



BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„Grünbühl West“

Nr. 056/06

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Lage im Raum/Plangebiet	4
4.	Planungsanlass	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
6.	Bestandssituation und bestehendes Planungsrecht.....	5
7.	Planungsziel.....	6
8.	Städtebauliches Konzept.....	7
9.	Begrünungs- und Freiraumkonzept	9
10.	Verkehrerschließung und Mobilitätskonzept.....	11
	10.1 Verkehrerschließung.....	11
	10.2 Grundzüge des Mobilitätskonzepts.....	11
	10.3 Bausteine des Mobilitätskonzepts	12
11.	Energiekonzept und technische Infrastruktur	15
12.	Planinhalte.....	16
	12.1 Art der baulichen Nutzung	16
	12.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
	12.3 Verkehrsflächen.....	18
	12.4 Gehrechte	18
	12.5 Grünflächen	18
	12.6 Pflanzbindungen und Pflanzgebote.....	18
	12.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	18
	12.8 Örtliche Bauvorschriften.....	19
	12.9 Hinweise	21
13.	Umweltbelange	21
	13.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes	21
	13.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter	22
	13.3 Artenschutz	23
14.	Gutachterliche Grundlagen	24
15.	Bodenordnung und Kosten	24
16.	Planverwirklichung/Durchführung	25

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 wird das Verfahren nach der vor dem 29.05.2017 geltenden Fassung fortgeführt.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

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

Seit 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 im Bebauungsplan-Verfahren „Grünbühl West“ aus folgenden Gründen gegeben:

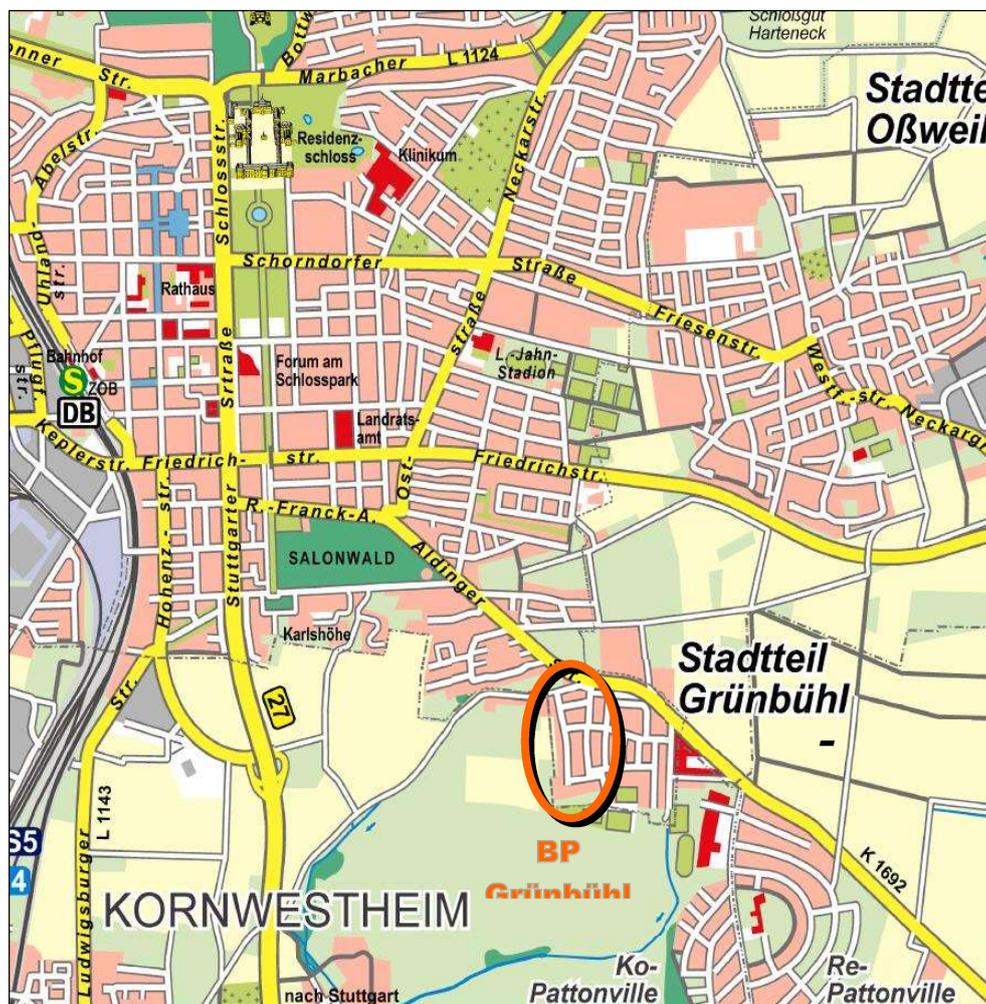
- Der Bebauungsplan „Grünbühl West“ dient der Innenentwicklung, insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von bauplanungsrechtlich bereits als Wohnbauland festgelegten Flächen.
- Für die Neubauten in den Bereichen A – F wird nach derzeitigem Stand eine Grundfläche von insgesamt ca. 11.300 m² in Anspruch genommen (Stand lt. Wohnungsbau Ludwigsburg vom 11.02.2019). Hinzuzurechnen ist noch die Grundfläche von vorhandenen und unverändert bleibenden Hauptgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Grundfläche von ca. 2.600 m². Hinzu kommen noch einige Garagen. Insgesamt wird die festgesetzte Grundfläche etwa 15.000 m² betragen, da noch ein geringer Spielraum in den Baufenstern eingeräumt wird. Im Umfeld sind derzeit keine weiteren Änderungen vorgesehen. Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet also unter 20.000 m² betragen.
- Es bestehen derzeit 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.
- Es sind keine Störfallbetriebe in der unmittelbaren Nähe vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich auch nicht im Achtungs-/Schutzabstand eines Störfallbetriebes.

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. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

3. Lage im Raum/Plangebiet

Das Wohngebiet „Grünbühl West“ liegt im Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg im Süd-Osten von Ludwigsburg und ist ca. 2 km von der Innenstadt entfernt. Er ist verkehrlich gut an die Stadtmitte, aber auch an die südlich und süd-östlich liegenden Gemeinden Aldingen, Remseck und Kornwestheim angebunden. Der südlich und westlich angrenzende Landschaftsraum lädt zur Erholung und zu verschiedenen Freizeitaktivitäten ein.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grünbühl West“ mit einer Größe von ca. 8,1 ha wird im Wesentlichen begrenzt durch die Weichselstraße und Aldinger Straße im Norden, die Oder- und Pregelstraße im Osten sowie die Grenzen zur Gemarkung Kornwestheim im Süden und im Westen. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 26.04.2019 dargestellt ist.

Gegenüber dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich zum Entwurfsbeschluss im Norden geringfügig im Bereich der Aldinger Straße erweitert, um damit eine mögliche weitere Quartiersgarage in das Gesamtkonzept einzubeziehen.

4. Planungsanlass

Die Bausubstanz der überwiegend in den 1950er Jahren entstandenen Wohnungen des Quartiers Grünbühl-West entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit, Grundrisszuschnitten und Energieeffizienz. Daher wurde nach einer Überprüfung, ob sich die Sanierung der Gebäude wirtschaftlich darstellen lässt, entschieden, die vorhandenen Gebäude aufgrund ihrer baulichen Mängel vollständig zu ersetzen.

Nach langwierigen Verhandlungen konnte die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) die Wohnungen und Grundstücke im Jahr 2013 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erwerben, so dass nun die Voraussetzungen für eine Neuordnung gegeben sind.

Im Sommer 2015 wurde eine Mehrfachbeauftragung für das Gebiet entschieden, aus der das Büro „Pesch Partner“, Stuttgart, als bester städtebaulicher Entwurf hervorging. Nach verschiedenen Überarbeitungsstufen in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung und der Wohnungsbau Ludwigsburg wurde der Rahmenplan für den Bereich „Grünbühl West“ vom Gemeinderat beschlossen.

Dieser bereits sehr konkret ausgearbeitete städtebauliche Rahmenplan stellt die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung in einzelnen Bauabschnitten und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den Bereich Grünbühl West dar.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 12.05.2018, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen bzw. Grünflächen im Süden ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestandssituation und bestehendes Planungsrecht

Zur Schaffung des benötigten Baurechts zur Realisierung der beabsichtigten Maßnahmen ist die Änderung des einfachen Bebauungsplans „Bebauungsplan für den Stadtteil Grünbühl, Nr. 15/8“ von 12.04.1957 notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grünbühl West, Nr. 100/02“ mit einer Größe von ca. 8,1 ha umfasst neben den ca. 4 ha an Neuordnungsflächen auch Bestandsgebäude und Bestandsflächen, welche allerdings nicht verändert werden sollen sowie die Flächen des Grabelands im Süden. Außerdem wird der Bereich des neuen Kreisverkehrs in den Geltungsbereich aufgenommen und das Planungsrecht auf diesen angepasst. Diese Bereiche werden in den Geltungsbereich aufgenommen, um klare Regelungen zu treffen und einen „Flickenteppich“ an Geltungsbereichen zu vermeiden.



Schrägluftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grünbühl West“

7. Planungsziel

Ziel des „Stadtumbauprojekts Grünbühl West“ ist es, abschnittsweise die vorhandenen Wohnungen zu erneuern, den dort lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern neuen Wohnraum entsprechend ihrer Bedürfnisse anzubieten, das Wohnumfeld aufzuwerten und den Stadtteil zukunftsfähig aufzustellen.

Das städtebauliche Konzept, das aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen ist, ermöglicht diese schrittweise Erneuerung und schlägt unterschiedliche Wohnformen in Miete und Eigentum vor. Insbesondere soll der „grüne Charakter“ durch eine bestmögliche Einbindung der Bestandsbäume und der Schaffung von neuen begrünten Aufenthaltsbereichen erhalten werden.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept schafft ansprechend proportionierte Wohnhöfe mit einer Randbebauung aus Geschosswohnungsbau und ermöglicht übersichtliche Nachbarschaften bei einer angemessenen hohen städtebaulichen Dichte. In den mittigen Baufeldern ergänzen Punkthäuser sowie Winkel- und Zeilenbauten das vielfältige Wohnraumangebot. Allen Erdgeschosswohnungen werden Privatgärten bzw. Terrassen zugeordnet. In den Obergeschossen werden Balkone oder Loggien als wohnungsintegrierte Freiräume angeboten.

Die bestehende Mehrfamilienhausbebauung entlang der Memelstraße und die Reihenhäuser an der Elbestraße, welche in Privateigentum sind und bleiben, werden in die städtebauliche Planung integriert. Eine ergänzende Reihenhäuserbebauung an der Westkante und Punkthäuser südlich der Mehrfamilienhäuser verbinden die Bestandsgebäude mit dem neuen Quartier.

Die Westkante Grünbühls wird durch einen rhythmischen Wechsel aus Reihen-, Mehrfamilien- und Punkthäusern geprägt. Durch die Ausbildung der Grünanger und die Punkthäuser wird eine optische Durchlässigkeit erzeugt und die westlich angrenzende Landschaft ins Gebiet einbezogen. Die erhöhten Punkthäuser markieren die grünen Anger und im südwestlichen Bereich erhält das Quartier durch einen Hochpunkt einen starken städtebaulichen Akzent.

Mit Blick auf die Ziele der Stadt Ludwigsburg im Wohnungsbau und unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbarschaft führt der städtebauliche Umbau des Quartiers zu einer angemessenen baulichen Dichte mit vielfältigen Wohnformen und -angeboten. Die Abstandsflächen mit hohem Durchgrünungsgrad gewährleisten eine gute Wohnumfeldqualität sowie die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Konzeptes in der weiteren Umsetzung. Dieses städtebauliche Grundgerüst bietet in allen Zwischenphasen ein funktionierendes System ohne Provisorien an. Durch den Erhalt des Erschließungsnetzes ist jederzeit eine hohe Flexibilität in der Umsetzung der einzelnen Bausteine gegeben.

Auch in Zukunft wird das Wohnen der Nutzungsschwerpunkt des Quartiers sein. Allerdings ist eine differenziertere Ausprägung des Angebots an Wohnformen und Wohnungsgrößen geplant. Nach derzeitigem Planungsstand sind etwa 400 neue Wohneinheiten im Gebiet vorgesehen. Durch 1,5- bis 5-Zimmerwohnungen in Eigentum oder Miete sowie einigen Reihenhauseinheiten werden unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen. Um die städtebauliche und soziale Vielfalt zu fördern, können unterschiedliche Wohntypologien gemischt im Quartier verteilt werden. Als besondere Wohnbausteine sind zwei „Wohnen Plus“-Komplexe durch die Wohnungsbau Ludwigsburg geplant. In zentraler Lage sollen dabei seniorengerechte Wohnungen mit Gemeinschaftseinrichtungen errichtet werden. Diese ermöglichen den Bewohnern Privatsphäre, fördern aber auch soziale Kontakte und die Nachbarschaftshilfe in der Wohngemeinschaft.

Zur Stärkung der Nahversorgung und Infrastruktur des Quartiers ist am Kreuzungspunkt Netzestraße/ Oderstraße ein Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen. Dort könnten z.B. Dienstleistungseinrichtungen, Ärztehaus, Apotheke oder auch ein Café sowie Wohnungen in den Obergeschossen möglich sein.

Im Süden des Planungsgebietes ist eine zusätzliche Kindertageseinrichtung für voraussichtlich 5 Gruppen vorgesehen. Diese liegt standortgünstig zum Spiel- und Freibereich.



Städtebauliches Konzept

9. Begrünungs- und Freiraumkonzept

Die Qualitäten des Gebiets „Grünbühl West“ werden derzeit wesentlich geprägt vom alten Baumbestand und den großzügigen Freiräumen zwischen den Bestandsgebäuden, die aber bis auf wenige Ausnahmen kaum gestaltet sind und derzeit nicht zum Aufenthalt einladen.

Mit dem Begrünungs- und Freiraumkonzept für das neue Quartier „Grünbühl West“ sollen diese Grün- und Freiräume unter Berücksichtigung des alten Baumbestandes als wichtige Erholungs- und Aufenthaltsbereiche neu gestaltet werden. Dabei sollen private, halböffentliche und öffentliche Freiflächen entstehen.

Die „drei grünen Anger“ prägen das neue Freiraumkonzept des Quartiers. Sie führen die Freiräume der wichtigsten Ost-West Straßen Grünbühls (Netze- und Neißestraße) weiter in den westlichen Quartiersteil und gliedern so die neue Bebauungsstruktur in verschiedene Baufelder. In die Grünflächen sind Spielplätze und Aufenthaltsbereiche integriert, so dass die Anger zu einem Treffpunkt der Generationen werden. Retentionsflächen nehmen das Oberflächenwasser der angrenzenden Baufelder auf und entlasten so die Kanalisation.



Neben den öffentlich zugänglichen Angern entstehen in den einzelnen Baufeldern der jeweiligen Wohngemeinschaft vorbehaltene Nachbarschaftshöfe. Obwohl die privaten Stellplätze in Tiefgaragen organisiert sind und diese generell in Konflikt mit dem Wurzelwerk der Bäume stehen, können etwa die Hälfte der alten Bestandsbäume erhalten werden. Diese werden auch im Bebauungsplan gesichert.

Neupflanzungen im Straßenraum und in den Angern ergänzen den grünen Charakter des Quartiers. Dabei wurde bei der Auswahl der neu zu pflanzenden Baumarten ein besonderes Augenmerk auf die Robustheit gegenüber den Folgen des Klimawandels (zunehmende Hitze, Trockenheit, Schädlingsbefall) gelegt. Im Begrünungskonzept, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist, sind Baumarten vorgegeben, die sich dafür bewähren. Da die Ausführungsplanung für die Straßenräume sowie die Hochbauplanungen (bis auf den Bereich E im Süden) noch nicht feststehen, ist die Lage der neu zu pflanzenden Bäume flexibel gehalten. Die zu pflanzende Mindestanzahl ist jedoch entsprechend dem Begrünungskonzept vorzunehmen. Zusätzliche Baumplantzungen können selbstverständlich vorgenommen werden.

Zwischenzeitlich wurden das südlich angrenzende Gabeland sowie der gesamte Grünzug südlich von Grünbühl von der Stadt Ludwigsburg erworben. Derzeit wird die Neuordnung des Gabelandes im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt. Sie soll in eine

Kleingartenanlage mit verpachteten Kleingartenparzellen sowie Gemeinschaftsgärten, Aufenthaltsflächen und Wegen für die Allgemeinheit umgestaltet werden. Die Grünanlagen sind somit auch als Erholungsflächen für die Bewohner des Quartiers nutzbar und erlebbar.



Begrünungskonzept

10. Verkehrserschließung und Mobilitätskonzept

10.1 Verkehrserschließung

Das Quartier Grünbühl West bleibt nach wie vor über die Aldinger Straße und den Kreisverkehr erschlossen. Die Lage der einzelnen Straßen wird dabei nicht verändert.

Die Oder- und Elbestraßen sollen aufgrund ihrer verkehrlichen Bedeutung entsprechend umgestaltet werden. Dabei wird vorgeschlagen, die Einbahnstraßenregelung in der Elbestraße aufzuheben und sie als verkehrsberuhigten Bereich zu gestalten. Dies soll mit der weiteren Ausführungsplanung erfolgen und wird nicht im Bebauungsplan festgelegt.

10.2 Grundzüge des Mobilitätskonzepts

Zur Gestaltung eines lebenswerten Quartiers, zur Erhaltung des wertvollen Baumbestands und um bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können wurde vom Gemeinderat beschlossen, für das geplante Quartier Grünbühl West einen gegenüber den Vorgaben der Landesbauordnung leicht reduzierten Stellplatzschlüssel für die privaten Stellplätze in den Tiefgaragen anzusetzen.

Konkret lautet der Beschluss des BTU vom 25.10.2018: Das Verkehrs- und Freiraumkonzept für das Wohnquartier Grünbühl West vom 13.09.2018 wird als Grundlage für die weitere Ausarbeitung beschlossen. Dabei ist ein Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je neu geschaffener Wohneinheit in der Summe mit privaten und öffentlichen Stellplätzen bezogen auf das Gesamtgebiet im Endausbau zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Entwurfs- und Baubeschluss sowie einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Zusätzliche private Stellplätze können also, falls erforderlich, in Quartiersgaragen im Norden des Gebiets hergestellt werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu werden mit dem Bebauungsplan geschaffen. Öffentliche Stellplätze werden bei der Ausführungsplanung im Straßenraum vorgesehen.

Durch ergänzende Maßnahmen und ein umfassendes Mobilitätskonzept werden attraktive Alternativen für den privaten Pkw-Besitz angeboten. Ziel ist es, für die zukünftigen Bewohner die Notwendigkeit für die Anschaffung eines eigenen Pkw zu reduzieren und somit den Stellplatzbedarf und den Pkw-Verkehr zu minimieren.

Berücksichtigt wird dabei die Nutzungsstruktur der geplanten neuen Wohneinheiten und damit auch der zukünftigen Bewohner. Durch den vorgesehenen Wohnungsmix aus gefördertem Wohnraum, Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen und Betreutem Wohnen ergeben sich besondere Anforderungen an das Mobilitätsmanagement. Zielgruppe für neue Bewohner sind auch junge Personen mit einer Offenheit für alternative Mobilitätsformen. Erfahrungsgemäß ist im Bereich des Betreuten Wohnens und bei Haushalten mit gefördertem Wohnraum von einem niedrigeren Pkw-Besatz auszugehen. Um die Bewohner von Beginn an mit den neuen Mobilitätsangeboten vertraut zu machen und die Nutzung alternativer Mobilitätsformen zu fördern, sind verschiedene Bausteine des Mobilitätskonzepts vorgesehen.

Die Grundzüge des Mobilitätskonzepts wurde vom Fachbereich 63 (Nachhaltige Mobilität) in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 61 (Stadtplanung und Vermessung) sowie der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) erarbeitet und sollen gemeinsam umgesetzt werden.

10.3 Bausteine des Mobilitätskonzepts

Mobilitätsstation und Mobilitätsmanagement

Der Hauptbaustein des Mobilitätskonzepts für Grünbühl-West und darüber hinaus ist das vorgesehene Mobilitätsmanagement und die geplante Mobilitätsstation. Es ist vorgesehen, im Quartier Grünbühl-West an zentraler Stelle eine Mobilitätsstation einzurichten und zu betreiben, an der sich die alle Bewohner von Grünbühl-Sonnenberg über alternative Mobilitätsangebote informieren können und aktiv beraten werden. Die Mitarbeiter dort sind Ansprechpartner für Mieter, Bauherren, Eigentümer und unterstützen die Bewohner bei Fragen zur Nutzung der Mobilitätsangebote. Wichtig ist dabei die zentrale und sichtbare Positionierung der Station im Gebiet. Dazu bietet sich das geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Netzestraße (Bereich F) an. Während der Entwicklung des Gebiets könnte die Beratung übergangsweise in den Räumen des Projektbüros der WBL an der Oderstraße stattfinden. Das Angebot würde sich sowohl an neue Bewohner als auch an die bereits im Gebiet wohnenden Personen richten.

Neben der Verwaltung der Sharing-Angebote (Auto, Fahrrad, Pedelec) und der Informationsbereitstellung kann hierüber auch die Vergabe von privaten Stellplätzen in den Tiefgaragen und den Quartiersgaragen erfolgen.

Radverkehr

Um den Radverkehr zu fördern und ihn als Alternative zum Kfz ins Bewusstsein zu bringen, ist eine gute Anbindung des Quartiers an das Radwegenetz wichtig. Die Achse Aldinger Straße – Robert-Franck-Allee ist Bestandteil des Hauptradrouthenetzes und soll mittelfristig zu einer Radachse mit einer hohen Qualität für alle Nutzergruppen ausgebaut werden. Hierdurch kann eine attraktive Anbindung an die Innenstadt geschaffen werden. Nördlich der Aldinger Straße ist ein Radschnellweg zur Verbindung von Remseck mit Kornwestheim konzeptionell vorgesehen. Auch für Pendler auf längeren Strecken wäre damit ein attraktives Angebot vorhanden.

Für die neuen Wohnungen werden ausreichend ebenerdig erreichbare, abschließbare und überdachte Radabstellanlagen gemäß der Landesbauordnung geschaffen. Innerhalb des Quartiers ist Radfahren auf den verkehrsberuhigt gestalteten gering belasteten Straßen sicher für alle Nutzergruppen möglich.

Nahmobilität

Es ist wünschenswert, dass die Bewohner kurze Wege möglichst zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. Die geplanten attraktiven Straßenräume, verkehrsberuhigt gestalteten Flächen und die Ausweisung von Tempo 30 Zonen und verkehrsberuhigten Bereichen („Spielstraße“) fördern das zu Fuß gehen.

ÖPNV

Grünbühl verfügt bereits über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). An der zentralen Bushaltestelle Netzestraße besteht zur Hauptverkehrszeit ein Anschluss an die Innenstadt im 10 Minuten Takt. Die maximale Entfernung aus dem Gebiet „Grünbühl-West“ zur Haltestelle beträgt ca. 350 m, das entspricht einer Zu-/Abgangszeit von 4 - 6 Minuten.

Langfristig ergibt sich eine zusätzliche Verbesserung des Angebots durch die vorgesehene Stadtbahn mit Haltestellen an der Aldinger Straße. Bis diese realisiert ist, sollen umweltfreundliche Schnellbusse im sogenannten Vorlaufbetrieb fahren.

Fahrzeug-Verleih-Angebote

Zur Verringerung der Notwendigkeit ein eigenes Kfz zu besitzen, ist ein vielfältiges Angebot an Leihfahrzeugen erforderlich. Hierzu gehören Kraft- und Elektrofahrzeuge in unterschiedlichen Größen, (E-)Fahrräder inklusive Zubehör (z.B. Anhänger, Kindersitze) sowie Lastenräder. Wichtig ist hierbei, nicht auf Insellösungen zu setzen, die nur für Grünbühl-West entwickelt werden, sondern eine Vernetzung im Stadtgebiet und eventuell darüber hinaus anzustreben. Für Car-Sharing kommt z.B. der im Stadtgebiet bereits verbreitete Anbieter „Stadtmobil“ in Frage. Ein Carsharing-Auto kann nachweislich bis zu 20 private PKW ersetzen. Mit einem innovativen Mietmodell, bei dem z.B. in der Monatsmiete der Bewohner eine gewisse Nutzungsdauer eines Autos enthalten ist, kann die Nutzung vereinfacht und gefördert werden und gleichzeitig ein Mindestumsatz für den Anbieter gewährleistet werden.

Für Fahrräder und Pedelecs könnten ein bis zwei Stationen des regionalen Anbieters „RegioRad“ im Gebiet installiert werden. Dies ermöglicht Einwegfahrten, bei denen das Fahrrad an einer anderen Station als der Abholstation abgegeben wird. Insbesondere für Pendler entsteht damit ein attraktives Angebot, die Fahrräder z.B. für die Fahrt zum oder vom Bahnhof zu nutzen. Der Verleih könnte über das Mobilitätsmanagement und die Mobilitätsstation im Gebiet abgewickelt werden.

Private Pkw-Stellplätze und öffentliches Parken

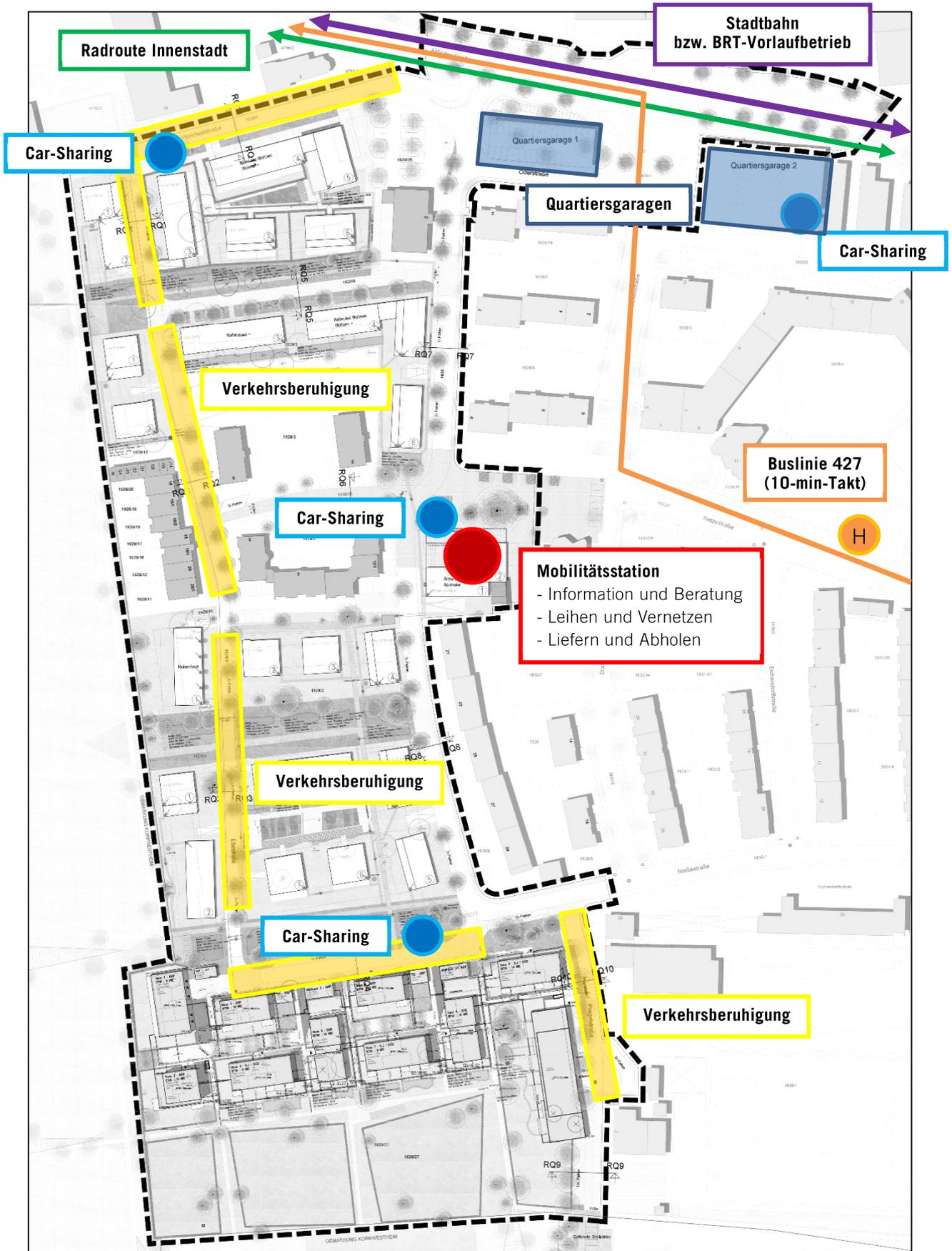
Die privaten Stellplätze werden in dem zugrundeliegenden Konzept grundsätzlich in den Tiefgaragen oder, falls erforderlich, in den Quartiersgaragen vorgesehen. Oberirdisch stehen ausschließlich Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung, die mit einer Parkdauerbeschränkung versehen werden könnten. Möglich wäre zudem auch eine Parkraumbewirtschaftung, um dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum zu unterbinden. Ein Be- und Entladen vor den Wohngebäuden ist selbstverständlich möglich.

Innovative Systeme zur Optimierung der Parkraumausnutzung, wie z.B. ein Parkraummanagement oder für automatisiert parkende Fahrzeuge vorgerüstete Parkieranlagen, können in den weiteren Entwicklungsschritten geprüft und eingeführt werden.

Durch die Möglichkeit, im Norden des Gebiets je nach Bedarf bis zu zwei Quartiersgaragen mit einer Kapazität von ca. 120 - 140 privaten Stellplätzen zu errichten, kann auf eine Veränderung der Parkierungsnachfrage im Zuge der 10 – 15-jährigen Entwicklung des Gesamtgebiets flexibel reagiert werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit dafür wird mit dem Bebauungsplan vorbereitet.

Logistik und Lieferverkehr

Im Bereich des geplanten neuen Wohn- und Geschäftshauses an der Netzstraße könnte eine zentrale Paketstation für alle Paketdienstleister vorgesehen werden. Damit lässt sich die Anzahl der Fahrten verringern, die durch Lieferdienste oder die Bewohner durchgeführt werden müssen, wenn Pakete nicht beim ersten Versuch direkt beim Empfänger abgegeben werden können. Für die Abholung schwerer Pakete wäre der Verleih von Lastenhängern oder Lastenrädern denkbar. Alternativ könnten durch den Projektentwickler dezentrale Paketstationen direkt in den jeweiligen Teilgebieten vorgesehen werden. Ein Betreibermodell ist im Zusammenhang mit den stadtweiten Überlegungen zu Paketstationen zu entwickeln.



Skizze zum Mobilitätskonzept

Kommunikation und Vermarktung

Um das Bewusstsein für alternative Mobilitätsformen zu stärken ist es wichtig, von Anfang an das Thema „Verkehrsaarmes Quartier“ auch bei der Vermarktung der Wohnungen deutlich zu kommunizieren und mögliche Interessenten zu informieren. Mit einer entsprechenden Kommunikationsstrategie zum Mobilitätskonzept können so auch potenzielle Bewohner angesprochen werden, die sich kein Auto leisten wollen oder können, oder die mehr Wert auf ein attraktives und verkehrssicheres Wohnumfeld legen, als auf individuelle motorisierte Mobilität mit eigenem Pkw.

11. Energiekonzept und technische Infrastruktur

Durch das Büro ebök, Tübingen, wurde bereits im Vorfeld der Gebietsentwicklung für das Baugebiet „Grünbühl West“ ein Energiekonzept erstellt.

Dabei wurde

- der städtebauliche Entwurf, basierend auf dem überarbeiteten Rahmenplan, aus energetischer Sicht hinsichtlich Gebäudehülle, Städtebau und Besonnungsdauer bewertet und Vorschläge zur Optimierung gegeben. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass mit dem städtebaulichen Konzept gute Voraussetzungen vorliegen. Die Gebäude sind kompakt und zeigen aufgrund ihrer überwiegend günstigen Ausrichtung und geringen gegenseitigen Verschattung eine gute passive Nutzbarkeit der solaren Einstrahlung;
- die mögliche Auswahl der Wärmeversorgung (leitungsgebundene oder dezentrale Versorgung, Fern-/Nahwärme, Erdgas, Biomethan, Erdwärme, Grundwasser, Abwasser, Holz, Sonnenenergie, Biogas) betrachtet;
- verschiedene Nahwärmevarianten näher untersucht;
- Hinweise zur Nutzung von PV-Strom und Batteriespeichern gegeben.

Im Ergebnis wird empfohlen, den Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz Sonnenberg mit der bestehenden Geothermieanlage weiter zu verfolgen. Derzeit wird auch der Einsatz sogenannter „Eisspeicher“ geprüft.

Die Art der Energieversorgung hat keinen Einfluss auf die Festsetzungen im Bebauungsplan. Anlagen zur Energieversorgung oder -verteilung sind in den Baugebieten auch ohne besondere Festlegung zulässig.

Im Zuge der Herstellung der Energieversorgung werden auch andere Leitungen erneuert (Wasser, Abwasser) oder zusätzliche Medien verlegt (z.B. Glasfaser). Dies geschieht vorwiegend in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen.

12. Planinhalte

12.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da nach derzeitigem Planungsstand hauptsächlich Wohnungen und Wohnhäuser vorgesehen sind.

Auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Damit können bei entsprechendem Bedarf dem Gebiet dienende Funktionen ermöglicht werden.

Generell ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen. Diese Nutzungen würden durch ihre Größe, Nutzerfrequenz und Emissionen nicht in das Wohngebiet Grünbühl West passen.

Der Bereich des Wohn- und Geschäftshauses im Planbereich F hat einen anderen Charakter und wird deshalb als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Hier können über die im allgemeinen Wohngebiet hinaus festgesetzten Nutzungen weitere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird gewährleistet, dass auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden müssen und nicht nur ein reines Wohnhaus entstehen kann.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Größe oder Zweckbestimmung dort nicht erwünscht sind.

12.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt

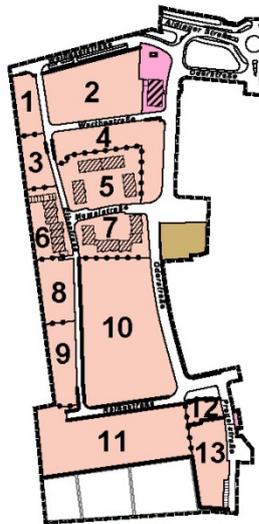
1. durch eine nach § 17 BauNVO maximal zulässige Überbauung des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

Ausnahmsweise darf die GRZ durch eine Tiefgarage auf bis zu 0,8 erhöht werden. Diese Erhöhung ist notwendig, damit der benötigte private Stellplatzbedarf für die Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen gedeckt werden kann. Die festgelegte GRZ für das Hauptgebäude bleibt dabei unberührt.

2. durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ). Diese darf in einigen Baufeldern die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO bis auf die in der Planzeichnung festgesetzten Werte überschreiten. Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um eine Realisierung des beschlossenen städtebaulichen Konzepts sowie eine später Grundstücksteilung zu ermöglichen.

Bezogen auf das Gesamtgebiet werden die Höchstgrenzen der BauNVO eingehalten (vgl. Tabelle auf folgender Seite). Die Überschreitungen in einzelnen Baufeldern ergeben sich lediglich auf (später) relativ kleinen Grundstücken, verursacht durch nachträgliche Grundstücksteilungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere durch die großzügigen Grün-

und Freibereiche werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die (künftigen) Bewohner vermieden.



Allgemeine Wohngebiete					
Baufeldnummer	Bebauung m ²	Baufeldfläche m ²	tatsächliche GRZ	Vollgeschosse	GFZ
	geplante Bebauung				
1	478	1.396	0,3	IV / VI	1,7
2	1.667	5.485	0,3	III / IV / V	1,0
3	476	1.370	0,4	IV / V	1,6
4	1.440	3.939	0,4	IV	1,5
	Bestandsgebäude				
5	982	4.230	0,2	III	0,7
6	819	2.332	0,4	II	0,6
7	852	2.932	0,3	III	0,9
	geplante Bebauung				
8	368	2.052	0,2	III	0,5
9	606	2.067	0,3	IV / V	1,3
10	2.208	11.305	0,2	IV / V	0,8
11	2.651	8.140	0,3	III / IV / V / VII	1,3
12	322	744	0,4	V	2,2
13	920	2.716	0,3	III	1,0
Summen:	13.789	48.708	4,0		15,1
			im Durchschnitt: 0,3		im Durchschnitt: 1,16

Übersicht zur GRZ/GFZ

- durch die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse. Damit soll das beschlossene städtebauliche Konzept in der Höhenentwicklung der Gebäude umgesetzt werden können und eine zusätzliche Erhöhung der Geschosse ausgeschlossen werden. Ein Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss anzurechnen ist, ist möglich.
- durch die maximal zulässige Höhe der Parkdecks auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Norden des Planbereichs an der Aldinger Straße. Damit können Parkdecks mit maximal 3 – 4 Parkierungsebenen realisiert werden.

Die Bauweise wird generell als offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, dass nur Gebäude bis 50 m Länge zulässig und die Abstandsflächen nach Landesbauordnung einzuhalten sind. In einigen Baufeldern, auf denen größere Gebäude vorgesehen sind (z.B. Kindertagesstätte, Betreutes Wohnen) dürfen die Gebäude länger als 50 m sein. Diese werden deshalb als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abstandsflächen nach LBO sind aber einzuhalten. Damit soll die Realisierung des beschlossenen städtebaulichen Konzepts ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Die Festlegung orientiert sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept, es wird jedoch ein gewisser „Spielraum“ eingeräumt, damit eine spätere Bauplanung nicht unnötig erschwert wird. Auch um bei der Grundrissentwicklung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben ist berücksichtigt worden, dass untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Erker, Vorbauten, Treppenhäuser) die Baugrenzen auch in gewissem Maße überschreiten dürfen.

12.3 Verkehrsflächen

Die detaillierte Gestaltung, Materialwahl und Widmung (als z.B. verkehrsberuhigter Bereich) wird im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung mit den beteiligten Fachbereichen, Fachämtern und Planungsbüros festgelegt und können nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Grundstückszufahrten über Verkehrsgrünflächen sind nur im Einzelfall ausnahmsweise zulässig. Dies gilt z.B. bei Zufahrten für Tiefgaragen oder für Rettungswege.

12.4 Gehrechte

Im Bebauungsplan werden die im Bereich E geplanten öffentlichen Durchwegungen nach Süden für die Allgemeinheit durch festgesetzte Gehrechte zugänglich gemacht.

12.5 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebiets sowie der Sicherung der Erholungsfunktion. Dabei ist anzumerken, dass die „grünen Anger“ nicht als Grünfläche festgesetzt, sondern mit einem Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen belegt werden. Eine Auswirkung auf die Ausgestaltung und Bepflanzung hat dies nicht.

Die Gartenanlage im Süden des Plangebiets wird als Öffentliche und Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Erholungsgärten, Gemeinschaftsgärten, öffentliche Aufenthaltsflächen und öffentliche Wege“ festgesetzt. Für die von der Stadt an private Nutzer verpachteten Parzellen (private Erholungsgärten) gilt die Gartenordnung des Fachbereichs Liegenschaften. Diese Gartenanlage wird als teilweise öffentlich zugängliche Anlage mit Aufenthaltsbereichen und Wegen konzipiert und soll einen offenen Charakter erhalten, bei dem die Privatsphäre der einzelnen Pächter aber gewahrt wird.

12.6 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die Planung legt großen Wert auf den Erhalt von möglichst vielen Bestandsbäumen, um den grünen Charakter des Gebiets Grünbühl West zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind deshalb mit einer Pflanzbindung belegt.

Neupflanzungen müssen sich am Begrünungskonzept, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist, orientieren (vgl. Ziffer 9: Begrünungs- und Freiraumkonzept).

Wichtig zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und Verbesserung des Kleinklimas sind auch die vorgeschriebenen Dachbegrünungen auf allen Gebäuden mit Flachdach bzw. Flach- oder Pultdach bei Nebenanlagen, Carports und Garagen, Fassadenbegrünung des Parkdecks und Begrünungen der Tiefgaragen.

Diese Festsetzungen dienen neben den gestalterischen Aspekten hauptsächlich der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft.

12.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Durch die festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß des artenschutzfachlichen Maßnahmenkonzepts der werkgruppe gruen vom September 2018

können die artenschutzrechtliche Belange von im Bestandsgebiet vorhandenen, streng geschützten Fledermäusen und Vögeln (Gebäude- und Höhlenbrüter) gewährleistet und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verhindert werden.

12.8 Örtliche Bauvorschriften

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

Eine an bestimmte Regeln geknüpfte Gestaltung der öffentlichen Räume und Neubauten verhilft dem Quartier in seinen Grundzügen zu einem gewünschten zusammenhängenden Erscheinungsbild. Durch Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden und öffentlichen Räumen wird verhindert, dass durch zu große Unterschiede in der qualitativen Realisierung der Gebäude das gesamtheitliche Siedlungsbild in Mitleidenschaft gezogen wird.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um eine positive Fernwirkung zu erzielen, ist eine harmonisch ausgebildete Dachlandschaft anzustreben. Aus diesem Grund werden Vorgaben zur Dachform festgelegt und Dachaufbauten ausgeschlossen.

Die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt. Damit eine gestalterische Beeinträchtigung gemildert wird, ist bei aufgeständerten Anlagen ein Abstand von mindestens einem Meter von der Dachkante des Gebäudes freizuhalten. Sofern diese Anlagen in die Dachhaut integriert werden, gilt diese Regelung nicht, wenn in die Gesamtgestaltung eingebunden sind.

Der Farbgestaltung der Fassade kommt eine zentrale Rolle zu. Bei den Mehrfamilienhäusern werden konkret zwei Hauptfarben für die Gestaltung vorgeschlagen. Die Gebäudefarbe soll ein gedämpftes Weiß sein, welches eine unaufdringliche Neutralität ausstrahlt. Die Nebenfarbe sollte aus dem Farbspektrum Rot, Braun, Ocker, Grau und Gelb kommen. Durch den Einsatz der Nebenfarbe in der Fassade des Gebäudes können entwurfsabhängig unterschiedliche Betonungen in der Gestaltung gesetzt werden. So können beispielsweise einzelne Fassadenelemente (Loggien, Treppenhäuser, Fensterbänder) unterstrichen oder verknüpft werden. Ebenfalls können ganze Gebäudeteile (Sockelgeschoss, Dachgeschoss) durch den Einsatz der Nebenfarbe betont werden. Weitere Nebenfarben können punktuell eingesetzt werden und sorgen durch die Gestaltung von Detailelementen für Individualität und Lebendigkeit. Ergänzende Fassadenelemente können aus Holz, Faserzement oder Mauerziegel bestehen. Farblich sollten diese allerdings auf die Nebenfarbe der Gebäude abgestimmt sein. Holzfassaden sind generell zulässig und von den o.g. Vorgaben ausgenommen.

In die Fassade integrierte Photovoltaik-Anlagen sind zulässig und können dadurch den angestrebten Gebäudestandard als Passiv- oder Plusenergiehaus sicherstellen.

Übermäßig große Vordächer können den Gesamteindruck eines Gebäudes stark beeinträchtigen. Um dies zu reglementieren, wird ein maximales Auskragen von bis zu 2,0 m für verträglich erachtet. Ähnliches gilt für Briefkastenanlagen bei Mehrfamilienhäusern. Aus gestalterischen Gründen sind diese im Gebäude zu integrieren.

Müllbehälterstandorte sind zum öffentlichen Raum hin geschlossen auszuführen oder abzupflanzen. Durch eine frühzeitige Einplanung der Müllbehälterstandorte in die Gesamtgestaltung der Grundstücke kann eine gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Raums verhindert werden.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Orts- und Landschaftsbild werden glänzende und grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Weiterhin werden Vorgaben hinsichtlich Lage und Größe von Spiel-, Geräte- und Holzlagerhütten sowie Pavillons getroffen, um insbesondere im Übergangsbereich zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu erhalten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, da sie lediglich bei zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet eingesetzt werden sollen.

Gestaltung und Nutzung der unbebauten privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen und Begrünung der unbebauten Flächen dient hauptsächlich der Minimierung der Eingriffswirkung zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser sowie der Förderung der Artenvielfalt von Insekten und Verminderung des Aufheizens der Oberflächen.

Großer Wert wird auch auf die Gestaltung der Grundstückseinfriedungen gelegt. Sie darf im Vorgartenbereich durch beschnittene Hecken oder Mauern erfolgen. Maschendrahtzäune können ebenfalls verwendet werden, müssen allerdings durch Hecken bepflanzt werden. Damit private Freiräume ausreichend von störenden Blicken geschützt sind, können Sichtschutzwände für die Terrasse in unterschiedlicher Weise ausgeführt werden.

Niederspannungsfreileitungen

Der Ausschluss von oberirdisch verlegten Leitungen (Telefon oder Strom) dient der Vermeidung von visuellen und gestalterischen Beeinträchtigungen. Überwiegend sind Leitungen bereits unterirdisch verlegt. Da es sich um ein Gebiet handelt, in dem teilweise noch Tiefbaumaßnahmen durchgeführt werden, ist eine Ergänzung des Leitungsnetzes möglich.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung werden aus städtebaulichen und grünordnerischen Gründen die auf privaten Grundstücken herzustellenden privaten Stellplätze auf mindestens 0,8 Stellplätze je neuer Wohneinheit festgesetzt.

Als „Grundausstattung“ in den Tiefgaragen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,8 je neuer Wohneinheit im gesamten Gebiet Grünbühl West festgelegt, mit Ausnahme der vorhandenen Bestandsbebauung. Nicht benötigte Stellplätze in Tiefgaragen können auch an andere Interessenten vergeben werden, somit kann ein Leerstand reduziert werden.

Neben der Verminderung der Bodenversiegelung können so auch Investitionskosten von ca. 40.000 Euro je Tiefgaragenstellplatz eingespart werden, um die Baukosten und somit die späteren Mieten niedrig halten zu können.

Ein wichtiges Ziel bei der Neuordnung des Wohngebiets ist der Erhalt des „grünen Charakters“, insbesondere durch die Sicherung von Bestandsbäumen und die Schaffung von Grün- und

Freiflächen zum Aufenthalt für die Bewohner. Deshalb sollen die Anger von Stellplätzen frei gehalten werden.

Durch die zukünftige gemischte Bewohnerstruktur (Geförderter Wohnraum, Mietwohnungen, Studierendenwohnen, Wohngemeinschaften, Eigentumswohnungen, Betreutes Wohnen) ist ein sehr differenzierter Stellplatzbedarf gegeben. Manche der künftigen Bewohner wollen, können oder müssen sich kein eigenes privates Fahrzeug leisten und können von den Angeboten des Mobilitätskonzepts (ÖPNV, Car-/Bikesharing, Information und Beratung) profitieren.

Wie bereits in Kapitel 10: Verkehrserschließung und Mobilitätskonzept ausführlich dargelegt, kann die Zahl der herzustellenden Stellplätze nach den Bedürfnissen der künftigen Bewohner im Gebiet durch den zusätzlichen Bau von Quartiersgaragen im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung im Zeitraum von 10 – 15 Jahren flexibel erfolgen.

Grünbühl ist jetzt schon gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Dies wird sich in Zukunft durch zusätzliche Angebote weiter verbessern.

12.9 Hinweise

Verschiedene Hinweise zu Baugrund, Wasserschutzgebieten, Grundwasserschutz, Altlasten, Natur-, Arten- und Baumschutz sowie Telekommunikationsleitungen wurden auf Anregungen von städtischen Fachbereichen oder Behörden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

13. Umweltbelange

13.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst neben den Verkehrsflächen, die im Wesentlichen im Bestand erhalten werden, den bereits bebauten Bereich sowie eine Grabelandfläche im Süden.

Das gesamte bebaute Gebiet soll sukzessive durch die Wohnungsbau Ludwigsburg neu geordnet werden (Abriss und Neubau). Ein privater Mehrfamilienhauskomplex sowie eine Reihenhausziele in Privateigentum im Zentrum des Gebiets wird im ursprünglichen Zustand belassen. Das Gebiet ist in weiten Teilen noch bewohnt und entsprechenden anthropogenen Einflüssen unterworfen.

Die Neuordnung soll in verschiedenen Abschnitten (räumlich und zeitlich) vollzogen werden. Für das Gesamtprojekt ist ein Zeitraum von 10 – 15 Jahren veranschlagt.

Begonnen wird mit dem „Bereich E“ im Süden des Plangebiets. Hier ist der Abriss der Bestandsbebauung bereits erfolgt.

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist eine Umweltprüfung und die Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich. Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebiets hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen wird dennoch vorgenommen:

Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)

Es erfolgt eine Überbauung von bereits als Wohnbauland genutzten Flächen im Sinne einer Nachnutzung von Gebäudeflächen. Vorhandene Bestandsbäume werden soweit als möglich gesichert. Durch die bisherige Wohnnutzung weist das Plangebiet eine durchschnittliche Habitatausstattung auf. Artenschutzrechtlich Untersuchungen sind erfolgt bzw. werden mit weiterem Baufortschritt bzw. vor Abriss von Altsubstanz vorgenommen. Bei den Voruntersuchungen wurde das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln (Gebäude- und Höhlenbrüter) festgestellt, was weitere Maßnahmen erfordert.

Boden und Wasser

Es erfolgt eine Überbauung und Versiegelung durch Wohngebäude, Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Verkehrsflächen. Gegenüber dem jetzigen Zustand wird sich aber keine Verschlechterung ergeben, vielmehr ist durch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers in den Grünbereichen mit einer Verbesserung des Wasserhaushaltes zu rechnen.

Klima und Luft

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wurden die Themen Durchlüftung, Abkühlung und Luftqualität berücksichtigt. Durch die geplante städtebauliche Struktur (durchlässige Bebauung in Nord-Süd-Richtung) und die begrünten Anger werden Luftleitbahnen freigehalten und ein Luftaustausch gewährleistet.

Landschaftsbild und Erholung/Ortsbild

Das Ortsbild bzw. der Blick von außen auf das Gebiet Grünbühl West wird sich gegenüber dem derzeitigen Zustand zweifellos stark verändern. Insbesondere wird das Gebiet künftig höher bebaut werden, was aber aus städtebaulicher Sicht noch mit der Umgebung verträglich ist. Insbesondere die Integration der vorhandenen Grünstrukturen und die Neuanlage der „grünen Anger“ tragen zur Gliederung und Auflockerung des Gebiets bei.

Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit, Kultur- und Sachgüter

Altlasten oder Lärmeinwirkungen sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht relevant. Durch die Neuordnung sind keine Änderungen oder negativen Aspekte zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

13.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

Durch verschiedene Maßnahmen werden die entstehenden Eingriffe in die o. g. Schutzgüter vermieden oder minimiert. Dabei sind zu nennen:

- Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen und Bäumen;
- Dachbegrünung der Wohngebäude und Garagen/Carports/Nebenanlagen/Parkdecks;
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Wege;
- Getrennte Ableitung, Versickerung und Speicherung des Niederschlagswassers;
- Begrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen;
- Freihalten der Luftleitbahnen;
- Umsetzung von Maßnahmen des Gesamtenergiekonzeptes der Stadt Ludwigsburg.

13.3 Artenschutz

Das Bebauungsplan-Verfahren „Grünbühl West“ wird nach § 13a Bau GB, d.h. in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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.

Aber die Belange des Artenschutzes sind in jedem Fall zu beachten, d.h. bei Eingriffen in die Lebensräume geschützter Arten sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann verhindert werden, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist oder wenn diese durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erreicht werden kann. Die Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen muss zum Zeitpunkt des Eingriffs gegeben sein, um den Lebensraum zu gewährleisten. Bei der Planung und Umsetzung ist ein entsprechender zeitlicher Vorlauf einzuplanen.

Folgende artenschutzrechtliche Untersuchungen und Gutachten für das Plangebiet liegen vor:

- a. **Tierökologisches Gutachten (Vögel, Fledermäuse)** zur Übernahme alter Bausubstanz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Stadtteil Grünbühl-Sonnenberg, werkgruppe gruen, November 2013 (Untersuchung für das Gesamtgebiet);
- b. **Übersichtsbegehung Artenschutz** mit ergänzender Erfassung ausgewählter Artengruppen zum Bauvorhaben „BIMA-Grünbühl Gebietsentwicklung Bereich E“, werkgruppe gruen, Dezember 2017;
- c. **Baumerfassung** zum Bauvorhaben „BIMA-Grünbühl Gebietsentwicklung Bereich E“, werkgruppe gruen, Januar 2018;
- d. **Artenschutzrechtliche Voruntersuchung** (§ 44 f. BNatSchG), Überprüfung von Habitatstrukturen am Baum, BlattWald GmbH, Januar 2018 (Elbe- und Neißestraße = Gesamtgebiet) mit Bilddokumentation der endoskopischen Untersuchung;
- e. **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Kleingartenanlage Grünbühl“**, faktorgruen, Juli 2018;
- f. **Gebäudebegehung 2018** zum Bauvorhaben „BIMA-Grünbühl Gebietsentwicklung Bereich E“, werkgruppe gruen, September 2018;
- g. **Artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept** zum Bauvorhaben „BIMA-Grünbühl, Gebietsentwicklung Bereich E“, werkgruppe gruen, September 2018 (mit Aussagen zu CEF-Maßnahmen für das Gesamtgebiet).

Bislang wurden folgende artenschutzrelevanten Maßnahmen im Gebiet durchgeführt:

- a. Baumfällungen von kranken oder nicht erhaltenswerten Bäumen;
- b. Aufhängen der Nistkästen und Errichten Spaltenquartier für Fledermäuse gemäß Vorgaben mit Umweltbaubegleitung werkgruppe gruen;
- c. Abriss der Altgebäude Bereich E.

Mit dem Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Ludwigsburg wurden die vorhandenen Gutachten zum Artenschutz, die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan, die vorgesehenen artenschutzfachlichen CEF-Maßnahmen und das weitere Vorgehen in Bezug auf die schrittweise Entwicklung des Gesamtgebiets abgestimmt. Im Ergebnis kann für das Gesamtgebiet und die Festsetzungen der CEF-Maßnahmen das artenschutzfachliche Maßnahmenkonzept der werkgruppe gruen vom September 2018 herangezogen werden. Bei einer weiteren abschnittsweisen Entwicklung sind rechtzeitig vor dem Abriss vorhandener Gebäude artenschutzfachliche Begehungen auf besonders bzw. streng geschützte Arten durch die Bauherrschaft bzw. den Projektentwickler (in diesem Fall die WBL) durchzuführen sowie die CEF-Maßnahmen umzusetzen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

14. Gutachterliche Grundlagen

Dem Bebauungsplanverfahren liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zu Grunde:

- a. Die **artenschutzrechtlichen Gutachten** und Untersuchungen **gemäß Ziffer 13.3**;
- b. **Geotechnischer Bericht**, BV „Grünbühl E - 10 MFH, Neißestraße 2-16 und Elbestraße 38-46, 71638 Ludwigsburg – Grünbühl“, Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 19.04.2018;
- c. **Energiekonzept** Baugebiet „Grünbühl West“ Ludwigsburg, ebök Planung und Entwicklung Gesellschaft mbH, Tübingen, Januar 2018;
- d. **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung** Planungsgebiet Grünbühl West Ludwigsburg – Grünbühl, Hinkelbein Luftbildauswertung, Filderstadt, 10.11.2017;
- e. **Verschattungsstudie** Bereich F - Auswirkungen des Bauvorhabens auf die umliegenden Gebäude, pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, 06.11.2018.

15. Bodenordnung und Kosten

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zu unterschiedlichen Teilen im Eigentum der Stadt Ludwigsburg, der Wohnungsbau Ludwigsburg sowie einer Wohnungsbaugesellschaft und in Privateigentum. Eine Bodenordnung sind nur für die Flächendifferenzen nach der neuen Planung zwischen der Stadt Ludwigsburg und der Wohnungsbau Ludwigsburg in vertraglicher Form vorgesehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt. Die Planungs- und Baukosten werden durch den Projektentwickler (WBL) getragen.

Für die Planungsleistungen, den Abbruch von Gebäuden und die Herstellung von Infrastruktureinrichtungen können bis zum Ablauf des Programms „Soziale Stadt“ Städtebaufördermittel in Höhe von 60 % der Kosten beantragt werden. Beim Projektentwickler verbleibt ein Anteil von 40 %.

16. Planverwirklichung/Durchführung

Als nächste Schritte werden die Detailplanungen für die Entwässerung, die Verkehrserschließung und die Energieversorgung erfolgen sowie das Baugesuch für den „Bereich E“ fertig gestellt. Mit dem Bau der ersten Mehrfamilienhäuser kann voraussichtlich Ende 2019 begonnen werden.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 26.04.2019

Albrecht Burkhardt
Stadt Ludwigsburg,
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung