

Anlage 3

zur VORL.NR. 328/23



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„Stadionvorfeld“

Nr. 049_02_01

Änderung des Bebauungsplanes „Stadionvorfeld“ Nr. 049/02

Begründung zum Entwurf

Ludwigsburg, 16.11.2023

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Bebauungsplan gem. § 13a BauGB	3
3. Lage im Raum / Plangebiet.....	4
4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung.....	5
5. Bestehendes Planungsrecht	6
6. Planungsziel / Städtebauliches Konzept.....	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
8. Gutachterliche Grundlagen	9
9. Planverwirklichung.....	11

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) 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
- Die **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. Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben:

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen und unterstützt eine geordnete Innenentwicklung.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 29.502 m², die maßgebliche Grundstücksfläche für die Berechnung der Grundfläche nach § 19 (2) BauGB beträgt 25.235 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 liegt die Grundfläche bei 15.141 m² und damit unter dem Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 m². Andere Verfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden. Der Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr. 045/02 wurde im Vollverfahren aufgestellt und kann deshalb an dieser Stelle unbeachtet bleiben. Dem Bebauungsplan „Fuchshofschule“ Nr. 045/05 fehlt es an einem sachlichen Zusammenhang. Es ist damit nur das Plangebiet der Bebauungsplanänderung Stadionvorfeld bei der Bestimmung der Grundfläche zu berücksichtigen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Stadionquartier im Süden. In unmittelbarer Nachbarschaft schließt sich das Ludwig-Jahn-Stadion nach Osten sowie der Berliner Platz und die Justinus-Kerner-Schule nach Westen an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Fuchshofstraße von Geschosswohnungsbauten und der Fuchshofschule getrennt, im Süden befinden sich Wohngebäude in kleineren Typologien direkt angrenzend.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 1260/5 und 1259 im Eigentum der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim sowie eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 1260 (Ludwig-Jahn-Stadion).

Das Plangebiet ist ca. 3 ha groß. Darin befinden sich das „Stadionbad“, ein Sport- und Freizeitbad, und die Kunsteisbahn sowie ein hierfür genutzter Parkplatz, der für diese Nutzungen zur Verfügung steht. Nun soll ergänzend eine neue Sporthalle entstehen, die insbesondere für den Schulsport der naheliegenden Schulen dringend notwendig geworden ist, aber auch durch die angrenzenden Vereine genutzt werden wird.

4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Insbesondere für den Wohnpark Fuchshof, aber auch für die vorhandene umliegende Wohnbebauung ist eine neue Grundschule am Fuchshof gebaut und zum Schuljahr 2022/2023 in Betrieb gegangen. Darüber hinaus liegt westlich des Plangebietes an der Oststraße die Justinus-Kerner-Schule. Beide Schulen benötigen dringend Räume für den Sportunterricht.

Auch die angrenzenden Vereine haben dringenden Bedarf an neuen Hallenflächen, die in den Abendstunden nach dem Schulsport zur Verfügung gestellt werden können. Eine neue Dreifeldhalle mit Tribüne ist daher in Planung, die diese Lücke schließen soll. Um diese Halle in räumlicher Nähe zu den Angrenzern zu realisieren, ist die bisher unbebaute und untergenutzte Fläche südlich der Kunsteisbahn vorgesehen. Darüber hinaus soll durch die Planung perspektivisch eine Erweiterung um einen vierten Hallenteil nach Westen ermöglicht werden. Der bereits bestehende Bebauungsplan „Stadionvorfeld“ Nr. 049/02, inkraftgetreten am 14.05.1977 setzt bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung „Hallenbad – Sportbauten – Spielplätze“) für den Bereich fest. Das seinerzeit festgesetzte Baufenster beinhaltet dabei jedoch nur etwa die Hälfte der gesamten Fläche und ist im Maß der baulichen Nutzung bereits ausgereizt, da es insbesondere dazu dienen sollte neben dem vorhandenen Stadionbad die Errichtung einer Kunsteisbahn zu ermöglichen.

Um dem dringenden Bedarf an neuen Hallenflächen nachkommen zu können, ist es erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes anzupassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich und ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung von Bau-Planungsrecht damit gegeben. Einer nach § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet, wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan steht auch im Einklang mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB.

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1. Flächennutzungsplan (FNP)

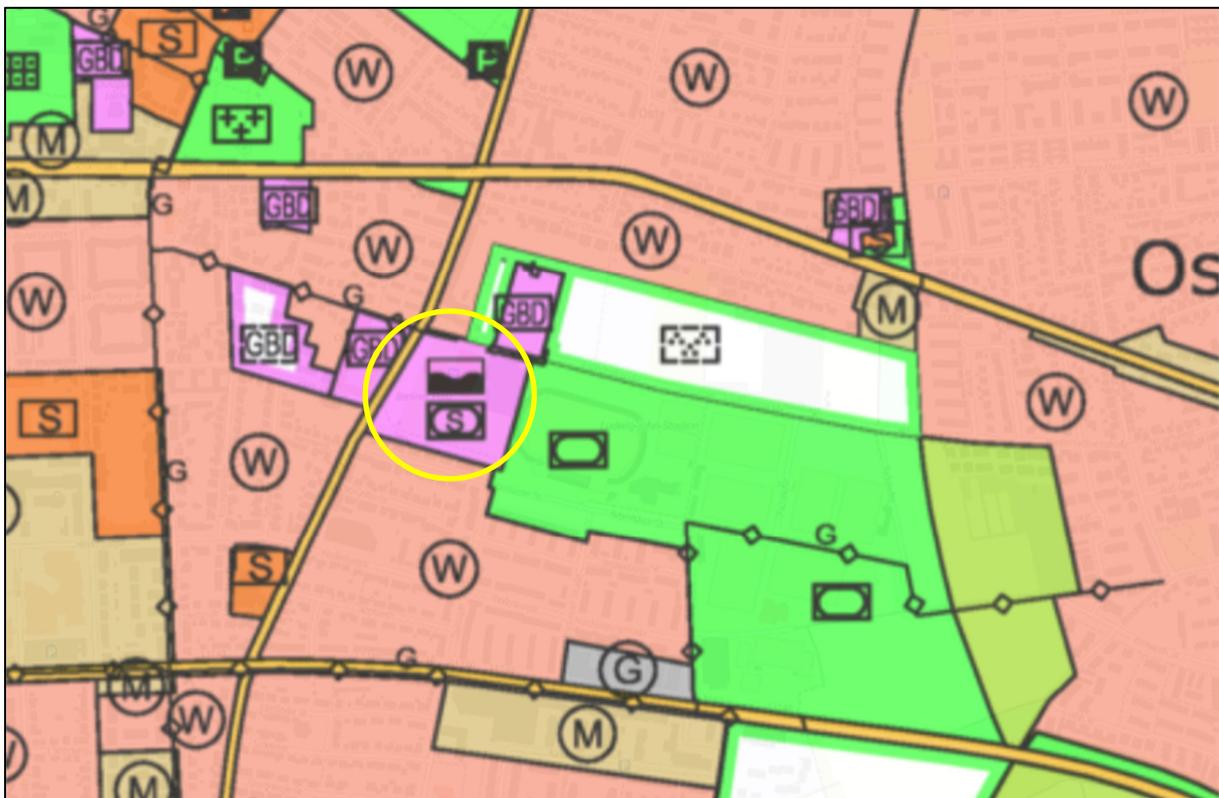


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1984

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 18.02.2023 liegt das Plangebiet auf einer Fläche für den Gemeinbedarf. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vor und entspricht damit den Zielen der Raumordnung. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

5.2. Verbindliche Bauleitpläne

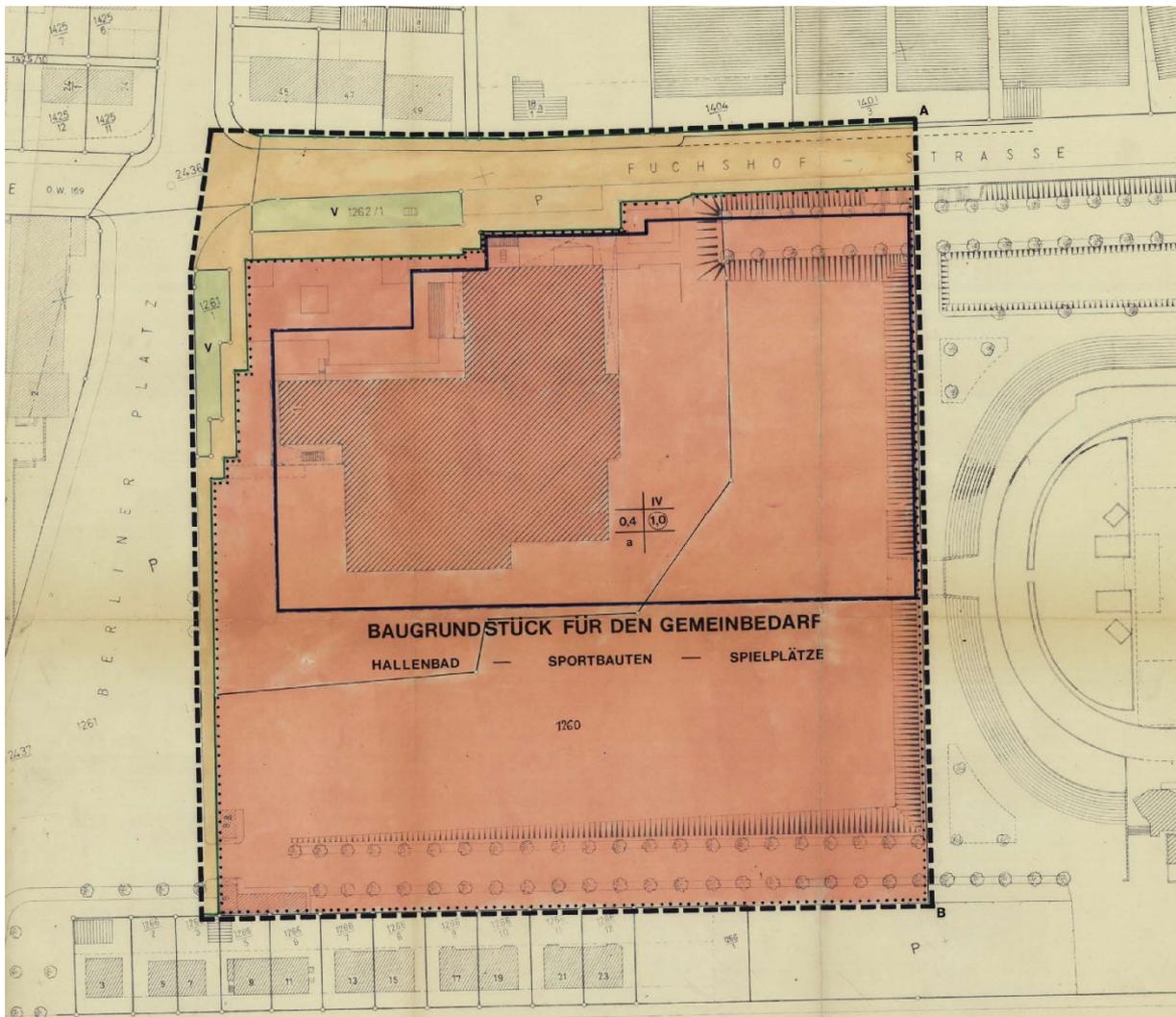


Abb.: Bebauungsplan „Stadionvorfeld“ Nr. 049/02, Stadt Ludwigsburg

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stadionvorfeld“ Nr. 049/02 (Rechtskraft seit 14.05.1977). Dieser setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, Zweckbestimmung Hallenbad – Sportbauten – Spielplätze sowie Verkehrsflächen und Verkehrsgrün.

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche. Alle bestehenden textlichen Festsetzungen

bleiben unverändert bestehen, Änderungen betreffen lediglich im Planteil dargestellte zeichnerische Festsetzungen.

6. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet beinhaltet ein Sport- und Freizeitbad („Stadionbad“) und eine Kunsteisbahn. Beide Nutzungen stellen sehr beliebte und stark frequentierte, große Stadtbausteine mit einer höheren Körnung im Vergleich zur Wohnbebauung im Süden dar ..

Das Ludwig-Jahn-Stadion im Osten des Plangebiets wurde 1938 eingeweiht und als moderne Mehrkampfbahn mit Hindernissen, Aschenbahn und Sprunganlagen konzipiert und stellt sich räumlich als große bauliche Anlage im Osten des Plangebiets dar. Die angrenzenden Wohnnutzungen sind von kleinerer Typologie, woraus sich bereits im Bestand, zusammen mit der Umgebung, ein heterogenes Bild ergibt. Das Plangebiet mit den vorhandenen Nutzungen begründet aus städtebaulicher und funktionaler Sicht eine weitere vergleichbare Sport- und Freizeitanlage (Sporthalle). Die aktuelle Planung nimmt dabei Bezug auf die nördlich liegende Kunsteisbahn und fügt sich ergänzend in die Umgebung ein. Durch die vorhandene Topografie liegt das Baugrundstück darüber hinaus etwa 3,5 m unter der im Süden liegenden historischen Allee, die durch die vorhandenen Bäume eine sehr deutliche räumliche Wirkung entfaltet.

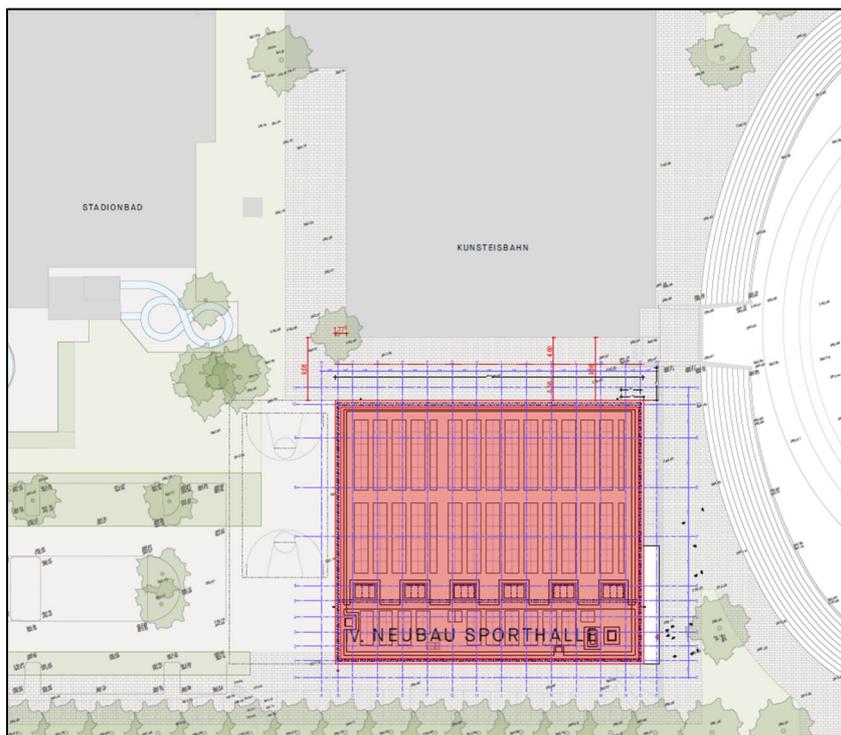


Abb.: Vorentwurf Planung Sporthalle, Stand: 01.09.2023

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

- a) durch eine zulässige Überbauung des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6. Dieses Nutzungsmaß erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und vermeidet gleichzeitig in Bezug auf die bebaute Umgebung eine zu massive bauliche Verdichtung. Durch die Änderung des bestehenden Planrechts findet künftig die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 Anwendung. Diese ermöglicht darüber hinaus nach §19 Abs. 4 eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen um maximal 50 vom 100.
- b) durch die festgelegte maximale Gebäudeoberkante (OK max) gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m ü.NN). Für den Bereich, der bereits bestehende Gebäude beinhaltet wurde diese dem Bestand angelehnt. Die bisherige Definition der maximalen Gebäudehöhe über die Kombination aus Geschossflächenzahl und Geschossigkeit wurde damit ersetzt, ohne den Bestand dadurch einzuschränken. Für den südlichen Bereich ist diese so gewählt, dass bestehende Wohngebäude entlang der Bebenhäuser Straße nicht durch die neue Bebauung überragt werden.

7.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstückfläche wird bestimmt über die Festsetzung von Baugrenzen. Das im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster reicht dabei nicht aus, das geplante Vorhaben (Neubau einer Sporthalle im südlichen Grundstücksbereich) zu ermöglichen. Das Baufenster wird deshalb für das angestrebte Vorhaben erweitert.

8. Gutachterliche Grundlagen

8.1. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, Stand 07.11.2023, durchgeführt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass keine Verbotstatbestände absehbar sind, die die Vollzugsfähigkeit der Bebauungsplanänderung beeinträchtigen.

Die lt. Gutachten erforderlichen Maßnahmen in Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben „Oststadthalle“ sind allesamt außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und damit im Rahmen des Bauvorhabens sicherzustellen. Sie betreffen im Wesentlichen totholzbewohnende Käfer, höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse. Festgestellte Potentiale für Habitate planungsrelevanter Reptilien (Zauneidechsen) auf dem vorgesehenen Baugrundstück haben sich bei einer tiefergehenden Untersuchung als nicht vorhanden herausgestellt und können somit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass notwendige Maßnahmen den Artenschutz betreffend im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgearbeitet werden müssen, jedoch keine Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig sind. Der Artenschutz wird damit im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

8.2. Kampfmittelbelastung

Teile des Stadtgebiets sind während des 2. Weltkriegs mit Spreng- und Brandbomben bombardiert worden. Vor Eingriffen in den Untergrund sind ergänzende Luftbilduntersuchungen erforderlich.

In den im Auftrag der Stadt Ludwigsburg erstellten Berichten des Ingenieurbüros R. Hinkelbein, Filderstadt, „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Sportpark Ost, westlicher Bereich“ vom 23.07.2015 sowie „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Bebenhäuser Straße, Wohnpark Fuchshof“ vom 12.08.2016 und Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung „Zwischen Berliner Platz und Stadion, Neubau Oststadthalle, Ludwigsburg-Ost“ durch die LBA Luftbildauswertung GmbH vom 28.07.2023 sind große Teile des Bebauungsplangebiets als „bombardierter Bereich“ dargestellt. Auf Kampfmittelverdachtsflächen sind bei Eingriffen in den Untergrund der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) oder andere autorisierte Fachunternehmen hinzuzuziehen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.

8.3. Schallimmissionsprognose

Die immissionsrechtlichen Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung zum Bau einer Sporthalle wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose („Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Stadionvorfeld“ in Ludwigsburg, Gutachten 15040-01, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden) untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich die vorhandene Lärmsituation durch die geplante Sporthalle nicht verschlechtern wird, weshalb auf die Untersuchung der Auswirkungen der bereits vorhandenen Sportanlagen verzichtet wird (BVerwG, 06.03.2013, 4 BN 39.12). Vielmehr wurde nur in den Blick genommen, was durch die Änderung des Bebauungsplanes hinzukommen wird.

Es ist damit davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen, die nicht auf der Baugenehmigungsebene geklärt werden könnten.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass keine Maßnahmen erforderlich werden, die im Rahmen der Bebauungsplanänderung gesichert werden müssten.

9. Planverwirklichung

Nach Satzungsbeschluss wird der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft der Stadt Ludwigsburg einen Bauantrag einreichen. Mit der Umsetzung des mit der Bebauungsplanänderung ermöglichten Baus der „Oststadthalle“ ist daher zeitnah zu rechnen.