



LUDWIGSBURG

## Anlage 2

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „Blücherstraße Süd-West“

021/05

## Erläuterung zum städtebaulichen Konzept

Ludwigsburg, den 26.06.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	3
<b>2. Vorhaben und Erschließungsplan § 12 BauGB</b> .....	3
<b>3. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB</b>	3
<b>4. Lage im Raum/Plangebiet</b> .....	4
<b>5. Planungsanlass</b> .....	5
<b>6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	6
<b>7. Bestehendes Planungsrecht</b> .....	6
<b>8. Bestand und Umgebung des Geltungsbereichs</b> .....	6
8.1 Altlasten .....	7
8.2 Baugrund .....	7
<b>9. Städtebauliches Konzept</b> .....	7
<b>10. Planungsgutachten</b> .....	10
10.1 Kampfmittel .....	10
10.2 Artenschutz .....	10
10.3 Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen .....	11

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) 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** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

## 2. Vorhaben und Erschließungsplan § 12 BauGB

Die **Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G** beantragt als Vorhabenträger auf ihrem Baugrundstück Blücherstraße 27-45 in der Ludwigsburger Weststadt für den Neubau drei dreigeschossigen Wohnhäuser und Dachgeschoss und Tiefgarage (ca. 30 Wohneinheiten) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans soll die geplante Nutzung durch Festsetzungen nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt werden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Blücherstraße Süd-West“ soll nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Damit wird 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) verzichtet.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nach den vorliegenden Erkenntnissen im Bebauungsplan-Verfahren „Blücherstraße Süd-West“ gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Bauflächen. Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen eines übergeleiteten Ortsbauplans. Die Fläche ist bereits vollständig baulich genutzt.

- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet wird gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Damit 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; eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

#### 4. Lage im Raum/Plangebiet



Das Planungsgebiet liegt in der Weststadt in unmittelbarer Nähe bzw. nördlich vom Bildungszentrum West und der Rundsporthalle. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,21 ha (2.093 m<sup>2</sup>) und enthält die Flurstücke 3418 und 3436/1.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Blücherstraße (Flurstücks 3429),
- im Osten durch die Steinstraße (Flurstücks 3438),
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3440/1,

- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3440/7, 3440/8 und 3440/9.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 26.06.2020 dargestellt ist.

## 5. Planungsanlass

In der Stadt Ludwigsburg mit allen Stadtteilen ist der Bedarf an Wohnraum groß, es fehlen entsprechende Flächen für eine Neubebauung. Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist sehr hoch, es fehlen sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen.

In der Weststadt befindet sich in zentraler Lage an der Ecke Blücherstraße / Steinstraße eine minder genutzte Fläche, die sich im Besitz der Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. befindet. Bislang war die Fläche mit einer langen Zeile aus zehn Reihenhäusern bebaut, die von der Genossenschaft in den Jahren 1949 - 1951 errichtet wurden.



Abbildung 1: Schrägluftbild 2019, Blick Richtung Süden (Quelle: Stadt Ludwigsburg)

Die Grundrissaufteilung der Reihenhäuser entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen, die Bausubstanz der Gebäude stellt sich zudem derart mangelhaft dar, dass eine Sanierung nicht sinnvoll gewesen wäre. Die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. hat sich daher entschlossen, die bestehenden Gebäude abzubauen und modernen und kostengünstigen Wohnraum in Form einer Neubebauung mittels Geschossbauten herzustellen.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände gerodet und mit den Rückbaumaßnahmen begonnen. Es ist geplant, diese bis zu den Sommerferien abzuschließen.

Mit dem Vorhaben besteht die Möglichkeit, im Einklang mit § 1 (5) BauGB eine städtebauliche Entwicklung durch Innenentwicklung durchzuführen. Hier können im Innenbereich attraktiver Wohnraum und eine Aufwertung des Ortsbilds geschaffen werden. Die Planung ergänzt

dadurch die gerade erstellte Bebauung der Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. an der Heinrich-Schweitzer-Straße.

## 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 27.11.2019, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbau-Flächen ausgewiesen.

## 7. Bestehendes Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Blücherstraße Süd-West“ werden Teile des rechtsgültigen Bebauungsplans „Stadtbauplanänderung im Gebiet zwischen der Herzog-/ der Weimarstraße, Talallee und Kurfürstenstraße“ Nr. 3/13 aus dem Jahr 1939 geändert.

## 8. Bestand und Umgebung des Geltungsbereichs

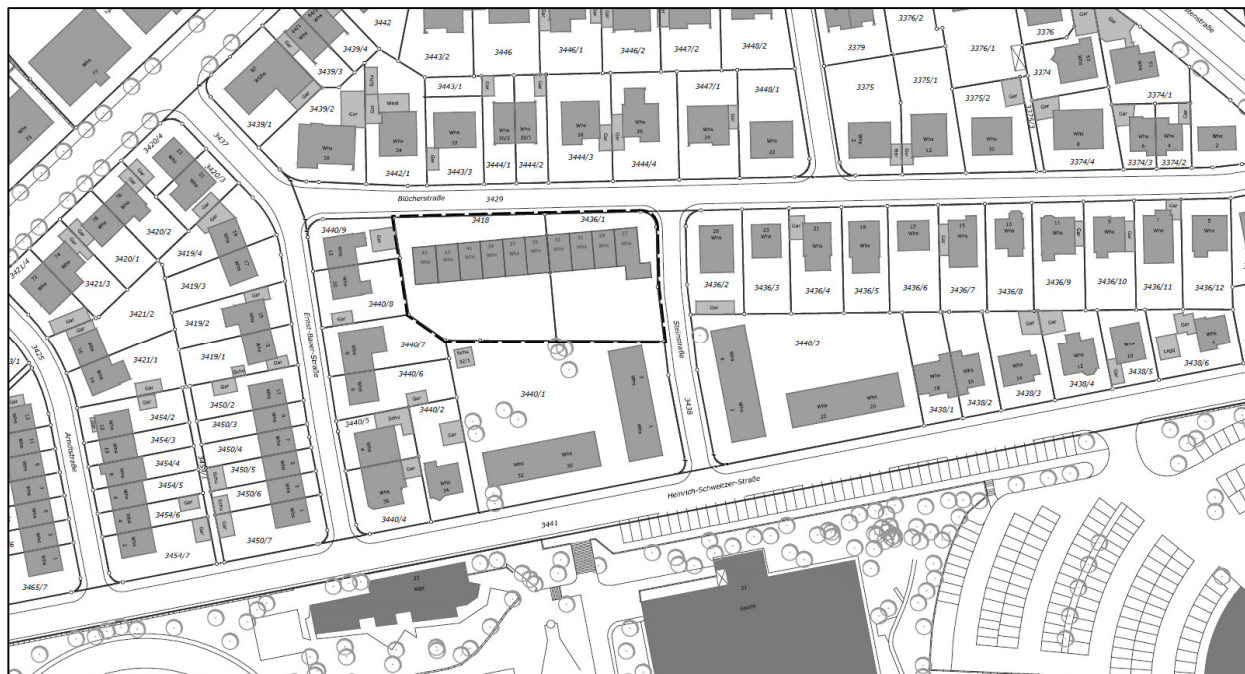


Abbildung 2: Auszug Kataster Stadt Ludwigsburg Stand 10.06.2020 (Quelle: Stadt Ludwigsburg)

Die unmittelbare Bebauung um das Plangebiet prägen überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern. In der Regel handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Südlich des Plangebiets erstreckt sich das weitläufige Bildungszentrum West mit mehreren Sport- und Bildungseinrichtungen.

Das Plangebiet war bisher mit einer langen Zeile aus zehn Reihenhäusern aus den Jahren 1949 – 1951 bebaut, welche für das Vorhaben zurückgebaut werden. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück entsteht aktuell ebenfalls ein Wohnungsneubau mit insgesamt 50 Wohneinheiten.

Der Innenbereich des Quartiers ist weitgehend unbebaut und vor allem durch Wiesen- und Gartenflächen sowie einige Bäume geprägt.

## 8.1 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster der Stadt Ludwigsburg sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt.

## 8.2 Baugrund

Der vorhandene Baugrund besteht aus Lettenkeuper, der grundsätzlich einen guten Baugrund darstellt. Detaillierte Aussagen werden bis zum Entwurfsstand ergänzt.

## 9. Städtebauliches Konzept

Die Planung der Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. sieht ein Ensemble aus drei Neubauten mit jeweils drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss vor. Diese gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof im Süden.

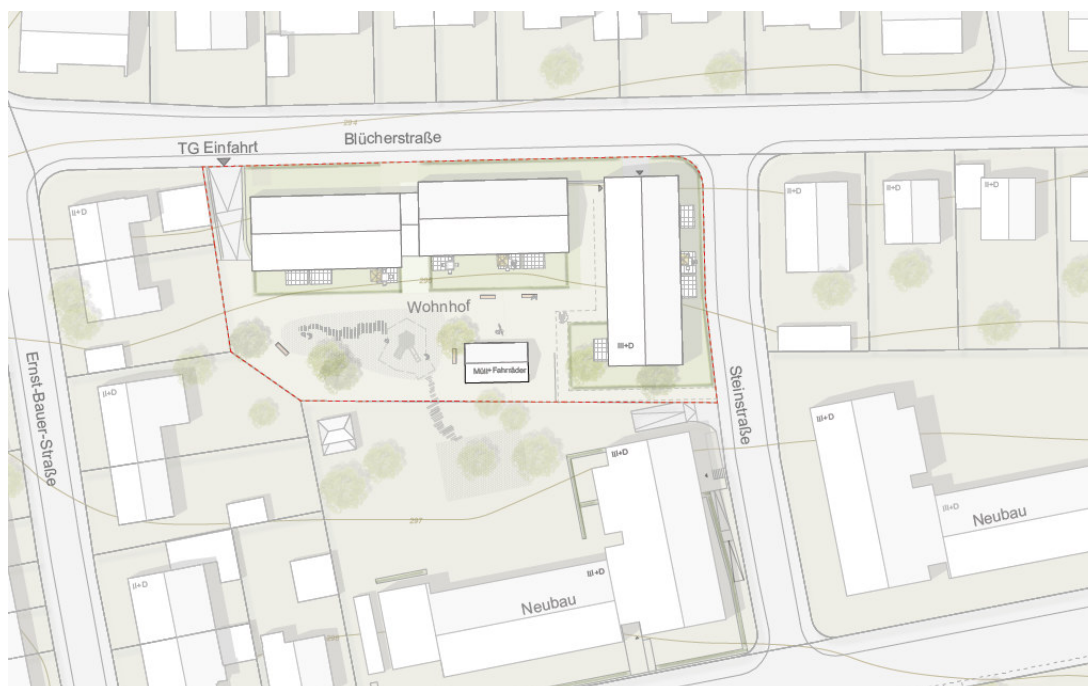


Abbildung 3: Lageplan Machbarkeitsstudie Stand 22.01.2019 (Quelle: Project GmbH)

Die Häuser erhalten ein Satteldach und passen sich dadurch in die Umgebung ein. In Höhe und Volumen vermitteln sie aus städtebaulicher Sicht zwischen der bestehenden, kleinteiligen Bebauung entlang der Blücherstraße im Norden und den Neubauten der Wohnbau Ludwigsburg im Süden an der Heinrich-Schweitzer-Straße.

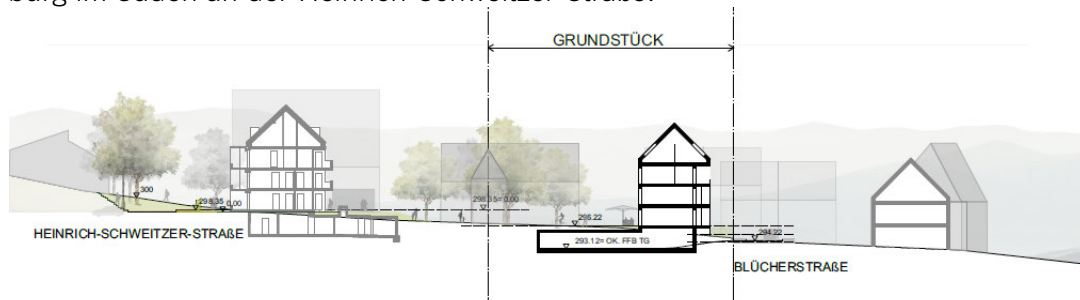


Abbildung 4: Schnitt Machbarkeitsstudie Stand 22.01.2019 (Quelle: Project GmbH)

Die Baukörper schließen den Blockrand und sind straßenbegleitend und traufständig zur Blücherstraße und Steinstraße angeordnet. Die Neubauten an der Blücherstraße sind leicht versetzt angeordnet und erhalten ein Koppелеlement mit Flachdach, in dem das Treppenhaus angeordnet ist.

Zentral im Quartier ist der gemeinschaftliche Innenhof angeordnet; zusammen mit dem Freibereich der südlichen Neubebauung entsteht eine große, zusammenhängende grüne Innenfläche des Gesamtquartiers.

Die Tiefgarage wird in der westlichen Ecke des Grundstücks über die Blücherstraße erschlossen. In diesem Untergeschoss sind neben den Abstellräumen 30 Stellplätze sowie der Großteil der Fahrradstellplätze angeordnet, es sind keine oberirdischen Stellplätze geplant. Es entstehen insgesamt ca. 30 Wohneinheiten (ca. 18 x 1-Zi-Wohnungen, ca. 2 x 2-Zi-Wohnungen und ca. 10 x 3-Zi-Wohnungen).

Die Wohnbaugenossenschaft Ludwigsburg e.G. plant, alle Wohnungen im Bestand zu halten und diese zu vermieten.



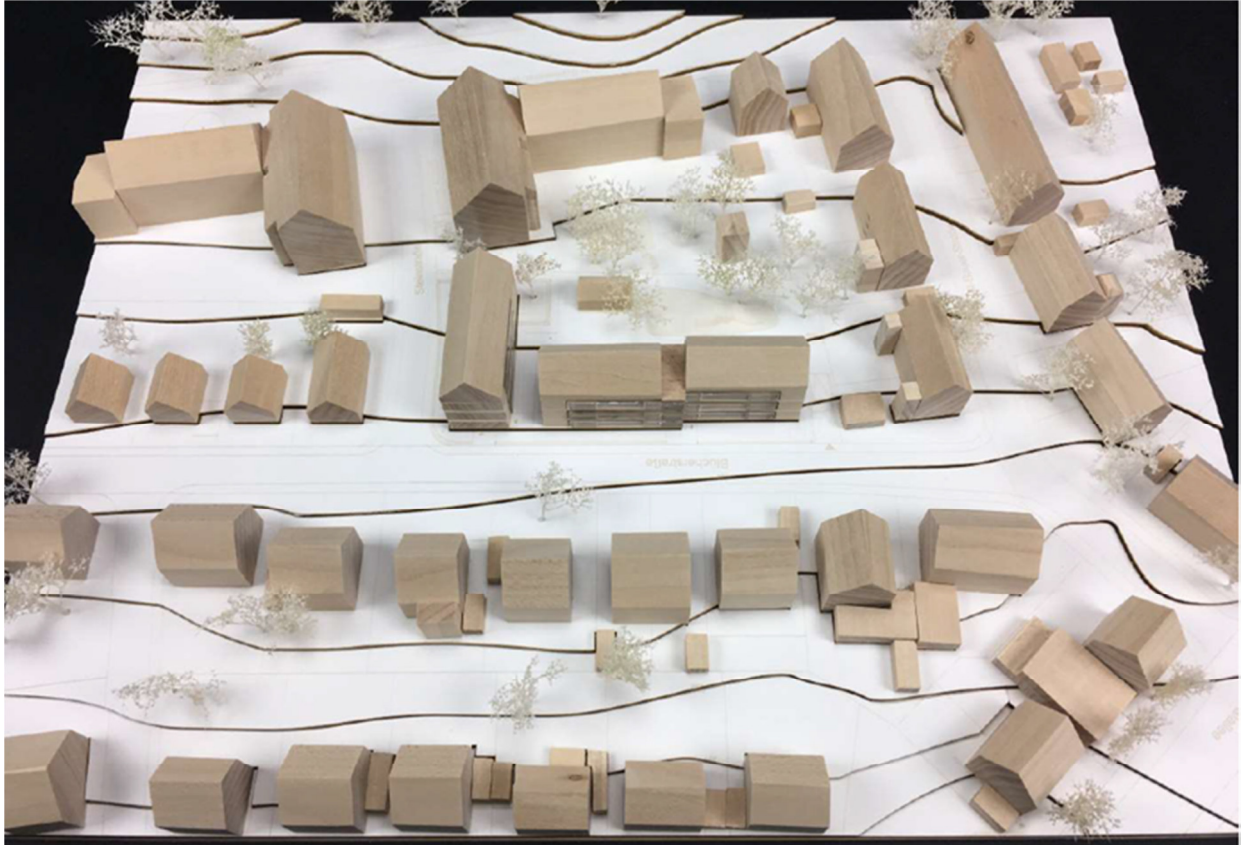


Abbildung 5 Modellfoto Gesamtquartier von Süden (Project GmbH)



Abbildung 6: Modellfoto Ecksituation Blücherstraße / Steinstraße (Project GmbH)



Abbildung 7: Modellfoto Innenhof von Westen (Project GmbH)

## 10. Planungsgutachten

### 10.1 Kampfmittel

Es wurde eine „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung“ von R. Hinkelbein Luftbildauswertung, Filderstadt vom 05.08.2019, durchgeführt. Diese Auswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

### 10.2 Artenschutz

Es liegt die „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung – Habitatpotentialanalyse“ der Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen vom 14.08.2019 vor.

Darin wurden für das geplante Bauvorhaben die vorhandenen Lebensraumstrukturen untersucht sowie die Betroffenheit der relevanten Arten und deren Lebensräume dargestellt.

Von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie kann im Bereich der geplanten Maßnahme ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden.

Als planungsrelevante Artengruppen können Fledermäuse und Vögel auf Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen ausgemacht werden.

Für weitere relevante Arten, die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallen, sind die erforderlichen Habitatstrukturen im Plangebiet entweder nicht vorhanden oder ihr Verbreitungsgebiet liegt außerhalb des Untersuchungsraums.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden geprüft, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des geplanten Vorhabens formuliert sowie allgemeine Empfehlungen ausgesprochen.

Das Gutachten kommt somit zu dem Ergebnis, dass das geplante Bauvorhaben bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar ist.

### 10.3 Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Der Eingriff muss trotzdem möglichst gering bzw. verträglich gehalten werden und bleibt zumindest abwägungsrelevant. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und werden in einer Zusammenstellung aufgeführt, die zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes Teil der Begründung wird.

Nicolas Pollich, Geschäftsführer  
Project GmbH  
Ruiter Str. 1  
73734 Esslingen

Lilla Flammann  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung  
Stadt Ludwigsburg