



BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften
„Pater-Kolbe-Straße“

044/04

**Begründung zum erneuten Entwurf
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Ludwigsburg, den 18.09.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - gem. § 13a BauGB	3
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.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
9.1	Art der baulichen Nutzung	9
9.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
9.3	Nebenanlagen	10
9.4	Stellplätze und Garagen	10
9.5	Verkehrsflächen und mit Gehrechten belastete Flächen.....	10
9.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
9.7	Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	11
9.8	Tiefgaragenbegrünung	12
10.	Örtliche Bauvorschriften	12
11.	Verkehrerschließung und Verkehrsflächen.....	13
12.	Ver- und Entsorgung.....	13
13.	Bodenordnung, Flächen und Kosten	13
13.1	Flächenbilanz	14
13.2	Kosten.....	14
14.	Gutachterliche Grundlagen	14
15.	Planverwirklichung/Durchführung	14

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. November 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 - gem. § 13a BauGB

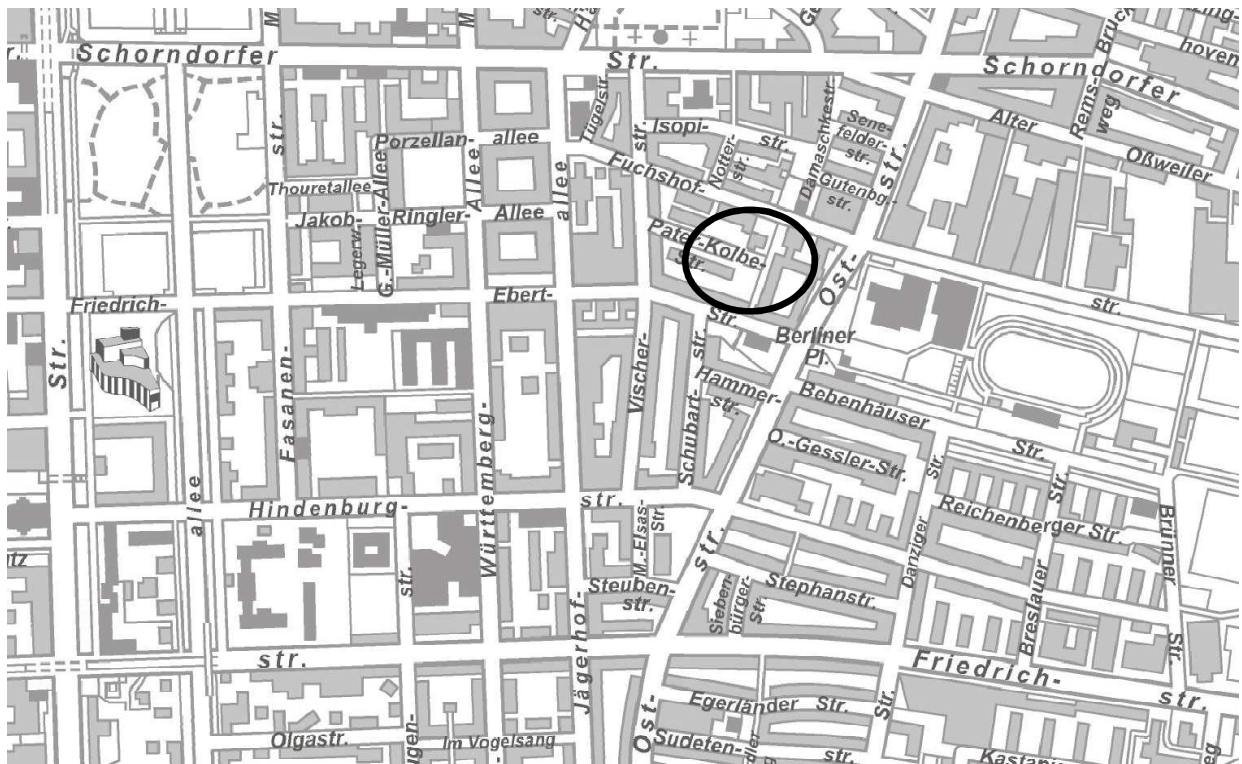
Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches BauGB zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche 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).
- 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. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher 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 erneuten Entwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 18.09.2015 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.

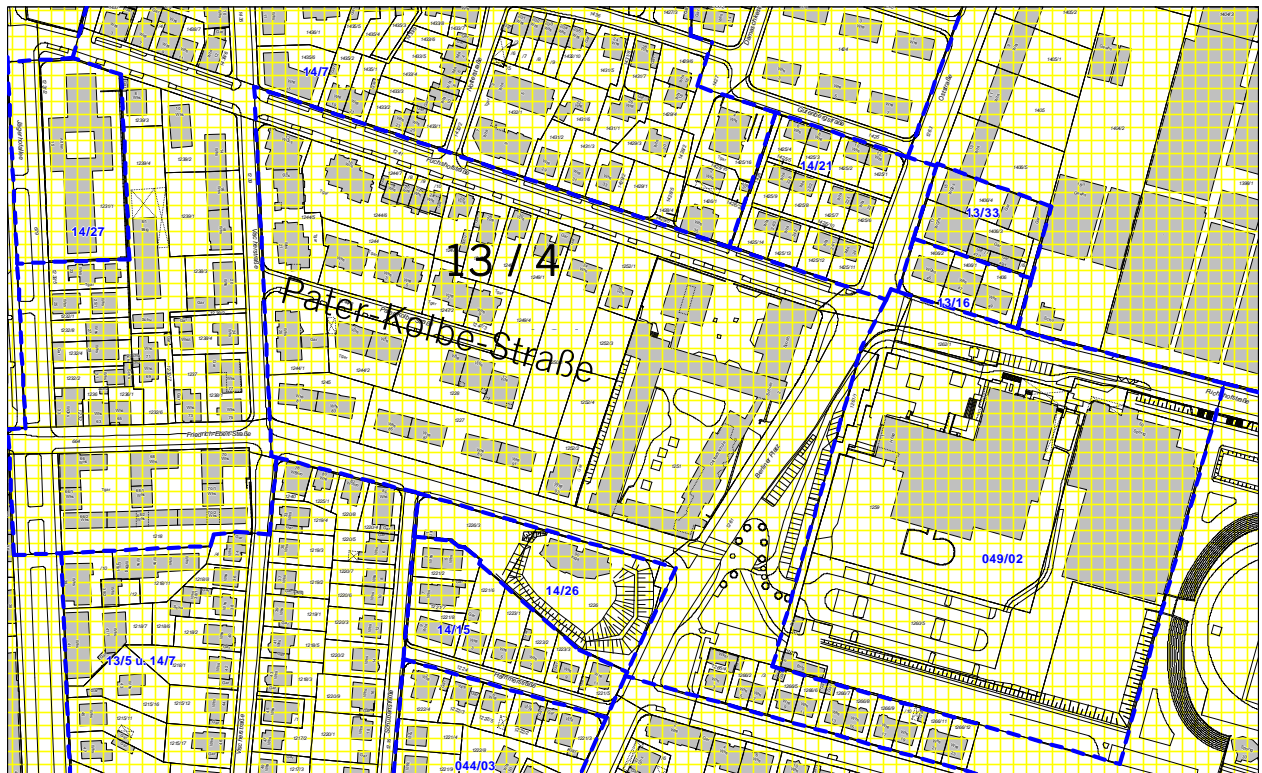
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



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 und Nadelgehölze.

Die ökologische Qualität dieser Freiflächen spiegelt sich in den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Konflikteinschätzung wider. Nach der gutachterlichen Stellungnahme

wurden insgesamt 15 Vogelarten im Gebiet und im Umfeld nachgewiesen. Von den nachgewiesenen Vogelarten können 7 als Vogelarten mit Brutverdacht im Planungsgebiet gewertet werden. Von den nachgewiesenen Brutvogelpaaren ist die Türkentaube als Art der landes- und bundesweiten Vorwarnliste vertreten.

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.

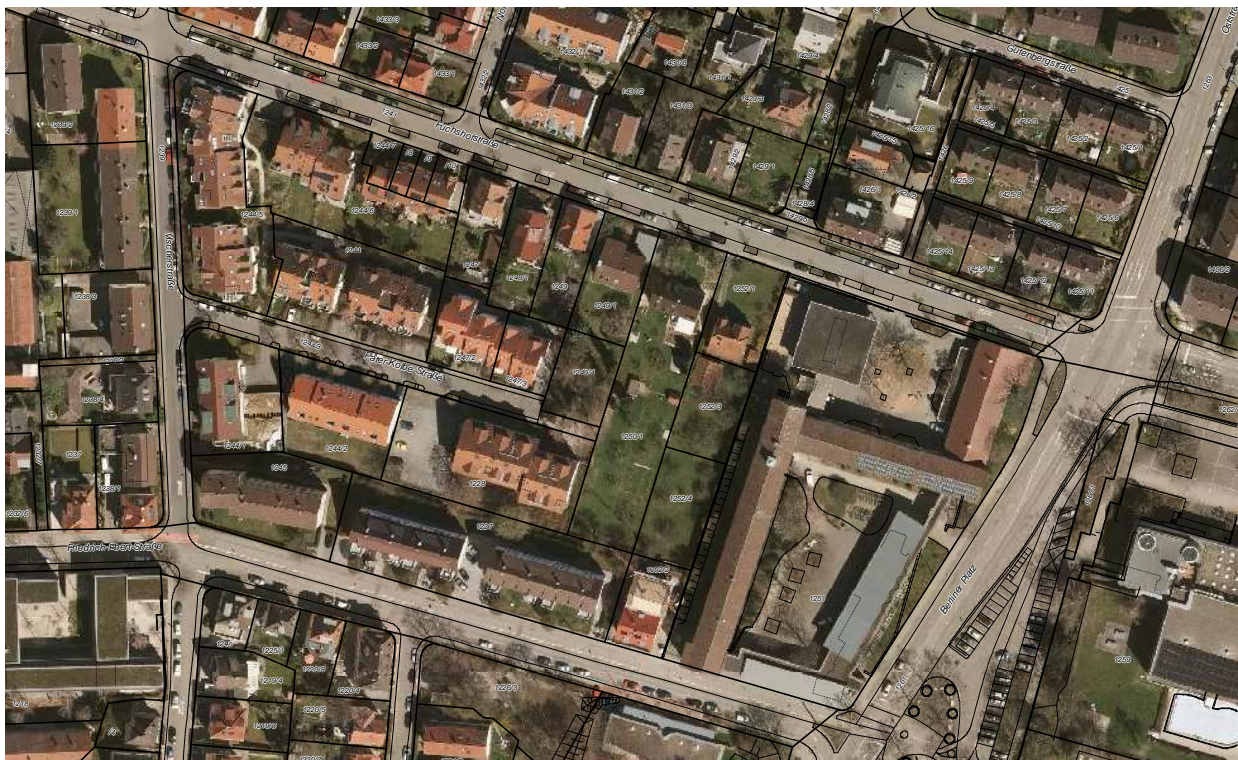


Abb.: Luftbild Stand 2013

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.

Die bestehende Bebauung entlang der Pater-Kolbe-Straße ist durchgehend von einer 3-Geschossigkeit der Gebäude geprägt. Nördlich und südlich der noch herzustellenden Pater-Kolbe-Straße soll daher in Fortführung ebenfalls eine 3-geschossige Bebauung realisiert werden. Dies trägt u.a. der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Ludwigsburg Rechnung. Die Gebäude entlang der Fuchshofstraße halten an der 2-geschossigen Bebauung, wie im Ortsbauplan geregelt fest. Die Pater-Kolbe-Straße nach den Planungszielen des Ortsbauplans 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 wird, die Pater-Kolbe-Straße ausreichend in das umgebende Straßennetz einzubinden, soll an dem geplanten Straßenausbau festgehalten werden. Nach dem Endausbau wird die Pater-Kolbe-Straße 165 m lang und nur über die Vischerstraße erreichbar sein. Grundschul Kinder 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 geplanten fußläufigen Anbindung (Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) der Pater-Kolbe-Straße an das Grundstück der Oststadtschule besteht langfristig die Option, auf städtischem Grundstück einen Fußweg zur Fuchshofstraße bzw. Friedrich-Ebert-Straße einzurichten. Bei einer Neuordnung des Schulgeländes ist langfristig auch eine Fußwegeverbindung zum Berliner Platz grundsätzlich vorstellbar.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 einfügen und eine schrittweise Erneuerung des Bestandes im Rahmen der gegebenen Grundstücksverhältnisse ermöglichen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist festgesetzt:

1. durch eine zulässige Überbauung des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4. Dieses Nutzungsmaß entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete und berücksichtigt die bauliche Nutzung auf den Grundstücken der umgebenden Bebauung. Um die Anlage von ausreichend großen Tiefgaragen zu ermöglichen, darf die GRZ für die mitzurechnenden baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf bis zu 0,8 erhöht werden. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche ist nur zulässig, wenn die Festsetzungen zur Qualität und Gestaltung der Freiflächen trotzdem eingehalten werden können.
2. durch die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse. Nördlich und südlich der noch herzustellenden Pater-Kolbe-Straße sind bis zu 3 Vollgeschosse zulässig, wie sie auf angrenzenden Baugrundstücken bereits realisiert sind. Die Festsetzung der Bebauung entlang der Fuchshofstraße orientiert sich dabei an der vorherrschenden Geschossigkeit an der Fuchshofstraße.
3. durch die Festlegung der Gebäudehöhe mit einer maximal zulässigen Traufhöhe. Die Höhenbegrenzung ist notwendig, um auch im Winter noch eine annehmbare Besonnung der Südfassaden der Gebäude zu erreichen und aktive Sonnenenergiegewinne zu erzielen. Bei der 3-geschossigen Bebauung wird daher die Traufhöhe auf max. 9,0 m und die Dachneigung auf 35° begrenzt. Bei der 2-geschossigen Bebauung kann eine Traufhöhe von bis zu 7,0 m realisiert werden. Bei der niedrigeren Geschossigkeit hat die Verschattung der Gebäude geringeren Einfluss auf die Besonnungsverhältnisse.
4. durch die Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens (EFH) über der angrenzenden Verkehrsfläche. Die Begrenzung der Höhenlage ist wichtig, um zusammen mit der max. zulässigen Dachneigung die Gebäudehöhe und damit die gegenseitige Verschattung der Gebäude untereinander zu minimieren.

Die **Bauweise** wird auf den Baufeldern als offene und abweichende Bauweise festgesetzt. In beiden Fällen sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig. Südlich der Fuchshofstraße 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 orientiert sich dabei am Gebäudebestand.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen geregelt, die aus den Baulinien des bislang geltenden Ortsbauplans abgeleitet sind. Die Größe der Baufenster berücksichtigt dabei u.a. die bestehenden Grundstücksverhältnisse. Mit der Ausrichtung der Baustreifen quer zu der vorhandenen Grundstücksteilung soll eine Neuordnung der Flurstücke erleichtert und insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden.

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

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

9.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind unter festgelegten Bedingungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist die Grundfläche der Nebenanlagen auf max. 6 m² beschränkt. Außerdem sollen Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten, damit sie zum öffentlichen Raum hin abgepflanzt werden können. Unzulässig sind Nebenanlagen darüber hinaus in den mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen. Die Pflanzgebotsfläche dient dem Schutz und der Sicherung der vorhandenen Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen und ist daher von einer baulichen Nutzung frei zu halten.

9.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen den öffentlichen Erschließungsflächen unmittelbar zugeordnet werden. Entsprechende Flächen sind daher in der Planzeichnung festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient vorrangig dem Erhalt und dem Schutz der vorhandenen Grün- und Freiflächen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mind. 1,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen abzusetzen. Da die Verkehrsflächen auf die verkehrlich notwendigen Abmessungen minimiert werden, vermeidet eine Abstandfläche zwischen Straße und Garage mögliche Störungen und Nutzungskonflikte. Die abgesetzten Anlagen fügen sich außerdem gestalterisch besser in den Straßenraum ein.

9.5 Verkehrsflächen und mit Gehrechten belastete Flächen

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. Die Pater-Kolbe-Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Verkehrsfläche ist unter besonderer

Berücksichtigung der Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern zu entwickeln. Der bereits hergestellte Abschnitt der Pater-Kolbe-Straße westlich des Plangebiets ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Im Rahmen der verkehrsrechtlichen Möglichkeiten soll diese Anordnung auch auf den weiteren Ausbau der Pater-Kolbe-Straße ausgeweitet werden. Die geplante Verkehrsfläche ist im Hinblick darauf als Mischverkehrsfläche dimensioniert.

Zwischen dem Wendehammer und des östlich angrenzenden städtischen Grundstück der Oststadtschule ist eine 3,5 m breite Fläche ausgewiesen, die mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet ist. Wie in Kapitel 8 Planungsziele/Städtebauliches Konzept beschrieben soll mit der Ausweisung des Gehrechts die Möglichkeit geschaffen werden, die Pater-Kolbe-Straße an die Fuchshofstraße bzw. die Friedrich-Ebert-Straße anzubinden und damit die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger zu verbessern.

9.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen im Plangebiet werden als artenschutzfachlichen Maßnahmen ein Rodungsverbot in der Vegetationsperiode und die fachgerechte Versorgung von Tieren bei Baumfällarbeiten festgesetzt. Ziel der Maßnahmen ist es, baubedingte Störungen von Wildtieren zu vermeiden und deren vorhandenen Lebensräume so weit wie möglich zu erhalten.

Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang gehen im Plangebiet 3 Bäume mit potenziellen Baumhöhlen verloren, die Brutplätze von Vogelarten bzw. Quartiere von Fledermäusen darstellen. Diese Bestandsbäume stehen auf bereits heute festgesetzter Verkehrsfläche. Dem Erhalt der Bäume stehen deren Erhaltungszustand und die begrenzten Möglichkeiten der Verkehrssicherung im öffentlichen Raum entgegen. Die Prüfung einer planerischen Lösung kam zu keinem fachlich vertretbaren Ergebnis. Die Stadt Ludwigsburg wird daher nach den Empfehlungen der artenschutzfachlichen Stellungnahme mit dem Ausbau der Pater-Kolbe-Straße je 5 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse auf dem städtischen Grundstück der Oststadtschule in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet anbringen lassen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der jeweiligen Erhaltungszustände der betroffenen, lokalen Populationen (Vermeidungs-, CEF-Maßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatschG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatschG vermeiden.

9.7 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Mit der festgesetzten Pflanzgebotsfläche wird eine zusammenhängende Grünfläche, die im Bebauungsplan nicht für Verkehrsanlagen und bauliche Nutzungen vorgesehen ist, langfristig im Bestand gesichert. Die Maßnahme dient zum Schutz und zur Erhaltung von Lebensräumen unterschiedlicher Tierarten. Gleichzeitig soll der bisherige Charakter des durchgrüntem Blockinnenbereichs bewahrt und im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten gesichert werden. Um den vorhandenen Gehölzbestand zu sichern, ist auch eine Unterbauung der Pflanzgebotsfläche z.B. für die Anlage von Tiefgaragen unzulässig.

9.8 Tiefgaragenbegrünung

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. 0,50 m ausgeführt und begrünt werden. Mit derselben Begründung sind auch alle nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

10.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

Als Dachform sind Satteldächer festgesetzt, wie sie im umgebenden Gebäudebestand vorherrschend sind. Aus solarenergetischen Gründen wird die max. Dachneigung im Baufenster nördlich und südlich der Pater-Kolbe-Straße auf 35° begrenzt. Niedrigere Dachneigungen sind zugelassen, da geringere Gebäudehöhen die solarenergetischen Bedingungen in dem verhältnismäßig dicht bebauten Quartier verbessern. Bei der niedrigeren Bebauung entlang der Fuchshofstraße sind auch Dachneigungen bis 40° städtebaulich vertretbar. Aus gestalterischen Gründen können Dachaufbauten und Dacheinschnitte aber nur bei Dächern mit einer Neigung von mind. 35° und weiteren architektonischen Gestaltungsvorgaben zugelassen werden.

Dach- und Fassadengestaltung

Die Dach- und Fassadengestaltung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Der Charakter soll gewahrt bleiben, um ein gutes Einfügen der neuen Bebauung zu gewährleisten. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadtbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und glänzende sowie grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen.

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 ebenerdigen 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.

11. 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.

Zwischen dem Ende des Wendehammers und dem Gelände der Oststadtschule können private Stellplätze geschaffen werden. Baurechtlich notwendige private Stellplätze können damit in begrenztem Umfang auch oberirdisch hergestellt werden. Verkehrsplanerisch ist aber vor allem wesentlich, dass durch die Anlage der Stellplätze ein missbräuchliches Parken auf der Wendeanlage vermieden wird.

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

12. Ver- und Entsorgung

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

13. Bodenordnung, Flächen und Kosten

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 13/4 als Verkehrsflächen festgesetzt. Von den Flst. 1250/1 1252/3 müssen zusätzlich noch Grundstücksteile für die Anlage des Wendehammers erworben werden.

Über den Erwerb der notwendigen Flächen für den Ausbau der Pater-Kolbe-Straße durch die Stadt hinaus 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.

13.1 Flächenbilanz

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

	ca. Fläche in ha	Anteil in %
Wohnbauflächen	0,44 ha	90 %
Verkehrsflächen	0,05 ha	10 %
Fläche des Geltungsbereichs	0,49 ha	100 %

Werden die zulässigen Nutzungsmaße auf allen Baugrundstücken vollständig ausgeschöpft könnten im Plangebiet bis zu ca. 45 Wohnungen entstehen. Bleibt es bei der bisher vorherrschenden niedrigeren Bebauung mit Einfamilienhäusern ist von geringeren Zahlen auszugehen.

13.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt.

Für den Ausbau der Pater-Kolbe-Straße werden Baukosten von ca. 160.000 € veranschlagt. Für die anfallenden Erschließungskosten müssen Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB abgerechnet werden.

14. Gutachterliche Grundlagen

Übersichtsbegehung mit artenschutzrechtlicher Konflikteinschätzung, werkgruppe grün, August 2015

Kampfmittelvorerkundung, Auswertungsprotokoll, Beweissicherung durch systematische Luftbildinterpretation, Luftbilddatenbank, Juni 2015

15. Planverwirklichung/Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Frühjahr 2016 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 18.09.2015

Ulrich Seiler

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung