



FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„Schönbeinstraße Süd“

026/09

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 23.03.2018

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – gem. § 13a BauGB	3
3. Lage im Raum/Plangebiet	4
4. Planungsanlass	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	5
7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	6
8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept	7
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
9.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	10
9.3 Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen	11
9.4 Verkehrsflächen	11
9.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Begrünung	12
10. Örtliche Bauvorschriften.....	13
11. Umweltbelange	13
12. Verkehrserschließung	16
13. Ver-und Entsorgung.....	16
13.1 Immissionsschutz	16
14. Bodenordnung, Flächen und Kosten	17
14.1 Bodenordnung	17
14.2 Flächenbilanz.....	17
14.3 Kosten.....	18
15. Gutachterliche Grundlagen	18
16. Planverwirklichung/Durchführung.....	18

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). *Gemäß § 245c (1) BauGB wurde das Verfahren nach der vor dem 29.05.2017 geltenden Fassung fortgeführt.*
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – gem. § 13a BauGB

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches BauGB zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

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

- Der Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ dient der Innenentwicklung. Durch die Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Gewerbeareals werden Flächen für Wohnbauflächen im Innenbereich und zukunftsfähige Gewerbeflächen geschaffen.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB beträgt die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

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

3. Lage im Raum/Plangebiet



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schönbeinstraße Süd“ hat eine Größe von ca. 1,9 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Schönbeinstraße, im Osten an die Oscar-Walcker-Straße, im Süden den Weg Flurstück Nr. 4636 und im Westen den Weg Flurstück 5320 (teilw.).

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 23.03.2018 dargestellt ist.

4. Planungsanlass

Mit Grundsatzbeschluss vom 08.07.2015 hat der Gemeinderat entschieden auf dem ehemaligen BayWa-Areal ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Flächenverteilung von Wohnen und Gewerbe war Bestandteil des Beschlusses. Insbesondere für die Umwandlung der gewerblich genutzten Fläche in Wohnbauflächen ist eine Änderung des bestehenden Bauplanungsrechtes erforderlich und die damit einhergehenden Konflikte, insbesondere des Konfliktes durch Gewerbelärm, zu bewältigen. Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, den auch künftig gewerblich genutzten Teil des ehemaligen BayWa-Areals über die verlängerte Kammererstraße zu erschließen.

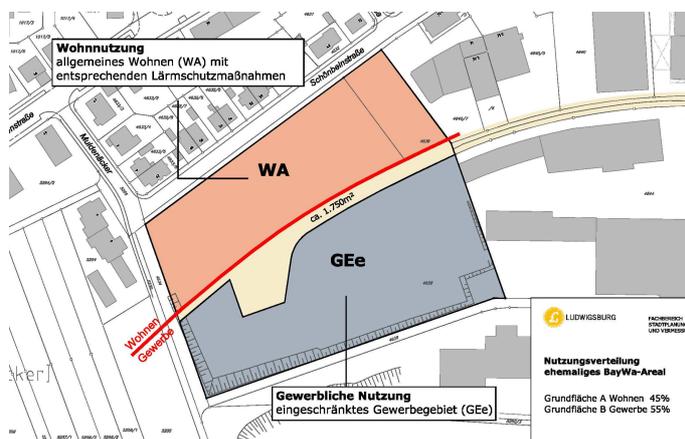


Abbildung 2: Nutzungsverteilung ehemaliges BayWa-Areal gem. Beschluss Gemeinderat vom 08.07.2015

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Geltender Flächennutzungsplan

-  Grünflächen, Parkanlagen
-  Gewerbliche Bauflächen, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO
-  Wohnbaufläche, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO

Berichtigung Nr. 08

-  Geltungsbereich
-  Wohnbaufläche, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO

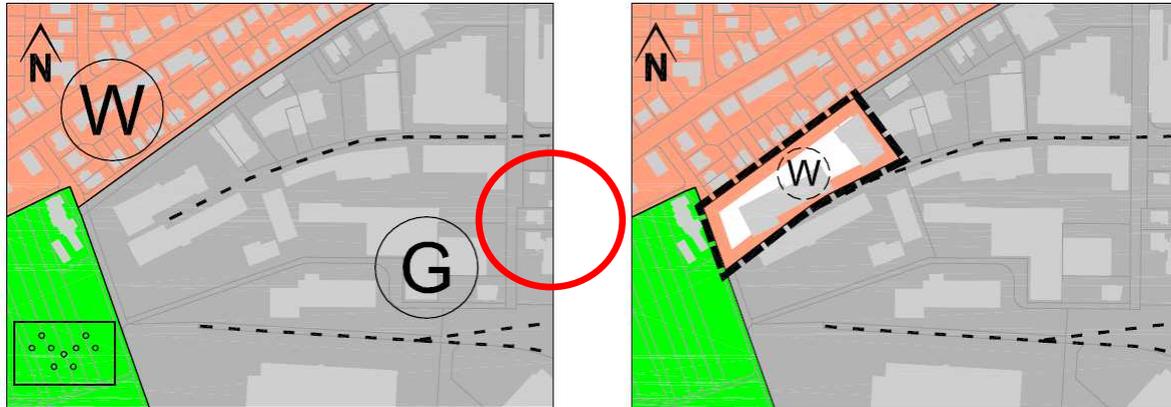


Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit gültigen FNP; daneben: Berichtigung Nr. 08

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 19.12.2017, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dargestellt. Aufgrund eines akuten Mangels an Wohnbauflächen ist die Umwandlung des zwischenzeitlich brachgefallenen Areals vorgesehen. Durch die Schaffung von Wohnbaufläche im Baubestand wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Im Zuge der Umwandlung wird außerdem eine stärkere Durchgrünung des Gebietes erreicht, die sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse im Gebiet auswirkt. Die weiterhin bestehenden gewerblichen Flächen sollen dadurch, aber nicht in Ihrer Betriebstätigkeit eingeschränkt werden. Das Plangebiet wird sich in Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen gliedern. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnbauflächen (nördlich) und gewerbliche Bauflächen (östlich und südlich). Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan 18/5 setzt ein Industrieviertel fest. Dieser soll in seinem westlichen Bereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbeinstraße Süd“ qualifiziert überplant werden. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige BayWa-Areal, sowie die Straßentrasse der verlängerten Kammererstraße.

Das nördlich angrenzende Planungsrecht setzt ein gemischtes Viertel und ein Wohnviertel fest, südlich des Geltungsbereiches ist planungsrechtlich ein Gewerbegebiet gesichert. Im Übrigen werden Flächen für Dauerkleingärten und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan 27/1 grenzt im Süden an das Plangebiet und setzt im Übergangsbereich zum Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ eine öffentliche Wegeverbindung fest.

Im Westen grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Kleingärten Römerhügel“, der im Übergang zum Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ ein Fuß- und Radwegeverbindung festsetzt. Im Übrigen werden Flächen für Dauerkleingärten und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

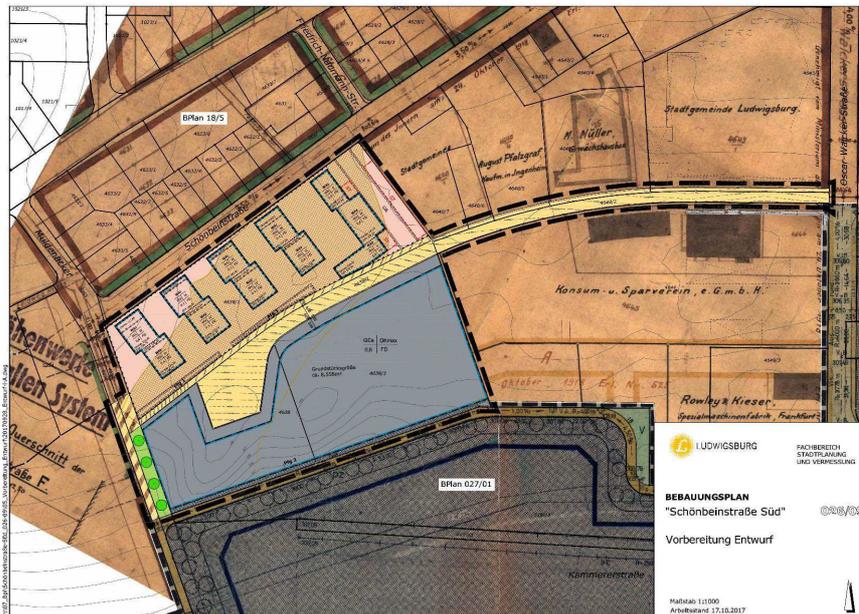


Abbildung 4: Übersicht bestehendes Planungsrecht

7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

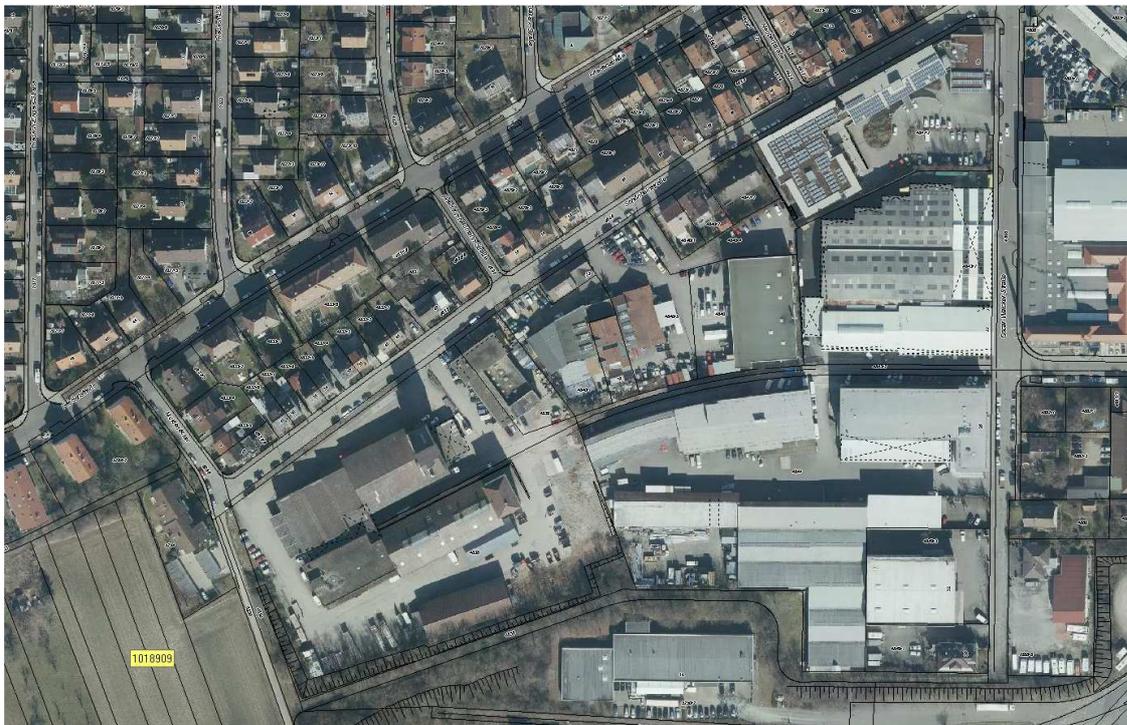


Abbildung 5: Luftbild

Bei der südlichen Weststadt handelt es sich sowohl historisch, als auch nutzungsbezogen, um ein außerordentlich heterogenes Gebiet innerhalb der Stadtstruktur Ludwigsburgs. Am südlichen Ende der

Solitudeallee gelegen, entstanden bereits im 19. Jh. am Pflugfelder Tor Werkwohnungen für das Unifranck-Werk, weitere Wohngebiete entwickelten sich zwischen der Schwieberdinger Straße und dem Wasserhochbehälter in den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts.

Die gesamte Gewerbefläche wurde sukzessiv aufgesiedelt und beinhaltet bereits heute Konversionen früherer Zeiten (Alte Ziegelei). Zudem ist das Gelände teilweise stark verändert worden, sodass künstlich angelegte ebene Flächenteile festzustellen sind.

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

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

Das Plangebiet ist bisher gewerblich genutzt. Nach der Verlagerung der Fa. BayWA wurden die bestehenden baulichen Anlagen von verschiedenen Gewerbetreibenden zwischengenutzt. Der Gebäudebestand wurde mittlerweile vollständig abgebrochen.

8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

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

Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnbauflächen

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

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

Das vom Bewertungsgremium der Mehrfachbeauftragung mit dem ersten Preis prämierte bauliche Konzept wurde im Hinblick auf die bauliche Dichte überarbeitet um einen verträglicheren Übergang zur Bestandsbebauung entlang der Schönbeinstraße zu erreichen.

Dieser überarbeitete Planungsentwurf bildet die Grundlage für die Wohnbebauung im Bebauungsplan.

Die Beurteilung des Bewertungsgremiums lautete:

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



Abbildung 6: Entwurf Wohnbebauung Mehrfachbeauftragung Stand 19.02.2016

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über die Schönbeinstraße. Der ruhende Verkehr ist in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Das Freiraumkonzept sieht drei gut nutzbare und Privatheit vermittelnde Freibereiche zwischen den Wohngebäuden vor, die durch eine halböffentliche interne Wegeverbindung mit dem Quartiersplatz verbunden werden (....).

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

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

Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen

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

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

Die Fläche des ehemaligen BayWa-Areals, die auch künftig gewerblich genutzt wird, soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Eingeschränkt sind die Lärmemissionen der

betrieblichen Tätigkeit. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch bauliche Maßnahmen (Dimensionierung der Außenbauteile, Einbau geeigneter Lüfter) und die Anordnung der Betriebsflächen, wird die Möglichkeit eines breites Spektrums an möglichen Nutzern (von einer Büro- und Dienstleistungsnutzung bis zu produzierenden Betrieben, deren Betriebstätigkeit überwiegend in Hallen stattfindet,) gewährleistet. Ziel des Bebauungsplanes ist, dass die Gewerbeflächen flexibel nutzbar sind und verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Neuordnung der Verkehrserschließung

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wird auch die Verkehrserschließung angepasst. Wichtiges Ziel ist die Entflechtung des Verkehrs für die Wohnbauflächen und der Gewerbeflächen. Die Wohnbauflächen werden künftig über die Schönbeinstraße, die gewerblichen Flächen des ehemaligen BayWa-Areals ausschließlich über eine eigene Gewerbeerschließung in Verlängerung der Kammererstraße erschlossen.

Die Gewerbeerschließung befindet sich im Bereich einer ehemaligen Gütergleisstrasse. Das Planungskonzept sieht hier eine vollwertige Gewerbegebietserschließung vor. Die Parkplätze der angrenzenden Gewerbebetriebe entlang dieser Straßenachse können dabei erhalten bleiben. Außerdem können angrenzende Gewerbebetriebe ihre Verkehrserschließung über diese Verkehrsanlage abwickeln. Aufgrund der Bestandsbebauung ist ein separater Fuß- und Radweg entlang der Gewerbeerschließung nicht möglich. Die Andienung der im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über die Schönbeinstraße und im Bereich des Gehrechtes (GR) östlich des Wohnturms. Dadurch kann die Schönbeinstraße weiter von gewerblichem motorisiertem Individualverkehr entlastet werden.

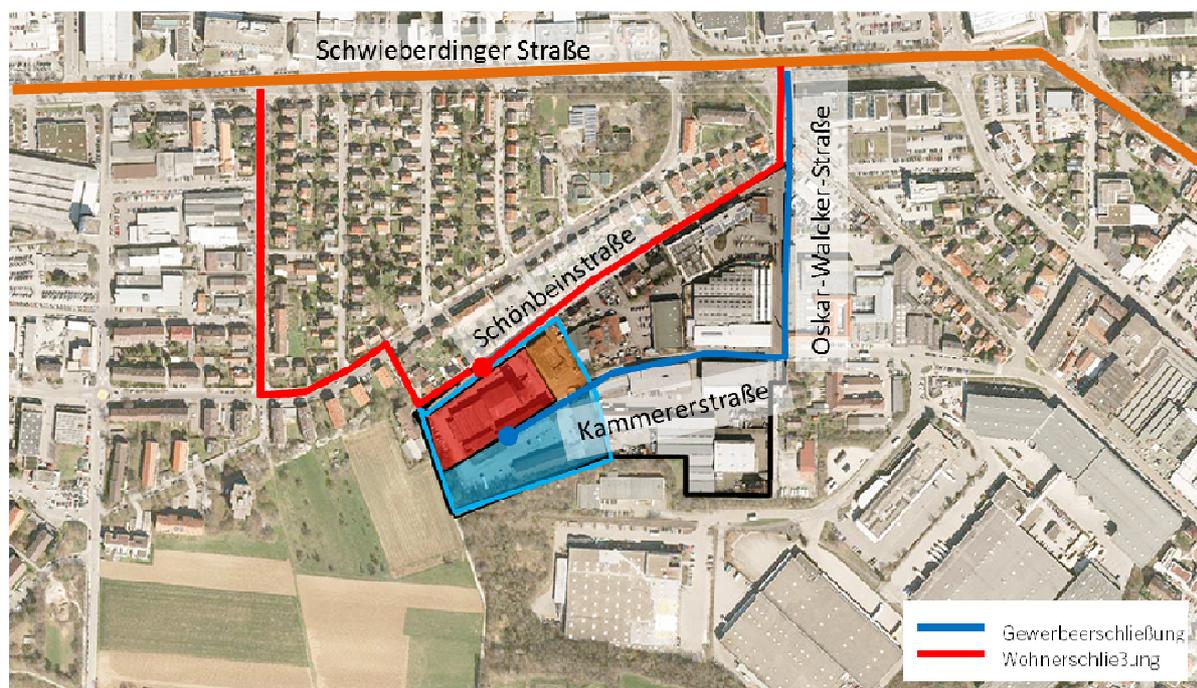


Abbildung 7: künftiges Verkehrserschließungskonzept

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Gebietsnutzungen festgesetzt:

Zur bestehenden Wohnbebauung hin wird ein **Allgemeines Wohngebiet**, im rückwärtigen Bereich wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt.

Die Ludwigsburger Weststadt ist geprägt durch ein direktes Nebeneinander von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen. So auch im Bereich der südlichen Weststadt. Im Plangebiet wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die Grenze zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung klar definiert. Die Ansprüche bestehender Gewerbebetriebe werden berücksichtigt und bilden das Anforderungsprofil für das Schallschutzkonzept der Wohnbebauung.

Das bauliche Konzept der Wohnbebauung erfüllt die Anforderungen dieses Schallschutzkonzeptes, die wesentlicher Bestandteil der vorangegangenen Planungskonkurrenz waren.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet bietet Flächen für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zuordnung von Wohnen und Gewerbe ist insoweit verträglich gelöst.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wohnbebauung

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse gemäß Landesbauordnung definiert. Außerdem wird eine maximale Gebäudehöhe (OKmax) festgesetzt.

Die Wohngebäude sind in Ihrer Geschossigkeit gestaffelt. III-geschossig entlang der Schönbeinstraße, IV-geschossig nach Süden. Damit wird ein verträglicher Übergang zur angrenzende bestehenden kleinteilige Wohnbebauung nördlich der Schönbeinstraße gewährleistet.

Die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses, das gegenüber der Schönbeinstraße zurückgesetzt ist, ist außerdem möglich. Damit bei der Errichtung der Staffelgeschosse im Bereich der Mehrfamilienhäuser nicht der Eindruck einer viergeschossigen Bebauung entsteht, wird der Rücksprung durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante gesichert.

Der Hochpunkt an der Kammererstraße mit neun Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss bildet den Gebietsauftakt von Osten. Die Sockelgebäude bilden mit zwei Vollgeschossen einen geschützten Quartiersplatz.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Basis eines digitalen, dreidimensionalen Geländemodells der Schattenwurf durch das geplante bauliche Konzept simuliert. Dabei wurde an verschiedenen Stichtagen der Schattenwurf simuliert und bewertet. Es zeigt sich, dass zum 21. März und 21. September, Zeitpunkten mit niedrigem Sonnenstand, lediglich in den Morgenstunden zwischen 9 und 11 Uhr eine Teilverschattung der südlichen Fassaden der Gebäude entlang der Schönbeinstraße erfolgt. Die einzelnen Gebäude werden dabei nicht länger als 1 Stunde verschattet.

Damit fügt sich die Planung in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Bauweise

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen definiert (siehe Planeinschrieb). Die Baugrenzen sichern das städtebauliche Konzept, das im Rahmen der vorangegangenen Mehrfachbeauftragung und damit auch die mit diesem baulichen Konzept verbundene Abschirmung des Gewerbelärms.

GewerbebebauungMaß der baulichen Nutzung

Angesichts des Mangels an Gewerbeflächen kommt der Nutzbarkeit bestehender Flächen ein hoher Stellenwert zu. Daher wird die nach § 17 BauNVO maximale Grundflächenzahl für Gewerbegebiete von 0,8 festgesetzt. Um den klimatischen Ansprüchen in dem bereits belasteten Gebiet Rechnung zu tragen, wird für alle Gebäude im Plangebiet verbindlich eine Dachbegrünung festgelegt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit einer maximalen Oberkante der Gebäude festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Höhe von 12 m. Diese Gebäudehöhe entspricht der Höhenentwicklung der angrenzenden Gewerbeflächen und gewährleistet eine geeignete gewerbliche Nutzung.

Bauweise

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um die Durchlüftung des Gebietes zu gewährleisten wird die Gebäudelänge auf maximal 70 m beschränkt. Durch das Vorsehen von seitlichen Abstandsflächen von 5,0 m wird ein Abstand von mindestens 10 m zwischen den Gebäuden gewährleistet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen definiert (siehe Planeinschrieb). Das Baufenster ist großzügig definiert und erlaubt eine flexible Nutzung für unterschiedliche betriebliche Ansprüche, auch vor dem Hintergrund einer lärmverträglichen Anordnung der Betriebsflächen.

9.3 Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen

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

Um ein geordnetes Bild des Plangebietes zu gewährleisten sind außer Kinderspielgeräten, Abstellplätzen für Fahrräder, Einfriedungen und Stützmauern, alle übrigen Nebenanlagen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und damit in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig.

9.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsfläche ergibt sich aus dem planerischen Teil. Zur Entflechtung des Verkehrs der Wohnbebauung und des Gewerbeverkehrs besteht ein Zufahrtsverbot entlang der nördlichen Grenze der Gewerbeerschließung. Der Verkehr des Wohngebietes erfolgt über die Schönbeinstraße, der Verkehr der gewerblichen Flächen über die sogenannte verlängerte Kammererstraße. Durch die neue Gewerbeerschließung wird die Möglichkeit eröffnet auch die

bestehenden Gewerbebetriebe künftig über diese Erschließung zu führen und damit das Aufkommen durch Gewerbeverkehr in der Schönbeinstraße zu verringern.

Aufgrund der baulichen Ausgangslage kann die geplante Gewerbeerschließung den Begegnungsverkehr LKW-LKW abbilden. Eine separate Fußwegführung sowie eine separate Radwegführung sind baulich nicht umsetzbar. Der Fuß- und Radwegverkehr wird daher über die Schönbeinstraße und im Weiteren über das Gehrecht im Osten des Wohngebietes zum eingeschränkten Gewerbegebiet geführt.

9.5 Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Begrünung

Im Rahmen der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen BayWa-Areals besteht die Möglichkeit einer klimatischen Aufwertung des Gebietes. Durch die Herstellung öffentlicher Grünflächen im Bereich Römerhügel soll ein Impuls in die angrenzenden Quartiere gesetzt werden hin zu einer intensiveren Durchgrünung und Entsiegelung. Das städtebauliche Konzept trägt dem Rechnung und setzt eine Grünverbindung in die Wohngebietsstruktur fort. Dabei kommt der Wegeverbindung im südlichen Bereich des Wohngebietes eine besondere Bedeutung zu. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes (PFG 1) soll dieser Planungsansatz gesichert werden.

Der Klimaatlas hat für das Plangebiet aus klimatischer Sicht einen hohen Handlungsbedarf festgesellt, überwiegend bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad der bestehenden Gewerbeflächen.

Die Stadt Ludwigsburg hat mit Stand 25.04.2015 ein strategisches Fachkonzept Klimaanpassung erarbeitet, in dem auch für Gewerbegebiete Maßnahmen und Vorschläge zur Verbesserung genannt wurden. Dazu gehören u.a. die Begrünung von Gebäuden und Dächern, die Entsiegelung von Flächen und die Schaffung begrünter Freiflächen. Diese Maßnahmen werden Bebauungsplan festgesetzt und bei der Bauausführung begleitet. Durch diese Maßnahmen kann eine wesentliche Verbesserung der klimatischen Situation erreicht werden.

Für das Gewerbegebiet werden Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden vorgesehen und im Bebauungsplan festgeschrieben. Im gesamten Plangebiet sind außerdem eine extensive Dachbegrünung, Baumpflanzungen und versickerungsfähigen Beläge von Stellplätzen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch wird auch der „Grüne Ring“ ein stadtübergreifender Grüngürtel, der im Süden des Plangebietes verläuft, gestärkt.



Abbildung 8: Auszug „Grüner Ring von Ludwigsburg“

10. Örtliche Bauvorschriften

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

Für das Plangebiet wird eine gemeinsame Gestaltung der Wohngebiets- und der Gewerbeflächen in Bezug auf die Dachform als begrüntes Flachdach angestrebt.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen beziehen sich insbesondere auf das eingeschränkte Gewerbegebiet, gelten aber auch für gewerbliche Nutzungen soweit diese im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Im Übrigen werden Rahmenvorgaben zur Gestaltung des Gebietes bezüglich der Fassadengestaltung und der Gestaltung der Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet getroffen. Damit wird ein einheitliches Bild des Baugebietes gewährleistet und dennoch großzügige Gestaltungsspielräume für die künftigen Bewohner ermöglicht.

11. Umweltbelange

Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs am 1. Januar 2007 kann nach § 13a BauGB bei entsprechenden Gebieten im Innenbereich das „beschleunigte Verfahren“ angewandt werden. Mit dieser gesetzlichen Grundlage sind die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter darf bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen. Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) S. 1 BauGB) abgesehen.

Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebietes hinsichtlich der Umweltauswirkungen wurde dennoch durchgeführt.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Das ehemals vollständig gewerblich genutzte und weitgehend versiegelte ehemalige BayWA-Areal wird durch die Umnutzung ökologisch aufgewertet. Im Bereich der künftigen Wohnbebauung werden die privaten Freiflächen gärtnerisch angelegt und bepflanzt. Im Übergang zur gewerblichen Nutzung im Süden ist eine hochwertige Freiflächengestaltung mit Stauden und Sträuchern vorgesehen.	Gegenüber der bisherigen rein gewerblichen Nutzung ergeben sich durch die Umwandlung von Teilen des Plangebietes in eine Wohnbaufläche Möglichkeiten der ökologischen Aufwertung und der Bepflanzung. Dadurch entstehen auch Lebensräume für Vögel und andere Tiere. Durch das Vorsehen von Nisthilfen wird im Übrigen den artenschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung getragen. Durch die Fassadenbegrünung im eingeschränkten Gewerbegebiet entstehen zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Boden	Die Wohnbebauung entsteht auf einer Tiefgarage, die an der Oberfläche gärtnerisch angelegt wird. Sämtliche Gebäude im Plangebiet werden mit einer extensiven Dachbegrünung errichtet.	Durch die Umnutzung des bestehenden Gewerbegebietes wird keine zusätzliche Siedlungsfläche im Außenbereich in Anspruch genommen. Durch die geplanten Maßnahmen werden wesentlichen Bodenfunktionen im Gebiet wiederhergestellt und somit eine erhebliche Verbesserung gegenüber der Ausgangslage erreicht.
Wasser	Die Wohnbebauung entsteht auf einer Tiefgarage, die an der Oberfläche gärtnerisch angelegt wird. Sämtliche Gebäude im Plangebiet werden mit einer extensiven Dachbegrünung errichtet.	Durch die geplanten Maßnahmen wird die Regenrückhaltung im Gebiet erhöht und somit eine wesentliche Verbesserung gegenüber der Ausgangslage erreicht.
Klima und Luft	Der Klimaatlas hat für das Plangebiet aus klimatischer Sicht einen hohen Handlungsbedarf festgesellt. Überwiegend bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad der bestehenden Gewerbeflächen. Die Stadt Ludwigsburg hat mit Stand 25.04.2015 ein strategisches Fachkonzept Klimaanpassung erarbeitet in dem auch für Gewerbegebiete Maßnahmen und Vorschläge zur Verbesserung genannt wurden. Dazu gehören u.a. die Begrünung von Gebäuden und Dächern, die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung begrünter Freiflächen. Diese Maßnahmen werden Bebauungsplan festgesetzt und bei der Bauausführung begleitet.	Durch diese Maßnahmen kann eine wesentliche Verbesserung der klimatischen Situation erreicht werden. Durch die Umwandlung von Teilen des Plangebietes in ein Wohngebiet mit begrünten Freiflächen entsteht aus klimatischer Sicht eine wesentliche Verbesserung. Für das Gewerbegebiet werden Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden vorgesehen und im Bebauungsplan festgeschrieben. Im gesamten Plangebiet ist außerdem eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus wird durch die festgesetzte Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet die Durchlüftung des Plangebietes gesichert.
Landschaftsbild und Erholung (Ortsbild)	Das Landschaftsbild wird vor allem durch den vorgesehenen Wohnturm beeinflusst.	Der Wohnturm ist städtebaulich schlüssig eingebunden und nimmt Bezug zur bestehenden Bebauung im Bereich der Dieselstraße.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Im Plangebiet grenzen Wohnbauflächen an gewerblich genutzte Flächen.	Im Bebauungsplan wird ein bauliches Konzept festgeschrieben, das den Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe bewältigt. Durch die Dimensionierung der Außenbauteile und der Ausgestaltung der Fenster und Außenwohnbereich werden Lärmkonflikte gelöst.
Kultur- und Sachgüter	<i>Nicht betroffen</i>	-

Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Gottfriedsen Landschaftsökologie durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens „B-Plan „Schönbeinstraße-Süd“ (BayWa-Areal) in Ludwigsburg führt, vor dem Hintergrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), zu folgenden Ergebnissen:

- Unter Berücksichtigung der speziell benannten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung oder zum funktionalen Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden hinsichtlich der Fledermäuse und europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.
- Bei weiteren streng geschützten Artengruppen ist keine Betroffenheit erkennbar.
- Hinsichtlich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Vögeln und Fledermäusen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen durch den Einsatz künstlicher Nisthilfen sowie der Einrichtung eines kleineren Sukzessionsgebietes vermieden werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten im Rahmen einer „Ökologischen Baubegleitung“ fachlich begleitet bzw. direkt durchgeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Prüfung, ob in zur Fällung vorgesehenen Bäumen keine Wirbeltiere vorhanden sind (Tötungsverbot, Endoskop), die fachliche Begleitung bzw. Durchführung von Maßnahmen zur Bereitstellung künstlicher Nisthilfen an geeigneten Stellen (z.B. Parks, Gärten, Siedlungsrand) sowie die Dokumentation der Einrichtung eines temporär begrenzten Wildnisgebietes.

Die Durchführung im Gutachten aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Minderungsmaßnahmen werden in einem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan mit dem Bauherrn gesichert.

12. Verkehrserschließung

Wie bereits ausgeführt, wird die Verkehrserschließung im Zuge der Planung neu konzipiert. Die Verlängerung der Kammererstraße erfolgt als vollwertige Gewerbebebieterschließung, die den Begegnungsverkehr LKW-LKW ermöglicht. Dafür ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m erforderlich. Die geplante Gewerbeerschließung befindet sich im Bereich einer ehemaligen Gütergleistrasse. Für die angestrebte Ausbaubreite von 6,50 m sind zusätzliche Flächen der Nachbargrundstücke erforderlich. Bis auf ein Grundstück konnten alle übrigen Grundstücksflächen erworben werden.

Um dem städtebaulichen Ziel einer Entflechtung der Gewerbeerschließung und der Wohnerschließung zu entsprechen gibt es keine alternative Trassenführung.

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebietes erfolgt mit der Buslinie 422. Die Haltestellen befinden sich im Bereich der Friedensstraße.

Der Bereich ist über die Hauptradroute 8 gut an das städtische Rad- und Fußwegenetz angebunden.

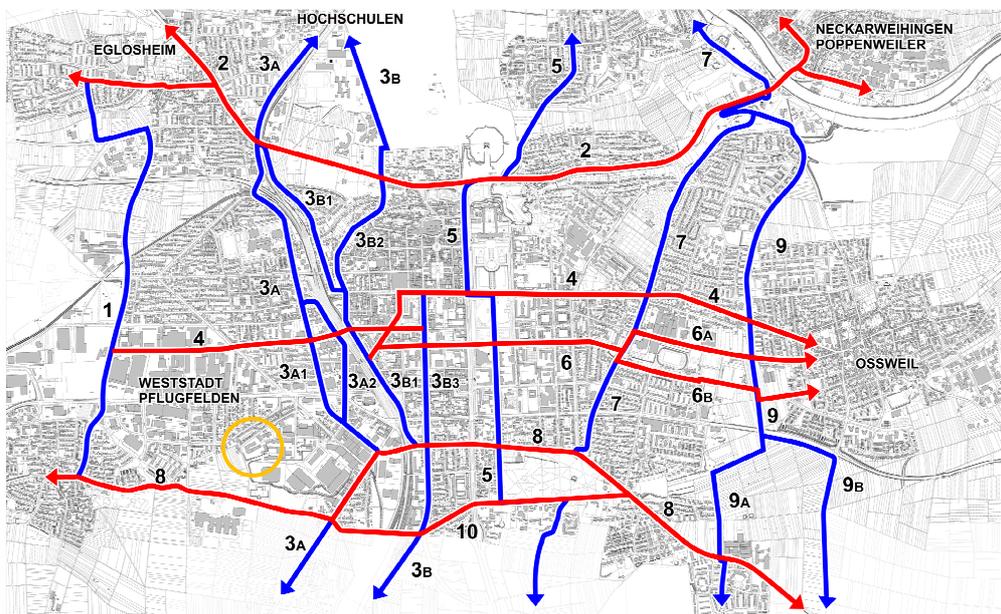


Abbildung 9: Hauptradroutennetz

13. Ver- und Entsorgung

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

13.1 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die bestehenden Betriebe sollen in Ihrem Emissionsverhalten nicht beeinträchtigt werden. Es wurde eine Schallausbreitungsrechnung erstellt, welche für die bestehenden Betriebe einen Flächenschallpegel vorsieht, der die Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten entlang der Schönbeinstraße einhält. Damit ist gewährleistet, dass die unter den aktuellen Bedingungen

mögliche Betriebstätigkeit gesichert ist, auch wenn die derzeitige Tätigkeit weniger Lärm erzeugt. Diese Schallausbreitungsrechnung war Bestandteil der Aufgabenstellung im Rahmen der Mehrfachbeauftragung für den Wohnbereich. Für das künftige allgemeine Wohngebiet müssen Vorkehrungen getroffen werden, welche die Einhaltung dieser Flächenschallwerte für die bestehenden Betriebe ermöglichen. Das vorliegende bauliche Konzept wird dieser Anforderung gerecht. Neben schallabschirmenden Baukörpern sind in Bereichen, in denen die Orientierungswerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) überschritten werden, Maßnahmen an den Wohngebäuden vorgesehen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

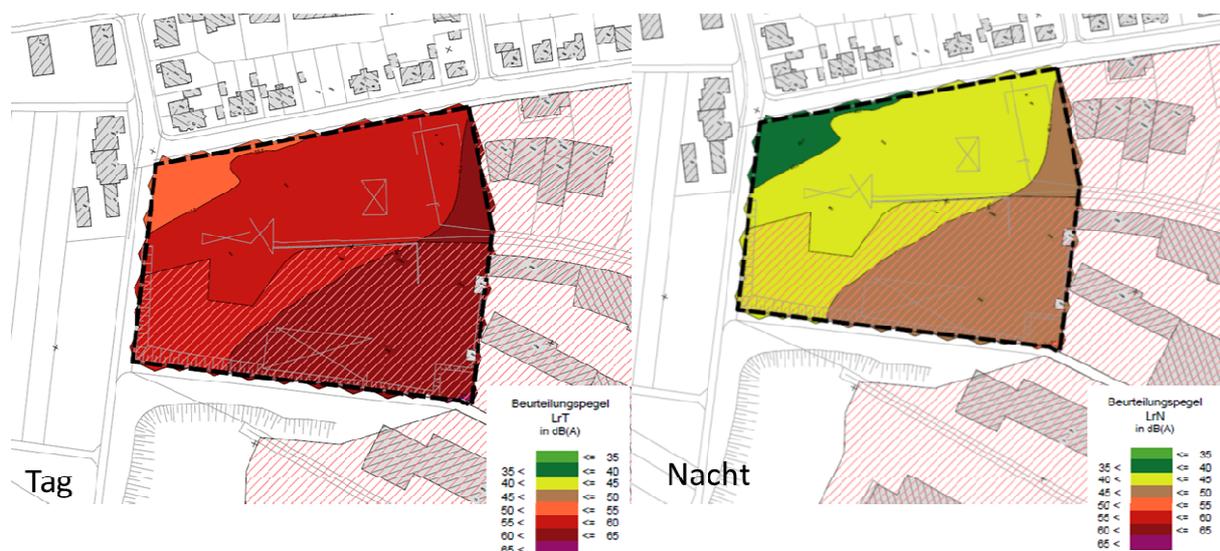


Abbildung 10: Schallausbreitung Gewerbelärm

Verkehrslärm

Durch die stark frequentierten Verkehrswege der Bahn sowie die Schwieberdinger Straße besteht eine Grundbelastung durch Verkehrslärm. Im Bebauungsplan sind daher Vorgaben zur Dimensionierung der Außenbauteile sowie zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen.

14. Bodenordnung, Flächen und Kosten

14.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

14.2 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 1,9 ha
Größe des allgemeinen Wohngebietes	ca. 0,7 ha
Größe des eingeschränkten Gewerbegebietes	ca. 0,9 ha
Verkehrsflächen (Kammererstraße neu)	ca. 0,3 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha

14.3 Kosten

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

15. Gutachterliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgenden Gutachten zu Grunde:

- Planungsbüro Gottfriedsen (Rottenburg): Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 20.12.2016
- Regierungspräsidium Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst): Luftbildauswertung vom 16.09.2014
- Kurz und Fischer GmbH (Winnenden): Schallimmissionsprognose vom 06.10.2017

16. Planverwirklichung/Durchführung

Mit der Baumaßnahme entsprechend dieses Bebauungsplanes soll im 2. Halbjahr 2018 begonnen werden.

23.03.2018, Oliver Linder
FB Stadtplanung und Vermessung