



LUDWIGSBURG

Anlage 3.1

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN

„Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07

Begründung

Ludwigsburg, 02.10.2019

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage im Raum/Plangebiet	3
3. Planungsanlass	4
4. Geltungsbereich.....	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	5
6.1 Im Geltungsbereich:	5
6.2 In der Umgebung:	5
7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	6
8. Planungsziel.....	6
9. Planinhalte	9
9.1 Überbaubare Grundstücksflächen	9
9.2 Pflanzgebote/ - bindungen	10
10. Bodenordnung, Flächen und Kosten	10
10.1 Bodenordnung.....	10
10.2 Kosten	10
11. Planverwirklichung/ Durchführung.....	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). *Gemäß § 245c (1) BauGB wurde das Verfahren nach der vor dem 29.05.2017 geltenden Fassung fortgeführt.*
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

2. Lage im Raum/Plangebiet

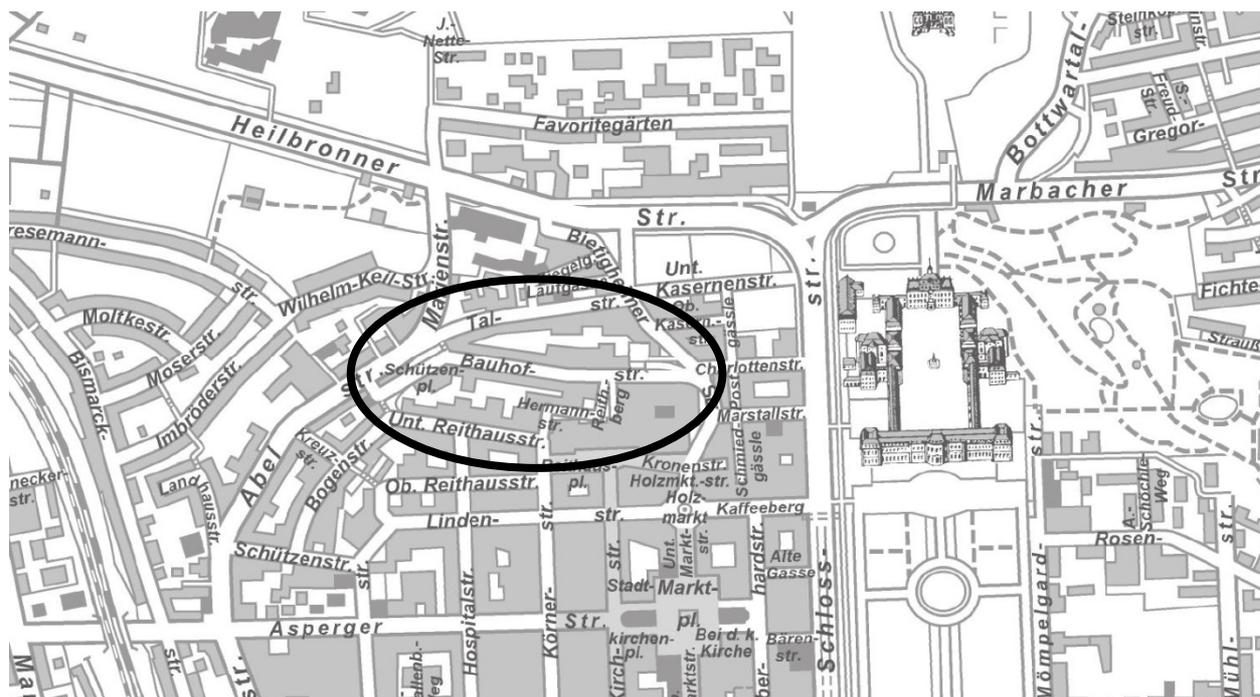


Abbildung: Ausschnitt aus dem amtlichen Stadtplan

Das Plangebiet liegt in der sogenannten „Unteren Stadt“. Das Gebiet entlang der Bauhofstraße war in seinen Grundzügen schon vor der Entwicklung der Stadtgründung von Frisoni angelegt. Es befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt, mit direktem Bezug zum Bereich des Marstallcenters.

3. Planungsanlass

Mit dem Bebauungsplan „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 beabsichtigt die Stadt, die vorhandene städtebauliche Struktur und die Freiflächen in den Blockinnenbereichen dauerhaft zu sichern, um einer möglichen Wohnqualitätsminderung durch zu intensive Nachverdichtung entgegenzuwirken.

Zudem wird die Wiederherstellung der grünen Innenbereiche der östlichen Blockbebauung im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ als ein wichtiges Sanierungsziel benannt. Dieses schließt auch die Sicherung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden grünen Blockinnenbereiche im Westen ein.

Zwar wird vom Gesetzgeber das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ gefordert, allerdings dienen die Blockinnenbereiche mit der Durchgrünung ihren Bewohnern vor allem durch ihre Abgeschirmtheit zur Erholung und Freizeit, was ebenfalls ein wichtiges Gut ist. Im vorliegenden Bebauungsplan sollen diese Flächen geschützt werden, um damit einer Minderung der Wohn- und Lebensqualität dieser Bereiche vorzubeugen.

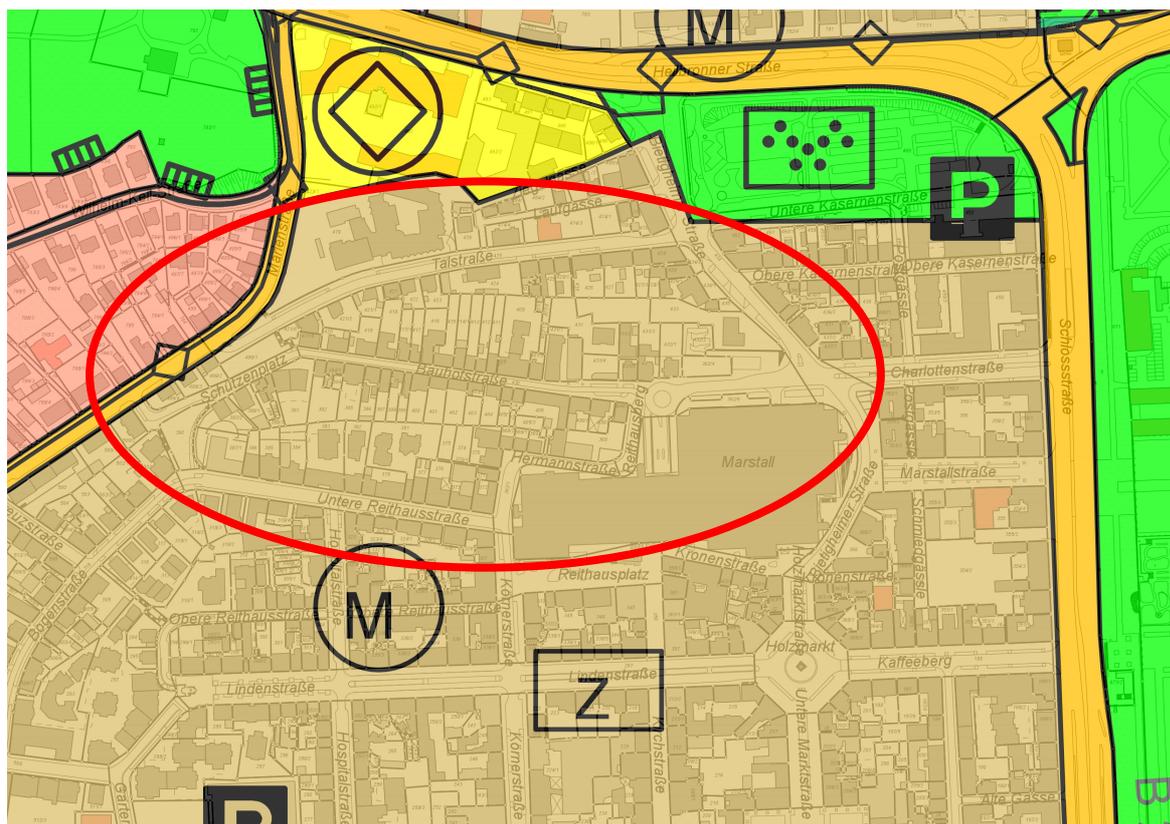
Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung in den Blockinnenbereichen ist es deshalb gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Plan ist damit auch ein Instrument zur Sicherung der Freiflächen in der Innenstadt, wie es im Antrag der Fraktion B90/ Die Grünen VORL. NR. 479/13 gefordert wird.

4. Geltungsbereich

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 02.10.2019 dargestellt ist.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 12.05.2018, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen dargestellt.



Der Bebauungsplan legt die Art der Nutzung nicht fest, daher gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan i.S.d. § 8 (2) BauGB entwickelt.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

6.1 Im Geltungsbereich:

Für den Geltungsbereich existieren teilweise übergeleitete Bebauungspläne, teilweise sind keinerlei planungsrechtliche Vorgaben vorhanden. Insgesamt ist das Gebiet als „Altstadtviertel“ gemäß der Ortsbausatzung der Stadt Ludwigsburg ausgewiesen.

Darüber hinaus liegen einzelne Baulinien (genehmigt 1839) entlang der Bauhofstraße und der Talstraße vor. Deshalb ist dieser Bebauungsplan teilweise ein einfacher Bebauungsplan und teilweise ein Änderungsbebauungsplan.

6.2 In der Umgebung:

Zudem liegt der Bereich im westlichen Teil des Sanierungsgebietes „Untere Stadt“, wo private Modernisierungsvorhaben zumindest durch Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibung unterstützt werden sollen.

Im westlichen Anschluss liegt der Bebauungsplan 010/04 „Schützenplatz“ der eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz sichert.

Östlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan 010/06 „Bauhofstraße“, in dem insbesondere Verkehrsflächen der Bauhofstraße und Charlottenstraße festgesetzt sind. Angrenzend an das Flurstück 432/1 ist ein Kerngebiet festgesetzt.

Des Weiteren grenzt im Süden der Bebauungsplan 010/02 „Bietigheimer Straße“ an, der für den Bau des Marstall-Centers entwickelt wurde.

Außerdem liegen das Gebiet sowie die Umgebung im Bereich der Ortsbausatzung, nach der überwiegend „Altstadtviertel“ bzw. „gemischtes Viertel“ festgesetzt ist.

7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird umgrenzt durch die Straßenzüge der Bietigheimer Straße, Reithausberg bzw. Hermannstraße, der Unteren Reithausstraße, Schützenplatz und der Talstraße. Die beiden betreffenden Blöcke werden durch die Bauhofstraße getrennt.

Im Süd-Osten, anschließend an das Plangebiet, befindet sich die Nordseite des Einkaufszentrums „Marstall“, das, gemeinsam mit dem Umfeld, in einer großen Maßnahme bis in das Jahr 2015 umgestaltet wurde.

Die bestehende Bebauung ist eine an den meisten Stellen geschlossene Blockrandbebauung. Die Gebäudehöhen bewegen sich zwischen ein bis zwei Geschossen mit Satteldach, traufständig. Die Innenhöfe sind zumeist den jeweiligen Gebäuden zugeordnet. Häufig sind Hof-/Garageneinfahrten in die Gebäude integriert. Die prägende Nutzung ist das Wohnen, jedoch sind vereinzelt kleine Betriebe vorhanden.

Die Bauhofstraße ist eine der ältesten Straßen der Stadt, einige der Gebäude gehören zu den ältesten der gesamten Innenstadt und sind durch die Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“ oder den Denkmalschutz geschützt.

Von Süden nach Norden weist das Planungsgebiet eine stark abfallende, bewegte Topografie, mit einem Höhenunterschied von etwa 25 m, auf. Daher sind die Innenbereiche zum Teil terrassiert. Wie bereits erwähnt, sind weite Teile der Innenbereiche bereits nachverdichtet und damit versiegelt. Die noch unversiegelten Flächen haben unterschiedlich starke Pflanzbestände. Teilweise als Rasenflächen, teilweise aber auch mit dichtem Baumbestand.

8. Planungsziel

Der Bereich der Bauhofstraße gehört zu den ältesten Straßenzügen der Stadt und ist daher mit besonderer Vorsicht zu betrachten. Die historisch gewachsene Struktur ist neben der Blockstruktur auch durch großzügige Innenhöfe geprägt. Sie ist das Gesicht der Stadt und muss geschützt werden. Durch starke Nachverdichtung in den vergangenen Jahren gehen die unbebauten Flächen jedoch mehr und mehr verloren. Entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB sollen im vorliegenden Bebauungsplan diese Flächen geschützt werden; auch um damit einer Minderung der Wohn- und Lebensqualität dieser Bereiche vorzubeugen.

Die ursprüngliche Nutzung der Blockinnenbereiche durch Handwerker ist in den letzten Jahren einer überwiegenden Wohnnutzung gewichen. Zum Teil wurde die historische Bausubstanz durch moderne Wohnhäuser ersetzt. Die Blockkanten sind überwiegend geschlossen. Die Blockinnenbereiche sind durchgrünt und dienen ihren Bewohnern vor allem durch ihre Abgeschirmtheit zur Erholung und Freizeit.

In den vergangenen Jahren werden immer wieder Bauanfragen gestellt, eine Nachverdichtung in diese Innenbereiche hinein zu betreiben, wodurch der Druck auf diese deutlich erhöht wird. Der so wichtigen Funktion zur Erholung sowie für das Stadtklima kann jedoch nur nachgekommen werden, wenn die Höfe unbebaut, bzw. nicht versiegelt sind. Um diese Entwicklung einzuschränken, soll nun durch die Festlegung der nicht-überbaubaren Flächen und privaten Grünflächen eine gültige und verbindliche Regelung getroffen werden.

Neben historischen Belangen ist also auch die klimatische Veränderung im Hinblick auf die Bebauung der Blockinnenbereiche relevant. Der zunehmenden Erwärmung, vor allem von dicht bebauten Stadtgebieten (Wärmeinseleffekt), durch den fortschreitenden Klimawandel kann durch verschiedene Maßnahmen begegnet werden.



Der Klimaatlas des Verband Region Stuttgart von 2008 stuft das nördlich der Innenstadt von Ludwigsburg liegende Planungsgebiet als „Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion“ ein. Es weist eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Siedlungsflächen

-  Bebaute Gebiete mit geringer klimarelevanter Funktion: Keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung.
-  Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion: Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.
-  Bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion: Erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.
-  Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen: Verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig.

Als Planungshinweis nennt der Klimaatlas für diese Gebiete negative klimatische Auswirkungen bei weiteren Bau- und Versiegelungsmaßnahmen und empfiehlt eine Vergrößerung des Vegetationsanteils und eine Freihaltung bzw. Erweiterung der Belüftungsflächen. Genau dieses hat der Bebauungsplan „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ unter anderem auch zum Ziel.

Durch die Freihaltung von Gebäuden kann die Durchlüftung verbessert werden und frische, kühlere Luft die Stadt, insbesondere nachts, abkühlen. Die Erhaltung bzw. die Erhöhung des Durchgrünungsanteils kann durch Baumpflanzungen zur Verschattung beitragen sowie durch Verdunstung die Kühlwirkung verbessern. Eine unversiegelte Oberfläche ermöglicht die Regenwasserversickerung. Die bisher grünen Innenhöfe tragen daher entscheidend zur Verbesserung des Kleinklimas bei und müssen in ihrer jetzigen Form unbedingt erhalten werden.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Deshalb ist es, insbesondere aufgrund der bereits genannten Veränderungen durch den Klimawandel, für Städte und Gemeinden unerlässlich, Strategien zur Klimaanpassung zu entwickeln und umzusetzen. Die hier angesprochene Sicherung der Blockinnenbereiche ist eine solche Strategie.

Nach §1 Abs.6 Nr.11 BauGB können die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte als Grundlage für Bauleitpläne dienen. Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Ludwigsburg (KLIK) wurde auf Basis vorhandener wissenschaftlicher Datengrundlagen das Ausmaß des fortschreitenden Klimawandels für Ludwigsburg analysiert und Vorschläge für Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen aufgeführt.

Im Folgenden werden potentielle Auswirkungen und Handlungsfelder ermittelt. Die „Grünen Innenhöfe“ sind in diesem Maßnahmenkatalog verzeichnet: „In dicht bebauten Stadtgebieten wie z.B. der Ludwigsburger Innenstadt stellen begrünte Innenhöfe häufig die einzigen klimawirksamen Grünflächen dar.“ (aus: KLIK; S. 84) Des Weiteren ist aktuell das „Konzept Grüne Innenhöfe“ in Vorbereitung, in dem explizit die Innenhöfe der Innenstadt erhalten bleiben sollen.

Der Bebauungsplan greift hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in das bestehende Planungsrecht ein.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen bauliche Entwicklungen eingeschränkt werden. Um trotzdem Entwicklungsmöglichkeiten für Eigentümer sicherzustellen, rückt die festgesetzte überbaubare Fläche entsprechend ab. Des Weiteren sind Flächen für Tiefgaragen vorgesehen, die dieser Entwicklung Rechnung tragen sollen. Auch Nebenanlagen können in einem vertretbaren Rahmen errichtet werden. Bestehende bauliche Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig sind, werden auf den Bestandsschutz reduziert.

Soweit eine solche Anlage nicht willentlich beseitigt wird, muss im Wege einer Befreiung entschieden werden, ob eine Wiedererrichtung möglich sein soll.

Alternative Festsetzungsmöglichkeiten konnten nicht gefunden werden, um die Sicherstellung der öffentlichen Belange zu gewährleisten.

Es wird festgehalten, dass ungeachtet möglicher Entschädigungsansprüche hinreichend gewichtige städtebauliche Belange vorliegen, die für die Planung sprechen, da die Umsetzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung als notwendig angesehen wird.

Auch wenn durch die Einschränkung der baulichen Möglichkeiten für einzelne Grundstückseigentümer Entschädigungsansprüche ausgelöst würden, werden diese im Rahmen der Abwägung gegenüber dem Ziel des Bebauungsplanes, nämlich den zunehmenden Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen und die Lebensqualität zu stärken, zurückgestellt.

Somit wurde der nach § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienen sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet, im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan steht ebenso im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

9. Planinhalte

9.1 Überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an das Ziel des Bebauungsplanes, die Innenbereiche zu schützen, sind die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Sie orientieren sich an der Grenze der heutigen Zulässigkeit möglicher neuer Bauvorhaben aus städtebaulicher sowie baurechtlicher Sicht und der größtmöglichen Sicherung des Innenbereiches. Diese wurde in Zusammenarbeit des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung sowie Bürgerbüro Bauen ermittelt und orientiert sich an der heutigen Genehmigungspraxis nach geltendem Planungsrecht.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf privaten Grünflächen sind Nebenanlagen bis zu einem Bruttorauminhalt von 20 m³ zulässig, als Gebäude jedoch maximal ein Gebäude pro Buchgrundstück. Durch die Nebenanlagen darf insgesamt nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der privaten Grünflächen des Buchgrundstücks versiegelt werden. Stellplätze und Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen unzulässig. Für Tiefgaragen sind gekennzeichnete Bereiche festgesetzt, in denen diese zulässig sind. Grund für diese Differenzierung ist, dass für die Bereiche für Tiefgaragen eine Bepflanzung vorgesehen ist.

Durch diese Festsetzungen kann eine weitere bauliche Entwicklung ermöglicht, jedoch gleichzeitig eine Steuerung dieser sichergestellt werden.

9.2 Pflanzgebote/ - bindungen

Die im Geltungsbereich vorhandenen gärtnerisch angelegten Freiflächen sind prägend. Zur Sicherstellung der Qualität dieser Freiräume, sind Pflanzgebot und –bindung vorgesehen. Damit soll zunächst die bestehende Qualität des Pflanzbestandes, aber auch dessen Fortbestand durch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen gesichert werden. Die Überdeckung möglicher Tiefgaragen mit einer angemessen hohen Substratschicht soll außerdem sicherstellen, dass eine qualitätsvolle Pflanzung von Gehölzen auch in diesem Bereich möglich ist.

10. Bodenordnung, Flächen und Kosten

10.1 Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in privatem Eigentum, nur einige wenige Grundstücke im Eigentum der Wohnungsbau Ludwigsburg. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

10.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Ludwigsburg finanziert. Es sind keine weiteren Kosten für Erschließung etc. notwendig.

11. Planverwirklichung/ Durchführung

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, welches komplett bebaut ist. Der Bebauungsplan soll die Innenbereiche der Blöcke schützen und dient daher insbesondere für die Entwicklung neuer Bauvorhaben oder Weiterentwicklung bestehender Gebäude als Grundlage.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 02.10.2019

Vanessa Sommer

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung