



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN

„Rotbäumlesfeld“

Nr. 048_01_03

**-Änderung des Bebauungsplans
„Rotbäumlesfeld“ Nr. 048/01 -**

Begründung

Ludwigsburg, 26.10.2023

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen.....	3
1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Lage im Raum und Plangebiet.....	3
3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB.....	3
4. Planungsanlass und Planungserfordernis	4
5. Planungsziel	5
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
7. Bestehendes Planungsrecht.....	6
8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	7
9. Planinhalte	7
10. Umweltbelange	8
11. Gutachterliche Grundlagen	8

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist (BauGB)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

2. Lage im Raum und Plangebiet

Das Rotbäumlesfeld befindet sich in der Oststadt am östlichen Ortsrand auf Höhe der Friedrichstraße. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt durch Friedrichstraße, Danziger Straße, Wieselweg und Erlenweg.

3. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a und b BauGB, besteht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Diese Voraussetzungen für die Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ sind im vorliegenden Fall gegeben, weil lediglich für einen kleineren Teilbereich Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Ausschluss von Nichtvollgeschossen) und der Bauweise vorgenommen werden, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Weiter wird durch die Bebauungsplanänderung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach

dem UVP-Gesetz bedürfen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Insgesamt sind somit alle Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gegeben. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Weiter wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

4. Planungsanlass und Planungserfordernis

Anlass der Planung war eine Anfrage letztes Jahr beim Bürgerbüro Bauen, inwieweit eine Aufstockung eines bestehenden Leanhauses möglich ist. Aufgrund des dort bestehenden Planrechtes (s. Nr.7) ist eine Aufstockung mit einem Nichtvollgeschoss möglich. Da die bestehende Bebauung bereits relativ dicht ist (siehe Nr.8) und das Quartier der Leanhäuser ein städtebauliches Ensemble bildet, wurde von Seiten der Stadtplanung der Kontakt mit dem Architekten gesucht. In mehreren Gesprächen mit dem Architekten, dem Bauherrn und seinem Rechtsberater/Anwalt einerseits, sowie Vertretern der Baurechtsbehörde und der Stadtplanung andererseits, wurde die besondere Situation erläutert und als erster Schritt eine verwaltungsinterne Prüfung zugesagt. Im Ergebnis kam die Verwaltung zu der Auffassung, dass hier eine Abwägung zwischen den Baurechten der betroffenen Eigentümer mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und den Auswirkungen des Vollzuges dieser Baurechte auf Wohnqualität hinsichtlich Besonnung, Einsehbarkeit der Grundstücke, usw. erforderlich ist. Genauso sind die Auswirkungen auf das bestehende städtebauliche Ensemble und die Einbindung dieses Bereiches in das Wohnquartier „Rotbäumlesfeld zu bewerten (siehe Nr.8). Die strenge Gliederung der 36 klar ablesbaren zweigeschossigen Kuben in 12 mal 3 Reihen bildet nach Süden den Abschluss des Baufeldes, der für das Rotbäumlesfeld charakteristischen Bebauung mit Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern. Eine willkürlich sich ergebende Erhöhung in Teilbereichen durch Aufstockungen mit entsprechenden Nichtvollgeschossen würde den Gesamteindruck des Bereiches der Leanhäuser wesentlich verändern. Ein entsprechender Ausschluss von Aufstockungen bedarf einer Bebauungsplanänderung.

Die Verwaltung kam zu dem Schluss, dass für eine Entscheidung zwischen dem Erhalt des Status Quo der vorhandenen Bebauung und den Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung, insbesondere einer Aufstockung mit einem sogenannten Nichtvollgeschoß auch ein Meinungsbild aller betroffenen Eigentümer sinnvoll wäre und dazu ein Gutachten über die Veränderung der Besonnung der Gebäude hilfreich wäre. Nachdem erste Ergebnisse dieses Gutachtens vorlagen, hat die Gemeinde am 30.März 2023 eine Infoveranstaltung durchgeführt.

In der Veranstaltung wurden u.a. diese ersten Ergebnisse in verkürzter Form dargestellt. Zugrunde gelegt wurde eine Aufstockung aller Häuser mit einem Nichtvollgeschoß (<75% des darunter liegenden Geschoßes) jeweils mit einer Terrasse zum Garten hin, diese dann mit dem Istzustand verglichen und nach den Kriterien der europäischen Norm DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden) beurteilt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass relevante Beeinträchtigungen der Besonnungsdauer sowohl an der direkt östlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung, wie auch an den Leanhäusern in jedem Block aus sechs Gebäuden auftreten.

Am Ende wurden 3 Vorschläge gemacht, ob und wie das Planungsrecht ggf. zu ändern wäre:

- Vorschlag 1: Keine Änderung des Bebauungsplanes.
Ziel: alle Erweiterungs- und Aufstockungsmöglichkeiten sollen möglich bleiben.
- Vorschlag 2: Änderung des Bebauungsplanes.
Ziel: eine geordnete Aufstockung soll weiterhin möglich bleiben.
- Vorschlag 3: Änderung des Bebauungsplanes.
Ziel: der gegenwärtige bauliche Zustand soll bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Daran anschließend hatten die Eigentümer 3 Wochen Zeit, sich für einen Vorschlag zu entscheiden.

Eine deutliche Mehrheit von 75% der Eigentümer hat sich für den Vorschlag 3 ausgesprochen und damit dafür, den gegenwärtigen Zustand zu sichern und die Möglichkeit einer Aufstockung zu verhindern. Hierfür bedarf es einer entsprechenden Änderung des derzeit geltenden Planungsrechts.

5. Planungsziel

Ziel der Bebauungsplanänderung ist zum einen der Erhalt des Erscheinungsbildes des städtebaulichen Ensembles und zum anderen der Wunsch der überwiegenden Mehrheit der Eigentümer den gegenwärtigen Zustand zu sichern. Daher schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, dem Vorschlag 3 zu folgen und den Bebauungsplan so zu ändern, dass eine Aufstockung mit Nichtvollgeschoßen nicht mehr möglich ist.

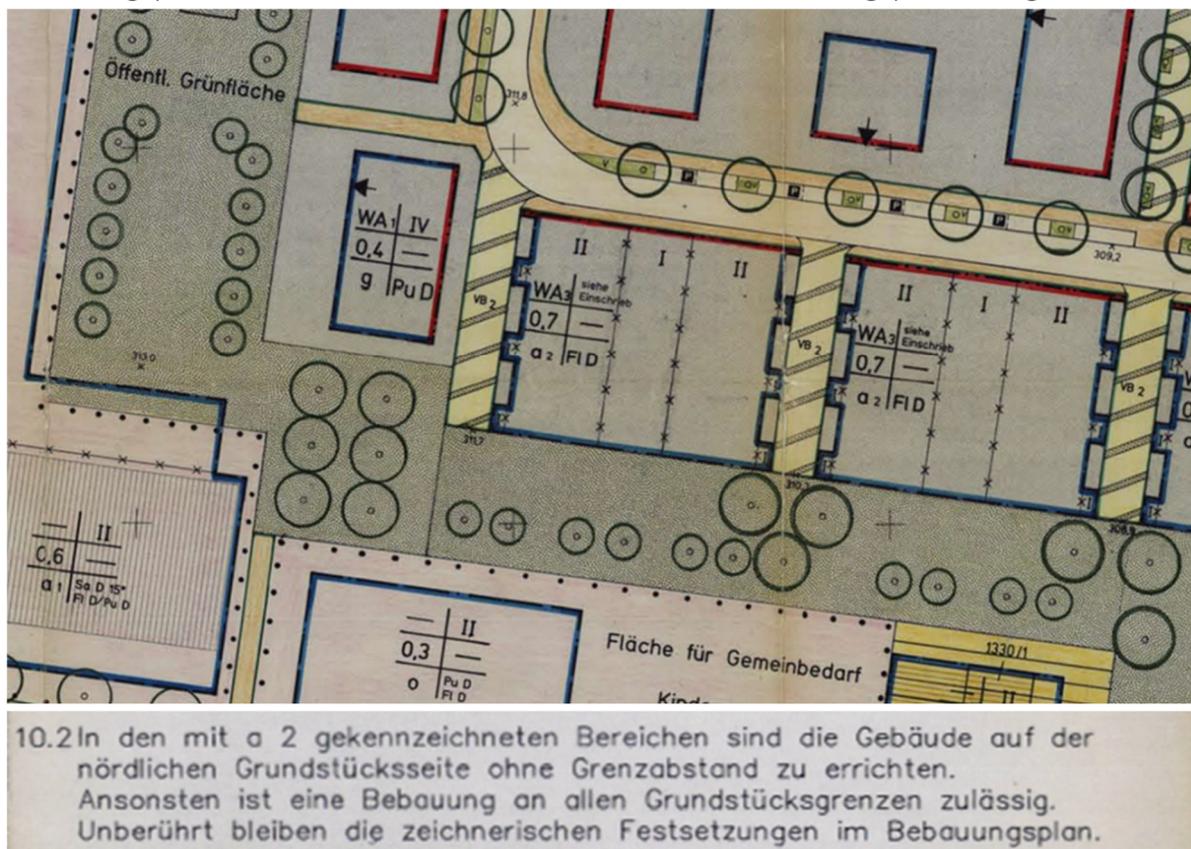
Eine weitergehende Einschränkung bzw. der Ausschluss jedweder weiteren Veränderung wird momentan nicht verfolgt. Damit sollen die privaten Interessen der Eigentümer zu weiteren baulichen Nutzungsmöglichkeiten nicht übermäßig eingeschränkt werden. Zum einen würden damit z.B. Nebenanlagen, wie Geschirrhütten, Pergolen, Terrassenüberdachungen usw. unzulässig, die vereinzelt existieren und bisher auch zulässig waren, zum anderen gibt es weder einen konkreten Anlass, noch wurden alle möglichen Veränderungen erschöpfend und abschließend in der Veranstaltung diskutiert.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan weist die Fläche im Wesentlichen als Wohnfläche aus. Da an der Art der baulichen Nutzung keine Veränderungen vorgenommen werden, sondern lediglich einzelne Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung verändert werden, gilt diese Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Bestehendes Planungsrecht

Aus der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Rotbäumlesfeld“ Nr. 048/01 wird erkennbar, dass im Bereich der heutigen Leanhäuser ursprünglich ein Projekt des verdichteten, flächensparenden Bauens in anderer Bauform (Swatchhäuser) vorgesehen war. Daher sieht der Bebauungsplan 048/01 in dem Bereich der 36 Leanhäuser eine GRZ von 0,7; zwei Vollgeschoße, eine nahezu vollständige Überbaubarkeit der Baugrundstücke und eine abweichende Bauweise vor, mit den Vorgaben jeweils an die nördliche Grundstücksgrenze zu bauen, Ansonsten ist eine Bebauung an allen Grundstücksgrenzen zulässig. Die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben unberührt. (siehe nachstehende Bebauungsplanauszüge).



Gebaut wurden dann jedoch keine Swatchhäuser, sondern sogenannte Leanhäuser der Bietigheimer Wohnbau, die verstoßfrei in das vorgegebene Baurecht passen, ohne es restlos auszunutzen.

8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der Bereich der Leanhäuser im Rotbäumlesfeld stellt sich heute als Ensemble von hoher städtebaulicher Qualität dar. Bis auf vereinzelt errichtete Nebenanlagen, wie Geschirrhütten, teilweise überdachte Pergolen und gelegentlich einen neuen farbigen Fassadenanstrich, sieht man im Wesentlichen einen unveränderten Erbauungszustand. Geprägt wird dieses städtebauliche Ensemble durch die klaren zweigeschossigen Baukörper mit dem für das Erscheinungsbild charakteristischen 60 cm breiten Dachvorsprung. Die 36 Baukörper unterteilt in 3 Reihen à 12 Häuser, werden jeweils über einen kurzen Stichweg erschlossen, der immer 2 x 3 Häuser zusammenfasst.

Auf den einzelnen Baugrundstücken, die zwischen 187,1 m² und 187,6 m² messen stehen 2 Typen von Baukörpern, die einen ca. 69 m²-71 m², die anderen ca. 75 m²- 77 m² groß. Damit ergibt sich eine GRZ des Hauptbaukörpers zwischen 0,37 und 0,41. Aufgrund der entstandenen hohen Wohnqualität bei hoher Dichte auf kleinen Baugrundstücken wurde diesem Konzept im Jahr 2000 eine Auszeichnung im Rahmen des Wettbewerbes „Nutzerfreundliche und preisgünstige Reihenhäuser“ des Bundesbauministeriums verliehen.

9. Planinhalte

Mit der Aufnahme des WA3 in die Aufzählung der Gebiete, in denen nicht anrechenbare Vollgeschosse nicht zulässig sind, wird ein wesentliches Merkmal des beabsichtigten Zieles der Änderung des Bebauungsplanes erreicht.

Mit der genaueren Bezeichnung, dass **Wohngebäude** an der nördlichen Grundstücksseite ohne Grenzabstand zu errichten sind, bleiben Nebenanlagen, wie z.B. Geschirrhütten grundsätzlich auch an anderen Stellen auf dem Grundstück möglich. Damit wird dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs in das private Eigentum Rechnung getragen.

Mit der Streichung des Satzes, dass eine Bebauung ansonsten an allen Grundstücksgrenzen zulässig ist, ist mit Ausnahme von Wohngebäuden an der nördlichen Grundstücksgrenze, nunmehr an den übrigen Grundstücksseiten der Grenzabstand nach LBO einzuhalten. Dies entspricht dem gegenwärtigen Bestand und schränkt die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke deutlich ein. Allerdings verhindert es eine bauliche Erweiterung nicht total, sondern ergibt noch einen gewissen moderaten Spielraum für bauliche Erweiterungen. Damit wird die benachbarte Parzelle (bis auf die nördlichere) von einer Grenzbebauung geschützt und gleichzeitig der Grundstückseigentümer nicht mit einem totalen Erweiterungsverbot belastet.

10. Umweltbelange

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen und bebaut. Die Änderungen der Festsetzungen verfolgen das Ziel, die weitere Bebauung einzuschränken. Somit ist nicht zu erwarten, dass sich der Umweltzustand verschlechtert.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Siedlung, Landschaftsbild/Erholungsfunktion, Arten und Biotope, Wasser, Geologie/Boden sowie Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Da durch die Planung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind, können auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich solcher Auswirkungen unterbleiben.

11. Gutachterliche Grundlagen

Der Planung liegt folgendes Gutachten zu Grunde:

- Aufstockung der Leanhäuser in Ludwigsburg -Besonnungsstudie- (Lohmeyer GmbH, Niederlassung Bochum; Juni 2023)