



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 269/12

**Sachbearbeitung:**

Seiler, Ulrich  
Bauer, Daniel  
Pfizenmaier, Hans-Peter

**Datum:**

22.06.2012

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

05.07.2012  
05.07.2012

**Sitzungsart**

NICHT ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bebauungsplan "Karlshöhe" Nr. 057/06  
- Aufstellungsbeschluss, Städtebauliches Konzept und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

**Bezug SEK:**

Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

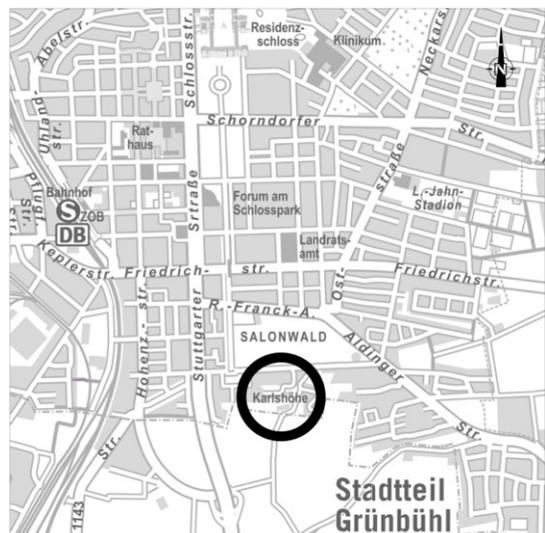
**Anlagen:**

- 1 Städtebauliches Konzept vom 22.06.2012
- 2 Westliche Fortsetzung Südrandweg vom 20.06.2012

**Beschlussvorschlag:**

- I. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Karlshöhe“ Nr. 057/06 wird beschlossen.

Der künftige Geltungsbereich wird nach dem derzeitigen Stand der Planung im Wesentlichen begrenzt durch die Königinalle im Norden, die Bodelschwinghstraße im Osten, die Gemarkungsgrenze nach Kornwestheim im Süden und den Theodor-Lorch-Weg im Westen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Plan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 22.06.2012.



- II. Ziel der Planung ist es, die weitere bauliche Entwicklung im Bereich des Diakoniewerks Karlshöhe zu sichern und städtebaulich zu ordnen.

III. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Bezug zum Stadtentwicklungskonzept

Das Diakoniewerk Karlshöhe übernimmt in Ludwigsburg vielfältige Bildungs- und Betreuungsaufgaben für Menschen mit Behinderung, Kinder und Jugendliche sowie pflegebedürftige Menschen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das Diakoniewerk auf ihrem Stammgelände an der Karlshöhe die dafür notwendigen baulichen Maßnahmen umsetzen kann. Zugleich können öffentliche Ziele der Naherholung und Grünflächenentwicklung weiter verfolgt werden.

### 2. Ausgangssituation

Das Diakoniewerk „Karlshöhe Ludwigsburg“ plant auf ihrem Stammgelände südlich des Salonwaldes in den nächsten Jahren **drei Neubauvorhaben**: Die **therapeutischen Werkstätten** sollen in einem neuen Gebäude an der Bodelschwingstraße in angemessenen Räumen untergebracht werden. An der Gemarkungsgrenze zu Kornwestheim ist ein neues **Wohnheim für psychisch kranke Menschen** geplant. Außerdem beabsichtigt die Karlshöhe das Pflegeheim im Gebäude Königinallee 2 durch einen **Neubau mit integrierter Zentralküche** südlich des bestehenden **Pflegeheims** zu ersetzen. Inhaltlicher Schwerpunkt der Einrichtung liegt in der Betreuung demenzkranker Menschen. Das alte Pflegeheim entspricht nicht mehr den künftigen Anforderungen an moderne Pflegeheimplätze. Die dafür notwendigen baulichen Maßnahmen sind im vorhandenen Gebäude nicht vertretbar umsetzbar.

Alle drei Bauvorhaben sind unmittelbar in die sozialen und gemeinnützigen Aufgaben des Diakoniewerks eingebunden und jeweils auf die räumliche Nähe zu den bestehenden kirchlichen Einrichtungen auf der Karlshöhe angewiesen. Für alle drei Gebäudeplanungen gilt, dass sie nur mit **Befreiungen von Festsetzungen des geltenden Planrechts** genehmigt werden könnten.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll eine geordnete **städtebauliche Weiterentwicklung der Karlshöhe im Bereich zwischen Theodor-Lorch-Weg und Bodelschwingstraße** erreicht werden. Das Plangebiet ist seit 1875 ausschließlich mit Nutzungen des Diakoniewerks und der Evangelischen Landeskirche belegt. Die kontinuierliche bauliche Entwicklung seit der Gründung spiegelt sich in dem Gebäudebestand wieder, der Häuser unterschiedlichen Alters, Größe und Architektursprache vereinigt. Dem Städtebau auf der Karlshöhe liegt keine strenge städtebauliche Ordnung unter. Dennoch ist über die lange Entwicklungszeit auf Grund der Vielfalt der Gebäude und ihrer Nutzungen eine **besondere räumliche Qualität und Identität** auf der Karlshöhe entstanden. Die weitere bauliche Entwicklung der Karlshöhe zwischen Salonwald und Gemarkungsgrenze zu Kornwestheim wird an natürliche Grenzen stoßen. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten gesichert und ein verträgliches Nutzungsmaß definiert werden.

Das geltende Planrecht kann diese Qualitätssicherung nicht mehr in ausreichendem Umfang leisten. Die **übergeleiteten Ortsbaupläne** stammen überwiegend aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Deren Regelungstiefe reicht für eine befriedigende städtebauliche Beurteilung größerer Bauvorhaben nicht mehr aus. Mit dem Bebauungsplan wird eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen. In der besonderen Lage zwischen Naherholungsraum Salonwald, dem Gartendenkmal der „Grünen Bettlade“ und der Feldflur an der südlichen Siedlungsgrenze, muss zugleich immer wieder ein Interessenausgleich zwischen den berechtigten privaten Entwicklungsinteressen des Diakoniewerks und den Interessen der Allgemeinheit vor Ort gefunden werden.

Der geplante **Neubau des Pflegeheims am Stadteingang an der Stuttgarter Straße (B 27)** und in direkter Nachbarschaft zu Erweiterungsbau der Evangelischen Hochschule am Paulusweg 6 liegt **außerhalb** des mit diesem Aufstellungsbeschluss **abgegrenzten Plangebietes** und ist dennoch im **Sachzusammenhang mit der baulichen Entwicklung** der Karlshöhe zu sehen. In dem räumlich eng abgegrenzten Bereich lässt das geltende Planrecht, das mit dem Bau des bestehenden Pflegeheims entwickelt wurde, keinen ausreichenden Spielraum für eine zusätzliche Bebauung. Die Stiftung Karlshöhe beabsichtigt für die Planung des Neubaus eine **Mehrfachbeauftragung unter Hochbauarchitekten** durchzuführen. Von der Karlshöhe aus besteht die Bereitschaft, die Stadt in dem Auswahl- und Bewertungsverfahren zu beteiligen und die Ausschreibung unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten mit dem Fachbereich Stadtplanung und Vermessung abzustimmen. Für diese Planungsaufgabe bietet sich die Aufstellung eines **Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)** nach § 12 BauGB an. Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag der Stiftung Karlshöhe zur Aufstellung eines VEPs zu unterstützen. Die konzeptionellen Überlegungen und Anregungen aus dem Teilnahmeverfahren für den Bebauungsplan im Bereich zwischen Theodor-Lorch-Weg und Bodelschwingerstraße lassen zugleich auch Erkenntnisse für das VEP-Verfahren erwarten.

### 3. Ziel der Planung

#### Städtebauliche Zielsetzung

Am südlichen Ortsrand Ludwigsburg wird eine klare Raumkante definiert. Durch eine Eingrünung der Bebauung erhält der Übergang zur freien Landschaft eine zusätzliche Freiraumqualität. Im Plangebiet soll eine maßvolle Verdichtung zugelassen werden, die auch in Zukunft den Fortbestand der unterschiedlichen gemeinnützigen Nutzungen des Diakoniewerks auf Dauer sichert und zugleich wichtige Freiräume und Verbindungen freihält. Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude entwickelt sich aus dem Gebäudebestand und der vorhandenen Topographie.

Die Gestaltungsziele sollen auf der Basis der bereits 2001 im Auftrag der Karlshöhe erarbeiteten **Rahmenplanung des Architekturbüros Mössner und Wallmersperger** weiterentwickelt werden.

Das **Diakoniewerk Karlshöhe** und seine vielfältigen Einrichtungen übernehmen **wichtige soziale Aufgaben in der Stadt Ludwigsburg**. Die Karlshöhe verlässt dabei bewusst immer häufiger ihren räumlichen Standort am Salonwald und verstärkt ihre Aktivitäten im weiteren Stadtgebiet. Damit ist zugleich auch eine **stärkere Öffnung des Stammgeländes** auf der Karlshöhe für die Allgemeinheit Programm. Dieses Ziel soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans unterstützt werden.

## Art und Maß der Nutzung

Die Festlegung der Nutzung als ein **Sondergebiet für Wohnen, Verwaltung, Betreuung und Ausbildung** sichert langfristig die vorhandenen diakonischen Einrichtungen zur Betreuung von Menschen mit Behinderung, der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Resozialisierung. Die Höhenentwicklung im Bestand mit ihrer **zwei- bis dreigeschossigen Bebauung** ist Maßstab für die künftigen Festlegungen im Bebauungsplan. Die Bebauungsdichte wird aus der vorhandenen Körnung der Bebauung abgeleitet. Das bisherige Planrecht sieht den Bebauungsschwerpunkt im Norden des Plangebietes und schränkt die bebaubaren Flächen zur Gemarkungsgrenze im Süden deutlich ein. Mit dem Bebauungsplan soll **der unbebaute großzügige innere Grünbereich** als „zentraler grüner Campus“ dauerhaft von Bebauung freigehalten und im Gegenzug neue Baumöglichkeiten im Süden geschaffen werden. Ziel ist vorrangig eine Umverteilung der bebaubaren Flächen analog der tatsächlichen baulichen Entwicklung vor Ort. An der starken Durchgrünung wird bei der Grundstücksausnutzung festgehalten.

## Erschließung und Verkehr

Die öffentliche Erschließung der Karlshöhe erfolgt über die Königinallee. Die verkehrlichen Auswirkungen der baulichen Entwicklung der Karlshöhe müssen mit den Zielen der Stadt für eine langfristige Sanierung des Gartendenkmals der „**Grünen Bettlade**“ und der Erhaltung der denkmalgeschützten Königinallee als historische Allee vereinbar sein. Der Eigenbedarf an Stellplätzen wird auch in Zukunft auf privaten Flächen im Bereich der Karlshöhe abgedeckt werden. Soweit erforderlich steht die **bessere Ausnutzung vorhandener Parkierungsflächen** an der Königinallee, dem Paulusweg und dem Theodor-Lorch-Weg im Vordergrund der Planungsüberlegungen. Dafür müssen bauliche Maßnahmen genauso wie der Aufbau eines modernen Mobilitätsmanagements auf der Karlshöhe geprüft werden. Die Stadt sieht insbesondere die Fläche des Mitarbeiterparkplatzes an der Königinallee östlich des Paulusweges für die Errichtung eines Parkdecks geeignet und beabsichtigt, dafür vorsorglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Im Naherholungsraum Salonwald-Karlshöhe ist die **Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes** ein besonderes städtebauliches Ziel. Dafür ist der Aufbau einer für die Öffentlichkeit durchgängigen **inneren Durchwegung der Karlshöhe** vorgesehen. Zusätzlich wird als neue Erschließungsmaßnahme der bereits hergestellte **Südrandweg** zwischen Baugebiet Am Sonnenberg und **Bodelschwinghstraße** längs der Gemarkungsgrenze von Kornwestheim bis zur **Wendeplatte am Theodor-Lorch-Weg** als Rad- und Fußweg verlängert. Mit diesem Lückenschluss und der Anbindung der Königsallee entsteht für Fußgänger eine attraktive Verbindung von Grünbühl bis ins Stadtzentrum die durchgängig in Grün- und Landschaftsräumen eingebettet ist. Im Bebauungsplan sollen für diese Erschließungsmaßnahme der Stadt die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Karlshöhe ist für eine größere Zahl von Menschen mit Behinderung oder Pflegebedürftigkeit Wohnort oder wichtige Anlaufstelle. Soweit deren Mobilität eingeschränkt ist, ist die Zugänglichkeit des direkten Umfeldes und der angrenzenden Freiräume eine große Qualität. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Vorschläge für den Ausbau eines **barrierefreien Fußwegenetzes** auf der Karlshöhe untersucht und zur Entscheidung gestellt.

## Frei- und Grünflächen

Die internen Vegetationsstrukturen auf der Karlshöhe werden noch besser mit den anschließenden Freiraumbereichen des Salonwalds, der Königsallee / Grüne Bettlade sowie der Feldflur vernetzt. Die **parkartigen Grünanlagen** auf dem Gelände der Karlshöhe sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Zwischen den bebauten Flächen sind in Nord-Süd-Richtung Grünbereiche zu erhalten, die auch die Öffnung und den Ausblick nach Süden in die Feldflur freihalten. Der zentrale Bereich der Karlshöhe wird als „**zentraler grüner Campus**“ von Bebauung freigehalten und in seiner Funktion für Aufenthalt und Erholung gestärkt.

Neben der Königsallee ist die Trasse der Alt-Württemberg-Allee und ihre Fortsetzung im Salonwald eine besonders wichtige historische Verbindung, die bis heute im Stadtgrundriss ablesbar erhalten geblieben ist. Deren Verlängerung als **Grünachse längs der Bodelschwingstraße** ist ein wichtiges Bindeglied zwischen Salonwald und Feldflur und dafür von baulichen Nutzungen freizuhalten. Grünflächengestaltung und Art der Freiraumnutzungen können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die „**Grünachse**“ weiter ausgestaltet werden.

Die Grünflächenentwicklung im Bereich der Karlshöhe kann nicht ohne die „Grüne Bettlade“ als wesentliches Element des **denkmalgeschützten Alleennetzes** im Schnittpunkt von Königs- und Königinallee gesehen werden. Die künftigen Festsetzungen müssen eng auf die Erhaltungs- und Sanierungsziele des **Rahmenplans Historisches Alleennetz Ludwigsburg** abgestimmt werden. Im Plangebiet selber liegt die ehemalige Aussichtskanzel als Abschluss der Alt-Württemberg-Allee. Darüber hinaus beeinflussen insbesondere Festsetzungen mit verkehrlichen Auswirkungen die Erhaltungsmöglichkeiten der „Grünen Bettlade“ und der Königinallee. Die planerischen Chancen, die sich aus diesem Bebauungsplanverfahren ergeben, müssen aktiv genutzt werden.

### **Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB**

Die Karlshöhe ist eingeschlossen in das Landschaftsschutzgebiet Salonwald und die Feldflur, die für den **Arten- und Biotopschutz jeweils von erhöhter Bedeutung** sind. Vorgesehen ist parallel zum Bebauungsplan einen **Grünordnungsplan** zu erarbeiten, der die vorhandenen Freiraumqualitäten untersucht und Handlungsempfehlungen für die weitere bauliche Entwicklung auf der Karlshöhe und den angrenzenden Räumen aufzeigt. Soweit Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn durch die geplante Bebauung zu erwarten sind, sollen sie möglichst im Plangebiet selber oder auf unmittelbar angrenzenden Flächen ausgeglichen werden.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Gemäß § 3 (1) BauGB wird das städtebauliche Konzept für einen Monat beim Bürgerbüro Bauen zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (1) BauGB schriftlich um Stellungnahme gebeten.

### **Unterschriften:**

**Martin Kurt**

**Verteiler:** DI, DII, DIII, 60, R05, 23, 67, SEL