



**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften**

„Karlshöhe“

Nr. 057/06

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Lage im Raum und Plangebiet	4
4.	Planungsanlass und Ziel der Planung	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6.	Bestehendes Planungsrecht.....	5
7.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	6
8.	Städtebauliches Konzept	6
9.	Vorgesehene Planinhalte	6
9.1.	Art der baulichen Nutzung.....	6
9.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
9.3.	Bauweise	8
9.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
9.5.	Nebenanlagen	9
9.6.	Verkehrerschließung und Verkehrsflächen	10
9.7.	Mit Gehrechten zu belastende Flächen.....	11
9.8.	Grünflächen	11
9.9.	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	12
9.10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
10.	Örtliche Bauvorschriften	13
11.	Bodenordnung / Flächen	14
11.1.	Bodenordnung	14
11.2.	Flächenbilanz.....	14
12.	Gutachterliche Grundlagen	15
13.	Planverwirklichung.....	15

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440).
- Die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

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 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

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

- Der Bebauungsplan „Karlshöhe“ dient der Innenentwicklung. Bauplanungsrechtlich bereits als Wohnbauland festgelegte Flächen werden baulich weiterentwickelt.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB beträgt die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m². Berücksichtigt man bei der Anrechnung von weiteren zu beplanenden Flächen im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Umfeld die mögliche Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen westlich des Plangebietes zu Gunsten eines Neubaus des Pflegeheims „Haus am Salon“ und einer Erweiterung der Evangelischen Hochschule, so wird die festzusetzende Grundfläche auch dann insgesamt unter 70.000 m² liegen.
- Nach der gutachterlichen Aussage der Werkgruppe Grün „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) BauGB“ (August 2013) führt der Bebauungsplan „Karlshöhe“ Nr. 057/06 nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gem. Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

3. Lage im Raum und Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich des Salonwaldes. Im Norden wird es durch die Königinallee begrenzt, im Süden durch die Gemarkungsgrenze zu Kornwestheim. Im Westen schließt sich der Parkplatz der Evangelischen Hochschule an, im Osten ist der öffentliche Grünzug längs der Bodelschwingstraße mit Teil des Plangebietes.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich verkleinert. Der Paulusweg und die Teilfläche des Gartendenkmals „Grüne Bettlade“ liegen nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Paulusweg und die Sanierung des Gartendenkmals sind derzeit Gegenstand einer umfangreichen Planung zur künftigen Verkehrserschließung der gesamten Karlshöhe. Dieser städtebaulichen Planung soll mit diesem Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden. Es gelten die Festsetzungen des Ortsbauplans Nr. 15/1.

Außerdem soll nicht in den Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Karlshöhe“ (Nr. 057/05) am Theodor-Lorch-Weg aus dem Jahr 1995 eingegriffen werden. Derzeit prüft die Evangelische Landeskirche eine bauliche Erweiterung ihrer Hochschule vor Ort. Da auch diese Planungen Auswirkungen auf die Anbindung des geplanten Südrandwegs haben können, wurde der Geltungsbereich auf die Grenze des Bebauungsplans Nr. 057/05 zurück genommen. Der Realisierung des Südrandwegs steht dies nicht entgegen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 24.10.2014.

4. Planungsanlass und Ziel der Planung

Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans waren aktuelle Bauabsichten des Diakoniewerks Karlshöhe. Die therapeutischen Werkstätten werden in einem neuen Gebäude an der Bodelschwingstraße in angemessenen Räumen untergebracht. An der Gemarkungsgrenze zu Kornwestheim ist ein neues Wohnheim für psychisch kranke Menschen geplant. Die 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.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Karlshöhe im Bereich zwischen Theodor-Lorch-Weg und Bodelschwinghamstraße 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 wider, der Häuser unterschiedlichen Alters, Größe und Architektursprache vereinigt. Der Städtebau auf der Karlshöhe unterliegt keiner strengen städtebaulichen Ordnung. Dennoch ist über die lange Entwicklungszeit auf Grund der architektonischen Vielfalt und Qualität 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 stößt an natürliche Grenzen. Mit dem Bebauungsplan werden die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten gesichert und ein verträgliches Nutzungsmaß definiert.

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, die zugleich auch die besondere Lage des Diakoniewerks zwischen Naherholungsraum Salonwald, dem Gartendenkmal der „Grünen Bettlade“ und der Feldflur an der südlichen Siedlungsgrenze mit berücksichtigt.

5. 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 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Karlshöhe – Soziale Einrichtungen“ ausgewiesen. An dieser Art der baulichen Nutzung hält auch dieser Bebauungsplan fest. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet bestehen folgende Bebauungspläne:

- Stadtbauplan Nr. 15/1
- Stadtbauplan Nr. 15/9
- Bührreruh / Königinallee SW Nr. 057/03.

7. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Plangebiet

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet ist im Bestand weitgehend bebaut. Auf dem Stammgelände der Stiftung Karlshöhe befinden sich die zentralen Einrichtungen des Diakoniewerks. Dazu zählen u.a. unterschiedliche Wohnheime und Wohnhäuser für betreute Menschen der diakonischen Einrichtungen und Studierende an der Evangelischen Hochschule, die Kinder- und Jugendhilfe, Ausbildungseinrichtungen, Werkstätten, ein Gebrauchtwarenmarkt, Verwaltungsgebäude, Zentralküche und die Karlshöher Kirche. Zu den therapeutischen Angeboten zählt außerdem eine Reithalle einschließlich der dazu gehörenden Stallungen.

Kennzeichen des ca. 6.5 ha großen Plangebiets ist eine aufgelockerte Bauweise mit einer starken Durchgrünung im gesamten Gebiet.

Umgebende Nutzung

Im Norden des Plangebietes schließt sich der Salonwald an. Im Osten bildet die zusammenhängende Grünfläche längs der Bodelschwingstraße eine Grünstreifen im Bebauungsgefüge. Nach Süden auf Kornwestheimer Gemarkung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf den angrenzenden Flächen im Westen ist auf mehreren Terrassen eine ebenerdige Parkieranlage angelegt, die gärtnerisch eingebunden ist.

Topografie

Das Plangebiet liegt an einem leichten Südhang mit einem durchgehenden Gefälle von ca. 7%. Entlang der Bodelschwingstraße beträgt der Höhenunterschied von der nördlichen zur südlichen Grenze des Plangebietes ca. 15 m.

8. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept ist durch die über einen langen Zeitraum gewachsene Bebauungsstruktur der Karlshöhe im Wesentlichen festgelegt. Der Gedanke einer dörflichen Siedlung, die um eine zentrale gemeinschaftliche Grünfläche gruppiert ist, wird im Bebauungsplan konkret aufgenommen. Zu den Siedlungsrändern ist die Bebauung durch Grünflächen abgesetzt. Die innere Erschließung folgt einem Wegekreuz, an das fast alle Gebäude angeschlossen sind.

9. Vorgesehene Planinhalte

9.1. Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Diakonische Einrichtungen / Hochschule“ dient der Sicherung der bestehenden Standorte der Evangelischen Hochschule und der Stiftung Diakoniewerk Karlshöhe. Vergleichbare

Festsetzungen wurden auch im östlichen angrenzenden Bebauungsplan „Karlshöhe“ Nr. 057/05 bereits getroffen. Alle aufgezählten allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bereits heute im Plangebiet vorhanden und sollen wie im Bestand festgelegt weitergeführt werden können.

Rechtfertigung für die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes ist, dass die vorhandene Nutzung als Hochschule und Diakoniewerk keinem der regulären Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO zugeordnet werden kann. Das Wohnen muss daher bestimmten Gruppen und Wohnformen vorbehalten sein, die der besonderen Zweckbestimmung entsprechen. Über den Kreis der Studierenden und betreuten Menschen hinaus sollen daher nur Wohnungen für den genannten Personenkreis zugelassen werden, die unmittelbaren Bezug zu den Einrichtungen haben. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, auf der Karlshöhe ausreichende Flächen für Hochschuleinrichtungen und zentrale soziale und diakonische Einrichtungen vorzuhalten, die ansonsten im Stadtgebiet nicht oder nur mit Einschränkungen untergebracht werden können. Wohnungen für Mitarbeitende, Aufsichts- und Betreuungspersonen sind demnach nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in Zahl und Grundfläche den Einrichtungen im Sondergebiet untergeordnet sind.

Im Bebauungsplan wird vorsorglich geregelt, dass Verkaufs- und Arbeitsstätten nur zugelassen werden können, wenn sie keine erheblichen Auswirkungen auf die äußere Verkehrserschließung des Sondergebietes haben. Bei künftigen Bauanträgen für diese bauliche Nutzungen kann dann bereits im Genehmigungsverfahren geprüft und entschieden werden, ob und in welchem Umfang verkehrliche Auswirkungen zu berücksichtigen sind.

Beide baulichen Nutzungen gehören heute zum Profil des Diakoniewerks Karlshöhe und sind wesentlicher Bestandteil dessen therapeutischer Arbeit. Der Gebrauchtwarenmarkt, den das Diakoniewerk an der Königinallee betreibt, wird sowohl von Menschen, die Sachspenden abzugeben haben, als auch von Käufern gut angenommen. In der Folge entsteht insbesondere zu den begrenzten Öffnungszeiten des Ladens durch den Publikumsverkehr eine erhöhte Nachfrage nach Parkplätzen im näheren Umfeld der Einrichtung. Die Stadt erarbeitet derzeit in Abstimmung mit den Betroffenen ein Verkehrskonzept für den gesamten Bereich der Königinallee von der Aldinger Straße bis zur Stuttgarter Straße. Ziel dieser Planung ist es, das Parken in der Königinallee zu ordnen und verkehrsberuhigende Maßnahmen zu entwickeln.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt

1. durch eine maximal zulässige Grundfläche als absolute Zahl, die mit Gebäuden bzw. sonstigen mitzurechnenden Anlagen überbaut werden darf;
2. durch die Zahl von maximal drei Vollgeschossen und einer Flächenbeschränkung

- für sonstige oberste Geschosse;
3. durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf maximal 14,0 m.

Ausgehend von dem heutigen baulichen Zustand und den bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben wird die maximal im gesamten Plangebiet realisierbare Gebäudegrundfläche auf 15.000 qm begrenzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, wie sie nach § 17 BauNVO maximal in Wohngebieten zulässig ist. Gegenüber dem Bestand aller bestehenden und genehmigten Bauvorhaben (Grundfläche ca. 12.500 qm) können damit bis zu ca. 2.500 qm zusätzlich realisiert werden. Dieser Entwicklungsspielraum reicht aus, um insbesondere für das geplante Wohnheim für psychisch kranke Menschen einen zusätzlichen Neubau (ca. 1.000 qm Grundfläche) zu realisieren.

Über die zulässige Gebäudegrundfläche hinaus, können auf den Bauflächen unter Einberechnung des Bestands noch insgesamt 10.500 qm für Erschließungsflächen befestigt werden. Dabei wurde vor allem berücksichtigt, dass ausreichend Möglichkeiten entstehen, um Flächen für private Stellplätze anzulegen. Entsprechend der vorhandenen baulichen Situation sind im Bebauungsplan jedem der fünf gebildeten Baufelder SO 1 bis SO 5 entsprechende Teilflächen der zulässigen Grundflächen zugeordnet.

Mit dem so festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird der Versiegelungsgrad durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen im gesamten Plangebiet auf max. 53% begrenzt. Dies entspricht dem Planungsziel, den bestehenden Charakter eines stark durchgrüntes Baugebietes zu erhalten. Da das Plangebiet weitgehend überbaut ist und notwendige öffentliche und private Verkehrsflächen berücksichtigt werden mussten, ergibt sich gegenüber dem Bestand (Versiegelungsgrad 43 %) eine Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen. Die stärkere Versiegelung ist städtebaulich vertretbar, da zugleich durch die Festsetzung privater Grünflächen sowie Pflanzbindungen und –geboten die Freiraumqualität verbindlich gesichert wird.

Die Ausweisung von bis zu drei Vollgeschossen entspricht der vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Bebauung in dem vom südlichen Landschaftsraum gut einsehbaren Plangebiet wird die zulässige Grundfläche von weiteren Geschossen gegenüber dem allgemein zulässigen Rahmen von drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses auf die Hälfte begrenzt. Zusätzlich darf eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m nicht überschritten werden.

9.3. Bauweise

Auf allen Baufeldern ist eine „offene“ Bauweise nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauungsstruktur im Plangebiet. Bedingt durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse und die gewachsene Bebauungsstruktur werden bereits heute Grenzabstände nach LBO unterschritten. Dies kann auch künftig nicht ausgeschlossen

werden, kann aber bauordnungsrechtlich durch die Eintragung von Abstandsbaulasten gelöst werden. Planungsziel dabei ist, das Erscheinungsbild einer aufgelockerten Bebauung mit Solitärgebäuden und deutlichen Abständen zwischen den Gebäuden zu erhalten.

9.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Größe der einzelnen (durch festgesetzte Verkehrs- und Grünflächen abgegrenzten) Baufelder stimmt weitgehend mit der überbaubaren Grundstücksfläche überein. Die Regelung ergibt sich ebenfalls aus der gewachsenen Bebauungsstruktur. Soweit die Baugrenzen die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Bauflächen einschränken, dient dies vorrangig dem Schutz vorhandener Gehölze bzw. Grünflächen. Die städtebauliche Ordnung der Bebauung wird in diesem Bebauungsplan vorrangig durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche gesteuert, die gegenüber dem heutigen Gebäudebestand Erweiterungen nur in eng begrenztem Umfang zulässt.

Mit der festgesetzten Baugrenze an der Königinallee wird der zulässige Waldabstand nach § 4 (3) LBO von 30 m um bis zu 5 m unterschritten. Ein geringerer Abstand ist zulässig, wenn der Bebauungsplan dies zulässt. Die Baugrenze längs der Königinallee besteht bereits seit der erstmaligen Überplanung des Bereichs mit dem Ortsbauplan 15/1 (i.Kr. 15.09.1930). Unmittelbar an der Baugrenze sind mehrere rechtmäßig bestehende Gebäude errichtet. Den geringsten Waldabstand hält das Gebäude der Karlshöher Kirche ein, dessen Bestand als eingetragenes Kulturdenkmal geschützt ist. Mit Rücksicht auf das bestehende städtebauliche Ensemble wird darauf verzichtet, die Baugrenzen auf den Waldabstand nach LBO zurück zu versetzen.

9.5. Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

Städtebauliches Ziel ist es, die Königinallee als Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Historisches Alleennetz“ vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Daher soll im Plangebiet, über die Anzahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze hinaus, die Anlage von weiteren privaten Stellplätzen planungsrechtlich gefördert werden. Im Bebauungsplan sind dafür entsprechende Flächen für Stellplätze festgesetzt und zusätzlich im Plan aufgezeigt, wo innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – weitere Flächen für Stellplätze entwickelt werden könnten. Soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen, sind Stellplätze und Garagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Durch die Bündelung der privaten Stellplatzanlagen an den vorhandenen Erschließungstrassen soll zum einen der Auslastungsgrad der Stellplätze verbessert und zugleich eine Behinderung der zahlreichen Fußgänger im Plangebiet vermieden werden.

Um überdeckte bauliche Anlagen, insbesondere in den eingegrünter Siedlungsändern an der Königinallee und der Bodelschwingstraße zu vermeiden, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung im Plangebiet erfolgt über die bestehenden Straßen Königinallee und Bodelschwingstraße. Die privaten Verkehrsflächen der inneren Erschließung über die Straßen Auf der Karlshöhe und Mößnerweg sind so dimensioniert, dass sie auch von Müllfahrzeugen befahren werden können. Die Müllentsorgung innerhalb des Diakoniewerks Karlshöhe ist so organisiert, dass die Müllbehälter an wenigen zentralen Orten aufgestellt werden. Im Einmündungsbereich der Wichernstraße in die Bodelschwingstraße ist hierfür eine Fläche für Nebenanlagen (Standplätze für Müllbehälter) festgesetzt, Dieser Standort ist aus betrieblichen Gründen und aufgrund seiner guten Anfahrbarkeit besonders geeignet. Die bisher an dieser Stelle nach dem Bebauungsplan 057/03 festgesetzte Grünfläche wird damit aufgehoben. Zum Schutz der Grünfläche darf die Fläche nur als Standort für Müllbehälter genutzt werden.

9.6. Verkehrserschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Königinallee und die Bodelschwingstraße erschlossen. Die gesamte innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Erschließungswege. Dieses bestehende Erschließungsprinzip wird im Bebauungsplan beibehalten. Gegenüber dem Bestand ermöglicht es der Bebauungsplan durch die Festsetzung von privaten Erschließungsflächen wichtige innere Erschließungsachsen wie den Mößnerweg bei Bedarf aktuellen Verkehrsbedürfnissen anzupassen. Ziel dabei ist es, die Bodelschwingstraße südlich der Einmündung Wichernstraße von motorisiertem Fahrverkehr weitgehend zu entlasten. Außerdem soll der geplante Südrandweg dauerhaft ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein.

Die Bodelschwingstraße ist für den allgemeinen Verkehr nur zwischen Königinallee und Wichernstraße befahrbar. Im weiteren Verlauf wird die Bodelschwingstraße für Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlichen Verkehr und die Anlieger der unmittelbar angrenzenden Gebäude beschränkt. Planerische Absicht dabei ist, Schleichverkehr in Richtung Südknoten B 27 zu unterbinden und die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung nach Kornwestheim über die freie Feldflur zu schützen.

Vorgesehen ist, dies auch durch die Straßenführung baulich zu unterstützen. Im Unterschied zum heutigen Ausbau soll die Bodelschwingstraße in einem Zug in die Wichernstraße geführt und der südliche Ast der Bodelschwingstraße als Einmündung an diesen Straßenzug angebunden und baulich abgesetzt werden. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird der bisher im Bebauungsplan Nr. 057/03 als Baufläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegte Anschlussbereich der Wichernstraße in die Bodelschwingstraße jetzt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Gegenzug wird das nördlich angrenzende

Flurstück (Nr. 4763/2), das bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt war, nun als private Grün- und Verkehrsfläche überplant. In dieser Teilfläche liegen die private Zu- und Abfahrt einer Tiefgarage sowie ein Sammelplatz für Müllbehälter. Aufgrund dieser privaten baulichen Nutzungen ist die Festsetzung als öffentliche Fläche nicht mehr zweckmäßig.

Der geplante Südrandweg ist die einzige geplante Neuanlage einer öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet. Der Südrandweg verläuft längs der Gemarkungsgrenze zu Kornwestheim am südlichen Rand des Plangebiets. Er verbindet die Bodelschwingstraße mit dem Theodor-Lorch-Weg. Die Maßnahme ist ein wichtiger Lückenschluss im Hauptfuß- und Radwegenetz, da dadurch von der Innenstadt über die Königsallee bis zum Stadtteil Grünbühl / Sonnenberg eine durchgängige Wegeverbindung geschaffen wird, die weitgehend unabhängig vom motorisierten Verkehr geführt ist. In der Konsequenz daraus soll der Südrandweg auf die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer beschränkt werden.

9.7. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Die Stiftung Karlshöhe setzt sich aktiv für ein gelingendes Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung ein. Die Stiftung ist an einer Öffnung ihres Stammgeländes auf der Karlshöhe interessiert und hat dem Planungsvorschlag zugestimmt, die zentralen Fußwege in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung auf ihrem Gelände der Öffentlichkeit allgemein zugänglich zu machen. Die entsprechenden privaten Verkehrsflächen werden daher im Bebauungsplan zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht belegt. In welchem Umfang der Grundeigentümer Radverkehr zulässt, liegt in seinem Ermessen.

9.8. Grünflächen

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes sowie der Sicherung der Erholungsfunktion. Abhängig von der Lage der einzelnen Grünflächen ist die Zweckbestimmung genauer ausdifferenziert. Diese ist eng aus den tatsächlich vorhandenen oder bereits heute planungsrechtlich gesicherten Freiraumnutzungen im Plangebiet abgeleitet.

Mit der Ausweisung von privaten Grünflächen werden heute noch zusammenhängende Freibereiche planungsrechtlich gesichert und einer weiteren Überbauung entzogen. Die Festsetzung ist ein wesentlicher Baustein dafür, in dem ökologisch empfindlichen Übergangsbereich zwischen Salonwald und freier Feldflur eine Innenentwicklung ohne größere naturschutzrechtlich relevante Eingriffe zu ermöglichen.

9.9. Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Klima und Wasser untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen entwickelt. Daraus wurden Empfehlungen für Pflanzbindungen und Pflanzgebote abgeleitet, die in den Bebauungsplan eingearbeitet sind. Im Einzelnen gelten folgende Festsetzungen:

Freiflächengestaltungsplan

Um die Auswirkungen von Bauvorhaben im Hinblick auf den Grünflächenbestand leichter beurteilen zu können und die Einhaltung der festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sicher zu stellen, ist mit dem Bauantrag zugleich ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei einer weiteren baulichen Verdichtung wird es immer wichtiger, dass bei Baumpflanzungen entsprechend große Baumquartiere vorgesehen werden, die eine nachhaltige Entwicklung der Baumpflanzungen sicherstellen. Anforderungen an die Baumquartiere sind daher konkret in den textlichen Festsetzungen definiert.

Einzelpflanzbindungen (Pfb 1)

Der gesamte Bestand an Einzelbäumen im Plangebiet wurde erfasst und zu großen Teilen im Bebauungsplan mit Pflanzbindungen belegt. Die Festsetzung dient dem Erhalt der Bäume als Biotopstruktur, als Frischluftproduzent, für die Wasserrückhaltung sowie dem Landschaftsbild. Um eine bauliche Entwicklung in einem angemessenen Rahmen weiterhin zu gewährleisten, können die festgesetzten Einzelbäume im Zuge einer Baumaßnahme ersetzt werden. Als Ersatz wird dann eine Nachpflanzung von drei Laubbäumen erforderlich.

Flächige Pflanzbindung (Pfb 2)

Im südöstlichen Teil des Plangebietes besteht eine flächige Gehölzstruktur, die vergleichbare Funktionen wie die festgesetzten Einzelpflanzbindungen hat. Um die Gehölzstruktur in der vorhandenen Größe zu erhalten, müssen Eingriffe in der gleichen Flächengröße, im selben Baufeld und in Form einer zusammenhängenden Gehölzstruktur wieder ausgeglichen werden.

Erhalt von öffentlichen Grünflächen (Pfb3)

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 057/03 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sollen weiterhin als Grünflächen öffentlich genutzt werden.

Pflanzgebote (Pfg 1-7)

Zum Schutz vorhandener Biotopstrukturen und einer dauerhaften Sicherung ihrer Funktion für Umwelt- und Naturschutz sind alle Grünflächen mit Pflanzgeboten belegt, die Art und Umfang der Bepflanzung konkret festlegen. Mit Pflanzgeboten für Einzelbäume bleiben außerdem Standorte abgängiger Bäume erhalten.

9.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Weiter wurden im Grünordnungsplan (GOP) konkrete Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft aus der gegebenen örtlichen Situation heraus entwickelt. Als Festsetzung ist im Bebauungsplan geregelt:

Schutz gebäudebewohnender Arten

Um gebäudebewohnende Tierarten vor Tötung oder Störung zu schützen, sind vor Abbrucharbeiten von Gebäuden und Gebäudefassaden Kontrollbegehungen durch fachkundige Personen durchzuführen. Bei belegten Quartieren sind Abbrucharbeiten nur ausnahmsweise zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zum Schutz der gebäudebewohnenden Arten nachgewiesen und durchgeführt werden können.

Sicherung bzw. Ersatz von Bruthabitaten für Vögel und Fledermäuse

Um die Lebensräume der Avifauna und von Fledermäusen zu sichern, müssen bei Bauvorhaben bei Bedarf Ersatzquartiere in der Umgebung geschaffen werden.

Artenschutz / Beschränkung von Rodungszeiten

Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Salonwald“ ist im Plangebiet mit dem Vorkommen von naturschutzrechtlich geschützten Vögeln, Fledermäusen und Juchtenkäfern zu rechnen. Dies erfordert insbesondere auch bei Rodungen von Gehölzen besondere Sorgfalt. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird daher auf die Pflicht zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die zulässigen Rodungszeiten hingewiesen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Zentrale Aufgabe des Bebauungsplans ist die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung und die Sicherung der Grünflächen und Gehölzstrukturen im Plangebiet. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung sind daher bewusst auf ein Mindestmaß reduziert.

Dacheindeckungen

Zum Schutz des Grundwassers und zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen sind unbeschichtete Metallabdeckungen ausgeschlossen.

Fassadengestaltung

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden sind glänzende und lichtreflektierende Materialien, genauso wie grelle und leuchtende Außenwandfarben, nicht zulässig.

Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt an der Grenze zum freien Landschaftsraum und ist umschlossen von wichtigen Naherholungsräumen der Stadt. In diesem Umfeld können Werbeanlagen aus

gestalterischen Gründen nur an der Stätte der Leistung sowie in begrenzter Ausführung und Ausrichtung zugelassen werden.

Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung befestigter Oberflächen dient der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Müllbehälterstandorte

Um das Orts- und Landschaftsbild im Übergangsbereich zwischen Salonwald und Feldflur zu schützen, ist festgesetzt, dass Standorte für Müllbehälter im Plangebiet einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen und gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen sind.

Niederspannungsfreileitungen und Fernmeldeleitungen

Das Verbot von Niederspannungsleitungen vermeidet visuelle Beeinträchtigungen im Plangebiet. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.

11. Bodenordnung / Flächen

11.1. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zu unterschiedlichen Teilen im Eigentum der Stiftung Diakoniewerk Karlshöhe, der evangelischen Landeskirche und der Stadt Ludwigsburg. Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind bis auf die Anlage des Südrandwegs keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die Anlage des Südrandwegs als öffentliche Verkehrsfläche wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags einvernehmlich zwischen den betroffenen Grundeigentümern geregelt.

11.2. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

	Ca. Fläche in ha	Anteil in %
Sonderbauflächen	3,7 ha	57%
Öffentliche und private Grünflächen	1,9 ha	29%
Öffentliche und private Verkehrsflächen	0,9 ha	14%
Fläche des Geltungsbereichs	6,5 ha	100%

12. Gutachterliche Grundlagen

Werkgruppe Grün

Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse) vom Februar 2013

Werkgruppe Grün

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, 12.08.2013

Werkgruppe Grün

Grünordnungsplan, 04.07.2014

13. Planverwirklichung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war das Anliegen der Stiftung Diakoniewerk Karlshöhe im Plangebiet einen Neubau der Therapeutischen Werkstatt und ein zusätzliches Wohnheim für psychisch kranke Menschen zu errichten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dafür eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Sobald das geplante Wohnheim am Südrand des Plangebietes gebaut ist, kann auch der Südrandweg realisiert werden.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 24.10.2014

Ulrich Seiler

Stadt Ludwigsburg,

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung