



LUDWIGSBURG

BEBAUUNGSPLAN (und örtliche Bauvorschriften)

„Lauffenstraße Nord“

Nr. 122/09

**Begründung (zum Aufstellungsbeschluss)
gem. § 9 (8) BauGB**

Ludwigsburg, 04.10.2018

**Fachbereich
Stadtplanung und Vermessung**



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Bürogemeinschaft Sippel.Buff
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
info@sippel-netzwerk.de
www.sippel-buff-netzwerk.de

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Lage im Raum/Plangebiet	2
1.3 Planungsanlass und Erfordernis der Planung	2
1.4 Geltungsbereich	4
1.5 Verfahrenswahl	4
1.6 Abzusehende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans	5
1.7 Regionalplanerische Ziele	6
1.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.9 Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht	7
1.10 Schutzgebietskulissen / Biotopverbund	9
1.11 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
1.12 Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	10
1.13 Planungsziel und städtebauliches Konzept	11
1.14 Verkehrserschließung	12
1.15 Ver- und Entsorgung / Energiekonzept	13
1.16 Denkmalschutz	13
1.17 Flächenbilanz und Kosten	13
1.18 Planverwirklichung / Durchführung	13
II. Umweltbelange	14
2.1 Vorliegende umweltbezogene Gutachten	14
2.2 Kurzdarstellung der Ausgangssituation im Plangebiet	16
2.3 Fachziele des Umweltschutzes, im abzusehende Eingriffswirkung und Vermeidungs- / Minimierungsaspekte	17
2.4 Nullvariante, zusammenfassende Prognose der Umweltentwicklung bei Planverwirklichung	21

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) 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. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

1.2 Lage im Raum/Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ludwigsburger Stadtteils Poppenweiler im Gewann Kechler und dockt räumlich an die bislang einseitig bebaute Lauffenstraße an. Das Plangebiet bezieht sich dabei auf das Flurstück 5100 /1 mit einer Größe von ca. 0,23 ha.

Nördlich des Grundstücks verläuft die Odenheimstraße (K 1664) und es grenzen Streuobstwiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebietes grenzen die Lauffenstraße mit ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, östlich der Einmündungsbereich der Nordstraße sowie drei- und viergeschossige Wohnhäuser entlang der Odenheimstraße an.

1.3 Planungsanlass und Erfordernis der Planung

Planungsanlass und Erfordernis der Planung ist der in der Stadt Ludwigsburg vorhandene dringende Wohnraumbedarf, welcher derzeit nicht in ausreichendem Maße über die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen abgedeckt werden kann.

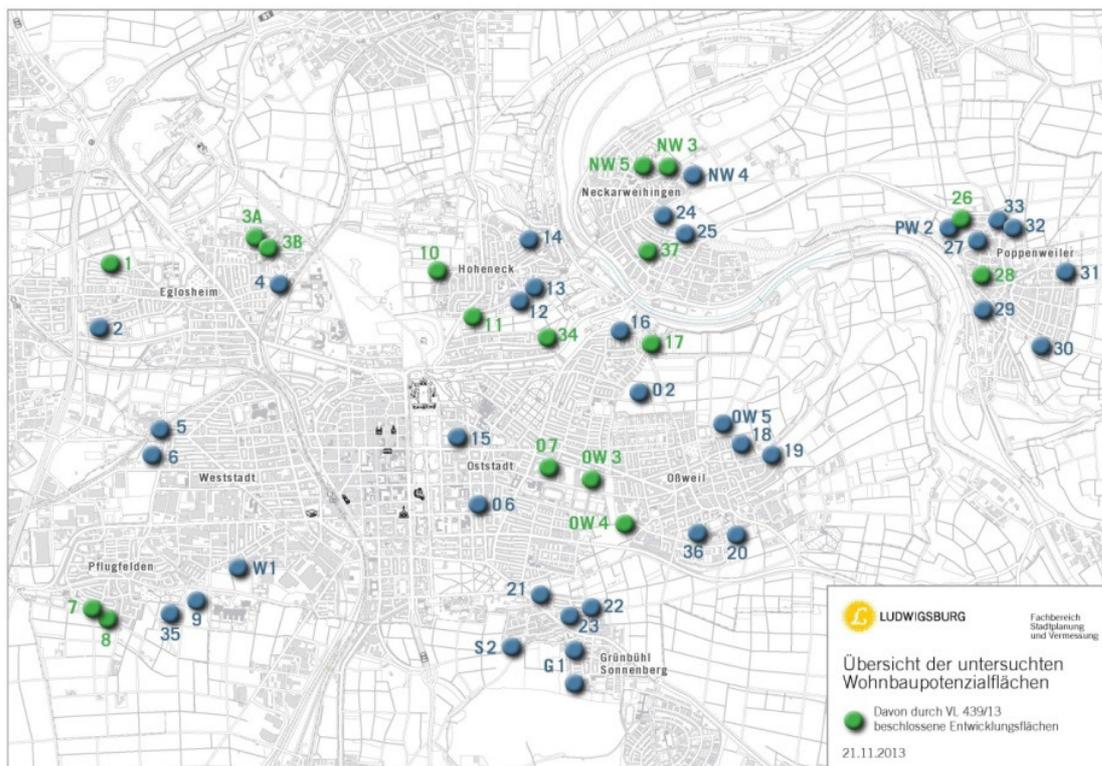
Die Stadt Ludwigsburg hat ihre Einwohnerzahl durch die Entwicklung und Erschließung von neuen Wohnbaugebieten, insbesondere durch die Konversion von ehemaligen Kasernenarealen, nach anfänglichem Einwohnerrückgang in den letzten Jahren stabilisiert und wächst wieder stark. Ludwigsburg bietet derzeit ca. 50.000 Arbeitsplätze. Dabei kommen ca. 38.000 Personen von außerhalb als sogenannte „Einpendler“ ins Stadtgebiet, welche auch teilweise in Ludwigsburg Wohnraum suchen.

Bedingt durch die starken lokalen Unternehmen und der Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart mit ihren großen Arbeitgebern ist Ludwigsburg für viele somit ein attraktiver Wohnstandort.

Die Stadt Ludwigsburg kann dabei mangels Bauflächen seit längerer Zeit keine Wohnbauplätze mehr auf den Markt bringen. Dabei besteht insbesondere ein massiver Mangel an „bezahlbarem“ Mietwohnraum. Derzeit stehen ca. 1.400 Interessenten auf der Warteliste der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH für eine Wohnung. Um die Bevölkerungszahl in Ludwigsburg stabil zu halten, sind aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte (verstärkter Trend zu Single-Haushalten, weniger Personen pro Haushalt) pro Jahr allein etwa 300 neue Wohnungen notwendig. Die Unterbringung von Asylsuchenden sowie der Wegfall der Belegungsbindung bei Sozialwohnungen stellen zukünftig weitere Herausforderungen dar.

Um weitere Wohnbaulandpotenziale für diese große Nachfrage zu finden und gegebenenfalls zu entwickeln hat der Gemeinderat 2013 die Verwaltung beauftragt, untergenutzte Flächen oder Flächen an einseitig bebauten Straßen zu untersuchen. Dabei sollte der Innenentwicklung der Vorrang vor Entwicklungen im Außenbereich gegeben werden. Im Rahmen der damaligen Prüfungen wurden auf Ludwigsburger Gemarkung ca. 50 verschiedene potenzielle Entwicklungsflächen untersucht und bewertet. Davon wurden 17 Flächen vertieft geprüft und generell für eine weitere Entwicklung beschlossen, sofern sich die Standorte städtebaulich eignen und der Grunderwerb vollständig getätigt werden kann, darunter auch der Standort des Plangebietes an der Lauffenstraße im Stadtteil Poppenweiler.

Abb.: Auszug aus Untersuchung zur vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen mit Übersicht der untersuchten Wohnbaupotenzialflächen, Stadt Ludwigsburg, 2013



Die Gebietsentwicklung reagiert damit auf die vorhandene und derzeit in der Summe nicht zu befriedigende Wohnungsmarktnachfrage innerhalb der Stadt Ludwigsburg und steht in einem Kontext zu den auf gesamtstädtischer Ebene vollzogenen planerischen Überlegungen der Stadt Ludwigsburg mit dem Ziel, Innenentwicklungspotenziale und kleinteilige Arrondierungspotenziale zu nutzen, bei denen eine flächensparende Gebietserschließung möglich ist.

1.4 Geltungsbereich

Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 04.10.2018 dargestellt ist und auf welchen sich das durchgeführte konkurrierende Verfahren bezogen hat, aus dem das dem Bebauungsplan zugrunde zu legende Planungskonzept des Büros Schilling Escher Steinhilber Architekten PartGmbH hervorgegangen ist.

1.5 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß §13b BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben:

Schwellenwerte gem. §13b BauGB:

Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad wird der Schwellenwert von 10.000 m² einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Vollausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,4) im Hinblick auf die im B-Plan festgesetzten Baugrundstücksflächen (ca. 2.300qm) bei weitem nicht erreicht. Weitere Bebauungspläne nach §13a/13b BauGB, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bestehen nicht. Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

Zielsetzung einer Wohnnutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, mithin liegt der Schwerpunkt der Ausweisung auf einer wohnbaulichen Entwicklung

Anschließen des Plangebietes an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und Lage im Außenbereich

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die entlang der Lauffenstraße und der Nordstraße liegende Bestandswohnbebauung und damit an eine im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das Plangebiet selbst ist dem Außenbereich zugehörig.

Mögliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der vorliegenden Flächengröße und der damit verbundenen maximal überbaubaren Grundfläche liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Entsprechende Gebietskulissen sind selbst im weiteren Umfeld des Stadtteils Poppenweiler nicht vorhanden.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen

Auch im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Zeitliche Umsetzung

Das Bauleitplanverfahren wird vor dem 31.12.2019 eingeleitet.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB:

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB. Von den dargestellten Verfahrensschritten wird in diesem Verfahren abgesehen.

1.6 Abzusehende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften werden nach derzeitiger Übersicht u.a. die folgenden wesentlichen Regelungsinhalte enthalten:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3, Zahl der Vollgeschosse III/IV
- Festsetzungen zur Höhenlage und Höhenentwicklung: Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), maximale Traufhöhe (THmax) und maximale Firsthöhe (FHmax)
- Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise) und Maßgaben zur Stellung der baulichen Anlagen
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche: Baugrenzen zu den drei vorgesehenen Einzelbaukörpern und Regelungen zu untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen
- Festsetzungen zur privaten Parkierung: Offene Stellplätze und Umgriff Tiefgarage
- Festsetzungen zu privaten Grünflächen, Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
- Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz
- Vorschriften zur Dachgestaltung (extensiv begrüntes Flachdach)
- Vorschriften zur äußeren Fassadengestaltung
- Vorschriften zu Werbeanlagen
- Vorschriften zu Einfriedigungen

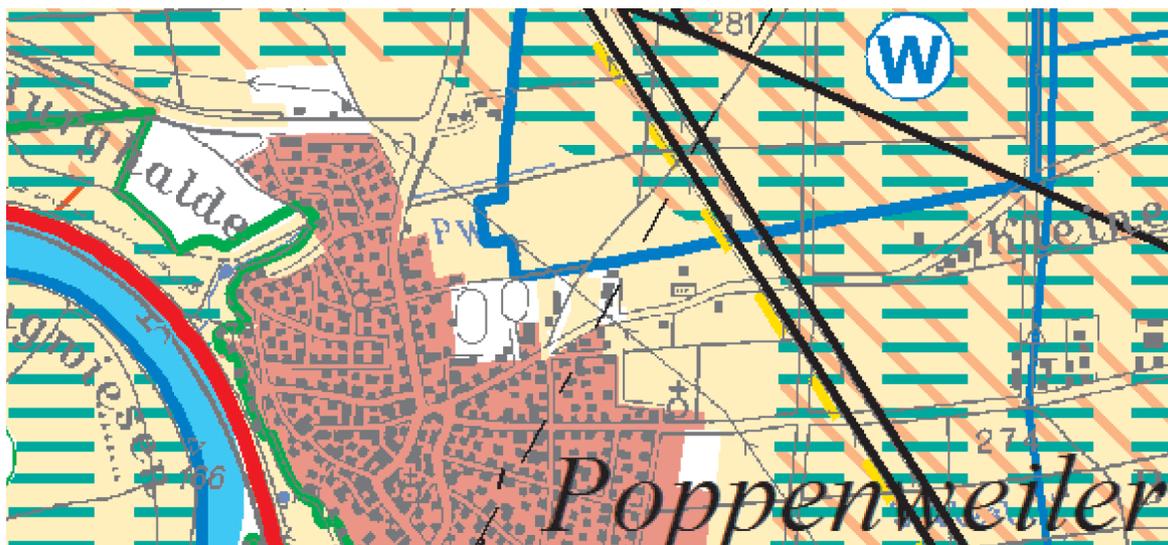
- Vorschriften zur Gestaltung der privaten Grundstücke
- Vorschriften zu Garagen, Stellplätzen und Fahrradstellplätzen
- Vorschriften zum Ausschluss von Freileitungen

1.7 Regionalplanerische Ziele

Die Stadt Ludwigsburg ist entsprechend des am 19.10.2010 durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigten Regionalplans Stuttgart als Mittelzentrum dem Verdichtungsraum zugehörig. In der Raumnutzungskarte berücksichtigt der Regionalplan Stuttgart die im Flächennutzungsplan befindliche geplante Wohnbaufläche und weist in der Raumnutzungskarte innerhalb des Plangebiets keine regionalplanerischen Zielsetzungen aus, die der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet entgegenstehen.

Der städtebauliche Orientierungswert für neu zu erschließende Wohnsiedlungen liegt gemäß Plansatz 2.4.0.8 für die Stadt Ludwigsburg als Mittelzentrum bei 80 EW/ha als Bruttowohndichte. Dieser Dichtewert kann mit dem im Planungskonzept enthaltenen Geschosswohnungsbau erreicht werden ($21 \text{ WE} \times 2,03 \text{ EW}$ (Durchschnittswert Stadt Ludwigsburg 2017) = $42,63 \text{ EW} : 0,23 \text{ ha} = 185 \text{ EW/ha}$)

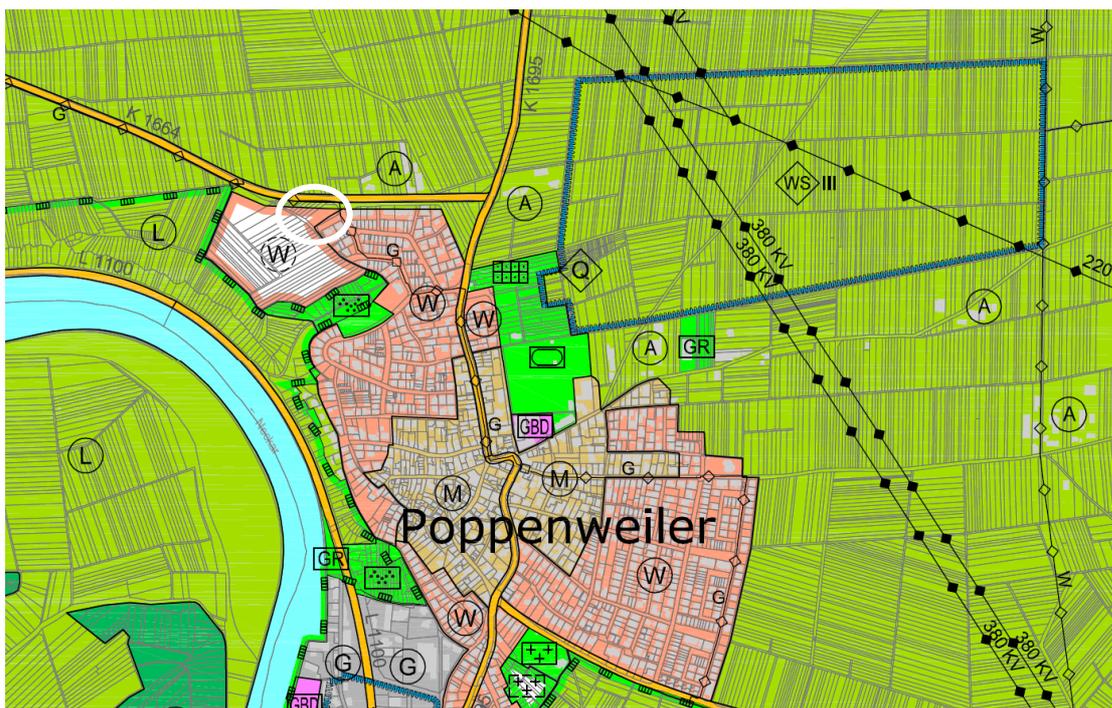
Abb.: Raumnutzungskarte Regionalplan Stuttgart (Quelle: Verband Region Stuttgart)



1.8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand September 2018, ist der Geltungsbereich des Bauungsplans als geplante Wohnfläche dargestellt. Damit lässt sich feststellen, dass die geplante Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

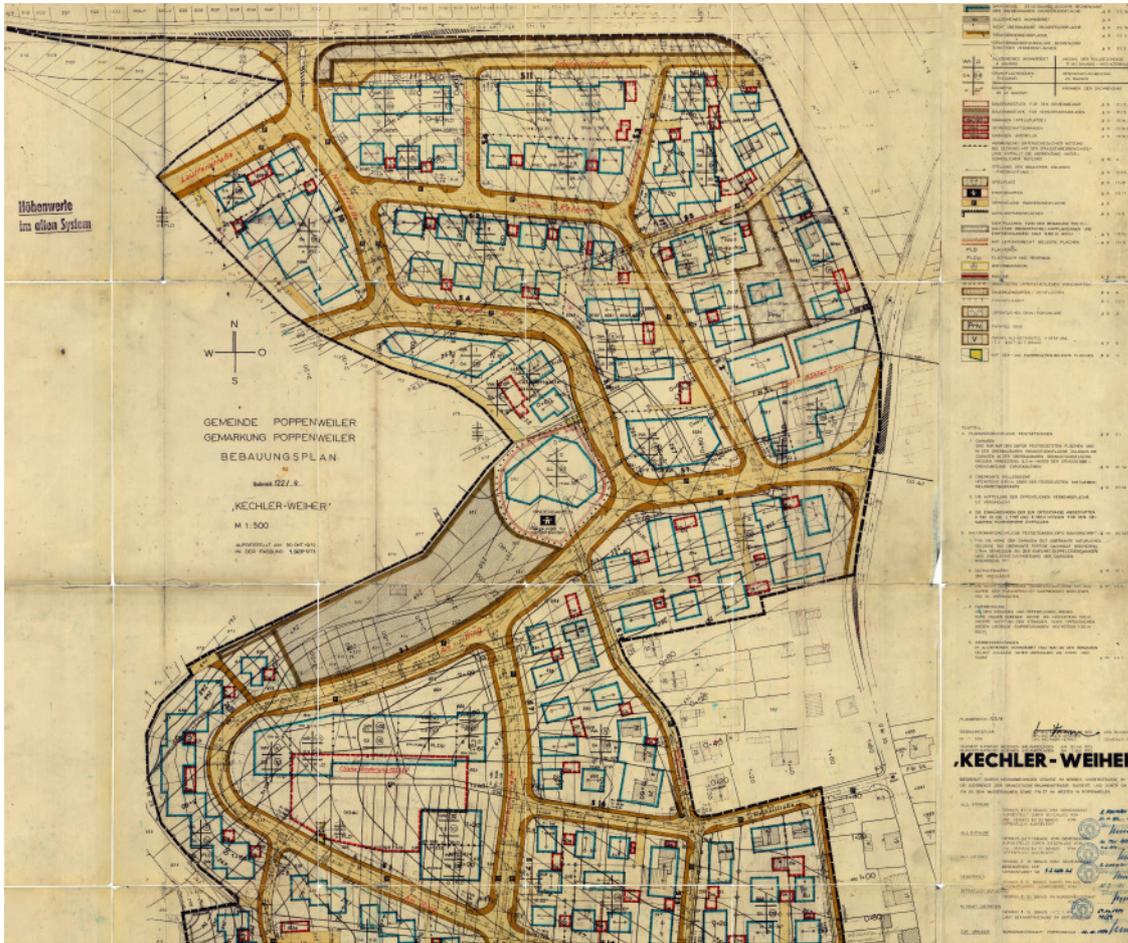
Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg



1.9 Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Das Plangebiet grenzt an bzw. wird in Teilflächen überlagert vom Bauungsplan Kechler-Weiher (Bauungsplan 122/4, in Kraft getreten am 29.10.1974), welcher als Art der baulichen Nutzung im Umfeld des Plangeltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im Maß der baulichen Nutzung setzt der Bestandsbauungsplan südlich der Odenheimer Straße im Bereich des heute vorhandenen Geschößwohnungsbaus eine zwingend dreigeschossige Bebauung mit GRZ 0,3 / GFZ 0,9 fest, südlich der Lauffenstraße eine eingeschossige Bebauung mit GRZ 0,4 / GFZ 0,8. In der Bauweise und Dachform ist im Bestandsbauungsplan südlich der Odenheimer Straße eine geschlossene Bauweise mit Flachdach, südlich der Lauffenstraße eine offene Bauweise mit geneigten Dächern mit 18-22° festgesetzt. Innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bauungsplans Lauffenstraße Nord sind nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Der B-Plan Kechler-Weiher enthält darüber hinaus für diesen Bereich keine weiteren Festsetzungen. Zudem stellt er an dieser Stelle keinen Bauungszusammenhang her. Es handelt sich faktisch und formal um eine Außenbereichsfläche.

Abb.: Rechtskräftiger Bestandsbebauungsplan Kechler-Weiher (122/4)



1.10 Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb Europäischen Schutzgebietskulissen (Natura2000-Gebiete/Vogelschutzgebiete), diese grenzen auch nicht unmittelbar oder in weiterer Entfernung an das Plangebiet an

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder unmittelbar angrenzend an naturschutzrechtliche Schutzgebietskulissen.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt in einem der Suchräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte, hier im räumlichen Kontext der westlich an das Plangebiet angrenzenden Streuobstgehölze und des Streuobstbestand westlich der Burghaldenstraße.

Abb.: Lage des Plangebietes zu Schutzgebietskulissen (Quelle LUBW 2018)

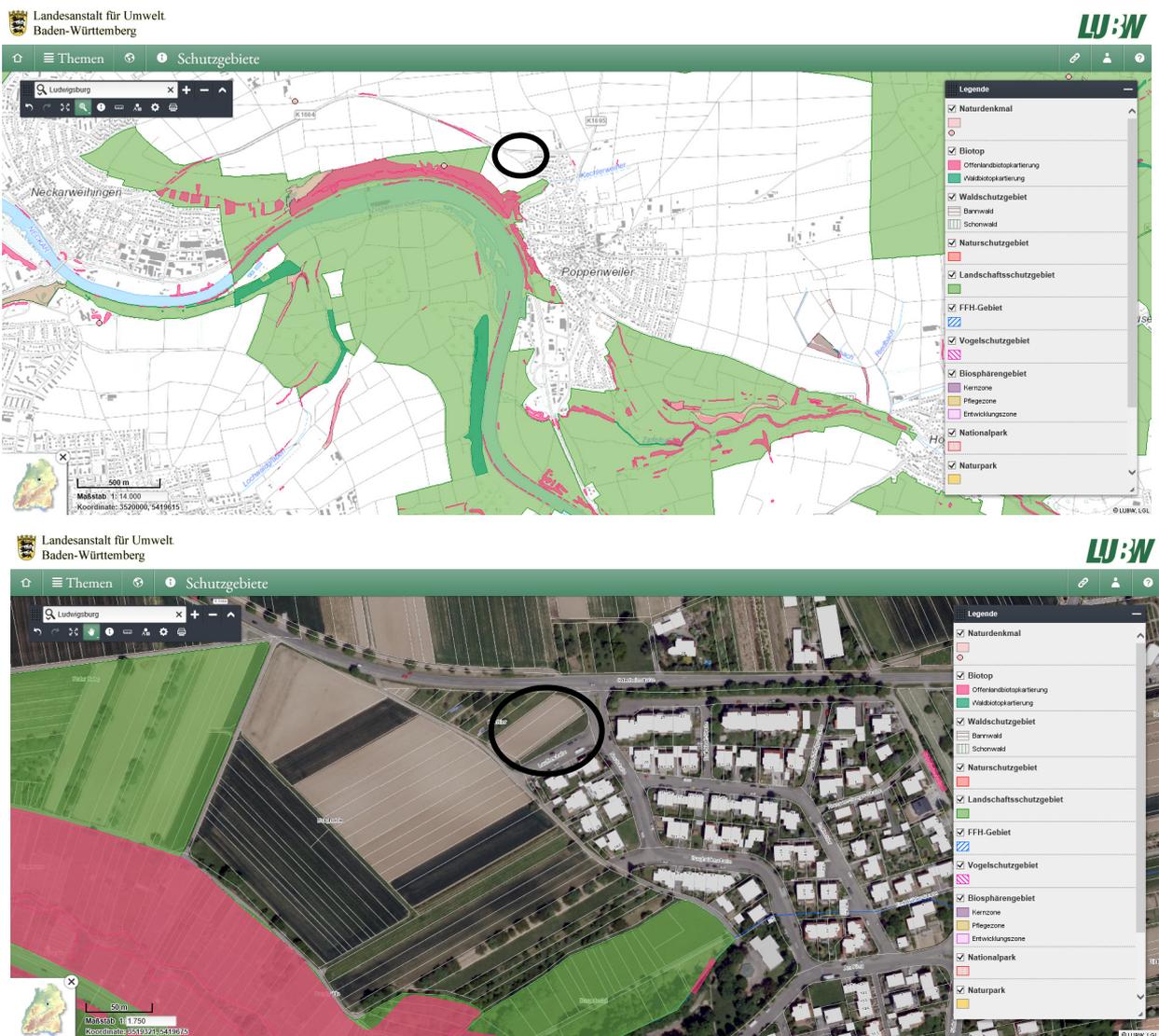


Abb.: Lage des Plangebietes zu Flächen des landesweiten Biotopverbunds (Quelle LUBW 2018)



1.11 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Ludwigsburg ist Eigentümerin des im Plangebiet befindlichen Flurstücks 5100/1.

1.12 Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Flurstück 5100/1 wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. ackerbauliche Fläche genutzt.

Die angrenzende Bestandssituation stellt sich wie folgt dar:

- Im Norden des Plangebietes verläuft die von Poppenweiler nach Neckarweihingen führende Odenheimer Straße / K 1664 mit dem Knotenpunkt an die Nordstraße,
- südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft eine nach Westen in Richtung K 1664 führende Feldwegeverbindung,
- westlich grenzt an den Geltungsbereich ein kleinteiliger Streuobstbestand an,
- östlich und südöstlich existiert entlang der Odenheimer Straße und der Lauffenstraße eine Bestandswohnbebauung.

1.13 Planungsziel und städtebauliches Konzept

Mit der Gebietsentwicklung wird vor dem Hintergrund des in der Stadt Ludwigsburg vorhandenen dringenden Wohnraumbedarfs das städtebauliche Ziel verfolgt, ein Angebot im Geschoßwohnungsbau in Form von Geschoßwohnungen für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm zu schaffen.

Dabei soll standörtlich die vorhandene, bislang nur einseitig angebaute Erschließungssituation an der Lauffenstraße dazu genutzt werden, eine grundsätzlich flächensparende Wohnbaulandentwicklung zu generieren.

Städtebaulich soll der vorhandene Siedlungsrand entlang der Odenheimer Straße (K 1664) zum einen vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs und des Erfordernisses eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden mit einer entsprechenden Dichte, zum anderen aber auch in einer dem Siedlungsrand und Ortseingang des Stadtteils Poppenweiler angemessenen städtebaulichen und freiraumplanerischen Struktur arrondiert werden.

Mit der Gebietsentwicklung soll schließlich am Nordrand im Übergang zur Landschaft auch grünordnerisch ein Siedlungsrand ausformuliert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht analog zu der Bestandssituation entlang der Odenheimer Straße einen Geschoßwohnungsbau vor. Gegenüber dem bestehenden Geschoßwohnungsbau sollen dabei aber keine linearen Geschoßwohnungsbauten entstehen, sondern das städtebauliche Konzept beinhaltet drei unterschiedlich hohe, leicht gegeneinander gedrehte Punkthäuser. Hierdurch entsteht einerseits eine angemessene bauliche Dichte und der Ortseingang Poppenweiler wird definiert, andererseits dient die Gebäudestellung auch der Lärmabschirmung zur K 1664. Gleichzeitig werden durch die Anordnung der versetzten Baukörper eine hohe Wohnqualität und nutzbare Freiflächen in der Erdgeschosszone erreicht.

Zur Lauffenstraße hin ist neben grünordnerisch gestalteten Vorfeldern einerseits die Zufahrt in die Gemeinschaftstiefgarage und eine Parkierung für Behinderte vorgesehen, zum anderen soll ein eingeschossiges Nebengebäude mit Müllraum die privaten Freiflächen zur Lauffenstraße hin abschirmen.

Zum Siedlungsrand hin sind zwei Fahrradabstellanlagen vorgesehen, die zusammen mit einer freiraumplanerischen Gestaltung der entstehenden privaten Freiflächen den nördlichen Siedlungsabschluss definieren.

1.14 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Lauffenstraße aus erschlossen, welcher bislang auf ihrer Nordseite noch nicht angebaut ist. Der Querschnitt der Lauffenstraße, die als Sackgasse ausgebildet ist, ist dabei ausreichend dimensioniert für die Abwicklung der weitergehend im Plangeltungsbereich vorgesehenen Wohnbebauung. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz an die K 1664 erfolgt über den Knotenpunkt der Nordstraße unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich.

Radwegverbindungen bestehen unmittelbar andockend an das Plangebiet über die Feldwegeverbindung in Richtung des Stadtteils Neckarweihingen bzw. in der Gegenrichtung herunter auf die Neckartalachse mit Anschluss an die Stadtteile Hoheneck und Ossweil.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des städtebaulichen Konzeptes ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr über eine an die Lauffenstraße angedockte Tiefgarage mit insgesamt 30 privaten Stellplätzen und auf eine weitere oberirdische Parkierung zugunsten der Schaffung von Freiraumqualitäten zu verzichten. Eine Ausnahme bilden zwei ebenerdige Stellplätze, welche im zukünftigen Gebäudevorfeld für Behinderte vorgesehen ist.

Mit Ausnahme des Bereichs der Tiefgaragenzufahrt bleiben die heute vorhandenen öffentlichen Längsparkplätze entlang der Lauffenstraße erhalten. Über die vorhandenen öffentlichen Parkplätze, die sich auf eine beidseitige Längsparkierung in der Lauffenstraße und weitergehende öffentliche Parkierungsangebote in Form von Längsparkplätzen in der Nordstraße beziehen, ist dabei ein ausreichendes öffentliches Parkierungsangebot vorhanden.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Ludwigsburger Busliniennetz mit den Linien:

- 430 (Eglosheim- Poppenweiler – (Hochberg))
- 433 (Asperg - Poppenweiler)

Die Haltestelle Burghaldenstraße liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet von ca. 250m)

1.15 Ver- und Entsorgung / Energiekonzept

Das Gebiet entwässert im Mischsystem. In der Lauffenstraße steht ein leistungsfähiger Mischwasserkanal DN 400 zur Verfügung. Die zur Bebauung geplante Fläche wurde im allgemeinen Kanalisationsplan von Ludwigsburg bereits als zukünftiges Wohngebiet berücksichtigt. Der maximale Versiegelungsgrad beträgt 50% der unbebauten Grundstücksfläche. Bei Ansatz des Bemessungsregenereignisses der Jährlichkeit $T_n = 0,33$ mit einer zugehörigen Regenspende von 200 l/s*ha ergibt sich eine maximal ableitbare Wassermenge von 100 l/s je Hektar Grundstücksfläche.

Im Zuge der Verhandlungen zur Veräußerung des Baugrundstücks wird die Vorgabe gemacht, dass durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen ein möglichst geringer Energiebedarf für die Gebäudeheizung und ggf. –kühlung, Warmwasserbereitung, Beleuchtung, Luftförderung anzustreben ist. Zur Deckung des Energiebedarfs sind dabei die lokal verfügbaren erneuerbaren Energien soweit möglich zu nutzen. So soll die Möglichkeit bestehen, Solartechnik auf dem Dach anzubringen. Dies muss allerdings in Kombination mit einer Dachbegrünung (Substratstärke 12 cm) erfolgen.

1.16 Denkmalschutz

Nach den der Stadt vorliegenden Informationen ist in diesem Bereich mit denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden nicht zu rechnen.

1.17 Flächenbilanz und Kosten

Die Plangebietsgröße beträgt 2.301 qm und entspricht der Nettobaulandsgröße. Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt (Angebotsbebauungsplan).

Ein Kaufvertrag auf Basis eines vorliegenden Kaufangebots soll zeitnah zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Investor zustande kommen.

1.18 Planverwirklichung / Durchführung

Die Verwaltung strebt an, den Bebauungsplan 2019 dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorzulegen, nachfolgend können die privaten Erschließungsmaßnahmen anlaufen.

II. Umweltbelange

Da es sich um einen kleingebietlichen Bebauungsplan handelt, entfällt nach §13b i.V.m. §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs - Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen jedoch grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplans nach §13b i.V.m. §13a BauGB kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffsbilanzierung abzuarbeiten ist, so ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen.

2.1 Vorliegende umweltbezogene Gutachten

Vorliegende Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) A

Für die Prüfung des Aspekts Artenschutz und mögliche damit verbundene Verbotstatbestände, liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) von der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart Stand 10.11.2017 vor, welche auf einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (SaP Stufe 1) vom Mai 2017 aufbaute.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Erfassungen wurde die bewertungsrelevante Zauneidechse nachgewiesen. Eine vorhabensbedingte Verletzung oder Tötung dieser Art kann vorhabensbedingt nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) 1 BNatSchG muss daher eine Vermeidungsmaßnahme umgesetzt und entsprechend über das Bauleitplanverfahren abgesichert werden.

Diese beinhaltet die Aufstellung eines Reptilienzauns, welcher die Einwanderung von Zauneidechsen in den Eingriffsbereich verhindert. Die Tötung von Individuen dieser Art wird dadurch mit hinreichender Sicherheit vermieden und eine Verwirklichung des Verbotstatbestandes im Sinne von § 44 (1) 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Die Maßnahme ist in Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen und rechtlich zu sichern.

Mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 (1) 2 und § 44 (1) 3 BNatSchG ist nicht zu rechnen.

Von einer Beeinträchtigung weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie ist aufgrund des fehlenden Habitatpotenzials im Untersuchungsgebiet, des fehlenden Vorkommens oder der sehr geringen projektspezifischen Betroffenheit nicht auszugehen.

Vorliegende Schalltechnische Stellungnahme

Zur Bewertung möglicher Schallimmissionen auf das Plangebiet ausgehend von der nördlich angrenzenden Odenheimer Straße wurde in Bezug auf den vorliegenden städtebaulichen Entwurf eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro Heine+Jud, Stuttgart, Stand 17.11.2017 erarbeitet. Im Ergebnis treten an der aktuell geplanten Bebauung nach pauschaler Einschätzung voraussichtlich Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 51 dB(A) nachts auf. Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 180051,2 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den nordöstlichen Gebäuden überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an der Nordfassade des Gebäudes an der Nordstraße tags und nachts überschritten und an den übrigen Fassaden und Gebäuden eingehalten. Die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird überall eingehalten. Im Plangebiet sind auf Basis der angesetzten Randbedingungen Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Verkehrsimmissionen erforderlich.

Vorliegende Geotechnische Stellungnahme

Von Seiten des Fachbereichs Tiefbau und Grünflächen, Abteilung Bodenschutz der Stadt Ludwigsburg liegt eine geotechnische Stellungnahme zum Plangebiet mit Stand 28.03.2017 vor. Neben Darlegungen zur geologischen Ausgangssituation und zum Grundwasser gibt die geotechnische Stellungnahme u.a. Hinweise zum Baugrund und zur Altlastensituation. Entsprechend der geotechnischen Stellungnahme kann im Aspekt des Baugrunds nicht ausgeschlossen werden, dass zur Nivellierung des Bodens Auffüllmaterial abgelagert wurde. Dieses ist oft heterogen zusammengesetzt, unterschiedlich verdichtet und kann Schadstoffe enthalten. Auffüllungen sind oft setzungsempfindlich, wenig tragfähig und als Baugrund selten geeignet. Die Baugrundeigenschaften der lehmig-bindigen und eventuell steinigen Deckschichten sind von der Zusammensetzung, vom Wassergehalt und von der Lagerungsdichte abhängig. Die Deckschichten sind bei steifer bis halbfester Konsistenz ein durchschnittlicher Baugrund. Bei Wasserzutritt weichen sie aber schnell auf. Die Lehme sind frostempfindlich und schrumpfen bei Austrocknung. Hier muss auf eine ausreichend tiefe Gründung v.a. von nicht unterkellerten Bauten geachtet werden. Der verwitterte Gipskeuper hat oft eine durchschnittliche Baugrundqualität. Bei Gründungen sollte der natürliche Feuchtezustand weitgehend erhalten bleiben. Anders ist es bei Gründungsmaßnahmen im Grundwasser, da die zu tonigen Schluffen verwitterten Gipskeuperschichten dann aufweichen und nur wenig tragfähig sind. Sie müssen unter den Fundamenten ausgeräumt werden. Der verwitterte Lettenkeuper ist je nach Ton(stein)anteil ein durchschnittlicher bis ungünstiger Baugrund. Der unverwitterte Lettenkeuper ist ein durchschnittlicher bis günstiger Baugrund, kann aber Mehraufwendungen beim Lösen des Gesteins verursachen. In der südöstlichen und östlichen Nachbarschaft bestehen bereits Wohngebäude. Über Probleme bei deren Baugründung ist nichts bekannt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Bereich des Plangebietes mit ortsüblichen Aufwendungen bebaut werden kann. Es wird die Einholung von projektspezifischen Baugrundgutachten empfohlen. Zu Schadstoffe im Boden und im Grundwasser, sowie Altlasten stellt die geotechnische Stellungnahme dar, dass künstliche Ablagerungen auf den Grundstücken nicht bekannt sind. Im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamtes ist knapp südlich der Grundstücke der Müllplatz Burghalde eingezeichnet. Hier wurde zwischen 1945 und 1968 der Müll von Poppenweiler abgelagert. Die Fläche wird unter der Nummer 903 beim LRA geführt und wurde als "B = belassen im Kataster zur

Wiedervorlage bei Bauvorhaben" bewertet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Bereich des Plangebietes kleine Müllablagerungen oder Auffüllungen mit Schutt zur Geländeneivellierung vorgenommen wurden. Diese Böden können beim Aushub und bei der Entsorgung Mehrkosten verursachen.

Vorliegende Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht (Gutachterliche Stellungnahme R.Hinkelbein / Luftbildauswertung, Kartierung, Strukturgeologie mit Stand 16.08.2018). Die Luftbildauswertung hat dabei im Ergebnis keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht entsprechend der Aussagen des Gutachtens keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

2.2 Kurzdarstellung der Ausgangssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung bestehend aus einer Grünland- und einer ackerbaulichen Nutzung geprägt. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine landschaftlichen Strukturelemente, in der Summe ist die Ausgangssituation im eigentlichen Plangeltungsbereich als nur untergeordnet Wert gebend anzusehen. Das Plangebiet besitzt jedoch einen Kontaktbereich zu den angrenzenden Streuobstgehölzen mit unterliegender Wiesennutzung und bildet zusammen mit diesen hochwertigen Teilflächen (außerhalb des Plangebietes) ein kleinteiliges Nutzungs mosaik ab.

Abb.: Ausgangssituation im Plangebiet



Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes in Form eines Geschößwohnungsbaus
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Durchgrüntes Wohngebiet. Allgemeines Wohngebiet WA; Ortsrandeingrünung
Erschließung	Erschließung ausgehend von der im Bestand bereits vorhandenen Lauffenstraße (Ausbau nicht erforderlich)
Flächenbedarf	Gesamtfläche = Nettowohnbauland: ca. 2.301 qm

2.3 Fachziele des Umweltschutzes, im abzusehende Eingriffswirkung und Vermeidungs- / Minimierungsaspekte

<p>Arten und Biotope Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>Allgemeine Grundsätze</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtliche Belange - Schutz und Erhalt von Lebensräumen <p>Vorliegenden Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Sicherung von erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf das angrenzende Vorkommen von Zauneidechsen</p> <p>Kein Eingriff in Wert gebende angrenzende Gehölzbestände, sondern in eher geringwertige Strukturen (Fettwiese, ackerbaulich genutzte Teilflächen). Minimierung des Eingriffs in den angrenzenden Kontaktlebensraum durch Ausbildung eines grünordnerischen gestalteten Siedlungsrandes und der Vermeidung einer harten baulichen Kante zum Landschaftsraum.</p> <p><i>In der Summe abzusehende geringfügige Eingriffswirkung.</i></p>
--	--

<p>Bodenschutz</p> <p>Allgemeine Grundsätze</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p>	<ul style="list-style-type: none">- Sicherung der Funktion des Bodens- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden- Wiedernutzbar machen von bebauten Flächen <p>Verlust der vorhandenen hochwertigen Bodenfunktionen durch Überbauung entsprechend des festzusetzenden Maßes der baulichen Nutzung.</p> <p>Im Sinne des Minimierungsaspektes flächensparende Erschließung durch Nutzung der vorhandenen, nur einseitig angebauten Lauffenstraße.</p> <p>Durchlässige Beläge wo möglich, extensive Begrünung der Dachflächen.</p> <p>In der Summe abzusehende erhebliche Eingriffswirkung.</p>
<p>Immissionsschutz</p> <p>Allgemeine Grundsätze</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p>	<ul style="list-style-type: none">- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)- Prüfung der Lärmsituation, insbesondere im Hinblick auf Immissionen ausgehend von umliegenden Verkehrsstrassen. <p>Vorliegendes Gutachten zu Lärmschutz, Milderung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Abgrenzung und Anordnung der Bebauung, sowie Lärmschutzmaßnahmen soweit erforderlich.</p> <p>In der Summe abzusehende geringfügige Eingriffswirkung bei Umsetzung der erforderlichen aktiven / passiven Lärmschutzmaßnahmen.</p>

<p>Wasserschutz</p> <p>Allgemeine Grundsätze</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan</p>	<p>- Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser - Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge</p> <p>Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässer, Rückhaltung von Regenwasser durch Dachbegrünung.</p> <p>In der Summe abzusehende erhebliche Eingriffswirkung aufgrund des Verlusts der Bodenfunktion (Ausgleich im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion).</p>
<p>Schutzgut Mensch / Erholungsfunktion</p> <p>Allgemeine Grundsätze</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan</p>	<p>- Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Erholungsfunktion - Sicherung gesunder Wohn.- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>Sicherung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen, Aufbau qualitativ hochwertiger und nutzbarer privater Freiflächen sowie wohnortbezogener Kommunikationsflächen, Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im gesundheitlichen Aspekt.</p> <p>In der Summe abzusehende geringfügige Eingriffswirkung.</p>

<p>Schutzgut Klima / Klimafolgenanpassung</p> <p>Allgemeine Grundsätze</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none">- Sicherung der kleinklimatischen Funktionen, Vermeidung von Barrierewirkungen- Sicherung von ausreichenden Freiflächen und Maßnahmen zur Reaktion auf den Klimawandel <p>Grundsätzliche Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklung mit Vermeidung von Eingriffswirkungen in klimatisch hochwertige Bereiche bzw. siedlungsrelevante Abflussbahnen, Vorsehen von begrünten und beschatteten privaten Freiflächen, Pufferung des anfallenden Regenwassers bei Starkregenereignissen (Dachbegrünung).</p> <p>In der Summe abzusehende durchschnittliche Eingriffswirkung.</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>Allgemeine Grundsätze</p> <p>Berücksichtigung im Bebauungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none">- Sicherung der Eigenart und Schönheit der Landschaft- Sicherung des Siedlungsbilds <p>Grundsätzliche Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbilds allerdings unter Vermeidung von Eingriffen in Wert gebende und den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft prägende Landschaftsbestandteile (angrenzende Streuobstbestände), Entwicklung eines städtebaulich gegliederten Siedlungsrandes (differenzierte Höhenentwicklung, Punktgebäude statt linearem Geschoßwohnungsbau), Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung und grünordnerischen Randausbildung.</p> <p>In der Summe abzusehende durchschnittliche Eingriffswirkung.</p>

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Allgemeine Grundsätze	<ul style="list-style-type: none">- Sicherung vorhandener Kulturgüter und Vermeidung von indirekten Auswirkungen auf Kulturgüter- Berücksichtigung vorhandener Sachgüter
Berücksichtigung im Bebauungsplan	<p>Keine denkmalrelevanten Kulturgüter im Plangebiet bzw. daran angrenzend bekannt. Ebenso keine spezifischen Sachgüter vorhanden.</p> <p>In der Summe abzusehende geringfügige Eingriffswirkung.</p>

2.4 Nullvariante, zusammenfassende Prognose der Umweltentwicklung bei Planverwirklichung

Bei der Prognose der Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung) ist aufgrund der vorhandenen Bodenbonitäten und der vorhandenen Siedlungsdichte mit einem entsprechenden Druck auf landwirtschaftlich nutzbare Flächen von einer Weiterführung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Im Hinblick auf eine Gesamtprognose bei Durchführung der Planung kommt es zur Überbauung des Plangeltungsbereichs und der bislang landwirtschaftlich genutzten Freiflächen mit geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch hochwertigen Bodenfunktionen. Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind damit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

