

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: TAMM

K M B



BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
örtliche Bauvorschriften

„Häldenstraße 2“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 12.12.2022 - A

Bearbeiter/in: S.Hübner

Projekt:2692



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.5 Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen	6
4.6 Insektenfreundliche Beleuchtung	6
4.7 Immissionsschutzmaßnahmen	6
4.8 Pflanzgebote	6
4.9 Örtliche Bauvorschriften	6
5. Flächenbilanz	7
6. Umweltbelange	7
6.1 Schutzgüter	7
6.2 Artenschutz	9
7. Immissionsschutz	9
8. Planverwirklichung	10



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 3179. Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück des Plangebietes soll eine Wohnbebauung errichtet werden.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben geschaffen werden.

Für das Plangebiet gibt es derzeit keine planungsrechtliche Grundlage, es ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als vorhandene gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die neue Rechtsgrundlage soll auch den heutigen Anforderungen des verdichteten Wohnraums im Innenbereich entsprechen.

Zusätzlich ist anzumerken, dass das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ entspricht und somit ein öffentliches Interesse an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes besteht.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft, sonstige Fläche ausgewiesen. Dies entspricht allerdings nicht mehr dem vorhandenen und umliegenden Bestand.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung / Änderungen (genehmigt am 10.12.2003) der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm ist die Fläche des Plangebietes als vorhandene gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung bzw. -änderung, im Wege der Berichtigung, angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet ist kein Bebauungsplan vorhanden.

2.5 Rechtsverfahren

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2.620 m². Die geplante Bebauung umfasst eine Grundfläche von ca. 1.000 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor. Somit liegt die zulässige



Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen in der Tamm, nördlich der durch Tamm führenden Bahnlinie. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an. Östlich des Plangebietes befindet sich die Kita „Häldenstraße“. Im Süden grenzt die Post an das Plangebiet.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

3.3 Vorhandene Nutzung

Der Großteil des Grundstückes ist derzeit noch bebaut.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes ist bereits über die angrenzende Häldenstraße gesichert.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den öffentlichen Flächen der Häldenstraße vorhanden.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das innerörtliche Nachverdichtungspotential an dieser Stelle genutzt werden. In Form von 2- bis 5-Zimmer Wohnungen sollen hier insgesamt 28 neue Wohneinheiten entstehen. Die vorgesehene Flachdachbebauung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der obersten Geschosse und entspricht den Anforderungen an eine moderne Architektur.

Innerhalb des Plangebietes soll eine 3-geschossige Flachdachbebauung mit zurückgesetztem Dachgeschoss realisiert werden. In der Umgebung sind sowohl Gebäude mit Sattel- als auch mit Flachdächern vorhanden. Somit fügt sich die Neubebauung in die bestehende Bebauung ein.

Sieben der geplanten oberirdischen Stellplätze sollen als öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Hierdurch sollen für den entstehenden Besucherverkehr ausreichend Parkplatzmöglichkeiten entstehen. Durch die Bereitstellung öffentlicher Stellplätze soll der Parkraumknappheit und dem Suchverkehr entgegengewirkt werden. Zudem wird hierdurch eine komfortable Anbindung der Neubebauung ermöglicht.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich in erster Linie an dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Da durch entsprechende Festsetzungen und Verträge sichergestellt wird, dass innerhalb des Plangebietes nur die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 01.06.2021 umgesetzt werden kann, können die Festsetzungen im Bebauungsplan relativ locker gestaltet werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß §§ 1 – 15 BauNVO wird verzichtet.

Entsprechend des konkreten Bauvorhabens ist im Plangebiet ausschließlich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der Bebauung hinsichtlich der Grundfläche und Geschossfläche der Gebäude erfolgt nicht über den Bebauungsplan. Die GRZ und GFZ ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 mit einer Überschreitung bis 0,7. Die Geschossflächenzahl beträgt 1,0.

Der relativ hohe Versiegelungsgrad kann durch die Lage in S-Bahn Nähe (Großraum Stuttgart) begründet werden, Hierdurch können zahlreiche neue Wohneinheiten entstehen, was zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart beiträgt. Zudem entspricht die innerörtliche Nachverdichtung dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Außerdem ist aufgrund der bestehenden Versiegelung der Fläche durch die Neubebauung mit keiner weiteren Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser zu rechnen (siehe auch Kapitel 6.1.2)

Ein Ausgleich erfolgt über die vorgegebene Dachbegrünung, die wasserdurchlässigen Beläge und die Anpflanzung von Sträuchern und Einzelbäumen (siehe Punkt 4.7 und 4.8.2 sowie VEP)

Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe, die in m über NN festgesetzt wird, bestimmt. Die Höhen orientieren sich am angrenzenden Straßenraum, am derzeitigen Gelände sowie an der Umgebungsbebauung.



4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Bauweise und das Baufenster sind auf die geplante Bebauung abgestimmt.

Um eine großzügige Gestaltung und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen sind untergeordnete Bauteile wie Treppenanlagen, Rampen, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Balkone, Terrassen, Geländestützwände, Wege, Zufahrten und Spielgeräte etc. auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.5 Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen

4.5.1 nicht überdachte Stellplätze

Nicht überdachte Stellplätze sind im Anschluss an befahrbare öffentliche Verkehrsflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird dem Parkdruck im öffentlichen Straßenraum entgegengewirkt. Zusätzlich entspricht die Festsetzung dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.5.2 Tiefgaragen

Im Hinblick auf die Unterbringung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl, wird neben der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage ausgewiesen. Durch die Errichtung einer Tiefgarage kann der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert werden. Aus den unter 4.7 genannten Gründen, muss die Tiefgarage erdüberdeckt sein. Für eine optimale Ausnutzung der Tiefgarage sind im Vorhaben- und Erschließungsplan teilweise Doppelparker vorgesehen. Außerdem ragt die Tiefgarage aufgrund der Topographie im südlichen Bereich aus dem natürlichen Gelände heraus. Die hierdurch in Erscheinung tretenden Stützmauern, die Bereiche der Doppelparker und Terrassen sowie die Einhausung der Zufahrt sind von der geforderten Erdüberdeckung ausgenommen.

4.5.3 Nebenanlagen

Der Standort von Nebenanlagen ist innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar, da er auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen ist.

4.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

4.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen wurden aus der Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer übernommen (siehe auch Ziffer 7).

4.8 Pflanzgebote

Die Dachbegrünung und die Begrünung von Tiefgaragen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Zudem dienen diese Maßnahmen als Ausgleich für den erhöhten Versiegelungsgrad (siehe 4.3).

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die sich teilweise am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren und teilweise zusätzlich definiert werden. Damit soll ein Beitrag



zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

4.9.1 Dachform, Dachneigung

Entsprechend des heutigen Bedarfes und unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung des obersten Geschosses, wird ein Flachdach festgesetzt. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind mehrere Flachdachgebäude vorhanden.

4.9.2 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.9.3 Fassadengestaltung

Zum Schutz gegen Vogelschlag wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

4.9.4 Einfriedungen

Aufgrund des Kindergartens auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist auf dem an das Plangebiet angrenzenden Gehweg mit einem erhöhten Aufkommen von Kindern (sowohl gehend/rennend, als auch auf Lauf- und Fahrrädern) zu rechnen.

Um für abfahrende PKWs von den Stellplätzen und Tiefgaragenausfahrten die Sicht auf vorbeilau-fende/vorbeifahrende Kinder nicht zu verdecken, sind Einfriedungen und Hecken entlang des Friedrich-Schelling-Wegs nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig

4.9.5 Nicht bebaute Grundstückflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet. Durch den Ausschluss loser Material- und Steinschüttungen können sogenannte „Schottergärten“ ausgeschlossen werden.

4.9.6 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

4.9.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

5. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland / Nettobaufläche	ca.	2.620 m²
---------------------------------------	------------	----------------------------

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.



Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

6.1.2 *Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen*

Schutzgut Boden:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage und ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Demnach sind die Böden weitestgehend versiegelt oder überformt. Die natürlichen Bodenstrukturen kommen nicht mehr vor.

Folglich stellen die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar.

Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Versiegelung herrscht im Plangebiet keine bis zu einer nur sehr geringen Grundwasserneubildungsrate.

Durch die bestehenden Nutzungsverhältnisse entstehen in Seiten des Schutzguts Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet ist als ein Gewerbeklimatop ausgewiesen. Damit ist eine starke Veränderung aller Klimaelemente vorhanden.

Zukünftig wird das Plangebiet durch Wohnbebauung genutzt. Durch einen relativ gleichbleibenden Versiegelungsgrad ergeben sich keine gravierenden Nutzungsänderungen. Erhebliche klimarelevante Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Die Freiflächen um das Gebäude sind mit intensiv genutztem Grünland angelegt. Vereinzelt befinden sich Gehölze auf den Flächen.

Insgesamt kommen im Gebiet keine Biotopstrukturen mit hoher Wertigkeit vor.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans verändern sich die Biotopstrukturen im Wesentlichen nicht. Demnach kommt es bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für den Teilbereich Flora des Schutzgut Flora/Fauna.

Beeinträchtigungen in Seiten des Teilbereichs Fauna siehe Kapitel 6.2.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt in innerörtlicher Lage.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geht der Gebietscharakter nicht verloren. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen. Durch Verkehrsgeräusche werden die maßgeblichen Orientierungswerte für den Schallschutz überschritten.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit Umsetzung der Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 *Fazit*

Aufgrund der Lage sowie der bestehenden Nutzung findet durch die Aufstellung des Bebauungsplans **kein erheblicher Eingriff** statt.



6.2 Artenschutz

Zur Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Fauna wurde durch die Arbeitsgemeinschaft Wasser und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dieter Veile, im Februar 2021 eine Faunistische Untersuchung zur Bewertung des Plangebiets durchgeführt. Die Untersuchungen kamen zu folgendem Ergebnis:

„Bei einer Geländebegehung am 27.01.2021 wurden die Gebäudeteile und die umgebende Freifläche auf Vorkommen planungsrelevanter Arten/Artengruppen hin kontrolliert und bzgl. ihrer Habitat eignung für diese bewertet.“

Mögliche Vorkommen sind aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen ausschließlich von Vogelarten zu erwarten.

„Unter Beachtung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Rodung von Gehölzen (Verbot vom 1. März bis zum 30. September) zum Schutz zukünftig möglicherweise brütender Vögel werden keine Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt.“

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde vom Büro Kurz und Fischer GmbH in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner eine Schallimmissionsprognose durchgeführt.

Das Gutachten vom 06.09.2022 kommt zu folgendem Fazit:

„Die Nutzungen im Umfeld des Baugrundstücks (Tennishalle und Hotelanlage, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen, Kindergarten) lassen keine eindeutige Gebietszuordnung zu. Vielmehr weisen das Baugrundstück und die benachbarten unterschiedlichen Nutzungen den Charakter einer Gemengelage auf. Somit wird beim Bauvorhaben bezüglich etwaiger Geräuscheinwirkungen die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete angestrebt.“

Durch die Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sind Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie des Werts von 60 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten, so dass für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Durch die zu erwartenden Geräusche der nahegelegenen gewerblichen Nutzungen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts zu erwarten. Demzufolge sind keine Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch die zu erwartenden Geräusche der umliegenden Sportanlagen werden keine Schallschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich.

Die zu erwartenden Auswirkungen durch die Verkehrszunahme durch das Plangebiet für die bestehende schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebiets kann aus fachlicher Sicht als zumutbar erachtet werden.“

(Auf die Schallimmissionsprognose vom Büro Kurz und Fischer GmbH vom 06.09.2022 wird verwiesen.)



8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2021 – 2022 durchzuführen.

