



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

**„Nahversorgungsstandort Friesen-
/Hanseatenstraße“**

094/04

Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss

Ludwigsburg, den 09.08.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB	3
3.	Lage im Raum/Plangebiet	4
4.	Planungsanlass	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
6.	Bestehendes Planungsrecht.....	7
7.	Bestand und Umgebung des Geltungsbereiches	8
8.	Vorhaben der REWE-Group (Vorhaben- und Erschließungsplan)	9
9.	Einbeziehung des geplanten Einfamilienhauses nach §12 Abs.4 BauGB	10
10.	Nahversorgungssituation.....	10
11.	Planungsgutachten.....	12
	11.1 Verkehrsgutachten.....	12
	11.2 Lärmgutachten	12
	11.3 Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung.....	12
	11.4 Umweltbericht	14

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. S. 612, 613).

2. Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB

Die REWE-Group beantragt als Vorhabenträger auf dem durch Erbpachtvertrag gesicherten Teil des Grundstücks 748/1, sowie einem Teil des Flurstücks 748/4 in dem Ludwigsburger Stadtteil Oßweil für die Neuerrichtung eines eingeschossigen PENNY-Lebensmittelmarktes die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird das konkrete Vorhaben festgesetzt. Im darüber hinausgehenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach §12 BauGB Abs.4, das auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes bereits genehmigte Wohnhaus des Grundstückseigentümers durch Festsetzungen nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt. Durch beide Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft der Fuß- und Radweg, der an dieser Stelle die Friesen- mit der Hanseatenstraße verbinden wird.

3. Lage im Raum/Plangebiet



Abb.: Auszug Stadtplan Stadt Ludwigsburg

Das Plangebiet liegt an der Friesenstraße zwischen Hanseaten- und Hermann-Löns-Straße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 748/1 und 748/4. Das noch zu bildende Baugrundstück des Vorhabens- und Erschließungsplans hat eine Größe von ca.... qm.

Maßgebend ist der Geltungsbereich wie er im Lageplan/städtebaulichen Konzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 09.08.2018 dargestellt ist.



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

4. Planungsanlass

Die REWE-Group betreibt seit 1983 in Oßweil auf dem Grundstück Flurstück.Nr.748/1 mit der Fläche von ca. 3050m² einen PENNY-Markt mit ca.790m² Verkaufsfläche.

Dieser Discountmarkt in der Friesenstraße 32 soll nun modernisiert und den aktuellen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel angepasst werden. Das vorhandene Gebäude ist dafür von der Größe und räumlichen Organisation nicht mehr ausreichend. Daher hat Sie sich für den Abbruch des bestehenden PENNY-Marktes sowie des vorgelagerten Wohnhauses entschieden, um auf dem durch einen Erbpachtvertrag gesicherten Teil des Grundstücks 748/1 sowie einem Teil des Flurstücks 748/4 einen zeitgemäßen neuen PENNY-Markt zu errichten.

Auf den restlichen Grundstückteilen soll durch die Stadt ein Fuß- und Fahrradweg, sowie durch den Grundstückseigentümer ein neues bereits genehmigtes Wohnhaus entstehen.

Geplant ist die Errichtung und der Betrieb eines eingeschossigen PENNY-Lebensmittelmarktes inklusive einem angegliederten, an einen regionalen Bäcker untervermieteten Back-Shop mit ca. 1.350m² Nutzungsfläche, darin enthalten ca. 970m² Verkaufsfläche und ca. 45 Parkplätzen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

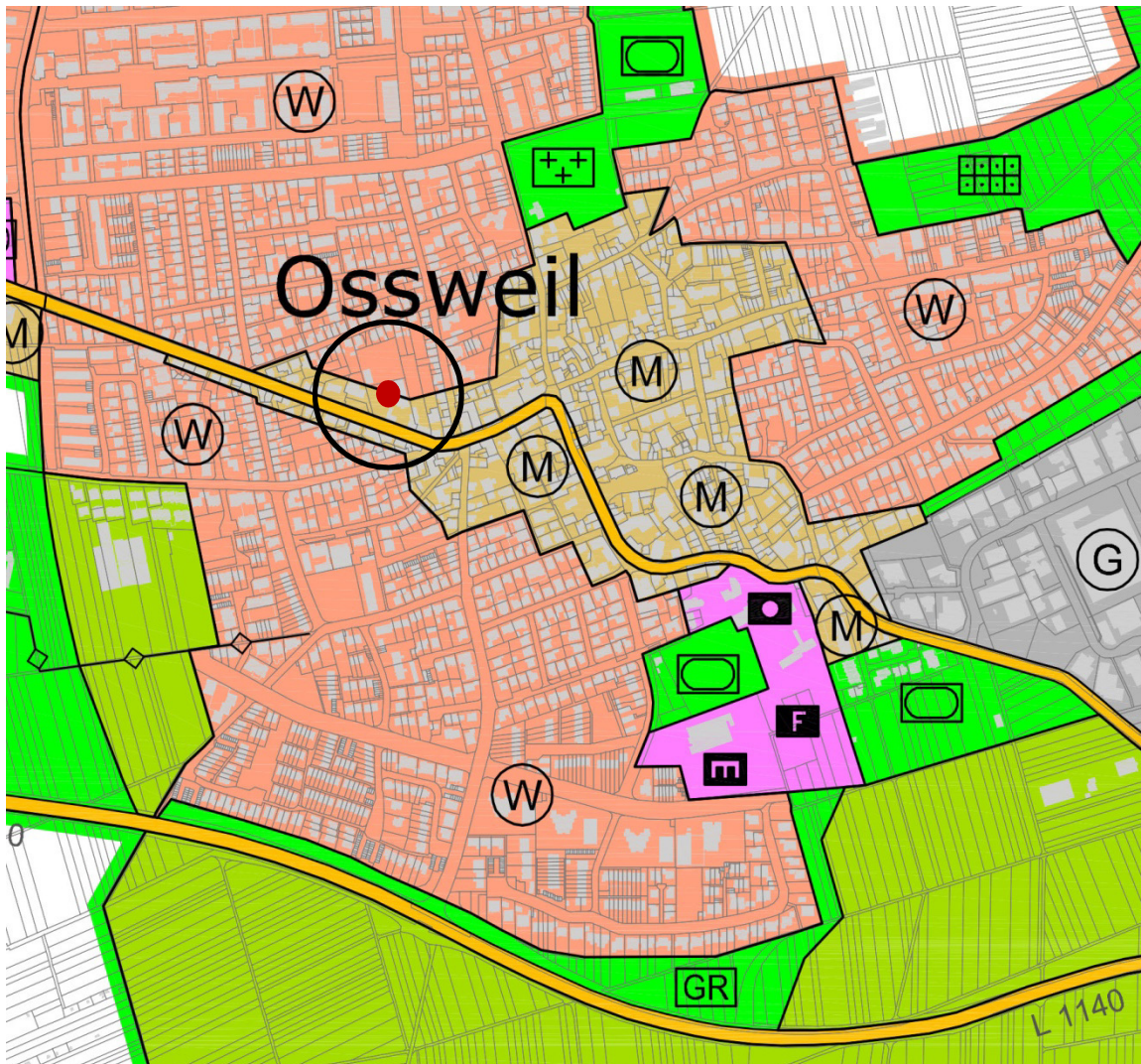


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ludwigsburg ist der Bereich entlang der Friesenstraße auf eine Tiefe von ca. 38m als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf. Der übrige Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorhandene Nutzung entspricht der Grundkonzeption dieser Darstellung. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich die gemischte Baufläche durch den vergrößerten Neubau weiter in die Tiefe verschiebt, oder das Vorhaben bauplanungsrechtlich in einem SO ausgewiesen werden müsste.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

6. Bestehendes Planungsrecht



Abb.: Geltender Ortsbauplan 11/10
(rot:Plangebiet)

(genehmigt 01.07.1946)

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Friesen-/Hanseatenstraße“ werden Teile des übergeleiteten Ortsbauplans 11/10 ersetzt.

Für den Geltungsbereich setzt das geltende Planrecht die Änderung der Lage einer bisher schon geplanten, aber nicht realisierten, mittels Baulinien anbaubaren Straße „J“ und im südlichen Bereich an der Einmündung Friesenstraße eine Rücknahme zu einer Fußwegever-

bindung, allerdings verbunden mit einer Vorbehaltsfläche für eine spätere Straßenverbreiterung fest. Dieses Planrecht des Ortsbauplans 11/10 wurde in der Vergangenheit nicht umgesetzt. Auf der Grundlage des Ortsbauplans wurde in der Vergangenheit sowohl der Pennymarkt, wie auch das geplante Wohnhaus des Grundstückseigentümers genehmigt.

7. Bestand und Umgebung des Geltungsbereiches



Abb.: Auszug Kataster Stadt Ludwigsburg

Der bestehende Discountmarkt Friesenstraße 32 liegt an der Ortsdurchfahrtsstraße Obweil, der Friesenstraße. Neben der Verkehrsfunktion hat die Friesenstraße Bedeutung für die Nahversorgung, den örtlichen Einzelhandel und wohnortnahe Gewerbe und Dienstleistungen im Stadtviertel.

Die Friesenstraße verbindet über die Schorndorfer Straße Obweil mit der Kernstadt von Ludwigsburg. Sie nimmt außer dem Individualverkehr zwei Buslinien auf. Auf der Nordseite verläuft in diesem Bereich der offizielle Schulweg zur Grundschule.

Die unmittelbare Bebauung um den bestehenden Lebensmittelmarkt prägen entlang der Friesenstraße ein Autohaus, eine Tankstelle, sowie weitere Wohn- und Geschäftshäuser. Die Bebauung in der Hanseaten- und Hermann-Löns-Straße ist durch Wohnbebauung gekenn-

zeichnet. In der Regel handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen.

Auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 748/1 sind der Discountmarkt und dazugehörige ebenerdige Kundenstellplätze realisiert. Weiterhin steht auf dem Grundstück noch das abgängige Gebäude Friesenstraße 30. Der eingeschossige Baukörper des bestehenden Marktes hat eine Grundfläche von ca. 950m². Mit Ausnahme weniger kleiner Restflächen ist das Grundstück fast vollständig versiegelt.

Das dahinter liegende Flurstück 748/4 ist hingegen bis auf eine Zufahrt und einen landwirtschaftlich genutzten größeren Schuppen unversiegelt und nur gärtnerisch genutzt.

8. Vorhaben der REWE-Group (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Geplant ist die Errichtung und der Betrieb eines eingeschossigen PENNY-Lebensmittelmarktes inklusive einem angegliederten, an einen regionalen Bäcker untervermieteten Back-Shop mit ca. 1.350m² Nutzungsfläche, darin enthalten ca. 970m² Verkaufsfläche und ca. 45 Parkplätzen. Das Gebäude wird im Sinne der Nachhaltigkeit für Mitarbeiter, Energie, Klima und Umwelt nach einer durch die Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Gold Status mehrfach-zertifizierten Baubeschreibung errichtet. Geplant ist ein Baukörper mit einem zweistufigen Flachdach. Der Bereich des Eingangs ist hierbei erhöht. Die Fassade besteht aus Holz, Glas und Putz. Die Beheizung sowie Klimatisierung erfolgt mit Grünstrom über eine in die Kälteanlage integrierte Wärmerückgewinnungsanlage. Es werden zur Beheizung keine fossilen Energien verwendet.

Es werden ausschließlich wiederverwertbare bzw. recyclingfähige von der DGNB zertifizierte Baustoffe verwendet.

Durch das geplante Bauwerk werden im Betrieb keine Luftverunreinigungen wie Rauch, Ruß, Staub oder Gerüche erzeugt.

Die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über eine Anlieferrampe mit einem vollständig umbauten Rampentisch. Die Anlieferung erfolgt täglich mit LKW bis 20t sowie 3x wöchentlich mit LKW bis 40t. Die geplanten Betriebszeiten sind innerhalb von 6.00 – 22.00 Uhr.

Es wird von ca. 1100 Kunden täglich ausgegangen. Davon erfolgen 600 Kundenbesuche voraussichtlich mit einem PKW (inclusive Fahrgemeinschaften). Die restlichen Kunden kommen fußläufig, mit dem Fahrrad/Roller/Pedelec oder mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Die Zahl der Beschäftigten beträgt im bestehenden Betrieb ca. 15 Personen. In der stärksten Schicht sind bis zu 7 Personen gleichzeitig beschäftigt.

Die Entsorgung von Altpapier und Kartonagen erfolgt im Rahmen der Belieferung. Lebensmittel mit kurzer Haltbarkeit sowie übriggebliebene Backwaren werden kostenlos der regionalen Tafel zur Verfügung gestellt.

9. Einbeziehung des geplanten Einfamilienhauses nach §12 Abs.4 BauGB

Anfang des Jahres wurde auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes ein Einfamilienhaus im nördlichen Teil des Flst.Nr. 748/4 genehmigt. Durch die Aufstellung des Vorhabens- und Erschließungsplans für den geplanten Neubau des Pennymarktes wird die planungsrechtlich festgesetzte Straßenverbindung mit beidseitigen Baumöglichkeiten obsolet. Um planungsrechtlich den Bereich nördlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu arrondieren und städtebaulich zu ordnen wird dieser Bereich nach §12 Abs.4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen.

10. Nahversorgungssituation

Das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung Lörrach / Nürnberg hat im März 2017 die Nahversorgungsuntersuchung für die Stadt Ludwigsburg vorgelegt. Zu Oßweil wird unter Punkt 6.7 Nahversorgungsbereich Oßweil ausgeführt:

„Der Nahversorgungsbereich Oßweil umfasst den gleichnamigen Stadtteil und weist rd. 9.950 Einwohner auf. Innerhalb des Nahversorgungsbereiches befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Oßweil.

Im Nahversorgungsbereich Oßweil befinden sich zehn Nahversorgungsbetriebe und damit rd. 5% der in Ludwigsburg insgesamt angesiedelten Nahversorgungsbetriebe. Die Hälfte davon sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Weiterhin sind innerhalb des Nahversorgungsbereiches ein nicht großflächiger Supermarkt und zwei nicht großflächige Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Vor dem Hintergrund der Betreiberanforderungen hinsichtlich Verkaufsfläche sind für die drei nicht großflächigen Lebensmittelbetriebe Erweiterungsabsichten - sofern möglich am Standort oder auch in Verbindung mit einer Verlagerung - perspektivisch zu erwarten

[...]

Empfehlung:

Der Nahversorgungsbereich Oßweil weist einerseits in den untersuchungsrelevanten Sortimenten per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse auf, andererseits tragen die im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Lebensmittelbetriebe im Wesentlichen zu dessen Funktionieren bei.

Vor diesem Hintergrund sollten Erweiterungen der bestehenden Lebensmittelbetriebe oder Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in jedem Fall ermöglicht werden. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollten hingegen

allenfalls kleinteilige Nahversorgungsangebote zur Gebietsversorgung angesiedelt werden, zumal keine größere räumliche Nahversorgungslücke zu verzeichnen ist..“

Im Kapitel 7 Handlungsbedarf und Empfehlungen wird im Kapitel 7.1 ein Bewertungsmodell für Erweiterungs- und Neuansiedlungsvorhaben von Lebensmittelbetrieben vorgestellt. Danach kann in einem mehrstufigen Verfahren ein entsprechendes Vorhaben beurteilt werden.

Dabei ist folgendermaßen vorzugehen:

1. Handelt es sich um einen integrierten Vorhabenstandort (zentraler Versorgungsbereich, Nahversorgungslage, sonstiger integrierter Standort)?

- Sofern dies nicht zutrifft, es sich somit um einen nicht integrierten Standort-(bereich) handelt, ist weder eine Erweiterung noch eine Neuansiedlung eines Lebensmittelbetriebes zulässig.*
- Sofern es sich um einen integrierten Standort handelt ist zu prüfen, ob es sich um einen zentralen Versorgungsbereich, eine Nahversorgungslage oder um einen sonstigen integrierten Standort handelt*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich Oßweil. Dabei gilt:

2. Zentraler Versorgungsbereich

- Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollten Erweiterungen bestehender Lebensmittelbetriebe bzw. zusätzliche Lebensmittelbetriebe - auch großflächig - grundsätzlich zulässig sein.*
- Da die Nahversorgung in Ludwigsburg jedoch möglichst flächendeckend erfolgen soll, sollten zusätzliche Lebensmittelbetriebe*
 - in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Eglosheim / Hirschbergsiedlung bei einer Verkaufsfläche von mehr als 2.750 m²,*
 - im zentralen Versorgungsbereich Oßweil bei einer Verkaufsfläche von mehr als 2.250 m² und*
 - im zentralen Versorgungsbereich Ost/ Kaufland bei einer Verkaufsfläche von mehr als 4.500 m²*

einer gesonderten Prüfung (Verträglichkeitsgutachten) unterzogen werden: Der Planumsatz eines derartigen Betriebes würde rechnerisch etwa 50% der Kaufkraft im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel des jeweiligen Nahversorgungsbereiches ausmachen. Desgleichen sollten Erweiterungen bestehender Lebensmittelbetriebe über die o.g. Verkaufsflächen nur im Zuge einer Erweiterung zur Sicherung des Fortbestandes stattfinden.

Im vorliegenden Fall sind wir bei einer Erweiterung des Pennymarktes von ca.790m² auf 970m² Verkaufsfläche weit unterhalb der hier gesetzten Schwelle von 2250m². Auch eine Erweiterung über der Schwelle der Großflächigkeit wird in diesem Fall als zulässig erachtet.

11. Planungsgutachten

11.1 Verkehrsgutachten

Das Büro B+S Ingenieure, Ludwigsburg, untersucht die Erweiterung des PENNY-Marktes aus verkehrlicher Sicht. Ergebnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

11.2 Lärmgutachten

Das Büro B+S Ingenieure, Ludwigsburg, untersucht die Erweiterung des PENNY-Marktes hinsichtlich der Lärmproblematik. Ergebnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

11.3 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.

Das Büro Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, hat eine artenschutzrechtliche Betrachtung angestellt und kommt in ihrem Fazit zu folgenden Ergebnis:

Im Zuge des Abbruchs der Objekte im Untersuchungsgebiet Friesenstraße 26, 30, 30/1 und 32 erfolgen Eingriffe in Bestandsgebäude, Gehölze sowie versiegelte Wegeflächen und Gras-/Krautfluren. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens können Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen verbunden sein. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung wurde eine erste grobe Erfassung geeigneter Lebensräume und Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet können die Gehölze, der Wilde Wein am Wohnhaus sowie der dichte Bewuchs der Scheune von freibrütenden Vogelarten als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitate genutzt werden. Ebenso können gebäudebrütende Vogelarten den Gebäudebestand als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen. Eine Beeinträchtigung ist somit für die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten dieser Gilden nicht auszuschließen.

Zum Teil beherbergen die Bestandsgebäude Quartiermöglichkeit für gebäudebewohnende Fledermäuse. Eine Beeinträchtigung ist somit auch für die Tiergruppe Fledermäuse nicht auszuschließen.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen und -arten im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg oder ihrer artspezifischen Lebensraumansprüche als unwahrscheinlich erachtet.

Um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf die (potenziell) vom Bauvorhaben betroffenen Tiergruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Die Entfernung der Gehölze sowie der Fassadenbegrünung (am Wohnhaus und der Scheune) ist außerhalb der Brutzeit der freibrütenden Vogelarten, also im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.
- Die Abbruchmaßnahmen der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet müssen außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen gebäudebrütenden Vogelarten und außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 1. November bis zum 28./29. Februar durchgeführt oder zumindest begonnen werden.
Alternative: Ist die Einhaltung des o.g. Zeitraums nicht möglich, müssen die vom Bauvorhaben betroffenen Gebäude unter ökologischer Baubegleitung (durch qualifiziertes Fachpersonal) auf ein aktuelles Brutvorkommen bzw. eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

In Bezug auf die Tiergruppe Vögel und Fledermäuse wird empfohlen folgende populationsstützende Maßnahmen umzusetzen:

- Durch den Abbruch der Gebäude gehen (potenzielle) Habitatstrukturen für nischen- und gebäudebrütende Vögel und gebäudebewohnende Fledermäuse verloren. Daher wird als populationsstützende Maßnahme empfohlen, neue Nistmöglichkeiten und Quartiere zu schaffen. Potenzielle Brutstätten gebäudebrütender Vögel und Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermausarten sind nur schwer quantifizierbar. Aufgrund der Habitatausstattung wird empfohlen, mindestens drei künstliche Nisthilfen für Nischenbrüter (Halbhöhlen) sowie eine Sperlingskolonie an der Außenfassade zu installieren und drei Fledermausquartiere in Form von Fledermausflachkästen an die Fassade des Neubaus anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren.
- Um zusätzlich auch das Nahrungs- und Nistplatzangebot für (freibrütende) Vögel im Umfeld des Vorhabens dauerhaft zu sichern, sollten entfallene Nahrungs- und Bruthabitate durch die Pflanzung von Vogelnährgehölzen, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) in die Außenbegrünung integriert werden.

11.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist im Zuge des weiteren Verfahrens noch zu erarbeiten.

Ludwigsburg, den 09.08.2018

Ralph Wilczek, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung