



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„Pater-Kolbe-Straße“

044/04

Begründung zum Entwurf
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 27.02.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB3	
3.	Lage im Raum/Plangebiet	4
4.	Planungsanlass	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
6.	Bestehendes Planungsrecht.....	6
7.	Umgebung und Bestand des Geltungsbereiches	6
8.	Planungsziel/Städtebauliches Konzept.....	8
9.	Vorgesehene Planinhalte.....	9
9.1	Art der baulichen Nutzung	9
9.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
9.3	Freiflächengestaltung der Grundstücke	10
9.4	Örtliche Bauvorschriften.....	10
9.5	Verkehrerschließung und Verkehrsflächen	11
9.6	Ver- und Entsorgung	11
10.	Bodenordnung, Flächen und Kosten	11
10.1	Bodenordnung.....	11
10.2	Flächenbilanz	12
10.3	Kosten.....	12
11.	Planverwirklichung/Durchführung	12

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) geändert.
- 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 zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

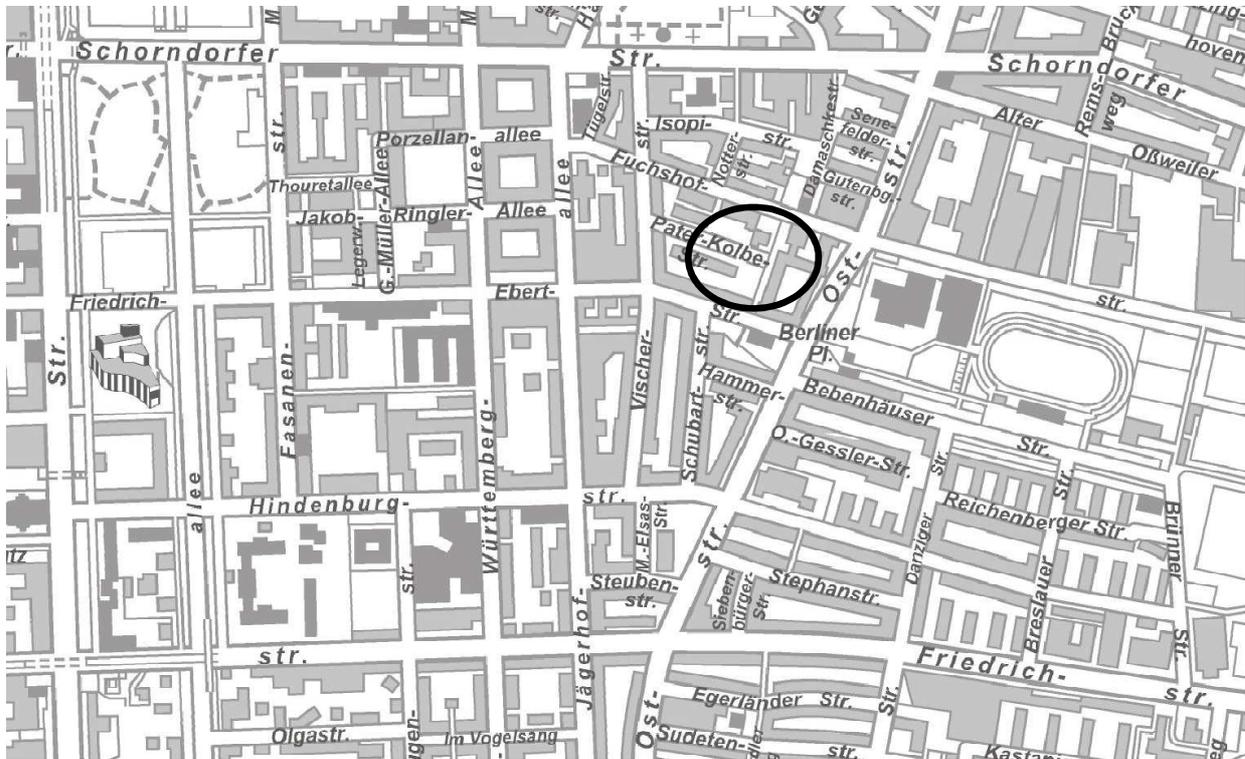
Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind nach den vorliegenden Erkenntnissen im Bebauungsplan-Verfahren „Pater-Kolbe-Straße“ gegeben:

- Der Bebauungsplan „Pater-Kolbe-Straße“ dient der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist als Wohnbauland planungsrechtlich bereits festgelegt und mit baulichen Nutzungen belegt.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Parallel zur Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfs wird noch die Stellungnahme eines externen Gutachters eingeholt, um die Belange des Arten- und Naturschutzes abschließend zu berücksichtigen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Bestätigt das artenschutzfachliche Gutachten die genannten Feststellungen sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. In der Folge gelten dann Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dann nicht erforderlich.

3. Lage im Raum/Plangebiet



Die Pater-Kolbe-Straße liegt in der Ludwigsburger Oststadt. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich die Oststadtschule. Weiter östlich schließt sich der Berliner Platz mit dem Stadionbad und den Sportstätten um das Ludwig-Jahn-Stadion an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pater-Kolbe-Straße“ hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Fuchshofstraße und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 1249/1 1249/4, 1250/1, 1252/1, 1252/3 und 1252/4 sowie Teil der Straßenfläche Flst. 1244/3.

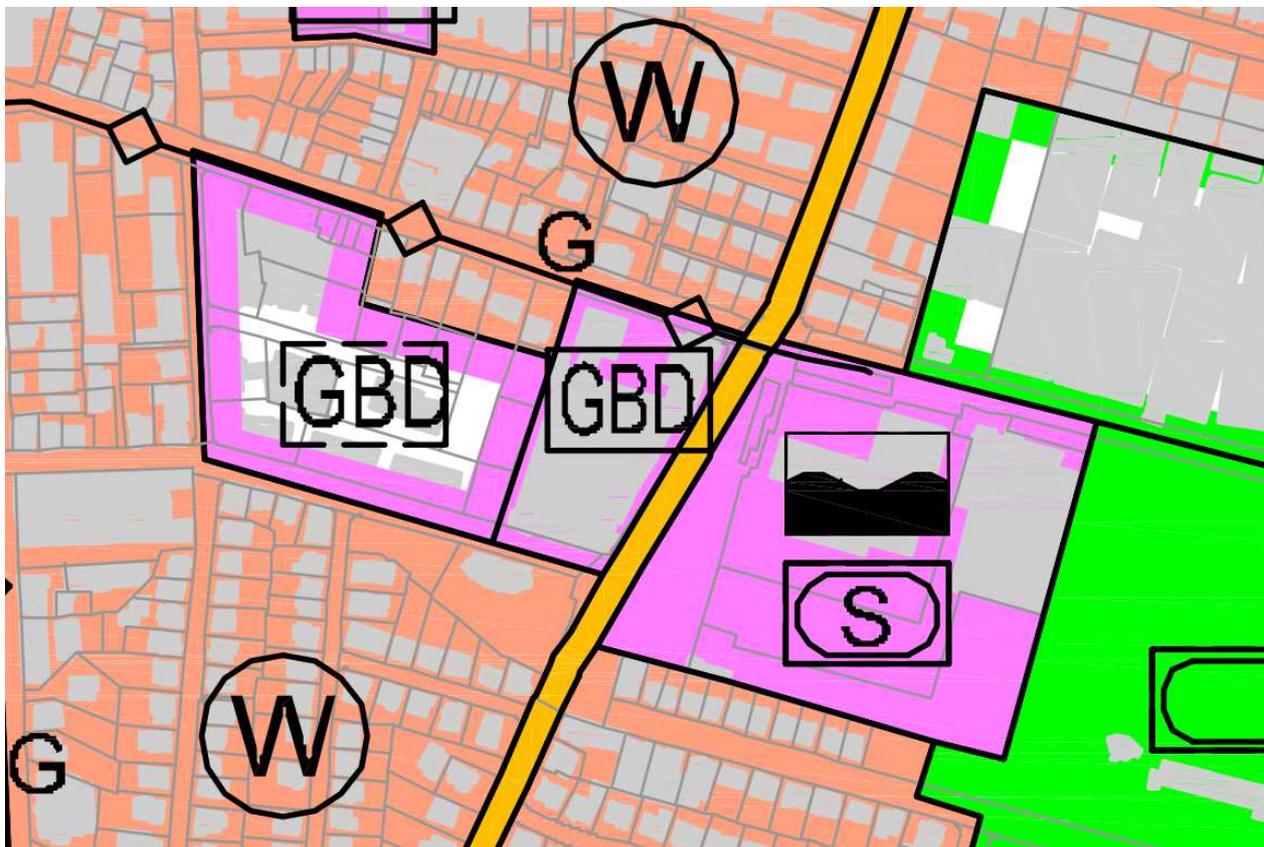
Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Entwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 27.02.2015 dargestellt ist.

4. Planungsanlass

Die Pater-Kolbe-Straße ist in ihrem östlichen Abschnitt noch nicht vollständig ausgebaut. Eine Bauvoranfrage für die Flurstücke 1252/1 sowie 1252/3 und 1252/4 macht es notwendig, für die bisher vor allem gärtnerisch genutzten Flächen jetzt eine Erschließung sicherzustellen. Da die Pater-Kolbe-Straße seit dem Bau der Oststadtschule in den frühen 1950er Jahren nicht mehr wie ursprünglich geplant an die Oststraße bzw. Berliner Platz angebunden werden kann, muss für die Sackgasse am Ende der Pater-Kolbe-Straße eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Da dafür die festgesetzte Verkehrsfläche nicht ausreicht, ist die Aufstellung dieses

Bebauungsplans erforderlich. Außerdem ist das Plangebiet durch die Festsetzungen des übergeleiteten Ortsbauplans nicht qualifiziert überplant. Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt zur Klärung der städtebaulichen Ordnung und damit zu mehr Rechtssicherheit bei.

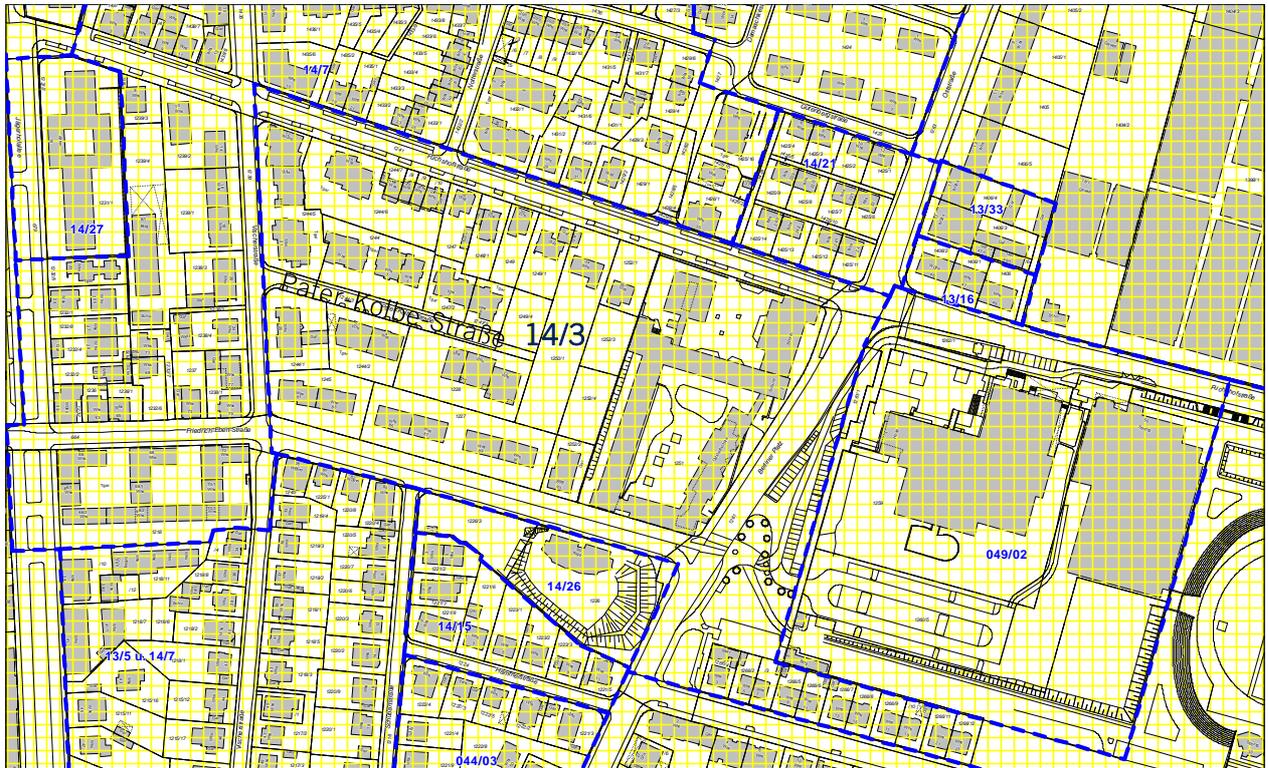
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand (31.03.2010), sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans neben Wohnbauflächen überwiegend geplante Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Planungsabsicht war es, westlich der bestehenden Oststadtschule Erweiterungsmöglichkeiten für Bildungs- und Betreuungseinrichtungen zu schaffen. Damals waren die weitgehend unbebauten Flächen durch einen Gärtnereibetrieb und Nutzgärten belegt.

Der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen wie im FNP dargestellt besteht im Bereich der Pater-Kolbe-Straße nicht mehr. Über das Grundstück der bestehenden Oststadtschule am Berliner Platz hinaus besteht kein Erfordernis mehr, zusätzliche Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen vorzuhalten oder zu entwickeln. Die Flächen können wie im bereits bestehenden verbindlichen Planungsrecht festgelegt einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im Übrigen sind das Plangebiet und seine Umgebung fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Der FNP wird im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

6. Bestehendes Planungsrecht



Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pater-Kolbe-Straße“ werden Teile des übergeleiteten Ortsbauplans 13/4, rechtskräftig seit dem 04.12.1934, sowie die ergänzenden Festsetzungen der Anbauvorschrift A 40 geändert. Im Ortsbauplan 13/4 sind die Lage der Pater-Kolbe-Straße sowie parallel dazu verlaufende Baulinien festgesetzt. Nach der Anbauvorschrift ist das Gebiet als Wohnviertel nach § 7 der Ortsbausatzung bestimmt. Die Gebäudehöhe ist auf zwei volle Stockwerke begrenzt (§ 28 Vollzugsverfügung zur Württembergischen Bauordnung).

7. Umgebung und Bestand des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist in Richtung Norden zur Fuchshofstraße hin weitgehend eben. Nach Osten zum Berliner Platz und nach Süden zur Friedrich-Ebert-Straße ist ein deutlicher Höhengsprung vorhanden. So liegt das Gelände an der Oststadtschule und am Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 93 ca. 3,5 m über dem vorhandenen Geländeverlauf. Diese Topographie ist beim Bau des Ludwig-Jahn-Stadions in den 1930er Jahren entstanden, als das Sportfeld und sein Vorplatz (Berliner Platz) gleichmäßig planiert wurden.

Im Plangebiet selbst sind bisher nur drei Gebäude an der Fuchshofstraße realisiert. Auf der straßenabgewandten Seite dieser Bebauung werden die Grundstücke als Zier- und Nutzgärten genutzt. Trotz ihrer innerstädtischen Lage sind die Freiflächen eher extensiv genutzt. Den Grünbestand prägen ältere Obstbäume, im Westen aber auch große Laubbäume (Pappeln) und Nadelgehölze.

Die drei freistehenden Einfamilienhäuser haben max. 2 Vollgeschosse und ein Satteldach. Diese Bauform prägt auch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fuchshofstraße.

Östlich des Plangebiets ist Anfang der 1950er Jahre die Oststadtschule gebaut worden. Da der Zugang zur Schule zum Berliner Platz liegt, wurde das Gebäude an dessen Höhenlage ausgerichtet. Daher liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe des 2-3 geschossigen Hauptgebäudes der Schule etwa ein Geschoss über dem nach Westen angrenzenden Gelände. Mit dem Bau der Oststadtschule wurde außerdem die im Ortsbauplan 14/3 noch vorgesehene Anbindung der Pater-Kolbe-Straße an den Berliner Platz unterbrochen. Die Planunterlagen für den Schulneubau zeigen einen Endausbau der Pater-Kolbe-Straße mit Wendepflanzung am Schulgrundstück wie sie jetzt auch als Verkehrsfläche in diesem Bebauungsplan festgesetzt sind.

An der Friedrich-Ebert-Straße im Süden des Plangebietes stehen 2 und 4-geschossige Mehrfamilienhäuser. Im westlichen Abschnitt der bereits hergestellten Pater-Kolbe-Straße wurden ebenfalls Mehrfamilienhäuser errichtet. Diese Gebäude haben 3 Vollgeschosse nach Landesbauordnung. Abweichend von den Festsetzungen der geltenden Anbauvorschrift wurde ein zusätzliches Geschoss im Zuge von Befreiungen genehmigt.



Abb.: Luftbild Stand 2013

8. Planungsziel/Städtebauliches Konzept

In Ludwigsburg besteht aktuell eine große Nachfrage nach Wohnraum. Das Plangebiet liegt zentral in der Oststadt und zeichnet sich durch eine gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen aus. An der Nutzbarmachung bereits überplanter und zum Teil erschlossener Flächen besteht daher ein öffentliches Interesse.

Nachdem Grundeigentümer ihre bisher weitgehend unbebauten Grundstücke zwischen Fuchshofstraße und Friedrich-Ebert-Straße einer Bebauung zuführen wollen, sind der Ausbau der Pater-Kolbe-Straße und die Sicherstellung der Erschließung für eine Neubebauung Ziel der städtebaulichen Planung.

Bis auf das Plangebiet ist die städtebauliche Ordnung durch den umgebenden Gebäudebestand festgelegt. Entsprechend der Regelungen des Ortsbauplans aus den 1930er Jahren ist die Bebauung längs der Straßenachsen ausgerichtet. An diesem Grundkonzept soll auch innerhalb des Plangebiets festgehalten werden. Die konsequente Südausrichtung der Bebauung bietet für Belichtung und Besonnung auch gegenüber der höheren Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße die günstigsten Voraussetzungen.

Der markante Riegel der Oststadtschule bildet den räumlichen Abschluss der Pater-Kolbe-Straße. Der Bebauungsplan stärkt diese städtebauliche Figur. Quer zum Schulgebäude ausgerichtete Wohngebäude werden gegenüber einer parallelen Anordnung die Nachbarschaft der beiden Nutzungen erleichtern.

Auf Grund der besonderen topographischen Verhältnisse, der Nutzung und Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung soll Lage und Größe der künftigen Bebauung gegenüber den Regelungen des bisherigen Ortsbauplans weiter konkretisiert werden. An der vorhandenen zweigeschossigen Bauweise nördlich der Pater-Kolbe-Straße wird festgehalten. Südlich davon ist auch eine dreigeschossige Bauweise städtebaulich vertretbar.

Die Pater-Kolbe-Straße wird wie im Ortsbauplan bereits festgelegt bis zum Grundstück der Oststadtschule verlängert. Da eine Anbindung an den Berliner Platz nicht möglich ist, muss eine Wendeanlage geschaffen werden. Der vorgesehene Wendehammer ist für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt wie sie üblicherweise von den Entsorgern im Landkreis Ludwigsburg eingesetzt werden.

Für die Erschließung der Baugrundstücke allein könnte der Wendehammer auch weiter westlich angeordnet werden. Da aber an dem städtebaulichen Ziel des Ortsbauplans festgehalten werden soll, die Straßen nach Osten an das umgebende Straßennetz anbinden zu können, ist der geplante Ausbau der Pater-Kolbe-Straße sinnvoll. Nach dem Endausbau wird die Pater-Kolbe-Straße 165 m lang und nur über die Vischerstraße angebunden sein. Grundschulkinder aus der Pater-Kolbe-Straße können die Oststadtschule II nicht auf kurzem Weg durch den verkehrsberuhigten Bereich erreichen, sondern müssen Umwege über die umliegenden Straßen in Kauf nehmen. Mit der unmittelbaren Anbindung der Pater-Kolbe-Straße an das Grundstück der Oststadtschule besteht die Option, eine fußläufige Verbindung zwischen Fuchshofstraße und Friedrich-Ebert-Straße auf dem städtischen Grundstück einzurichten. Bei einer Neuordnung des Schulgeländes ist langfristig auch eine Fußwegeverbindung zum Berliner Platz grundsätzlich vorstellbar.

9. Vorgesehene Planinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Alle anderen im Allgemeinen Baugebiet zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die eingeschränkte Erschließungssituation der Pater-Kolbe-Straße, Sackgasse ohne weitere Anbindung sowie begrenztes Stellplatzangebot, lässt nur bauliche Nutzungen zu, die für die Wohnbebauung in der Pater-Kolbe-Straße verträgliche Verkehrsverhältnisse gewährleisten. Nutzungen, die über den Rahmen der geplanten Wohnbebauung hinaus erheblichen fahrenden und ruhenden Verkehr erzeugen, sollen nicht zugelassen werden. Unvereinbar mit der städtebaulichen und verkehrlichen Situation sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die daher grundsätzlich unzulässig sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zusätzliche Bebauung soll sich in diesen Bestand einfügen und eine schrittweise Erneuerung des Bestandes im Rahmen der gegebenen Grundstücksverhältnisse ermöglichen. Im Hinblick auf Besonnung und aktive Sonnenenergiegewinne ist die Begrenzung auf 2 Vollgeschosse angemessen. Das Baufenster südlich der Pater-Kolbe-Straße wird durch dreigeschossige Gebäude eingerahmt deren Erdgeschosse deutlich über dem geplanten Straßenniveau liegen werden. Aus diesem Grund soll hier auch eine dreigeschossige Bebauung zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

1. durch eine zulässige Überbauung des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 geregelt. Dieses Nutzungsmaß entspricht der Obergrenze für Allgemeine Baugebiete nach § 17 BauNVO und berücksichtigt die bauliche Nutzung auf den Grundstücken der umgebenden Bebauung.

Um die Anlage von ausreichend großen Tiefgaragen zu ermöglichen, darf die GRZ bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen für die mitzurechnenden Anlagen auf bis zu 0,8 ausnahmsweise erhöht werden.

2. durch die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse. Südlich der Pater-Kolbe-Straße sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig, wie sie auf angrenzenden Baugrundstücken bereits realisiert sind. Nördlich der Pater-Kolbe-Straße ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Geschossigkeit der bestehenden Bebauung an der Fuchshofstraße.
3. durch die Festlegung der Gebäudehöhe mit einer maximal zulässigen Traufhöhe. Die Höhenbegrenzung ist notwendig, um auch an einen „mittleren“ Wintertag eine ausreichende Besonnung der Südfassaden der Gebäude zu erreichen und aktive Sonnenenergiegewinne zu erzielen. Aufgrund der möglichen Verschattung der Gebäude untereinander wurde die Traufhöhe bei der 3-geschossigen Bebauung im Süden auf max. 9,0 m und bei der 2-geschossigen Bebauung im Norden auf max. 7,0 m begrenzt.

4. durch die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens über der angrenzenden Verkehrsfläche. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der endgültig hergestellten Straßenfläche und der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf in der Gebäudemitte nicht mehr als 0,5 m betragen. Die angrenzende Verkehrsfläche ist dabei diejenige Straßenfläche mit dem kürzesten Abstand zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie. Die Begrenzung der Höhenlage ist wichtig, um zusammen mit der zulässigen Traufhöhe die absolute Gebäudehöhe zu definieren und damit die gegenseitige Verschattung der Gebäude untereinander in engen Grenzen zu halten.

Die Bauweise wird auf den Baufeldern als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. In beiden Fällen sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig. Nördlich der Pater-Kolbe-Straße sind nur Gebäude mit einer max. Länge von 30 m zulässig. Die Größe der Baufenster ließe hier bei offener Bauweise auch bis zu 50 m lange Gebäude zu. Die Längenbeschränkung nimmt Rücksicht auf den Gebäudebestand mit seiner eher kleinteiligen städtebaulichen Ordnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Die Festlegung orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Die zwischen 15 m und 17 m breiten Baustreifen lassen dabei ausreichend Spielraum für einen individuellen Grundstückszuschnitt und eine Platzierung der Gebäudekörper. Mit der Ausrichtung der Baustreifen quer zu der vorhandenen Grundstücksteilung soll auch eine Neuordnung der Flurstücke ermöglicht werden.

Um bei der Grundrissgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben ist berücksichtigt, dass untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Erker, Vorbauten) die Baugrenzen auch in beschränktem Umfang überschreiten dürfen.

Als städtebauliches Gestaltungsprinzip sollen die Hauptbaukörper parallel zu den begleitenden Straßen ausgerichtet werden, wie es die vorhandene Bebauung vorgibt.

9.3 Freiflächengestaltung der Grundstücke

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads auf den Baugrundstücken und Sicherstellung einer gärtnerischen Gestaltung der Baugrundstücke ist festgesetzt, dass die Flächen von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Nebenanlagen mit einer Erdüberdeckung von mind. 50 cm ausgeführt und begrünt werden. Mit derselben Begründung sind auch alle nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

9.4 Örtliche Bauvorschriften

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung sowie umweltschützenden Belangen im Plangebiet.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Damit sich das Plangebiet in die vorhandene Bebauung einfügt, sind Satteldächer als Dachform festgesetzt. Aus solarenergetischen Gründen wird die max. Dachneigung im Baufenster südlich der Pater-Kolbe-Straße auf 35° begrenzt. Bei der niedrigeren Bebauung nördlich der Pater-Kolbe-Straße können auch Dachneigungen bis 40° realisiert werden. Abweichungen bei der Dachneigung der einzelnen Häuser sind städtebaulich vertretbar.

Aus gestalterischen Gründen können Dachaufbauten und Dacheinschnitte aber nur bei Dächer mit einer Neigung von mind. 35° zugelassen werden.

Dachbegrünung

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und Pufferung des Abflusses von Oberflächenwasser sind die Dachflächen von Garagen und Carports extensiv zu begrünen.

Müllbehälterstandplätze

Im Sinne eines harmonischen Ortsbildes sind die ebenerdige Standorte für Müllbehälter einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, da sie lediglich bei zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet eingesetzt werden sollen. Fremdwerbung ist inmitten dieses von Wohnnutzung geprägten Gebietes aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Niederspannungsfreileitungen

Der Ausschluss von oberirdisch verlegten Leitungen (Telefon oder Strom) dient der Vermeidung von visuellen und gestalterischen Beeinträchtigungen. Mit dem Ausbau der Pater-Kolbe-Straße können zusätzlich notwendige Versorgungsleitungen erdverkabelt werden.

9.5 Verkehrserschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist im Norden durch die Fuchshofstraße bereits erschlossen. Die Erschließung des südlichen Abschnitts wird durch eine Verlängerung der Pater-Kolbe-Straße erreicht. Am Ende der Pater-Kolbe-Straße ist die Verkehrsfläche für den Wendehammer nach den Richtlinien für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert.

Am Ende der Wendeanlage ist Verkehrsfläche für öffentliche Parkplätze mit berücksichtigt. Damit kann ein missbräuchliches Parken auf der Wendeanlage vermieden werden.

Der Ausbau der Straße ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, wie sie im westlichen Abschnitt bereits realisiert ist. Wenn die verkehrsrechtlichen Voraussetzungen eingehalten werden können, ist eine Verlängerung des bestehenden verkehrsberuhigten Bereichs geplant.

9.6 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sind im Gebiet und in den angrenzenden Straßen vorhanden. Mit dem Endausbau der Pater-Kolbe-Straße können diese erweitert werden.

10. Bodenordnung, Flächen und Kosten

10.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bis auf eine Teilfläche der Pater-Kolbe-Straße (Flst. 1244/3) in privater Hand. Für den Ausbau der Pater-Kolbe-Straße müssen bis auf die Flst. 1249/1 und 1252/1 alle Eigentümer Flächen für die Herstellung der öffentlichen Straßenerschließung abtreten. Diese Flächen sind bereits im Ortsbauplan 14/3 als

Verkehrsflächen festgesetzt. Von den Flst. 1250/1 1252/3 müssen zusätzlich noch Grundstücksteile für die Anlage der Wendeanlage erworben werden.

Über den Erwerb der notwendigen Flächen für den Ausbau der Pater-Kolbe-Straße durch die Stadt ist keine weitere Bodenordnung zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich. Die Festsetzungen ermöglichen es aber den betroffenen Privateigentümern, durch die Zusammenlegung von Grundstücken eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke zu erreichen.

10.2 Flächenbilanz

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

	ca. Fläche in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	0,42 ha	86 %
Verkehrsflächen	0,07 ha	14 %
Fläche des Geltungsbereichs	0,49 ha	100 %

Werden die zulässigen Nutzungsmaße auf allen Baugrundstücken ausgeschöpft können im Plangebiet bis zu ca. 40 Wohnungen und damit Wohnraum für ca. 82 Menschen entstehen. Bleibt es bei der bisher vorherrschenden Einfamilienhaus-Bebauung sind geringere Zahlen anzusetzen.

10.3 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt.

Für den Ausbau der Pater-Kolbe-Straße werden Baukosten von ca. 110.000 € (657 qm x 170 €/qm) veranschlagt. Für die anfallenden Erschließungskosten müssen Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB abgerechnet werden.

11. Planverwirklichung/Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll abhängig von den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligungsrunde im Laufe des Jahres 2015 abgeschlossen werden. Sobald die Stadt die festgesetzten Verkehrsflächen erworben hat, kann die Pater-Kolbe-Straße ausgebaut werden. Damit ist die Erschließung für alle Baugrundstücke gesichert und die Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen geschaffen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 27.02.2015

Ulrich Seiler, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung