden Gebäudeplanung des Büros ARTEK, September 2017. Abschließende Aussagen können erst dann getroffen werden, wenn Lage und Kubatur des Gebäudeentwurfs feststehen. Der Gutachter passt seine Berechnungen dem weiteren Entwurfsprozess der Gebäudeplanung an.

11.4 Verschattungsstudie

Das Büro Lohmeyer Ingenieure, Karlsruhe, untersucht die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die direkte Besonnung der benachbarten Wohngebäude in der Max-Elsas-Straße, der Hindenburgstraße und der Oststraße. Für die südlich des LIDL-Marktes gelegenen Gebäude an der Steubenstraße ergeben sich bei der Besonnung keine Veränderungen. Als Qualitätsmaßstab zur fachlichen Beurteilung der veränderten Besonnung wird die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen. Die DIN empfiehlt an definierten Tagen wie lange mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung direkt besonnt werden soll: Gefordert wird eine einstündige Sonnenscheindauer am 17. Januar (mittlerer Wintertag). An der Tag- und Nachtgleichen (21. März und 23. September) sollen mindestens vier Stunden eingehalten sein. Gesetzliche Regelungen bestehen für die Verschattung nicht.

Die Untersuchung basiert auf dem Gebäudeentwurf der Fa. ARTEK (September 2017). In der Max-Elsas-Straße ermitteln die Gutachter auf den nach Osten orientierten Fassaden der Erdgeschosswohnungen an der Tag- und Nachtgleichen eine Besonnungsdauer unter vier Stunden. Am mittleren Wintertag ist eine einstündige Besonnungsdauer gewährleistet. Die Vorgaben der DIN 5034 sind eingehalten, da die Besonnungsverhältnisse an den übrigen Gebäudefassaden unverändert sind. Dies trifft auch für die Südfassaden der Gebäude an der Hindenburgstraße sowie den Westfassaden der Gebäude an der Oststraße zu.

Lage und Kubatur der Wohnnutzung beeinflussen die mögliche Sonnenscheindauer auf den Fassaden der umgebenden Bebauung. Die tatsächlichen Besonnungsverhältnisse sind von der Weiterentwicklung des Gebäudeentwurfs abhängig.

11.5 Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung

Nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften ist abzuklären, ob Bauvorhaben geschützte Arten beeinträchtigen. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die Tötung, die Störung und die Schädigung bedrohter Tiere und Pflanzen verboten. Soweit erforderlich müssen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Arten durchgeführt werden.

Die Landschaftsökologen Schneider & Anders, Tübingen, konnten bei Ihrer Übersichtsbegehung keine Verbotstatbestände erkennen. Das Vorkommen der streng geschützten Zwergflöckermaus in der Blechverkleidung des Flachdaches konnte nicht ausgeschlossen werden. Die Gutachter empfehlen eine ökologische Baubegleitung des Gebäuderückbaus und das Anbringen von Nisthilfen.

Ludwigsburg, den 21.12.2017

Ulrich Seiler, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung