



BEBAUUNGSPLAN und
örtliche Bauvorschriften

„Lichtenbergstraße“

083/02

Begründung zum Entwurf
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	5
5.	Geltungsbereich.....	5
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
7.	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	6
8.	Standortanalyse.....	6
9.	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	10
10.	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands.....	11
11.	Planungsziel und städtebauliches Konzept	13
12.	Planinhalte	15
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
12.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	15
12.4	Verkehrerschließung	16
12.5	Stellplätze und Garagen	16
12.6	Ver- und Entsorgung	16
12.7	Pflanzbindung und Pflanzgebote.....	17
12.8	Flächen für Nutzungsbeschränkungen, Geh- und Leitungsrecht.....	17
12.9	Örtliche Bauvorschriften.....	18
13.	Bodenordnung, Flächen und Kosten	19
13.1	Bodenordnung	19
13.2	Flächenbilanz	19
13.3	Mögliche Nutzungsbilanz	20
13.4	Kosten.....	20
14.	Gutachterliche Grundlagen	20
15.	Planverwirklichung und Durchführung	20

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, vom 12.04.2011 BGBl. I S. 619.
- 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 1. 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 im Verfahren Bebauungsplan „Lichtenbergstraße“ Nr. 083/02 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 bzw. 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



Abbildung 1:
Luftbild mit 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 etwa 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 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 keine weiteren Flächenressourcen.

Ziel ist es, zum einen die Innenentwicklung zu fördern, um auch zukünftig die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und auszulasten. Zum anderen sollen für die Bevölkerung attraktive Wohnmöglichkeiten bereit gestellt werden, damit diese ihren Wohnort in Ludwigsburg beibehalten können. Zugleich soll die geplante Wohnbauentwicklung zu einer Durchmischung des Quartiers mit unterschiedlichen Altersgruppen beitragen und dem demografischen Wandel entgegenwirken.

5. Geltungsbereich

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplanentwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 06.05.2011 dargestellt ist.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des **Bebauungsplans „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 Zweckbestimmung Kinderspielplatz bzw. Parkanlage ausgewiesen. Das südliche Grundstück (Flst. 9036/2) legt eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens fest.

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 festgelegte 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 Bestandssituation 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“ zur Schaffung von 10 U3-Plätzen zu erweitern. 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, Grundsschule, zwei Gemeindezentren) sind vom Planungsgebiet aus fußläufig (max. 500 m) zu erreichen (vgl. Abb. 2). Darüber hinaus sind weitere Kindergärten im Stadtteil vorhanden.

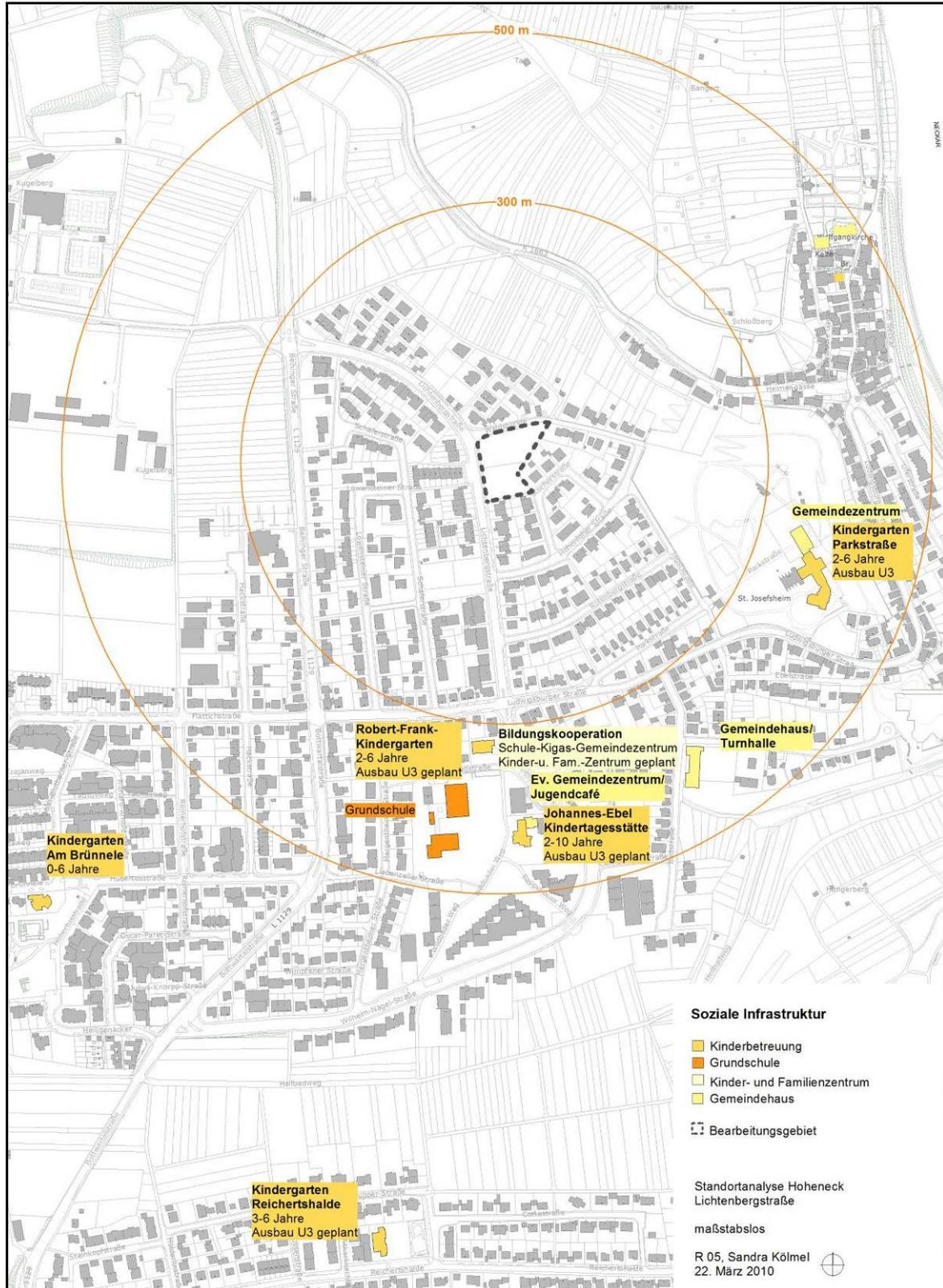


Abbildung 2: Soziale Infrastruktur in Hoheneck

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. 3).



Abbildung 3: 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 bzw. geben wird.

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 Bebauungsplan „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01 ein Verbindungsweg (Lichtenbergstraße - Kocherstraße) vorgesehen, welcher bislang nicht hergestellt wurde.

Eigentumsverhältnisse

Nahezu die gesamte Fläche des Geltungsbereichs befindet sich in städtischem Eigentum. Eine Teilfläche des Flurstückes 9051 (Waldstückle 7) befindet sich bereits in Privateigentum. Diese Teilfläche wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um direkt an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 8/43 (vgl. S. 6) anschließen zu können. Es ist vorgesehen, dass die zukünftig bebaubaren Grundstücke sowie die private Zufahrt in privates Eigentum übergehen.

Verkehrerschließung

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

Öffentliche Parkierungsfläche

Die öffentliche Parkierungsfläche entlang dem Waldstückle 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“ Nr. 083/02 für eine Wohnbebauung genutzt werden. Mit dem Wegfall des Kindergartens entfällt auch die Notwendigkeit dieser öffentlichen Parkplätze.

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur späteren Wohnnutzung nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenflächen der Lichtenbergstraße, der Kocherstraße und dem Waldstückle 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 auf dem Baugelände offener Boden und Wiese. Durch notwendige Zufahrten und Straßenanschlüsse müssen zwei Bestandsbäume entfallen.	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, legt eine GRZ von 0,4 fest. Der Versiegelungsgrad wird in Teilen auf GRZ 0,3 verringert. Dadurch reduziert sich auch die zulässige 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, legt eine GRZ von 0,4 fest. Der Versiegelungsgrad wird in Teilen auf GRZ 0,3 verringert. Dadurch reduziert sich auch die zulässige die Versiegelung.	Die Grundwasserneubildung und die Versickerungsrate sind durch die geringere Festsetzung der GRZ 0,3 nicht beeinträchtigt.

Klima und Luft	<p>BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01 setzt 1 bis 2-geschossige Wohnbebauung fest.</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, 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.</p>
Landschaftsbild und Erholung (Ortsbild)	<p>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.</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 zu schaffen.</p>
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<p>BP „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01 setzt Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.</p> <p>Diese Festsetzung wird übernommen. Entlang der Lichtenbergstraße wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung die Grundflächenzahl höher angesetzt (GRZ 0,4) als im rückwärtigen Bereich (GRZ 0,3).</p>	<p>Die notwendigen Abstandsflächen der LBO wurden deutlich erhöht, so dass eine 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.</p>
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 mögliche Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser, mit Satteldach und mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die rückwärtigen Gebäude sowie die Gebäude entlang der Straße Waldstückle werden als freistehende Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und mit begrünten Flachdächern festgesetzt.

11. Planungsziel und städtebauliches Konzept

Wie bereits beschrieben, besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, einen innerörtlichen und noch unbebauten Bereich für eine attraktive Wohnbebauung zu nutzen und 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 in Art und Maß an der umgebenden Bebauung. Die Gebäude entlang der Lichtenbergstraße sind in Fortführung des Bestands als Doppelhäuser oder freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldach sowie zwei Vollgeschossen zulässig. Somit kann flexibel auf die Nachfrage nach Einzel- oder Doppelhäusern reagiert werden.

Auf den rückwärtigen Grundstücken sowie den Grundstücken entlang des Waldstückle sind freistehende Einfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und begrünten Flachdächern zulässig. Mit den begrünten Flachdächern sollen die damit verbunden ökologischen Vorteile (Reduktion des Regenwasserabflusses, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, klimatische Verbesserungen, etc.) genutzt werden. Durch die 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 gewahrt werden kann.

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 kaum weitere verfügbare Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbereichs gibt.

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 gute Durchquerung der angrenzenden Bereiche möglich, so dass ein zusätzlicher Weg nicht notwendig wird.



Abbildung 4:
Planungskonzept mit unverbindlichem Bauungsvorschlag (Variante Einzelhäuser), ohne Maßstab

12. Planinhalte

12.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und fügt 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 das Wohnen ergänzende Nutzungen, z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder kleinere Einheiten für Büros, Ärzte oder freie Berufe, sind generell zulässig. 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)

Das Plangebiet wird sich in die unmittelbare Umgebung einpassen. Dem trägt die Festsetzung von Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen Rechnung. Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet entlang der Lichtenbergstraße auf 0,4 und im rückwärtigen Bereich sowie entlang dem Waldstückle auf 0,3 festgesetzt. Dabei ist zu anzuemerken, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zusätzlich nach § 19 (4) BauNVO mit bis zu 50 % der festgelegten GRZ angerechnet werden.

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 festgesetzte EFH kann in Ausnahmefällen um bis zu 0,5 m über- bzw. 1,0 m unterschritten werden. Damit wird ein gewisser Spielraum für die Objektplanung eingeräumt, um z.B. die Entwässerung gewährleisten zu können.

Die Höhengestaltung der Baukörper passt sich der umgebenden Bebauung an. 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 und dem Gebäude Ecke Lichtenbergstraße/Ecke Waldstückle werden Satteldächer festgesetzt. Damit fügt sich die Dachform in die umgebende Bebauung entlang der Lichtenbergstraße ein. Für die rückwärtigen Gebäude und die Gebäude am Waldstückle werden einheitlich Flachdächer festgesetzt. Damit können ökologische Vorteile sowie die Sicht der angrenzenden Nachbargebäude in die freie Landschaft gewahrt werden.

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

12.4 Verkehrserschließung

Fußwege- und Straßenverbindungen

Eine Änderung der Verkehrserschließung ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet wird über die Lichtenbergstraße und das Waldstückle erschlossen. Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist eine private Verkehrsfläche 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 im Sinne der derzeit gültigen LBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen (GA, ST) zulässig. Sind für das Baugrundstück keine Flächen für Garagen und/oder Stellplätze festgesetzt, sind diese außer in den überbaubaren Grundstücksflächen auch innerhalb der zur Verkehrsfläche orientierten Vorgartenflächen und den seitlichen Abstandsflächen bis auf Höhe der rückwärtigen Baugrenzen zulässig.

Mit dieser Regelung wird die Lage von Garagen und Stellplätzen, auch im Hinblick auf eine Modellierung des Geländes, im städtebaulichen Sinne gesteuert.

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. Ziel ist es, einen möglichst hohen Versickerungsanteil zu erreichen. Dies wird durch die festgesetzten offenen Beläge, Dachbegrünungen sowie Durchgrünung des Baugebietes ermöglicht.

Die beiden östlichen, der Kocherstraße zugewandten Grundstücke, sowie die Fläche der privaten Zufahrt soll über die Kocherstraße entwässert werden. Die beiden Grundstücke an der Lichtenbergstraße sollen jeweils direkt an die Kanalisation der Lichtenbergstraße angeschlossen werden. Das Grundstück Ecke Lichtenbergstraße/Ecke Waldstückle sowie die beiden östlich anschließenden Grundstücke sollen über das Waldstückle entwässert werden. Durch diese Entflechtung der Entwässerung sind die vorhandenen Leitungsdimensionierungen ausreichend.

Versorgung

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Bereich der Lichtenbergstraße, der Kocherstraße und dem 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 in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang der Lichtenbergstraße sind 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 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 verlaufen teilweise Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die nicht überbaut werden dürfen. Im nord-westlichen Bereich hat das Leitungsrecht eine Breite von 1,0 m, im süd-westlichen Bereich des Plangebietes beträgt das Leitungsrecht 3,0 m. Für Flächennutzungen, bauliche Nebenanlagen und Bepflanzungen gelten die Bedingungen und Hinweise des Versorgungsträgers.

Kanaltrasse (LR 2)

Die mit LR 2 bezeichnete Fläche soll mit einem Leitungsrecht zur Führung und Unterhaltung zu Gunsten der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) versehen werden. Die Breite dieses Leitungsrechtes beträgt 3,0 m. Die Fläche darf weder bebaut noch mit Bäumen oder mit tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

Kabelanlage (LR 3)

Die mit LR 3 bezeichnete Fläche soll mit einem Leitungsrecht, mit einer Breite von 3,0 m, zu Gunsten der Kabel Baden-Württemberg versehen werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verlaufen teilweise alle 3 Leitungsrechte. Im Hinblick auf die Sicherheit der einzelnen Anlagen bzw. die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterungsmöglichkeit erhalten die Leitungsrechte einheitlich einen Durchmesser von 3,0 m.

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 festgelegt. Die Installation von Solaranlagen auf Flach- und Satteldächern wird generell unterstützt. Solaranlagen sind bei Satteldächern zulässig, wenn sie der Dachneigung angepasst sind, bei Flachdächern sind aus gestalterischen Gründen Abstände von mindestens 1,5 m von der Dachkante 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 und heimische Sträucher und Wildkräutermischungen 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 Anschlag 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 Wegebauasträger 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 Einfriedigungen 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 Wohneinheit 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 Wohneinheiten 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. 4.418 m ²	ca. 92 %
geplante private Zufahrten	ca. 130 m ²	ca. 3 %
Gehweg Lichtenbergstraße	ca. 169 m ²	ca. 3 %
Verkehrsgrün	ca. 99 m ²	ca. 2 %
Fläche des Plangebietes	ca. 4.816 m²	ca. 100 %

13.3 Mögliche Nutzungsbilanz

4 Doppelhaushälften	je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit (WE)	ca. 4 WE
5 Einzelhäuser	je Einzelhaus 1,5 WE	ca. 7,5 WE
Gesamt		ca. 11,5 WE

13.4 Kosten

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehenden Straßen im Plangebiet. Für die Realisierung des Plangebietes müssen keine Grundstücke aufgekauft werden, die entsprechenden Flurstücke befinden sich bereits in städtischem Eigentum.

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 werden auf das gesamte Baugebiet umgelegt.

14. Gutachterliche Grundlagen

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlief der Feldweg (FW 527/1), der ursprünglich der Landwirtschaft diente. Mit dem Bebauungsplan „Hoheneck Nord“ Nr. 083/01 wurde dieser als öffentliche Grünfläche überplant. Das Büro Peter Bergmann (Geotechnik) hat den Prüfauftrag erhalten, ob der Feldweg seiner Zeit entsprechend zurückgebaut wurde und welche Beschaffenheit der Boden in diesem Bereich aufweist. Die Ergebnisse der Untersuchung stehen noch aus, werden aber bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Der Geltungsbereich liegt in der Karte „Fliegerschäden in Ludwigsburg im 2. Weltkrieg“ im Bereich einer Verdachtsfläche. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird beauftragt eine Luftbildauswertung durchzuführen, um im Anschluss eine Aussage bezüglich des Kampfmittelverdachts zu treffen. Die Ergebnisse der Untersuchung stehen noch aus, werden aber bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

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 Mai 2011 vorgesehen.

Aufgestellt:

Albrecht Burkhardt, 06.05.2011
 Stadt Ludwigsburg
 Fachbereich Stadtplanung und Vermessung