



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

Bebauungsplan **mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)** **„Ludwigsburger Straße, 2. Änderung“**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Übersicht:

1. Bebauungsplangebiet

- 1.1 Lage und Größe
- 1.2 Umgebung/ Bestand/ Erschließung

2. Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Erfordernis der Planaufstellung

3. Verfahren gemäß § 13 a BauGB

4. Planinhalte, Festsetzungen

- 4.1 Art der baulichen Nutzung/ Maß der baulichen Nutzung
- 4.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.3 Ein- und Ausfahrten

5. Festsetzungen zur Grünordnung

- 5.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen
- 5.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG)
- 5.3 Flächenhafte Pflanzbindung (PFB)

6. Örtliche Bauvorschriften

7. Umweltbelange

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadteingang von Asperg, ca. 1,8 km vom Ortszentrum entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Süden von der Ludwigsburger Straße,
- im Osten vom Flurstück 743/20,
- im Norden vom bestehenden Industriegebiet (Teile der Flurstücke Nr. 743/23 und 743/47,
- im Westen vom Kreuzungsbereich Boschstraße/Ludwigsburger Straße.

In der Planzeichnung vom 06.04.2020/ 17.09.2025 ist das Plangebiet mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

1.2 Umgebung/ Bestand/ Erschließung

Beim Plangebiet handelt es im Wesentlichen um den südlichen Rand des Gewerbegebiets „Ludwigsburger Straße“ entlang der Ludwigsburger Straße. Das Plangebiet beinhaltet Teile der Grundstücke Flst. Nr. 743 (Ludwigsburger Straße), 743/23 (Boschstraße) und 743/47.

Es handelt sich zum Teil um einen mit Gehölzen und Sträuchern bewachsenen Grünstreifen mit einer Zu- und Abfahrt, über die die bestehende Tankstelle im nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 743/47 von der Ludwigsburger Straße aus erschlossen (Ein- und Ausfahrt) ist.

Für das Flurstück Nr. 743/23 erfolgt die bisherige Erschließung von der nördlich des Plangebiets verlaufenden Siemensstraße ausgehend. Das direkte Umfeld des Plangebiets wird durch gewerbliche Nutzungen (nördlich), Verkehrsstraße (südlich und westlich) sowie Waldflächen (südlich und östlich) geprägt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan Stuttgart

In der Raumnutzungskarte des rechtsverbindlichen Regionalplans der Region Stuttgart 2009 liegt das Plangebiet im Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) 2010 stellt für das Plangebiet eine Grünfläche dar. Aufgrund der festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote kann der Bebauungsplan daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Ludwigsburger Straße“, rechtskräftig seit dem 03.12.2011 mit seiner Teiländerung (1. Änderung) vom 20.12.2012. Im Plangebiet sind Pflanzbindungen (pfb 2 – Erhalt und Entwicklung Gehölzflächen) sowie für Teilbereiche Pflanzgebote (pfg 1 – Entwicklung von Niederwaldstrukturen durch Sukzession) festgesetzt.

Waldgebiet

Beim Plangebiet handelt es sich rechtlich um ein Waldgebiet gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG). Die Waldflächen sind Bestandteil des Waldgebiets „Osterholz“ südlich und östlich des Plangebiets.

2.2 Erfordernis der Planaufstellung

Ein im nördlichen Teil des Plangebiets ansässiger Betrieb beabsichtigt seinen dortigen Standort nach Süden Richtung Ludwigsburger Straße zu erweitern. Die zukünftige Erschließung soll von der Boschstraße und zusätzlich von der Ludwigsburger Straße aus erfolgen. Die Umsetzung dieser Planung, insbesondere die Zufahrt von der Ludwigsburger Straße aus, ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich.

Im Bebauungsplan sollen zudem die bestehenden Grünbestände ergänzt und gesichert werden. Die Zu- und Abfahrt der Tankstelle wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigsburger Straße, 2. Änderung“ erforderlich.

3. Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Schaffung zweier Zu- und Abfahrten (andere Maßnahmen der Innenentwicklung) auf einer Fläche im Innenbereich dient. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 0,3 ha. Eine überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so dass die Obergrenze nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Relevanz hat. Auch sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Außerdem sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt.

4. Planinhalte, Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung/ Maß der baulichen Nutzung

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) entsprechend Eintrag in die Planzeichnung.

Begründung:

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um die südlichen Teile der Grundstücke Nr. 743/23 und 743/47, die künftig bezüglich der Art und Maß der baulichen Nutzung eine Einheit mit den nördlichen Teilen der gesamten Grundstücke bilden sollen. Die Festsetzungen des bestehenden Baurechts (Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße“, rechtskräftig seit dem 03.12.2011) werden daher in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet - GI) und das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 und BMZ 10,0) übernommen.

4.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Überbauung des Plangebiets mit Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu vermeiden und die grünordnerischen Festsetzungen (PFG und PFB) zu sichern sind diese innerhalb des Industriegebiets nicht zulässig. Hierdurch soll auch eine Dominanz von Hochbauten entlang der Ludwigsburger Straße mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

4.3 Ein- und Ausfahrten

Zur Sicherung der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke von der Ludwigsburger Straße ausgehend, sind im Plangebiet die Einfahrten bzw. der Ausfahrten festgesetzt.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

5.1 Pflanzgebot von Einzelbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standorttypische Laubbäume gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Neupflanzung von Laubbäumen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem dienen die Bäume zur Eingrünung des Baugebietes.

5.2 Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PFG gekennzeichneten Flächen im Industriegebiet und auf Verkehrsgrünflächen ist eine Wiese oder Zierrasen zu entwickeln. Die Vegetation ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in vergleichbarer Qualität zu ersetzen. Mit Ausnahme von Stützmauern bei größeren Höhendifferenzen zwischen Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen innerhalb der PFG-Flächen nicht zulässig.

Die Maßnahme dient der Begrünung des Baugebietes sowie der Ergänzung der bestehenden waldartigen Gehölzbestände im östlichen Bereich des Plangebiets.

5.3 Flächenhafte Pflanzbindung (PFB)

Auf den in der Planzeichnung mit PFB gekennzeichneten Flächen im Industriegebiet und auf Verkehrsgrünflächen ist der bestehende waldartige Gehölzbestand zu erhalten und niederwaldartig zu pflegen. Mit Ausnahme von Stützmauern bei größeren Höhendifferenzen zwischen Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind bauliche Anlagen innerhalb der PFG-Flächen nicht zulässig.

Der bestehende waldartige Gehölzbestand auf dieser Fläche ist von hoher Bedeutung in seiner Biotopfunktion und hoher Bedeutung für den Artenschutz einzustufen und wird daher im Bebauungsplan gesichert. Die Festsetzung dient damit auch der Eingrünung des Baugebietes, verbessert das Lokalklima und dient dem Erhalt von wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen im Wesentlichen der Umsetzung der Gestaltungsabsichten des Bebauungsplans.

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen sowie Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern im Plangebiet sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild im Verlauf der Ludwigsburger Straße vermieden werden.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße, 2. Änderung“ stellt im Bereich der Zu- und Abfahrten einen Eingriff in die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen (Pflanzbindungen bzw. Pflanzgebote) im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße“ dar.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde daher zusätzlich zur Ermittlung der wesentlichen Umweltbelangen eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt.

Wesentliche Eingriffe entstehen durch den Verlust von Niederwaldflächen sowie die Versiegelung von Böden.

Diese Eingriffe können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs teils vermieden oder minimiert werden:

- Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben,
- Erhalt von Waldstandorten (Pflanzbindung PFB),
- Entwicklung eines Zierrasens / Wiese (Pflanzgebot PFG),
- Pflanzung einer Baumreihe (Pflanzgebot von Einzelbäumen).

Es verbleibt trotz Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Biotope. Dieses wird durch folgende externe Maßnahmen kompensiert:

- Ausgleichsmaßnahme A1 - Neuanlage Waldmantel,
- Ausgleichsmaßnahme A2 - Entwicklung Feldhecke,
- Ausgleichsmaßnahme A3 - Entwicklung Parkwald,
- Ausgleichsmaßnahme A5 - Ökokonto-Maßnahme „Waldumbau von Fichtenbeständen im Lindichwald“.

Nach Umsetzung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope vollständig ausgeglichen.

Auf die zum Bebauungsplan erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Büro Planbar Güthler GmbH vom 06.11.2019 wird verwiesen.

Waldumwandlung

Beim Plangebiet handelt es sich rechtlich um Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG), die Bestandteile des Waldgebiets „Osterholz“ südlich und östlich des Plangebiets sind.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde für das Plangebiet ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 10 i.V. mit § 9 LWaldG gestellt.

Die im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den zuständigen Forstbehörden abgestimmt. Der Antrag für die Waldumwandlung wurde positiv beschieden. Die Waldumwandlungserklärung liegt mit Datum vom 22.01.2025 vor.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet selbst hat keine erholungsrelevante Bedeutung. Bezogen auf die Erholungsnutzungen in der Umgebung sind keine Auswirkungen oder erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Da im Umfeld des Plangebiets bereits heute diverse industrielle Nutzungen vorhanden sind und das Plangebiet nur eine geringe Fläche einnimmt, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ludwigsburger Straße, 2. Änderung“ finden sich keine natürlich ungestört entwickelten Böden.

Die bestehenden Bodenfunktionen bleiben in weiten Teilen erhalten. Vollständig verloren gehen sie in den zwei Bereichen die als Zufahrt ausgewiesen werden. Es ergibt sich durch den Eingriff ein Defizit beim Schutzgut Boden, der durch externe Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Ludwigsburger Straße“ ergibt sich ein Defizit beim Schutzgut Pflanzen und Biotope, der nicht vollständig durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen minimiert und vermieden werden können.

Durch externe Ausgleichsmaßnahmen können diese jedoch vollständig ausgeglichen werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope sind nicht zu erwarten.

Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Ludwigsburger Straße, 2. Änderung“, erfolgen Eingriffe in Gehölze, Saumbereiche und Grünflächen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppe Reptilien verbunden ist, erfolgten zwischen Mai und August 2019 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppe sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppe innerhalb des westlichen Teils des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der durchgeführten Reptilienuntersuchung konnten innerhalb des Untersuchungsgebiets insgesamt 12 Zauneidechsen festgestellt werden.

Im Bebauungsplan wurden entsprechend CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Hinweis:

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Planbar Güthler GmbH vom 30.10.2019 wird verwiesen.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die im Untersuchungsgebiet relevante obere grundwasserführende hydrogeologische Einheit ist der Gipskeuper. Dem Gipskeuper kommt eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Verdichtung und Ablagerungen bzw. auch vermuteten Stoffeinträgen aus angrenzenden belasteten Flächen kann den Flächen im Plangebiet eine nur noch geringe Bedeutung in der Grundwasserfunktion zugesprochen werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die Flächen im Plangebiet stellen Frischluftentstehungsflächen dar. Es besteht jedoch kein direkter Bezug zu Siedlungsbereichen, denen die Frischluft zugutekommen könnte. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Frischluftentstehungsflächen nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild/ Erholung)

Den Gehölzbeständen im Untersuchungsgebiet kommen landschaftsbildtragende Funktionen zu. Sie dienen der Eingrünung des Gewerbegebietes.

Durch die festgesetzten Pflanzbindungen und zusätzliche Begrünungsmaßnahmen sowie einer straßenbegleitenden Bepflanzung mit Laubbäumen erfolgt eine Verbesserung des Landschaftsbilds. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld der archäologischen Fundstelle „Hallstattzeitliche Grabhügelgruppe“ und „Lustschlösschen“. In den unbebauten Bereichen ist möglicherweise mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Durch den im Vorfeld von Bodeneingriffen durchzuführenden Humus- bzw. Oberbodenabtrag unter fachlicher Aufsicht (archäologische Denkmalpflege) können mögliche archäologische Funde sichergestellt werden und eventuelle Rettungsgrabungen erfolgen.

Durch den Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße, 2. Änderung“ sind damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Asperg,
Stuttgart, den 06.04.2020/ 17.09.2025
Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP – R. Scheider