



BEBAUUNGSPLAN

# Lichtenbergstraße

083/02

Begründung zum Bebauungsplan  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB.....	3
3.	Lage im Raum und Plangebiet .....	4
4.	Planungsanlass .....	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
6.	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht.....	5
7.	Standortanalyse.....	6
8.	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches .....	10
9.	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands.....	11
10.	Planungsziel und städtebauliches Konzept .....	13
11.	Planinhalte.....	14
11.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
11.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
11.3	Höhengestaltung, Höhen baulicher Anlagen, Gebäudehöhen .....	14
11.4	Bauweise.....	15
11.5	Verkehrerschließung.....	15
11.6	Ver- und Entsorgung .....	16
11.7	Pflanzbindung und Pflanzgebote .....	16
12.	Örtliche Bauvorschriften .....	17
12.1	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung.....	17
12.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke .....	17
12.3	Gestaltung der Zugänge und Zufahrten .....	17
12.4	Anzahl der notwendigen Stellplätze.....	17
12.5	Niederspannungsfreileitungen .....	17
13.	Bodenordnung, Flächen und Kosten .....	18
13.1	Bodenordnung.....	18
13.2	Flächenbilanz .....	18
13.3	Voraussichtliche Nutzungsbilanz.....	18
13.4	Kosten.....	18
14.	Gutachterliche Grundlagen .....	19
15.	Planverwirklichung und Durchführung.....	19

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 BGBl. I S.2586, vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986, vom 24.12.2008 BGBl. I S.3018, vom 29.07.2009 BGBl. I S.2542, vom 31.07.2009 BGBl. I S. 2585.
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), vom 29.10.2003 (GBl. 695) und vom 19.10.2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29.10.2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14.12.2004 (GBl. S. 884) und vom 14.12.2004 (GBl. S. 895), sowie durch Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. S. 252), geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S.615), vom 17.12.2009 (GBl. S. 809).

### 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01. Januar 2007 besteht die Möglichkeit für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine **„andere Maßnahme der Innenentwicklung“**. Die Fläche befindet sich innerhalb eines bereits bestehenden und besiedelten Gebietes (Bebauungsplan „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01). Die Fläche innerhalb des geplanten Geltungsbereiches soll an die heutigen Nutzungsanforderungen angepasst und somit gezielt Baurecht innerhalb des Siedlungsbereichs geschaffen werden.
- Gemäß § 13a Abs. 1, Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die gesamte Wohnbaulandfläche beträgt ca. 4.250 m<sup>2</sup>, so dass sich bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 eine zulässige Grundfläche von rund 1.275 m<sup>2</sup> bis 1.700 m<sup>2</sup> ergibt. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Dadurch 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 – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt. Auch von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB abgesehen.

Die Umsetzung wird durch die Stadt Ludwigsburg in Form eines Bebauungsplanverfahrens realisiert.

### **3. Lage im Raum und Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst nach dem derzeitigen Stand der Planung die Flurstücke 9001 (öffentliche Verkehrsfläche / teilw.), 9035/1 (öffentlicher Fußweg), 9036/1 9036/2, 9037/1 (öffentliche Verkehrsfläche / teilw.) und 9051 (privates Grundstück / teilw.) auf der Gemarkung Ludwigsburg - Hoheneck mit einer Fläche von ca. 0,48 ha im Stadtteil Hoheneck.

Der Stadtteil Hoheneck befindet sich ca. 2 km nördlich der Ludwigsburger Innenstadt (Marktplatz). Mit der Buslinie 427 besteht eine sehr gute Verbindung in die Innenstadt, die Haltestelle ist 300 m vom Planungsgebiet entfernt.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einer Wohnbebauung, welche überwiegend aus den 1970er und 1980er Jahren stammt. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind als Reihen- und Doppelhäuser sowie als freistehende Einfamilienhäuser errichtet.

Hinweise zu sozialen Einrichtungen sowie zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten siehe bei Punkt 7, Standortanalyse.

#### **4. Planungsanlass**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Ludwigsburg innerhalb eines bisher un bebauten innerörtlichen Bereichs östlich der Lichtenbergstraße und südlich des Waldstückle eine den heutigen Anforderungen angepasste Bebauung zu ermöglichen.

Es besteht im Stadtteil Hoheneck eine große Nachfrage nach Wohneigentum, in Form von Einfamilienhäusern. Insbesondere soll hier in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung der Nachfrage nach größeren Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäusern nachgekommen werden. Für diesen Bedarf gibt es im Stadtteil Hoheneck, im Bereich der bestehenden Bebauungsstruktur, keine weiteren Flächenressourcen.

Ziel ist es, zum einen Innenentwicklung zu ermöglichen, zum anderen für die Bewohnerinnen und Bewohner attraktive Wohnmöglichkeiten bereit zu stellen, damit diese ihren Wohnort in Ludwigsburg beibehalten können. Zugleich soll die geplante Wohnbauentwicklung zu einer Durchmischung (unterschiedliche Altersgruppen) des Quartiers beitragen.

#### **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ("Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart", in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 18.04.1984) sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01. Dieser ist als Satzung beschlossen und seit dem 18.09.1974 rechtskräftig. Dieser ist in diesem Bereich nicht mehr zeitgemäß.

Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Grundstücke. Das **nördliche Grundstück (Flstk. 9036/1)** ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, mit der Bestimmung für einen Kinderspielplatz bzw. eine Parkanlage ausgewiesen. Das **südliche Grundstück (Flstk. 9036/2)**

sieht eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens vor. Am südlichen Rand ist ein öffentlicher Fußweg vorgesehen.

Im Osten grenzt die am 10.02.1964 durch das Regierungspräsidium Nord-Württemberg genehmigte Bebauungsplan-Änderung Nr. 8/43 im Gebiet zwischen Lichtenbergstraße, Hoheneckerstraße und Waldstückle an (Beurkundung 17.02.1964).

## **7. Standortanalyse**

Im Rahmen einer Standortanalyse wurde geprüft, ob die vorgesehene Nutzung geändert werden kann. Hierzu wurden die Bevölkerungsentwicklung, der Gemeinflächenbedarf mit Schwerpunkt im Bereich Kindertageseinrichtungen sowie der Bedarf an Freiflächen geprüft.

### **Bevölkerungsentwicklung**

Derzeit leben in Hoheneck 4.952 Personen, welche mit Erstwohnsitz gemeldet sind (Quelle: Fachbereich Bürgerdienste, Statistik, Stand 30.06.2009).

Der Ist-Situation ist die Bevölkerungsprognose von Prof. Köhl für das Jahr 2030 gegenübergestellt. Demnach werden bis zum Jahr 2030 in Hoheneck 4.637 Personen leben, d.h. 315 Personen weniger als heute. Insbesondere die Zahlen der Kinder und Jugendliche sind rückläufig (vgl. Gutachten Prof. Köhl 2008).

### **Soziale Infrastruktur**

#### **Versorgungssituation und -bedarf für Kinder unter 3 Jahre**

Der Versorgungsbedarf für Kinder unter drei Jahren (Ausbau entsprechend des Kinderförderungsgesetzes bis zum Kindergartenjahr 2013/2014 auf 34%) wird derzeit in Ludwigsburg noch nicht erreicht.

Nach der Situation im Juni 2009 bestehen ein gesamtstädtischer Fehlbedarf von 512 Plätzen und ein Gesamtbedarf von 818 Plätzen, ausgehend von einer Versorgungsquote von 34%. In Hoheneck besteht ein Fehlbedarf von 44 Plätzen (vgl. Vorlage Nr. 262/09).

Zur Deckung des Bedarfs in Hoheneck soll der katholische Kindergarten in der Parkstraße mit einer Krippengruppe (0 bis 3 Jahre) von 10 Plätzen ausgebaut werden. Im Anschluss daran sind bereits weitere Standorte in Planung: Angedacht ist ein Anbau des Kindergartens Reichertshalde in der Marbacher Straße. Darin soll eine U3-Betreuung mit 10 Plätzen eingerichtet werden. Weiterhin ist geplant die Evangelische „Johannes-Ebel-Kindertagesstätte“ zu erweitern, zur Schaffung von 10 U3-Plätzen. Ebenso soll im Evangelischen „Robert-Frank-Kindergarten“ durch Umbau eine neue U3-Gruppe mit 10 Plätzen ausgebaut werden (vgl. Vorlage Nr. 398/09).

Entsprechend den bereits bestehenden Ausbauplanungen werden die erforderlichen Plätze erreicht werden können. Nach den derzeitigen Planungen sollen mögliche Erweiterungen an bestehenden Standorten von Kindertageseinrichtungen erfolgen (vgl. Vorlage Nr. 398/09).

### **Versorgungssituation und -bedarf für Kinder von 3 bis 6,5 Jahre**

Bei Kindern ab dem 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt (6,5 Jahre) wird auf der Gesamtstadtebene der Rechtsanspruch zu 100% erfüllt, d.h. jedes Kind im Alter von 3 bis 6,5 Jahren erhält einen Platz.

In Hoheneck beträgt die Versorgungsquote für 3 bis 6,5 Jahren 94,8%. Dies entspricht 183 Plätzen, welche in dem Kindergarten „Am Brünnele“, dem Kindergarten „Parkstraße“, „Robert-Frank-Kindergarten“, „Johannes-Ebel-Kindertagesstätte“ und sowie dem Kindergarten „Reichertshalde“ angeboten werden.

In Hoheneck ist keine 100%-Versorgung erforderlich, da „auf Gesamtstadtebene der Rechtsanspruch erfüllt wird, bedarf es vorerst keiner weiteren Maßnahmen“. (vgl. Anlage 2, Vorlage Nr. 262/09).

### **Kinder- und Familienzentrum**

Ziel in Ludwigsburg ist es, eine stadtweite Verteilung von Kinder- und Familienzentren zu erreichen, dazu soll in jedem Stadtteil eine Kindertagesstätte zu einem Kinder- und Familienzentrum weiterentwickelt werden (vgl. Vorlage Nr. 229/07).

Bislang gibt es in Hoheneck noch kein Kinder- und Familienzentrum. Im Rahmen der dritten Stufe der Weiterentwicklung von Kindertageseinrichtungen zu Kinder- und Familienzentren wurde im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 412/09), die Evangelische „Johannes-Ebel-Kindertagesstätte“ für den Ausbau zu einem Kinder- und Familienzentrum zu fördern. Dafür soll eine Kooperation mit dem benachbarten Evangelischen „Robert-Frank-Kindergarten“ erfolgen, damit die Voraussetzungen erfüllt sind. Weiterhin ist eine Zusammenarbeit mit der benachbarten Grundschule Hoheneck angedacht, ebenso kann das Gemeindehaus für Angebote mit genutzt werden.

Ein Bedarf für ein weiteres Kinder- und Familienzentrum ist nicht gegeben (Auskunft Fachbereich Bildung und Betreuung).

Soziale Infrastruktureinrichtungen (3 Kindergärten, Grundschule, zwei Gemeindezentren) sind vom Planungsgebiet aus fußläufig (max. 500 m) zu erreichen (vgl. Abb. 1). Darüber hinaus sind weitere Kindergärten im Stadtteil vorhanden.

**Abbildung 1: Soziale Infrastruktur Hoheneck**





## Freiräume

Es bestehen ausgezeichnete Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, in unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Grün- und Waldflächen, Sportanlagen, die Erholungsfläche des Heilbads Hoheneck sowie der Neckar mit der Naherholungsfläche Uferwiesen. Außerdem ist ein umfassendes Radwegenetz vorhanden. Insbesondere gibt es in fußläufiger Nähe mehrere Spiel- und Bolzplätze (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2: Freiräume



## **Resümee**

Als Ergebnis der Standortanalyse lässt sich sagen, dass es für die vorgesehene Nutzung (Kindergarten und Kinderspielplatz/Parkanlage) des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahre 1974 aktuell und zukünftig keinen Bedarf gibt.

Im Bereich soziale Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Kindergärten) ist der Bedarf gedeckt bzw. erforderliche Ausbaumaßnahmen im Bereich der U3-Betreuung sind bereits geplant. Mit Blick auf die rückläufigen Bevölkerungszahlen ist auch künftig mit keinem weiteren Bedarf zu rechnen.

Ein Bedarf für einen Kinderspielplatz bzw. einer Parkanlage ist aufgrund der ausgezeichneten Freiraumqualitäten des Umfelds mit großzügigen Grün- und Freizeitflächen sowie der kleinteiligen Anordnung von mehreren Spiel- und Bolzplätzen nicht gegeben.

## **8. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches**

### **Vorhandene Nutzung**

Die nach dem bestehenden Recht vorgesehene Nutzung wurde bislang nicht realisiert. Bei den Grundstücken handelt es sich um eine unbebaute Rasenfläche ohne Aufwuchs. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist im Bebauungsplan ein öffentlicher Fußweg vorgesehen, welcher aber bislang nicht hergestellt wurde. Dieser soll im Bebauungsplan aufgenommen werden und zu einer guten Vernetzung und fußläufigen Verbindung zwischen der Lichtenbergstraße und der Kocherstraße beitragen.

### **Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die gesamte Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Es ist vorgesehen, dass die zukünftig bebaubaren Grundstücke alle in privaten Besitz übergehen. Der südlich geplante öffentliche Fußweg soll in städtischem Eigentum verbleiben. Die private Zufahrt soll zu gleichen Teilen an die Eigentümer der beiden rückwärtigen Grundstücke Nr. 3 und Nr. 4 übergehen.

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet soll über die umgebenden Wohnstraßen Lichtenbergstraße und Waldstücke erschlossen werden.

### **Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle zur späteren Wohnnutzung nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenflächen der Lichtenbergstraße und dem Waldstücke vorhanden.

## 9. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs am 1. Januar 2007 kann nach § 13a BauGB bei entsprechenden Gebieten im Innenbereich das „beschleunigte Verfahren“ angewandt werden. Mit dieser gesetzlichen Grundlage sind die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter darf bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen.

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB) abgesehen.

Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebietes hinsichtlich der Umweltauswirkungen wurde dennoch durchgeführt. Die Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Derzeit finden sich an Biotopstrukturen offener Boden und Wiese.	Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über das Vorkommen geschützter Arten vor, so dass eine Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 42 BNatSchG nicht vorliegt.
Boden	<p><b>BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01: GRZ von 0,4</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad soll auf GRZ 0,3 bis 0,4 verringert werden. Die Versiegelung reduziert sich dadurch.</p>	Mit der geringeren GRZ ergibt sich ein erhöhter Anteil an unversiegelter Fläche mit der Folge von ökologischen Verbesserungen.
Wasser	<p><b>BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01: GRZ von 0,4</b></p> <p>Der Versiegelungsgrad soll auf GRZ 0,3 bis 0,4 verringert werden. Die Versiegelung reduziert sich dadurch.</p>	Die Grundwasserneubildung und die Versickerungsrate sind durch die geringere Festsetzung der GRZ 0,3 nicht beeinträchtigt.

<p>Klima und Luft</p>	<p><b>BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01:                  1 bis 2-geschossige Wohnbebauung</b></p> <p>Die Geschossigkeit der Gebäude wird entsprechend des Bestands auf zwei Vollgeschosse begrenzt.</p>	<p>Durch einen hohen Anteil an Grünfläche/Hausgarten, Pflanzgebote für Einzelbäume sowie Dachbegrünung kann von einer ausreichenden Durchgrünung und dadurch von einer ausreichenden Ausgleichfunktion für das Schutzgut Klima in einem innerörtlichen Wohngebiet ausgegangen werden.</p>
<p>Landschaftsbild und Erholung (Ortsbild)</p>	<p>Entlang der Lichtenbergstraße wird eine 2-geschossige, traufständige Bebauung mit rückwärtigen Hausgärten in Anlehnung an den Charakter des Bestands vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich erfolgt ebenfalls eine 2-geschossige Bebauung, jedoch aus ökologischen Gründen mit einem begrünten Flachdach.</p>	<p>Es wird ein Übergang zu der umgebenen Bebauung erreicht, indem sich die Gebäude entlang der Lichtenbergstraße in ihrer Gestaltung am Bestand orientieren. Im rückwärtigen Bereich werden die Gebäude mit Dachbegrünung und Pflanzgeboten hin zu den angrenzenden Hausgärten der Bestandsgebäude ausgebildet, um auch hier einen Übergang bzw. eine grüne Pufferzone zu schaffen.</p>
<p>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</p>	<p><b>BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01:                  Allgemeines Wohngebiet</b></p> <p>Diese Festsetzung wird übernommen. Entlang der Lichtenbergstraße wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung und zur Reduzierung von Lärmemissionen die Grundflächenzahl höher angesetzt (geplant 0,4) als im rückwärtigen Bereich (geplant 0,3).</p>	<p>Die notwendigen Abstandflächen der LBO werden eingehalten, eine ausreichende Belüftung und Besonnung aller Gebäude ist gewährleistet.</p> <p>Zur Beibehaltung der Wohnqualität der bestehenden Gebäude wird im rückwärtigen Bereich des Planungsgebiets eine lockerere Bebauung vorgeschlagen.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Sind keine betroffen.</p>	<p>-</p>

### **Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter**

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Arten und Lebensgemeinschaften	Pflanzgebote und begrünte Dächer sorgen für die innere Durchgrünung des Gebietes. Durch die Hausgärten bieten sich Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, insbesondere Vögel.
Boden	Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird die versiegelte Fläche reduziert.
Wasser	Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird der Anteil der versiegelten Fläche reduziert.
Luft und Klima	Es wird durch Pflanzgebote für eine ausreichende Durchgrünung gesorgt und somit eine Ausgleichsfunktion für Klima und Luft geschaffen. Weiterhin verbessern die begrünten Flachdächer das Mikroklima im Planungsgebiet.
Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung	Pflanzgebote sorgen für die innere Durchgrünung des Gebietes. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die Gebäude entlang der Lichtenbergstraße werden in Fortführung des Bestands als traufständige Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgeschlagen. Die rückwärtigen Gebäude sowie die Gebäude entlang des Waldstückle werden als freistehende Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen mit begrünten Flachdächern vorgeschlagen.

## **10. Planungsziel und städtebauliches Konzept**

Wie oben bereits beschrieben, besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit, einen innerörtlichen und noch un bebauten Bereich für Wohnbebauung attraktiv zu gestalten. Dieses Vorhaben steht auch in Einklang mit dem Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzept. Im Themenfeld „Attraktives Wohnen“ ist festgelegt, dass in Bestandsgebieten besondere Angebote zu schaffen sind, um eine nachhaltige und positive demographische Entwicklung zu erreichen. Im Planungsgebiet soll insbesondere ein Angebot für junge Familien geschaffen werden. Bei dieser Zielgruppe besteht im Stadtgebiet und innerhalb des Stadtteils Hoheneck ein großer Bedarf, welcher durch die derzeitige Nachfrage bestätigt wird.

Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die Gebäude entlang der Lichtenbergstraße werden in Fortführung des Bestands als traufständige Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach vorgeschlagen. Die rückwärtigen Gebäude sowie die Gebäude entlang des Waldstückle werden als freistehende Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen mit begrünten Flachdächern vorgeschlagen. Mit den begrünten Flachdächern sollen zudem die ökologischen Vorteile genutzt werden, zum anderen soll dadurch eine Abstufung zu den rückwärtigen Bestandsgebäuden erfolgen. Gleichzeitig soll im rückwärtigen Bereich durch eine Pflanzbildung eine grüne Pufferzone zu den Bestandsgebäuden entstehen.

Die städtebauliche Dichte (Grundflächenzahl und Gebäudehöhe) orientiert sich an der Bestandsbebauung. Insbesondere soll hier der Nachfrage nach Bauplätzen mit freistehenden Einfamilienhäusern nachgekommen werden, da es hierfür in Hoheneck keine weiteren Flächenpotenziale innerhalb der geschlossenen Bebauung gibt.

Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung sollen kurze Wege innerhalb des Quartiers möglich sein. Deswegen wird ein Allgemeines Wohngebiet vorgeschlagen, nachdem z.B. der Versorgung dienende Läden (z.B. Bäckerei) oder nichtstörende Betriebe (z.B. Architekturbüro) zulässig sind. Die nach dem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Gartenbaubetriebe) sollen nicht zulässig sein. Mit der Herstellung des bereits im geltenden Planungsrecht vorgesehenen öffentlichen Fußweges sollen eine gute Vernetzung mit der umgebenen Bebauung und zugleich kurze Wege möglich sein.

## **11. Planinhalte**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01 ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Diese Ausweisung soll übernommen werden.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl soll für das Plangebiet zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt werden.

### **11.3 Höhengestaltung, Höhen baulicher Anlagen, Gebäudehöhen**

#### **Höhengestaltung**

Als Bezugspunkt für die Höhengestaltung sollen im Bebauungsplan Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt werden. Diese orientieren sich an der bestehenden Topographie, den umgebenden Straßenhöhen sowie an der angrenzenden Bebauung.

Dabei soll für die Grundstücke im östlichen Bereich eine niedrigere Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt werden, das Gelände in Richtung Osten leicht abfällt und hier insbesondere der Blick in die freie Landschaft gewahrt werden soll.

### **Höhen baulicher Anlagen/Gebäudehöhen**

Wie oben bereits ausgeführt orientiert sich die Höhengestaltung der Baukörper an der umgebenden Bebauung. Innerhalb des Plangebietes werden 2-geschossige Baukörper zugelassen. Die bisherigen zulässigen Gebäudehöhen haben sich auf zwei Geschosse beschränkt.

## **11.4 Bauweise**

Entsprechend den vorgeschlagenen Gebäudetypologien gilt die offene Bauweise.

Um eine Unterteilung und ausreichende Strukturierung der Bebauung, sowie einen Versatz der geplanten Einfamilienhäuser zu den südlich gelegenen Gebäuden zu gewährleisten, werden jeweils einzelne Baufenster für die geplanten Gebäude festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Einfamilienhaus (freistehendes Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte) auf zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Damit soll das Entstehen von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden.

## **11.5 Verkehrserschließung**

### **Fahrverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lichtenbergstraße und dem Waldstückle. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird eine private Zufahrt vorgeschlagen.

### **Ruhender Verkehr**

Durch entsprechende Vorschriften werden jeweils 2,0 Stellplätze je freistehendes Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte vorgeschlagen. Alle zur Erschließung notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Bei der Herstellung von 1 Wohneinheit pro Gebäude geht die Anzahl der herzustellenden geeigneten (notwendigen) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinaus. Da der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete im Allgemeinen 1,5 bis 2 Personenkraftfahrzeuge pro Wohnung beträgt, wird der o.g. Stellplatzbedarf für erforderlich gehalten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Dadurch soll aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen das Parken im Straßenraum vermieden werden.

### **Fußgängererschließung/Gerecht**

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird der nach dem derzeitigen Planungsrecht vorgesehene öffentliche Fußweg hergestellt. Er soll eine gute innere Durchquerung des Quartiers gewährleisten.

## **11.6 Ver- und Entsorgung**

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes kann über bestehende Entsorgungsleitungen im Bereich der Lichtenbergstraße und des Waldstückle erfolgen. Bei dem rückwärtigen Grundstück Nr. 3 wird voraussichtlich ein privater Anschlusskanal erforderlich sein.

Eine getrennte Ableitung ist nicht möglich, da der Bestand im Mischsystem entwässert wird. Die Versickerungsmöglichkeiten werden im Laufe des Verfahrens noch geprüft. Ziel ist es, einen möglichst hohen Versickerungsanteil zu erreichen.

### **Versorgung**

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Bereich der Lichtenbergstraße und des Waldstückle wird eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit allen notwendigen Medien sichergestellt.

### **Müll- und Wertstoffentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt ebenfalls über die oben bereits beschriebenen und vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Müll- und Wertstoffentsorgung für die Gebäude an der Lichtenbergstraße und dem Waldstückle. Die beiden rückwärtigen Grundstücke Nr. 3 und Nr. 4 werden ihre Müllbehältnisse entlang der Lichtenbergstraße positionieren. Der hierfür entsprechende Raumbedarf steht zur Verfügung.

## **11.7 Pflanzbindung und Pflanzgebote**

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Pflanzgebote für Einzelbäume, insbesondere entlang der Lichtenbergstraße und im rückwärtigen Bereich der drei Grundstücke Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 als Pufferzone zu der Bestandsbebauung, festgesetzt.

Sollten durch die Grundstücksparzellierungen und erforderlichen Zufahrten entlang der Lichtenbergstraße Bestandsbäume entfallen, sind diese in Form von Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Für die Flachdächer der Wohngebäude sowie die Flachdächer von Garagen und Carports ist eine extensive Begrünung vorgeschrieben.



## **12. Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Entlang der Lichtenbergstraße werden in Anlehnung an den Bestand Satteldächer vorgeschlagen. Die Dachneigung soll sich an den Gebäuden der umgebenen Bebauung orientieren. Im rückwärtigen Bereich werden aus ökologischen Gründen Flachdächer mit einer Dachbegrünung vorgeschlagen.

### **12.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke**

Die unbebauten Grundstücksflächen sollen generell gärtnerisch angelegt werden. Für die Durchgrünung sollen Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt werden.

### **12.3 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten**

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg sollen für private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen werden.

### **12.4 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Entgegen der Forderungen des § 37 LBO sollen gemäß § 74 (1) 5 LBO für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser 2,0 Stellplätze pro Wohnung nachgewiesen werden. Wie bereits unter 11.5 beschrieben passt sich die Erhöhung der Anzahl der Stellplätze an den tatsächlichen und allgemein üblichen Bedarf an.

### **12.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Somit ist die Stromversorgung durch Freileitungen verboten. Dies hat zur Folge, dass die Stromleitungen unterirdisch geführt werden müssen.

Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Es muss berücksichtigt werden, dass die Gesetzesbegriffe sich nicht notwendigerweise am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niedriger Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen. Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden

Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebausträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebietes und des Straßenraums führt.

### 13. Bodenordnung, Flächen und Kosten

#### 13.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt in Form einer Katastervermessung.

#### 13.2 Flächenbilanz

Wohnbauland	ca. 4.250 m <sup>2</sup>	rund 88 %
geplanter öffentlicher Fußweg	ca. 130 m <sup>2</sup>	rund 3 %
geplante private Zufahrt	ca. 80 m <sup>2</sup>	rund 2 %
Gehweg Lichtenbergstraße	ca. 190 m <sup>2</sup>	rund 4 %
Verkehrsgrün	ca. 80 m <sup>2</sup>	rund 2 %
Teilfläche Flstk. 9051	ca. 92 m <sup>2</sup>	rund 2 %
<b>Fläche des Plangebietes</b>	<b>ca. 4.822 m<sup>2</sup></b>	<b>rund 100 %</b>

#### 13.3 Voraussichtliche Nutzungsbilanz

6 Doppelhaushälften	je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit (WE)	ca. 6 WE
4 Einzelhäuser	je Einzelhaus 1,5 WE	ca. 6 WE
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 12 WE</b>

#### 13.4 Kosten

Die Kosten für die Herstellung des öffentlichen Fußwegs werden noch geprüft.

## **14. Gutachterliche Grundlagen**

Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen sind bislang keine vorhanden. Bei Bedarf werden entsprechende Gutachten angefordert.

## **15. Planverwirklichung und Durchführung**

Das Verfahren wurde im Jahr 2010 begonnen und soll auch in diesem Jahr noch abgeschlossen werden.

### **Aufgestellt:**

Ludwigsburg, den 07.05.2010

Stadt Ludwigsburg,  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

Stadt Ludwigsburg,  
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

**A. Burkhardt**

**S. Kölmel**