



FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND  
VERMESSUNG

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Kasino Hartenecker Höhe“ 092/04

Begründung zum Entwurf  
Gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB)

Stand: 14.01.2011

Aufgestellt:  
KMB  
Kerker, Müller + Braunbeck  
Freie Architekten  
Stadtplaner und  
beratende Ingenieure  
Brenzstraße 21  
71636 Ludwigsburg  
Tel: 0 71 41 / 44 14-0  
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

## **INHALT:**

1.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
3.	Bestandssituation und Ablauf der Planung .....	4
3.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
3.2	Landes- und Regionalplanung .....	5
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
3.4	Bestehende Bebauungspläne .....	6
3.5	Rechtsverfahren: Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren .....	6
4.	Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen .....	6
4.1	Lage des Plangebietes .....	6
4.2	Vorhandene bauliche Nutzung .....	6
4.3	Verkehrerschließung .....	7
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	7
4.5	Denkmalschutz .....	7
4.6	Städtebauliches Konzept .....	7
4.7	Artenschutzkonzept .....	8
5.	Planinhalt .....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.3	Bauweise .....	11
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	11
5.5	Verkehrerschließung .....	11
5.6	Ver- und Entsorgung .....	12
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	13
5.8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	14
5.9	Immissionsschutz .....	14
6.	Belange des Umweltschutzes .....	15
7.	Örtliche Bauvorschriften .....	19
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen .....	19
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen und Müllbehälterstandorte .....	20

7.3	Außenantennen .....	20
7.4	Niederspannungsfreileitungen .....	20
8.	Gutachterliche Grundlagen der Planung .....	20
9.	Flächenbilanz .....	21
10.	Planverwirklichung / Kosten .....	21

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 1), 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), 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 )
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) in der Neufassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416)
- **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

## 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gebiet umfasst auf der Gemarkung Oßweil die Flurstücke 461/1, 461/2 und 500/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 442 und 500/2 (Elisabeth-Kranz-Straße).

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt ist.

## 3. Bestandssituation und Ablauf der Planung

### 3.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ausweisung des neuen Misch- und Wohngebietes ist im Kontext der Nachnutzung nicht mehr benötigter militärischer Flächen zu sehen. Der bestehende Bebauungsplan „Hartenecker Höhe“ Nr. 092/03 sieht als Nachnutzung des denkmalgeschützten Kasinos ein Sondergebiet für Dienstleistung, Gesundheit und Freizeit vor. Diese Nutzung

konnte jedoch bis heute nicht umgesetzt werden, so dass eine Änderung der Nutzung beabsichtigt wird. Das denkmalgeschützte Gebäude mit seinem umgebenden Baumbestand soll erhalten und durch ein neues Wohngebäude ergänzt werden.

Nachdem die Stadt Ludwigsburg entschieden hat, von den drei denkmalgeschützten Gebäuden im Bereich des Baugebietes Hartenecker Höhe nur die ehemalige Turnhalle im Eigentum der Stadt zu belassen und als ein Kinder- und Familienzentrum umzunutzen, soll das Kasino an einen privaten Investor zur Nachnutzung veräußert werden. Im Verlauf der bisherigen Vermarktungsaktivitäten der Stadt hat sich gezeigt, dass die Umnutzung auch für Wohnzwecke eine wesentliche Voraussetzung für die Sanierung des Kulturdenkmals ist. Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung.

Nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung und nach raumordnerischen Vorgaben soll einer innerörtlichen Entwicklung durch Nachverdichtung und anderen Maßnahmen nach § 1a (2) BauGB der Vorzug gegenüber einer Weiterentwicklung in den Außenbereichen gegeben werden. Die angestrebte innerörtliche Nutzung, Verdichtung und Entwicklung ist somit von öffentlichem Interesse.

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg vom 23.07.2002 (verkündet am 20.08.2002 im GBl. Nr. 9, S. 301) liegt Ludwigsburg in den Entwicklungsachsen Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (– Mühlacker) und Stuttgart – Ludwigsburg/ Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim (– Heilbronn). Ludwigsburg ist der Raumkategorie Verdichtungsraum zugeordnet.

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Ludwigsburg als Mittelzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingetragen. Der Bereich des Plangebietes ist als Schwerpunkt des Wohnungsbaus im Bestand gekennzeichnet.

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wurde im geltenden Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 3. April 1984, im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 20 (in Kraft seit 13.12.2008) als Sondergebiet dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt wird, ist nur eine Berichtigung des Flächennutzungsplans und kein Parallelverfahren erforderlich.

### **3.4 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Hartenecker Höhe“ Nr 092/03 vom 24.09.2008.

### **3.5 Rechtsverfahren: Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hierfür sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu prüfen.

Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im vorliegenden Fall soll eine bereits beplante Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich somit um eine "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Da das gesamte Plangebiet lediglich 1,00 ha umfasst, ist eine Berechnung der maßgeblichen Grundfläche hinfällig, da deren Größe weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB liegen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auch ist es nicht notwendig, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB anzufertigen.

## **4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen**

### **4.1 Lage des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Oßweil und ist Teil der Nachnutzung der ehemaligen Flak-Kaserne Ludwigsburg.

### **4.2 Vorhandene bauliche Nutzung**

Das ehemalige Offizierskasino steht derzeit leer. Das angrenzende Technikgebäude wird von den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim (SWLB) als Versorgungseinrichtung auf Grund eines bestehenden Erbbaurechtsvertrages genutzt.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Die Flächen sind an die Comburgstraße und die Elisabeth-Kranz-Straße angeschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Comburgstraße.

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

Das im Plangebiet vorhandene Wärmekraftwerk der SWLB ist in das städtische Fernwärmenetz eingebunden und dient mit zur Wärmeversorgung des Baugebietes der Hartenecker Höhe. Beabsichtigt ist, das vorhandene Technikgebäude abzubauen und die technischen Anlagen des Wärmekraftwerks in ein Untergeschoss zu integrieren.

Alle übrigen notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Straßenflächen bereits vorhanden. Somit ist durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen eine ausreichende Versorgung gewährleistet.

### **4.5 Denkmalschutz**

Das denkmalgeschützte Kasino muss im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz der gesamten Kaserne gesehen werden. Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg hat in seinem Schreiben vom 30.01.1992 auf Anfrage des Bundesvermögensamts Stuttgart vom 10.04.1990 die 1937/38 erbaute Flakkaserne (Comburgstr. 20-50) in seiner Sachgesamtheit als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG eingestuft.

Nachdem bis Ende 2003 keine eindeutige Regelung über die Nutzungsmöglichkeiten erzielt werden konnte, hat die Oberfinanzdirektion Karlsruhe mit Schreiben vom 19.11.2004 einen Antrag auf Abbruch der Gebäude gestellt. Im Zuge des Antragsverfahrens wurde mit dem Regierungspräsidium dahingehend Übereinkunft erzielt, dass nur die Gebäude des ehem. Kasinos, der Wache und der Turnhalle denkmalgerecht erhalten werden müssen. Der Denkmalschutzbezug im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans „Hartenecker Höhe“ ergibt sich dann aus der Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Dimension des Ortes und betrachtet die Gebäude-, Erschließungs- und Grünstrukturen als raum- und kulturbildend. Die Bebauungspläne „Hartenecker Höhe“ und „Kasino Hartenecker Höhe“ sind zur Sicherung der denkmalrechtlich Bezüge notwendig und setzen die denkmalpflegerischen Forderungen um.

### **4.6 Städtebauliches Konzept**

Die Hauptzielsetzung besteht darin, eine attraktive und nachhaltige Nachnutzung für die aufgegebenen militärischen Nutzung zu ermöglichen. Die Bebauungsstruktur ergibt sich durch das denkmalgeschützte Offizierskasino. Der Neubau orientiert sich in Maß

und Gestaltung an den bestehenden Gebäuden und den angrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Hartenecker Höhe“. Zentral ist darüber hinaus der Erhalt der Großbaumbestände als Umweltschutzmaßnahme.

Das Offizierskasino soll in seiner äußeren Gestalt erhalten und saniert werden. Die neue Hauptnutzung kombiniert Wohnen mit neuen Arbeitsformen. Nach den Vorentwürfen können in dem Gebäude ca. 25 Wohn- oder Gewerbeeinheiten untergebracht werden. Auf der Fläche des alten Wärmekraftwerkes und östlich davon soll ein zweigeschossiger Neubau mit Satteldach für ca. 6 Wohneinheiten entstehen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehenden das Plangebiet umgebenden Straßen. Für die notwendige Parkierung sind eine Tiefgarage sowie 11 ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

#### **4.7 Artenschutzkonzept**

Im Rahmen des bereits bestehenden Bebauungsplan Hartenecker Höhe 092/03 wurde ein Artenschutzkonzept erstellt. Für die nun vorgesehene Planung werden in Bereichen dieses Konzeptes Änderungen vorgenommen. Um dem Artenschutz gerecht zu werden, erfolgte die Ergänzung des Artenschutzkonzeptes. Hierfür umfasst der Untersuchungsauftrag die quantitative Untersuchung der Brutvögel und Fledermäuse im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einschließlich des Kasino-Gebäudes und des Heizkraftwerkes. Die Auswertung der Kartierungen bildet die Grundlage für Maßnahmen, mit welchen die Voraussetzungen der für das gesamte Baugebiet Hartenecker Höhe erteilten artenschutzrechtlichen Befreiung nach wie vor eingehalten werden können. Ein Artenschutzprogramm wird hierzu erstellt. Der übergeordnete Rahmen bilden die Festlegungen im Gutachten „Artenschutzkonzept ehemalige Flakkaserne, „Baugebiet Hartenecker Höhe“ in Ludwigsburg: Brutvogel- und Fledermausarten – Juni 2007“ (Hölzinger 2007).



## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist gegliedert in ein Mischgebiet (MI) nach Westen und ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und 2) nach Osten. Der Westflügel des denkmalgeschützten Offizierskasinos ist im Bestand geprägt durch Saal- und Wirtschaftsräume der Kasernenutzung, die sich für eine gewerbliche Umnutzung in Kombination mit Wohnen anbieten. Im Ostflügel des Kasinos überwiegen kleinteilige Grundrisse, die sich gut zum Wohnen umnutzen lassen. Der Neubau östlich des Kasinos ist als Wohngebäude geplant, an das unmittelbar Wohnnutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Hartenecker Höhe Nr. 092/03 anschließen. Diese Gliederung der Nutzungsarten entspricht auch der städtebaulichen Einbindung des Plangebietes. Das MI ist zur Comburgstraße orientiert, die sowohl die Hartenecker Höhe als auch das benachbarte Baugebiet Schlösslesfeld an das Hauptverkehrsstraßennetz anbindet. Auch im Bebauungsplan Hartenecker Höhe Nr. 092/03 ist zur Comburgstraße eine Nutzungsmischung durch die Festsetzung eines Mindestanteils an gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Im Mischgebiet (MI) sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die auch in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Die Stadt Ludwigsburg möchte die gute Versorgungsinfrastruktur im Zentrum von Oßweil stärken und zugleich die Versorgungssituation im zentralen Bereich des Schlösslesfeldes weiter verbessern. Daher sind auf der Hartenecker Höhe nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die unmittelbar der Versorgung des Baugebietes dienen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellbetrieben, Erotikshops und Gewerbebetrieben mit Handlungen sexuellen Charakters im MI begründet sich auf die vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 21.10.2009 beschlossene städtebauliche Konzeption, Vergnügungsstätten nur noch in den Gebieten zuzulassen, in denen sie nach der BauNVO allgemein zulässig sind (Kerngebiete). Es ist davon auszugehen, dass andernfalls die Wohnruhe auch in den Abend- und Nachtstunden in unzumutbarer Weise beeinträchtigt würde und längerfristig die Gefahr bestünde, dass sich der angestrebte Gebietscharakter strukturell verändert.

Im MI und WA sind außerdem Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Diese Einschränkung ist im Hinblick auf die eingeschränkte Parkplatzsituation und die enge Verzahnung mit dem angrenzenden Wohngebiet notwendig. Eine Ausnahme soll erteilt werden, wenn die Stellplätze ebenerdig untergebracht werden und die Freibereiche benachbarter Wohnungen abgeschirmt werden können.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe entsprechen ebenfalls nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Sie sind daher sowohl im MI als auch im WA ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des angrenzenden Bestandes durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird allgemein eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine effiziente Flächennutzung erreicht. Die Grundflächenzahl ist auch im MI an die Obergrenze für Allgemeine Baugebiete angepasst. Da die Bebauung auf den Gebäudebestand des denkmalgeschützten Kasinos beschränkt ist und der umgebende Baumbestand geschützt werden soll, ist dieses Nutzungsmaß angemessen.

Die zulässige Überschreitung der GRZ bis auf 0,8 im WA 2 nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist erforderlich, um sowohl die erforderlichen Stellplätze innerhalb der Tiefgarage unterbringen zu können als auch das Heizwerk in das Untergeschoss zu verlegen. Der Nachweis von Stellplätzen ist nur auf den Baugrundstück möglich, da mit einem erhöhten Parkdruck im gesamten Baugebiet zu rechnen ist. Ohne die vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze und damit auch ohne die Überschreitung der GRZ bis auf 0,8 würde die geplante Nutzung des Grundstücks erheblich erschwert. Außerdem werden die Auswirkungen auf den Boden durch die intensive Begrünung der Tiefgarage minimiert.

### Höhengestaltung

Für die jeweiligen Baufenster bzw. künftigen Grundstücke werden Erdgeschoßfußbodenhöhen (Rohfußbodenhöhen) bezogen auf Normalnull (NN) als Bezugspunkt für die weiteren Gebäudehöhen festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe ist auch dann maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe, wenn von ihr zulässigerweise nach oben oder unten abgewichen wird. Die Höhengestaltung im Plangebiet orientiert sich im Wesentlichen an der Höhenlage des bestehenden Gebäudes bzw. der das Plangebiet umgebenden Straßenzüge.

### Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhen

Die Begrenzung erfolgt über maximal zulässige Gebäudehöhen. Die festgesetzten Höhen für den Altbau orientieren sich dabei am existierenden Gebäude. Die Festsetzungen für den Neubau sind aus dem denkmalgeschützten Baukörper des Kasinos abgeleitet und passen sich an den im Bebauungsplan „Hartenecker Höhe“ Nr. 092/03 festgesetzten Höhen an.

### **5.3 Bauweise**

Es wird auf Grundlage der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise für den Altbau festgesetzt mit einer Gebäudelängenbeschränkung von 60 m. Das Bestandsgebäude besitzt eine Länge von ca. 58 m und überschreitet damit die Längenbeschränkung von 50 m für eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Für den neuen Baukörper gilt eine offene Bauweise, da es sich um einen einzelnen Baukörper handelt.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

Die Baufenster sind auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand und die in einem städtebaulichen Entwurf entwickelte ergänzende Neubebauung abgestimmt. Im Gegensatz zum denkmalgeschützten Gebäudebestand können bei der Neubebauung die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen in geringem Umfang überschritten werden, um eine größere architektonische Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Die Parkierung auf den privaten Grundstücken erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage, um die notwendige Zahl von Stellplätzen auf privaten Flächen unterzubringen und somit einer Verschärfung der Parkierungssituation innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen durch die geplante Wohnbebauung entgegenzuwirken. Es wird davon ausgegangen, dass in der Tiefgarage bis zu 35 Stellplätze und auf dem Grundstück 11 offene bzw. überdachte Stellplätze realisierbar sind. Die Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche und den für Parkierung festgesetzten Flächen resultiert aus der bereits hohen Bebauungsdichte des Plangebietes und dem Schutz des Baumbestandes. Die Grünbereiche, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, sollen freigehalten und nicht für Parkierung verwendet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mit dem Ziel der Freihaltung der Gartenbereiche von Bebauung werden nur erforderliche Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern, Fahrrädern und Kinderwägen zugelassen.

### **5.5 Verkehrserschließung**

#### **Fahrverkehr, Fußgänger und Radfahrer**

Durch die vorhandene Verkehrserschließung werden innerhalb des Plangebiets keine zusätzlichen öffentlichen, verkehrlichen Erschließungen für den Fahrverkehr notwendig. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll ausschließlich von der Comburgstraße aus über ein Teilstück des bestehenden Feldweges erfolgen. Der Feldweg östlich der Tiefgaragenzufahrt bleibt weiterhin ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie Fußgänger-

gern, Radfahrern und Nutzern der angrenzenden Schrebergärten vorbehalten (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VBZ 1)

Die ebenerdigen Stellplätze sind über eine Stichstraße von der Elisabeth-Kranz-Straße von Osten her erschlossen. Wegen des Baumbestandes ist der Einfahrtsbereich zu den Stellplätzen in der Lage festgelegt. Die Stichstraße mündet in den Promenadenweg längs der Landschaftskante bzw einen Verbindungsweg zum Feldweg, der nur für Fußgänger und Radfahrer freigegeben werden soll (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VBZ 2). Für die Andienung der Versorgungseinrichtung der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim ist zusätzlich erforderlich, dass Fahrzeuge zur Anlieferung von Brennstoffen sowie zur Wartung und Erneuerung der technischen Anlagen bis auf das Baugrundstück der Heizzentrale über die Stichstraße von der Elisabeth-Kranz-Straße fahren können (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VBZ 3).

Die westliche Stichstraße von der Elisabeth-Kranz-Straße, die unmittelbar vor dem Giebel des denkmalgeschützten Kasinos endet, ist nur für eine fußläufige Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Aufgrund des zu erhaltenden Baumbestandes ist eine Zufahrt hier ausgeschlossen.

### **Ruhender Verkehr**

Die private Parkierung erfolgt gemäß den Festsetzungen in einer Tiefgarage und über ebenerdige Stellplätze. Mit der Tiefgarage wird der Hauptparkdruck behoben. Aufgrund der Bestandssituation kann die Tiefgarage ausschließlich im Gebiet WA 2 untergebracht werden. Mit Rücksicht auf den Baumbestand und das Umfeld des denkmalgeschützten Kasinos sollen ebenerdige Stellplätze oder Garagen ausschließlich auf der dafür festgesetzten Fläche angelegt werden. Mit Rücksicht auf das Umfeld des Kulturdenkmals sind nur offene Garagen (Carport) zulässig. Offene Garagen sind dabei im Sinne der Garagenverordnung (§ 1 (1) Nr. 1 GaVO) definiert.

Es wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet auf den Bauflächen 44 Stellplätze realisierbar sind. Davon entfallen 33 Stellplätze auf die Tiefgarage, 11 Stellplätze können ebenerdig angelegt werden. Damit entstehen voraussichtlich mehr Stellplätze als baurechtlich erforderlich sein werden.

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

### **Fernwärme**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist im Unterschoss eine Versorgungsanlage der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim geplant. Das Heizwerk ist in das städtische Fernwärmenetz eingebunden und sichert die Wärmeversorgung des gesamten Baugebietes Hartenecker Höhe mit. Durch diese Festsetzung wird die bereits planungsrecht-

lich gesicherte Versorgungsfläche zu Gunsten der Stadtwerke weiterhin aufrecht erhalten.

### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt mit Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Stadt Ludwigsburg. Es ist vorgesehen, den Neubau und größtenteils den Altbau über die Trennkanalisation des Wohngebietes „Hartenecker Höhe“ zu entwässern. Der nordwestliche Gebäudeteil des Altbaus soll über die Mischkanalisation in der Comburgstraße entwässert werden, da aufgrund der Höhenlage die Anbindung des nordwestlichen Gebäudeteils an die Trennkanalisation einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen würde.

### **Versorgung**

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze und den Bau des Wärmekraftwerkes wird eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit allen notwendigen Medien sicher gestellt.

In Plan und Textteil wird ein Fernwärmekraftwerk festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine ökologische Versorgung des Plangebiets und des Gebiets „Hartenecker Höhe“ mit Fernwärme garantieren.

### **Müll- und Wertstoffentsorgung**

Die Müll- und Wertstoffentsorgung kann durch Bereitstellung der Müll- und Wertstoffbehälter an der östlichen Stichstraße zur Elisabeth-Kranz-Straße erfolgen. Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, dem Plangebiet ein angenehmes Erscheinungsbild zu verleihen und die negativen Auswirkungen der Müll- und Wertstoffbehälter zu reduzieren.

## **5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB belasteten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in der Planzeichnung eingetragen.

### **GR 1**

Das Gehrecht GR1 zu Gunsten der Allgemeinheit schafft eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden von der Elisabeth-Kranz-Straße nach Norden abgehenden Stichstraßen. Dadurch wird auch nach der Umnutzung des Kasinos die Durchlässigkeit des Fußwegenetzes in diesem Bereich sichergestellt.

### **GR 2/FR/LR**

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GR 2/FR/LR zu Gunsten der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim ist für die Andienung des Heizkraftwerkes erforderlich. Es ist beab-

sichtigt, an dieser Stelle Brennstoffe anzuliefern und über einen Schacht Aggregate der Heiztechnik in das Untergeschoss einzubringen und auszutauschen.

## 5.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen für Flächen und Einzelbäume festgesetzt. Die Bäume wirken sich positiv auf die Entstehung von Frischluft aus und bieten z.B. Vögeln Nist- und Nahrungsplätze. Um sicherzustellen, dass nur standortgerechte Bäume gepflanzt werden, ist als Anlage zum Textteil eine entsprechende Pflanzliste beigefügt (vgl. Kap. 6 Belange des Umweltschutzes – Bilanz Baumbestand bzw. Artenschutz).

Außerdem wird zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers, zum klimatischen Ausgleich und zur optischen Aufwertung eine intensive Begrünung mit einer Mindestüberdeckung von 50 cm der geplanten Tiefgarage vorgeschrieben, so dass durch die Tiefgaragenbegrünung Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermindert werden.

## 5.9 Immissionsschutz

Grundlage für die schallschutztechnische Beurteilung bildet die schalltechnische Untersuchung Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom Juni 2010 (4826).

Da der benachbarte Fußballplatz vor Inkrafttreten der 18. BImSchV errichtet wurde, soll gemäß § 5 Abs. 4, 18. BImSchV die zuständige Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte an den genannten Immissionsorten jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten sind (Altanlagenbonus). Die Untersuchung ergab, dass sowohl für den Trainingsbetrieb auf dem Fußballplatz außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten an Werktagen als auch für den Spielbetrieb sonntags außerhalb der Ruhezeiten die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV sicher eingehalten werden. Für den Spielbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeiten wurden Richtwertüberschreitungen im 1. OG am ehemaligen Kasino von bis zu ca. 4 dB(A) ermittelt. Aufgrund des Altanlagenbonus sind auch für diesen Fall keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

In den Dachgeschossen wird davon ausgegangen, dass die Richtwerte der 18. BImSchV (Altanlagenbonus) ebenfalls um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten werden und damit der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## 6. Belange des Umweltschutzes

### Beschreibung des Bestandes, Beurteilung der Auswirkungen auf den Umweltzustand, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Weiteren werden die aufgrund der Planung auftretenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen betrachtet. Hierzu wird der bisherige Bebauungsplan einschließlich der Inhalte des zugehörigen Grünordnungsplanes den neuesten Planungsabsichten gegenübergestellt.

#### Schutzgüter Boden und Grund- / Oberflächenwässer:

Fläche	BP 092/03 in m <sup>2</sup>	Ver- siegelung	BP-Änderung in m <sup>2</sup>	Ver- siegelung	Bilanz in m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche					
Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze (§19(4) BauNVO)	4.530	80%	5.683	60%	
Wohn- und Mischbaufläche					
Ver-/Entsorgungsfläche	930	100%			
Verkehrsfläche	855	100%	881	100%	
Baumschutzbereich	3.225	0%	3.248	0%	
sonst. Grünfläche	546	0%	141	0%	
Verkehrsgrün			133	0%	
<b>Summe</b>	<b>10.086</b>		<b>10.086</b>		
<b>Versiegelte Flächen</b>	<b>5.409</b>		<b>4.291</b>		<b>-1.118</b>
<b>Unversiegelte Flächen</b>	<b>4.677</b>		<b>5.795</b>		<b>1.118</b>

Insbesondere durch die geringere GRZ der Wohnbaufläche gegenüber der bisherigen Sondergebietsfläche wird sich der Versiegelungsgrad von ca. 5.400 qm auf ca. 4.300 qm reduzieren. Somit kann davon ausgegangen werden, dass gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine negativen Einflüsse auf Boden, Grund- und Oberflächenwasser entstehen.

**Es entsteht keine Verschlechterung in diesen Schutzgütern.**

#### Schutzgut Klima/Luftqualität:

Aufgrund des insgesamt höheren Anteils unversiegelter Flächen und der Ausweisung von zusätzlichen Pflanzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich keine wesentliche nachteilige Veränderung für das Schutzgut Klima ergibt.

**Es entsteht keine Verschlechterung in diesem Schutzgut.**

## Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen

Flächenbilanz Biotopstrukturen

<b>Baumschutzfläche</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
Baumschutzfläche alt	3.225
Wegfallende Baumschutzflächen	645
Hinzukommende Baumschutzflächen	668
Differenz	23
<b>Baumschutzfläche neu</b>	<b>3.248</b>

Für die vorgesehene Bebauungsplanänderung ist es notwendig, bisher festgesetzte Baumschutzbereiche anderweitig zu nutzen. So wird im westlichen Bereich statt eines Baumschutzbereiches eine Teilfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Gegenzug werden zusätzlich Bereiche mit in den Baumschutzbereich einbezogen, so dass im nördlichen Bereich, auf bisherigen Sondergebiets- bzw. Ver-/Entsorgungsflächen, weitere Flächen dem Baumschutz zur Verfügung stehen. Die seither innerhalb des Baumschutzbereiches vorgesehene Wegeverbindung kann im Zuge dieser neuen Planung entfallen.

Insgesamt stellt sich folgende Gesamtsituation ein:

<b>Fläche</b>	<b>BP 092/03 in m<sup>2</sup></b>	<b>BP-Änderung in m<sup>2</sup></b>
Baumschutzbereich	3.225	3.248
sonst. Grünfläche	546	141
Verkehrsgrün		133



## Bilanz Baumbestand

Aufgrund der vorgesehenen Planung entfallen im Bereich des noch bestehenden Heizwerkes folgende, bisher als Pflanzbindung festgesetzte Bäume

Baum-Nr. (Koch)	Baum-Nr. (Stadt)	Anzahl	Gehölzart	Alter
136	34214/ 34212	2	Aesculus hippocastanum	70-75
142	34216(34215)	1	Populus deltoides	80
143	34217/ 34220	1	Aesculus hippocastanum	55-75
144	34218/ 34219	2	Fraxinus excelsior	30-40
250	34191	1	Tilia cordata	34-45

Die Pappel und die Kastanien sind auf Grund ihres hohen Alters in der Vitalität reduziert.

Dem Verlust der Bäume und damit auch den verloren gehenden Lebensräume wird durch die Ausweitung der **Baumschutzbereiche** und der zusätzlichen Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten entgegengewirkt. Ebenso wird eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung (Abrissmaßnahmen am Kasino- und Heizkraftgebäude und Betreuung der Baumfällarbeiten) festgelegt. Zusätzlich werden die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen für eine Optimierung der Biotopausstattung erzielt.

## Artenschutz

Für den Aspekt des Artenschutzes sind folgende Schutzmaßnahmen für Bäume und Gehölzgruppen erforderlich:

### Neupflanzung von Bäumen

Insgesamt 6 Bäume müssen im Bereich der Baumschutzzonen nachgepflanzt werden. Die Neupflanzungen stehen im Zusammenhang mit den oben angeführten Baumfällungen. Zur Sicherung des Lebensraumes der geschützten Brutvogelarten sind die Neupflanzungen im Zuge der erstmaligen Bebauung des Baugebietes WA 2 durchzuführen.

### Ablagerung von Totholz

In beiden Baumschutzgebieten sollen weitere Tothölzer stehend, z.B. als Bock aufge-

stellt, und liegend gelagert werden. Dafür geeignetes Holz fällt beim Abholzen der Bäume an.

#### Anlegen einer Gehölzinsel

In der nördlichen Baumschutzzone soll eine 10 x 10 m große Gehölzinsel mit Gebüschcharakter und Hochhecken geschaffen werden, die abschnittsweise, frühestens nach 4 Jahren, auf den Stock gesetzt werden soll.

#### Hochwachsenlassen von bestehenden jungen Bäumen

Einzelne junge Bäume, die jetzt schon existieren, sollen im Bereich der Baumschutzzone zum Feldweg hoch wachsen.

#### Freiflächen innerhalb der Baumschutzzone

Innerhalb der beiden Baumschutzzonen sollen Freiflächen entstehen, die einmal im Jahr oder alle zwei Jahre gemäht werden sollen, so dass diese Baumschutzzonen nicht völlig verbuschen. Diese Freiflächen im nördlichen Baumschutzgebiet bieten dann auch den Bewohnern freien Ausblick ohne den Schutzzweck zu beeinträchtigen.

#### Einzäunen der Baumschutzzonen

Die Baumschutzzonen werden mit einem stabilen Zaun versehen, so dass keine Zugangsmöglichkeiten bestehen. Dadurch sind ungestörte Schutzzone gewährleistet.

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen werden für alle Arten (Vögel und Fledermäuse) die Lebensräume optimiert. Mit Mehlschwalbe und Mauersegler sollen zwei neue gefährdete Arten angesiedelt werden.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen und Einhaltung der Bauzeitenbeschränkungen werden die Ziele des Artenschutzkonzeptes des Gesamtbebauungsplans eingehalten, so dass die Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Befreiung nach wie vor gegeben sind.

Nach ihrem Schutzzweck werden in den Baumschutzgebieten nur Pflegemaßnahmen durchgeführt, die zur Erhaltung und Sicherung des Lebensraums der vorkommenden Brutvögel erforderlich sind. Mit den vorgesehenen Neupflanzungen aber auch dem natürlichen Aufwuchs von Bäumen und Gehölzen können die im Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) geregelten Grenzabstände unterschritten werden. In diesen Fällen ist in Anwendung von § 27 NRG den Naturschutzziele Vorrang vor den privaten Ansprüchen einzuräumen.

**Es entsteht keine bedeutende Verschlechterung im Schutzgut Flora/ Fauna/ Biotopstrukturen.**

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:**

Die Planung führt zu einem Verlust von ortsbildprägenden Bäumen. Die Randeingrünung des Gebietes bleibt jedoch nach wie vor erhalten. Da bereits im bestehenden Bebauungsplan nur unerhebliche Beeinträchtigungen prognostiziert wurden, kann auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass die Planung nicht zu weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung führt.

**Es entsteht keine Verschlechterung in diesem Schutzgut.**

### **Schutzgut Mensch:**

Mit der Realisierung des Vorhabens kann das ortsbildprägende Gebäude des ehemaligen Offizierskasinos erhalten und damit die vorhandenen stadträumlichen Qualitäten gestärkt werden. Durch die Eingrünung der neu geschaffenen Wohnflächen wird die Situation für das Wohnen und Wohnumfeld verbessert.

**Es entsteht keine Verschlechterung in diesem Schutzgut.**

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen**

Die Bauvorschriften dienen dazu, dass der Altbaubestand in seiner denkmalgeschützten Architektur im Wesentlichen erhalten wird und der neu geplante Baukörper sich gut in das Gebäudeensemble einfügt. Dabei ist geplant, dass der neue Baukörper sich in seiner äußeren Form an die vorhandenen Architektur angleicht und sich zugleich in der detaillierten Gestaltung von Fassaden und Dach als spätere Erweiterung absetzt.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und glänzende sowie grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen.

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt. Gewerbliche Nutzungen sollen im Rahmen eines Wohngebietes entsprechende Werbemöglichkeiten erhalten, ohne dass die Werbeträger das Gesamtbild dominieren.

## **7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedigungen und Müllbehälterstandorte**

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Flächen dient der Minimierung der Eingriffswirkungen in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Um zu massive Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Flächen zu vermeiden und den grünen Charakter des Gebietes zu erhalten, werden Einfriedigungen auf beschnittene und freiwachsende Hecken beschränkt.

Die Festsetzungen zu den Müllbehälterstandorten dienen dem Erscheinungsbild des Plangebietes.

## **7.3 Außenantennen**

Die zulässige Anzahl von Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen wird pro Gebäude auf maximal 2 Anlagen begrenzt. Die Bauvorschrift ist im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals einschließlich seines unmittelbaren Umfeldes aus gestalterischen Gründen erforderlich. Alternative Empfangsmöglichkeiten sind durch die Anbindung des Plangebietes an das Breitbandkabelnetz vorhanden.

## **7.4 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen werden aus ortsgestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen, da die Sichtbarkeit der Leitungen das Gebiet ästhetisch beeinträchtigen würde. 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 notwendig am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niedrigerer Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen.

# **8. Gutachterliche Grundlagen der Planung**

Der Planung liegen folgende Gutachten zugrunde:

### Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Kasino Hartenecker Höhe  
Nr. 092/04, 16.06.2010

### Artenschutzgutachten

Artenschutzfachliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kasino Hartenecker Höhe“, Nr. 092/04 Ludwigsburg – Endbericht, 31.05.2010 / 29.07. 2010

### Weitere Gutachten

Zu weiteren vorliegenden Gutachten, insbesondere zu Altlastenverdachtsflächen, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Hartenecker Höhe“ (092/03) Ziffer 9 verwiesen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>1,01 ha</b>	<b>100 %</b>
Öffentliche Verkehrs-/Wegeflächen	ca.	0,10 ha	10 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,34 ha	34 %
Bauflächen allgemeines Wohngebiet	ca.	0,57 ha	56 %
<b>Wohn- / Gewerbeeinheiten gesamt:</b>	<b>33</b>		
Anteil Kasino:	27		
Anteil Neubau:	6		

## 10. Planverwirklichung / Kosten

Es ist vorgesehen, zur langfristigen Sicherung des Kulturdenkmals noch in 2011 mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu beginnen und das denkmalgeschützte Offizierskasino der neuen Nutzung zuzuführen.

Mit einer vertraglichen Regelung zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Grundstückserwerber sollen alle notwendigen Maßnahmen und Kostenübernahmen geregelt werden. Soweit Erschließungskosten von der Stadt Ludwigsburg zu tragen sind, werden diese über das städtische Sonderkonto für die Entwicklung der Hartenecker Höhe finanziert.

Ludwigsburg, den 14.01.2011

Uwe Müller  
KMB, Freie Architekten und Stadtplaner

Ulrich Seiler  
FB Stadtplanung und Vermessung