



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Lichtenbergstraße“

083/02

Begründung zum Entwurf des Textteils
gem. § 9 (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	4
5.	Geltungsbereich.....	5
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
7.	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	5
8.	Standortanalyse.....	5
9.	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	9
10.	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands.....	10
11.	Planungsziel und städtebauliches Konzept	13
12.	Planinhalte	14
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
12.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	14
12.4	Verkehrerschließung	15
12.5	Stellplätze und Garagen	15
12.6	Ver- und Entsorgung	15
12.7	Pflanzbindung und Pflanzgebote.....	16
12.8	Flächen für Nutzungsbeschränkungen, Geh- und Leitungsrecht.....	16
12.9	Örtliche Bauvorschriften.....	16
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	18
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 **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 13a (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (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 (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Die gesamte Wohnbaulandfläche beträgt ca. 4.390 m², so dass sich bei der festgelegten Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4 eine zulässige Grundfläche von rund 1.317 m² bis 1.756 m² ergibt. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (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 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a (2) Nr.4 i.V.m. § 1a (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 (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (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 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. 0,49 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 300,00 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 Punkt 8, Standortanalyse.

4. Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Ludwigsburg innerhalb eines bisher unbebauten 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 die Innenentwicklung zu fördern, um auch zukünftig die vorhandene Infrastruktur zu nutzen. Zum anderen sollen für die Bevölkerung attraktive Wohnmöglichkeiten bereit gestellt werden, damit diese ihren Wohnort in Ludwigsburg beibehalten können. Zugleich soll die geplante Wohn-

bauentwicklung zu einer Durchmischung (unterschiedliche Altersgruppen) des Quartiers beitragen und dem demografischen Wandel entgegenwirken.

5. Geltungsbereich

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Entwurf zum Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 28.01.2011 dargestellt ist.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

7. 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. Das Planungsgebiet gliedert sich in zwei Grundstücke. Das nördliche Grundstück (Flst. 9036/1) ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche, mit der Bestimmung für einen Kinderspielplatz bzw. eine Parkanlage ausgewiesen. Das südliche Grundstück (Flst. 9036/2) sieht eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens vor.

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

8. Standortanalyse

Im Rahmen einer Standortanalyse wurde geprüft, ob die ursprünglich planungsrechtlich vorgesehene Nutzung, Kindergarten und öffentliche Grünfläche, noch benötigt wird. 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“ 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

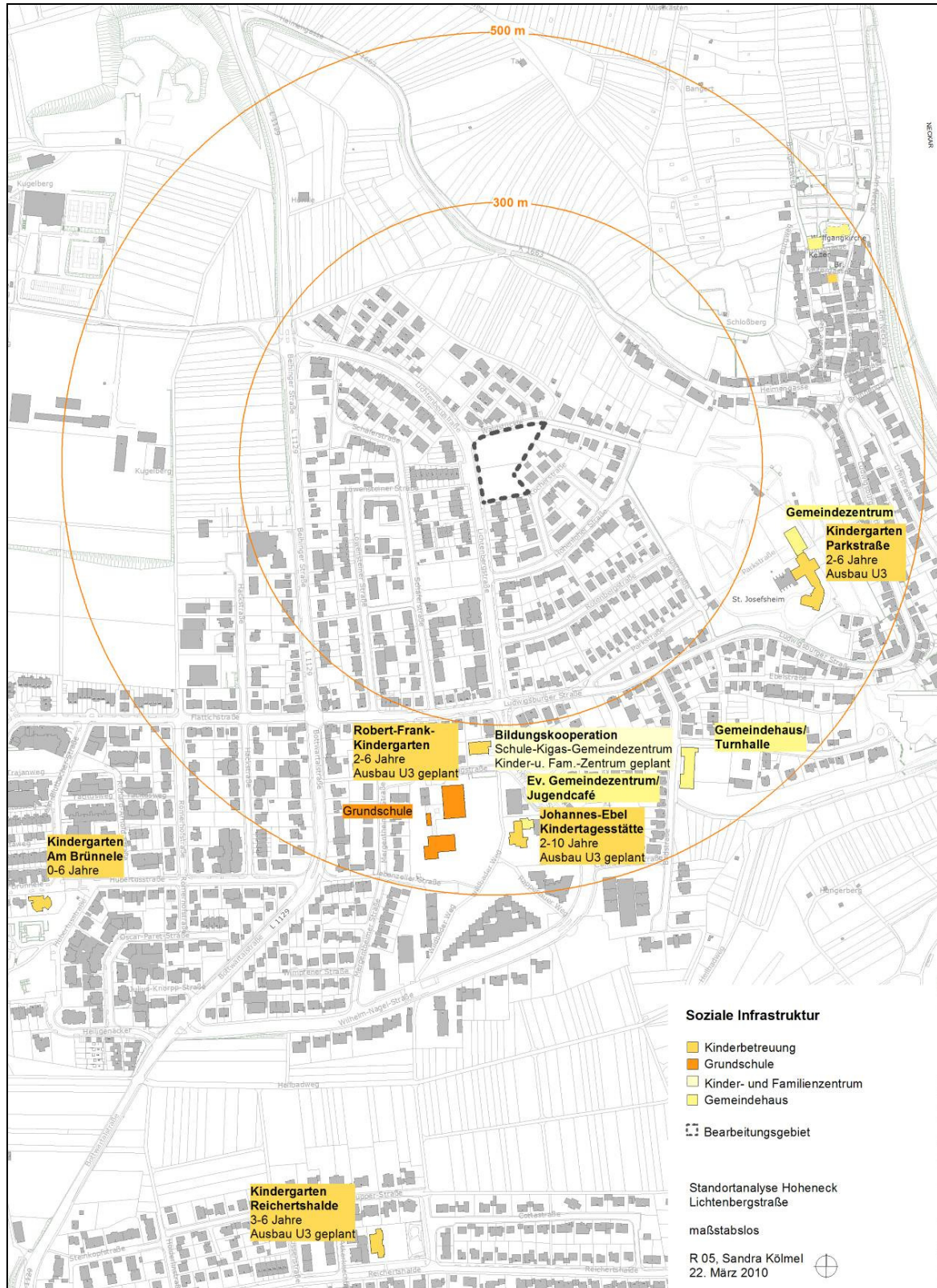
Ziel in Ludwigsburg ist es, eine stadtweite Verteilung von Kinder- und Familienzentren zu erreichen, dazu soll in jedem Stadtteil eine Kindertagesstätte zu einem Kinder- und Familienzentrum weiterentwickelt werden (vgl. Vorlage Nr. 229/07).

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 nach Auskunft des Fachbereichs Bildung und Betreuung nicht gegeben.

Soziale Infrastruktureinrichtungen (3 Kindergärten, Grundschule, zwei Gemeindezentren) sind vom Planungsgebiet aus fußläufig (max. 500,00 m) zu erreichen (vgl. Abb. 1). Darüber hinaus sind weitere Kindergärten im Stadtteil vorhanden.

Abbildung 1: Soziale Infrastruktur in Hoheneck



Freiräume

In und um Hoheneck sind ausgezeichnete Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten vorhanden. 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 ausgebaut. Insbesondere gibt es in fußläufiger Nähe mehrere Spiel- und Bolzplätze (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2: Freiräume



Resümee

Als Ergebnis der Standortanalyse bleibt festzuhalten, dass es für die ursprünglich 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.

9. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Vorhandene Nutzung

Die nach dem bestehenden Recht vorgesehene Nutzung, Kindergarten und öffentliche Grünfläche, wurde bislang nicht realisiert. Bei den Grundstücken handelt es sich um eine unbebaute Rasenfläche ohne Aufwuchs. Im südlichen Bereich des Planungsgebiets ist im **Bebauungsplanes „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01** ein Verbindungsweg (Lichtenbergstraße - Kocherstraße) vorgesehen, welcher bislang nicht hergestellt wurde.

Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche befindet sich in städtischem Eigentum. Es ist vorgesehen, dass die zukünftig bebaubaren Grundstücke sowie die privaten Zufahrten in privates Eigentum übergehen.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die umgebenden Wohnstraßen Lichtenbergstraße und Waldstücke erschlossen.

Öffentliche Parkierungsfläche

Die öffentliche Parkierungsfläche entlang dem Waldstücke ist entsprechend dem **Bebauungsplan „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01**, auch im Vorgriff für den Bedarf des Kindergartens, hergestellt worden. Die Kindergartenfläche wie auch die öffentliche Grünfläche soll mit dem Bebauungsplan „Lichtenbergstraße“ für eine Wohnbebauung genutzt werden. Mit dem Wegfall des Kindergartens entfällt auch die Notwendigkeit dieser Parkplätze.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

10. 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(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 (2) Nr.1 i.V.m. § 13 (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	BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01, GRZ von 0,4 Der Versiegelungsgrad wird auf GRZ 0,3 bis 0,4 verringert. Dadurch reduziert sich die Versiegelung.	Mit der geringeren GRZ ergibt sich ein erhöhter Anteil an unversiegelter Fläche mit der Folge von ökologischen Verbesserungen.
Wasser	BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01, GRZ von 0,4 Der Versiegelungsgrad wird auf GRZ 0,3 bis 0,4 verringert. Dadurch reduziert sich die Versiegelung.	Die Grundwasserneubildung und die Versickerungsrate sind durch die geringere Festsetzung der GRZ 0,3 nicht beeinträchtigt.

Klima und Luft	BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01, 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung Die Geschossigkeit der Gebäude wird entsprechend des Bestands auf zwei Vollgeschosse begrenzt.	Durch einen hohen Anteil an Grünfläche/Hausgarten, Pflanzgebote für Einzelbäume, Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge kann von einer ausreichenden Durchgrünung und dadurch von einer ausreichenden Ausgleichsfunktion für das Schutzgut Klima in einem innerörtlichen Wohngebiet ausgegangen werden. Weiterhin soll u.a. aus klimatischen Gründen ein höherer Energiestandard als der gesetzlich vorgeschriebene Standard der EnEV 2009 in den Kaufverträgen festgelegt werden.
Landschaftsbild und Erholung (Ortsbild)	Entlang der Lichtenbergstraße wird eine 2-geschossige, giebelständige Bebauung mit Satteldächern, in Anlehnung an den Charakter des Bestands vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich erfolgt ebenfalls eine 2-geschossige Bebauung, jedoch aus ökologischen Gründen und zur weitestgehenden Wahrung der Sicht in die freie Landschaft mit einem begrünten Flachdach.	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 zu schaffen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01, Allgemeines Wohngebiet (WA) Diese Festsetzung wird übernommen. Entlang der Lichtenbergstraße wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung die Grundflächenzahl höher angesetzt (0,4) als im rückwärtigen Bereich (0,3).	Die notwendigen Abstandsflächen der LBO wurden deutlich erhöht, so dass eine sehr gute Belüftung und Besonnung aller Gebäude gewährleistet ist. Zur Beibehaltung der hohen Wohnqualität der bestehenden Gebäude wird im rückwärtigen Bereich des Planungsgebiets eine lockerere Bebauung vorgeschlagen.
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	-

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

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
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	Private Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird die versiegelte Fläche reduziert.
Wasser	Private Zufahrten, Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird der Anteil der versiegelten Fläche reduziert.
Luft und Klima	Durch Pflanzgebote wird für eine ausreichende Durchgrünung gesorgt und somit eine Ausgleichsfunktion für Klima und Luft geschaffen. Weiterhin verbessern die begrünten Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 4° 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 Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser, mit Satteldach und mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die rückwärtigen Gebäude werden als freistehende Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und mit begrünten Flachdächern festgesetzt. Die Gebäude entlang der Straße Waldstückle werden als Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser mit begrünten Flachdächern festgesetzt.

11. Planungsziel und städtebauliches Konzept

Wie bereits beschrieben, besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit, einen innerörtlichen und noch unbebauten 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 Wohnbebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Die Gebäude entlang der Lichtenbergstraße werden in Fortführung des Bestands als Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser, mit Satteldach und mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, damit flexibel auf die Nachfrage reagiert werden kann.

Die rückwärtigen Gebäude werden als freistehende Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und begrünten Flachdächern festgesetzt. Die Gebäude entlang des Waldstückle werden als Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser mit begrünten Flachdächern festgesetzt. Mit den begrünten Flachdächern sollen die damit verbunden ökologischen Vorteile (Reduktion des Regenwasserabflusses, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, klimatische Verbesserungen, etc.) genutzt werden. Mit der Wahl der Flachdächer haben die Gebäude eine geringere Gebäudehöhe, so dass dadurch eine Abstufung zu den rückwärtigen Bestandsgebäuden erfolgt und dadurch die Sicht der angrenzenden Nachbargebäude in die freie Landschaft möglichst gewahrt wird.

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 festgesetzt, 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,) sind nicht zulässig.

Nach Prüfung der Wegebeziehungen des Quartiers wird der im bestehenden Planungsrecht vorgesehene Verbindungsweg im südlichen Bereich des Geltungsbereiches nicht übernommen. Mit den derzeitigen Straßen- und Wegeverbindungen ist eine sehr gute Durchquerung der angrenzenden Bereiche möglich, so dass ein zusätzlicher Weg nicht notwendig ist.

12. Planinhalte

12.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und gliedert sich somit planungsrechtlich in die Umgebung ein. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielen einer überwiegenden Wohnnutzung, welche auch in der Umgebung vorhanden ist. Mit dem Wohnen verträgliche und die Wohnnutzung ergänzende Nutzungen z.B. zur Versorgung des Gebiets dienende Läden oder kleinere Einheiten für Büros, Ärzte oder freie Berufe sind generell möglich. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zur Sicherung der Wohnqualität ausgeschlossen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zukünftige Wohnbebauung soll sich in die unmittelbare Umgebung einpassen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen entspricht diesem Ziel. Die nach der BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten wird mit der Festsetzung von 0,3 und 0,4 nicht ausgeschöpft bzw. genau entsprochen.

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet entlang der Lichtenbergstraße auf 0,4 und im rückwärtigen Bereich auf 0,3 festgesetzt. Dabei ist zu anmerken, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO der festgelegten GRZ hinzuzurechnen sind. Dies geschieht im Hinblick auf die Grundstücksgröße sowie einer optimalen Ausnutzung des einzelnen Grundstücks. Dies ist städtebaulich erwünscht und mit der Umgebung verträglich. Die rückwärtigen Grundstücke und die Grundstücke am Waldstückle sollen durchlässiger gehalten werden und sind daher mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Höhengestaltung, Höhen baulicher Anlagen und Gebäudehöhen

Als Bezugspunkt für die Höhengestaltung sind im Bebauungsplan die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt. Diese orientieren sich an der bestehenden Topographie, den umgebenden Straßenhöhen sowie an der angrenzenden Bebauung. Die Höhengestaltung der Baukörper orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Innerhalb des Plangebietes werden 2-geschossige Baukörper zugelassen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über eine maximale Gebäudehöhe definiert. Gemessen wird diese ab festgesetzter EFH bis zum obersten Punkt des Firstes bzw. Oberkante Attika.

12.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Entsprechend der bestehenden Bebauung sind für die geplanten Gebäude nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Für die Gebäude entlang der Lichtenbergstraße werden Satteldächer, für die rückwärtigen Gebäude und die Gebäude am Waldstückle werden Flachdächer festgesetzt. Damit eine flexible Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken erfolgen kann, werden für die Grundstücke entlang dem Waldstückle sowie für die rückwärtigen Grundstücke, welche über die Lichtenbergstraße erschlossen sind, durchgängige Baufenster 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.

12.4 Verkehrserschließung

Fuß- und Straßenverkehr

Eine Änderung der Verkehrserschließung ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet wird über die Lichtenbergstraße und das Waldstückle erschlossen. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind private Verkehrsflächen geplant. Entlang der Lichtenbergstraße ist bereits heute ein Gehweg vorhanden, der für das Plangebiet genutzt werden kann.

12.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Sinne der LBO vom 05.03.2010 fallen unter den Begriff der Garage auch Carports.

12.6 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Gemäß dem Allgemeinen Kanalisationsplan geht das Plangebiet mit einem mittleren Versiegelungsgrad von ca. 65% in die Berechnung ein. Aufgrund der bereits heute vorhandenen hohen Auslastung des Kanalnetzes sollte nach Abschluss der zukünftigen Bebauung der Befestigungsgrad der Bebauung soweit wie möglich minimiert werden.

Die Entwässerung des Plangebietes kann über bestehende Entsorgungsleitungen im Bereich der Lichtenbergstraße und des Waldstückle erfolgen. Bei den rückwärtigen Grundstücken wird voraussichtlich ein privater Anschlusskanal erforderlich sein. Dies wird im weiteren Verlauf genau geprüft. Eine getrennte Ableitung ist nicht möglich, da der Bestand im Mischsystem entwässert wird. Ziel ist es, einen möglichst hohen Versickerungsanteil zu erreichen. Dies wird durch die festgesetzten offenen Beläge, Dachbegrünungen sowie Durchgrünung des Baugebietes ermöglicht.

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 werden ihre Müllbehälter entlang der Lichtenbergstraße positionieren. Der hierfür entsprechende Raumbedarf steht zur Verfügung.

12.7 Pflanzbindung und Pflanzgebote

Die Baumreihe entlang der Lichtenbergstraße ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Festsetzung von Pflanzgeboten tragen dazu bei, den Eingriff durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, um die versiegelte Fläche möglichst zu reduzieren. Zur Durchgrünung der Hausgärten ist zusätzlich je Baugrundstück und je angefangene 200,00 m² ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Für die Flachdächer der Wohngebäude sowie die Flachdächer von Garagen ist eine extensive Begrünung vorgeschrieben. Diese Festsetzungen dienen neben der gestalterischen Gliederung des Straßenraumes hauptsächlich der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung.

12.8 Flächen für Nutzungsbeschränkungen, Geh- und Leitungsrecht

Telekommunikationsleitung (LR 1)

Durch das Plangebiet verläuft eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom, die nicht überbaut werden darf. Dazu wurde im nord-westlichen, wie auch im südlichen Bereich des Geltungsbereiches ein Leitungsrecht mit einem Durchmesser von 1,00 m zu Gunsten der Deutschen Telekom gesichert.

Gehrecht (GR 1)

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an eine bestehende Bebauung an. Entlang der Grenze zwischen Bestands- und Neubebauung wurde zu Gunsten der direkt angrenzenden Grundstücke (Kocherstraße Nr. 9, 11, 13 und 15 sowie Lichtenbergstraße 28) den Eigentümern ein 1,00 m breites Gehrecht zur Pflege und Unterhaltung ihrer Hecken gesichert.

12.9 Örtliche Bauvorschriften

Dach- und Fassadengestaltung

Entlang der Lichtenbergstraße werden in Anlehnung an den Bestand Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung orientiert sich dabei an den Gebäuden der umgebenen Bebauung. Im rückwärtigen Bereich werden aus ökologischen Gründen sowie zur möglichst weitestgehenden Wahrung der Sicht in die freie Landschaft Flachdächer mit einer Dachbegrünung vorgeschlagen. Die Installation von Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt. Damit eine gestalterische Beeinträchtigung gemildert wird, ist ein Abstand von mindestens 1,50 Metern von der Dachkante des Gebäudes einzuhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung wird ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild des Wohngebietes gefördert.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind generell gärtnerisch anzulegen. Für die Durchgrünung sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen und Begrünung der unbebauten Flächen dient hauptsächlich der Minimierung der Eingriffswirkung, zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg sind für private Zufahrten, private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen dient der Minimierung der Eingriffswirkung zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, da sie lediglich bei zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet eingesetzt werden sollen und gestalterisch unerwünschte Fremdwerbung ausgeschlossen werden soll. Automaten und Anlagen zum Anschlagen von Plakaten werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Gebietes widersprechen.

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) Nr. 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. 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.

Einfriedungen, Müllbehälterstandorte und Außenantennen

Mit den getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften wird ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild des Wohngebietes gefördert. Mit der Festsetzung, dass lebende Einfriedungen und Holzzäune verwendet werden, wird eine Gestaltung vorgeschrieben, die dem Bestand entspricht und dafür sorgt, dass sich die neue Planung gut einfügt. Dasselbe gilt auch für die Höhe der Einfriedungen und die Müllbehälterstandplätze.

Bei den Gebäuden wird darauf geachtet, dass störende Elemente an der Fassade und auf dem Dach die Gestaltung nicht zu sehr beeinflussen. Durch das Anpassen der Außenantenne an die Dach- oder Fassadenfarbe rückt die Antenne in den Hintergrund und die Gestaltung des Hauses in den Vordergrund.

Stellplatzverpflichtung

Abweichend von der Stellplatzverpflichtung nach Landesbauordnung (LBO) sind im Plangebiet pro Wohneinheit 2 Stellplätze baurechtlich nachzuweisen. 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. Alle zur Erschließung notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Mit der Regelung, dass bei zwei Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen sind wird auf mögliche Einliegerwohnungen Rücksicht genommen.

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 (inkl. Flst. 9051)	ca. 4.390 m ²	ca. 91 %
geplante private Zufahrten	ca. 157 m ²	ca. 3 %
Gehweg Lichtenbergstraße	ca. 170 m ²	ca. 4 %
Verkehrsgrün	ca. 100 m ²	ca. 2 %
Fläche des Plangebietes	ca. 4.817 m²	ca. 100 %

13.3 Voraussichtliche Nutzungsbilanz

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

13.4 Kosten

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Straßen im Plangebiet. Für die Realisierung des Plangebietes müssen keine Grundstücke mehr aufgekauft werden. Die entsprechenden Flurstücke befinden sich im städtischen Besitz. Leitungen für die Ver- und Entsorgung liegen bereits in den angrenzenden Straßen vor, Kosten entstehen lediglich für den Anschluss an diese Leitungen sowie für die Herstellung der privaten Verkehrsflächen. Die anfallenden Kosten sollen auf das gesamte Baugebiet umgelegt werden.

14. Gutachterliche Grundlagen

Gutachten bzw. gutachterliche Stellungnahmen sind bisher nicht notwendig. Bei Bedarf werden entsprechende Gutachten angefordert.

15. Planverwirklichung und Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Mai 2010 begonnen und soll Ende des Jahres 2011 abgeschlossen werden. Der Beginn der Grundstücksvermarktung ist für März 2011 vorgesehen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 28.01.2011

Stadt Ludwigsburg,
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

gez. A. Burkhardt

A. Burkhardt

Stadt Ludwigsburg,
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

gez. S. Kölmel

S. Kölmel