ANLAGE 2

LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

ENTWURF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Höfe am Kaffeeberg

010/08

Begründung
(zum städtebaulichen Konzept)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, 29.01.2016

Inhaltsverzeichnis

Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans 3
1. Rechtsgrundlagen 3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB 3
3. Lage im Raum und Planungsgebiet 4
4. Anlass und Ziel der Planung 4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht 5
7. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs 5
7.1. Historische Bauten und Denkmalschutz 5
7.2. Vorhandene Nutzung 6
7.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse 6
7.4. Verkehrserschließung 6
8. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands 7
9. Planinhalte 9
9.1. Art der baulichen Nutzung 9
9.2. Maß der baulichen Nutzung 9
9.3. Höhengestaltung, Höhen baulicher Anlagen, Gebäudehöhen 9
9.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen 9
9.5. Bauweise 9
9.6. Verkehrserschließung 9
9.7. Lärmschutz 10
9.8. Ver- und Entsorgung 10
9.9. Pflanzbindung und Pflanzgebote 10
9.10. Örtliche Bauvorschriften 11
10. Bodenordnung, Flächen und Kosten 12
10.1. Bodenordnung 12
10.2. Flächenbilanz 12
10.3. Voraussichtliche Nutzungsbilanz 12
10.4. Kosten 12
11. Gutachterliche Grundlagen 12
12. Planverwirklichung und Durchführung 12

Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 zusammenfassende Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höfe am Kaffeeberg 010/08“ sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Im näheren Umfeld erfolgen derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

3. Lage im Raum und Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 351/4, 351/5, 351/6, 354/2 und 354/3 auf der Gemarkung Ludwigsburg mit einer Fläche von ca. 3.950 m². Es befindet sich zwischen der Schlossstraße, dem Kaffeeberg, dem Schmiedgässle und dem Flurstück 355/2 in einem der ältesten Bereiche der Innenstadt. Es ist einerseits geprägt durch vernachlässigte Bausubstanz und die von der B27 verursachten Lärmemissionen, andererseits durch attraktive historische Bauten. Es befindet sich in direkter Nähe zum Residenzschloss und zu zentralen Innenstadträumen wie etwa dem Marktplatz. Als Teil der repräsentativen Reihe historischer Bauten entlang der Schlossstraße ist es von großer Bedeutung für das Stadtbild und wird von der B 27 sowohl aus Richtung Stuttgart als auch aus Richtung Heilbronn deutlich wahrgenommen.

Das Planungsgebiet ist durch ein relativ starkes Gefälle nach Norden und Osten geprägt. Längs der Schlossstraße und im Bereich des Schmiedgässles fällt das Gelände um jeweils ca. 3 m ab. Zwischen Schmiedgässle und Schlossstraße beträgt die Höhendifferenz ca. 6 m.

4. Anlass und Ziel der Planung

Nach dem Auszug der Landespolizei steht das Areal weitgehend leer. Auch das Gebäude an der Schlossstraße 27 wird seit Ende 2004 nicht mehr genutzt.
Ziel der Planung ist die Revitalisierung und Aufwertung des bedeutenden historischen Quartiers und die Bewahrung des Kulturguts „Barockstadt Ludwigsburg“. Vor diesem Hintergrund wurde der gesamte Bereich 2013 von der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) erworben und an einen privaten Investor veräußert.
Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, wurde im Anschluss der Ideen- und Realisierungswettbewerb „Höfe am Kaffeeberg Ludwigsburg“ durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Entwurf eng durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Ludwigsburg begleitet.
Die bauliche Umsetzung erfolgt durch den privaten Investor, das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Umnutzung und Restaurierung der historischen Gebäude des Grafen- und Gesandtenbaus sowie den Umbau des ehemaligen Kaffeehauses in der Schlossstraße 27 nach dem Siegerentwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs vor.

Im rückwärtigen Bereich soll ein attraktives System aus lärmgeschützten Höfen entstehen, die für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher als Aufenthalts- und Begegnungsorte genutzt werden können.
Die städtebauliche Dichte, Höhe und Stellung der neuen Gebäude sollen sich – unter Berücksichtigung der bewegten Topographie – in die Umgebungsbebauung einfügen und einen Beitrag zur Verbesserung des historischen Stadtbilds leisten.

Das Nutzungskonzept sieht in den sanierten Bauten entlang der Schlossstraße gewerbliche Nutzungen (Büroflächen) vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bauten im Blockinnenbereich und entlang des Schmiedgässles sollen hochwertigem Wohnen im Zentrum dienen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, sind die Flächen des Plangebiets als „Gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. Da planungsrechtlich ein Mischgebiet festgesetzt wird, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Das Gleiche gilt für die angrenzenden Bereiche. Insgesamt ist das Quartier nach der Ortsbausatzung als „Altstadtviertel“ ausgewiesen. Baugesuche werden in Verbindung mit § 34 BauGB beurteilt.
Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung und der Größe des Planungsgebiets erfordert die geplante Revitalisierung die Schaffung von neuem Planungsrecht.

7. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

7.1. Historische Bauten und Denkmalschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einer sehr exponierten Lage direkt gegenüber dem Residenzschloss Ludwigsburg. Dieses beansprucht als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (entsprechend § 15 Denkmalschutzgesetz) einen Umgebungsschutz. Veränderungen in der prägenden Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Im Planungsgebiet selbst befinden sich die Kulturdenkmale „Grafenbau“ (Schlossstraße 29 – Kulturdenkmal im Sinne des § 28 DSchG) und Gesandtenbau (Schlossstraße 31 – Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG). Darüber hinaus sind mit den Gebäuden an der Schlossstraße 27 und Schmiedgässle 5 weitere stadtbildprägende historische Bauten vorhanden:

Gebäude Schlossstraße 27:
Beim Eckgebäude Schlossstraße 27 handelt es sich um ein 1713 errichtetes Wohnhaus, dessen Architekt der Ingenieurhauptmann Johann Friedrich Nette war – der Vorgänger Frisonis im Dienste Herzog Eberhard Ludwigs. Um 1720 befand sich hier das erste Kaffeehaus in Ludwigsburg, das dem Kaffeeberg seinen Namen gab.
Nach einer Innenbesichtigung im Jahr 2008 wurde das ehemals denkmalgeschützte Gebäude neu bewertet und mangels historischer Innenausstattung aus der Liste der Kulturdenkmale gestrichen. Der ehemalige Rohbau (Wand- und Deckentragwerke) und der Keller wurden angesichts des Bauzustands im Jahr 2008 vom Regierungspräsidium jedoch als erhaltenswerte historische Substanz angesehen.
Auch aus städtebaulicher Sicht bildet das Gebäude ein wichtiges Glied in der repräsentativen und noch weitgehend intakt erhaltenen Reihe historischer Bauten entlang der Schlossstraße. Trotz der baulichen Überformung im Innern stellt es ein wichtiges Zeugnis der ältesten Bau- und Kulturgeschichte Ludwigsburgs dar und wirkt stadtbildprägend. Es ist als besonders erhaltenswerte Bausubstanz festgesetzt und unterliegt damit der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“. Sein Erhalt und der Umbau nach dem Siegerentwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs sind Teil der städtebaulichen Entwicklung.

„Grafenbau“, Schlossstraße 29:
Das fünfachsige barocke Palais, „Grafenbau“ genannt, wurde 1724/25 nach dem Entwurf des herzoglichen Baumeisters Donato Guiseppe Frisoni als Amtssitz des Premierministers Carl Friedrich Wilhelm von Grävenitz erbaut. Es wurde bereits 1928 in das Landesverzeichnis der Baudenkmale eingetragen und gilt als in das Denkmalbuch eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 Denkmalschutzgesetz. Wie das Residenzschloss hat auch dieses Kulturdenkmal einen Umgebungsschutzbereich entsprechend § 15 Denkmalschutzgesetz. Durch einen angrenzenden Neubau oder Neubauten in seiner Nähe darf keine Beeinträchtigung dieses besonders hochwertigen Kulturdenkmals entstehen. Die Sanierung und neue Nutzung des Gebäudes mit umfassenden bauhistorischen und restauratorischen Voruntersuchungen ist Teil der städtebaulichen Entwicklung.

„Gesandtenbau“, Schlossstraße 31:
Beim so genannten „Gesandtenbau“ handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. 1718/19 errichtete Obervogt Gottlob Friedemann von Pöllnitz den zweigeschossigen breiten

Putzbau mit Walmdach entsprechend dem von Donato Guiseppe Frisoni entworfenen Wohnhaustyp. Nach Verkauf an die Regierung wurde das Gebäude 1721 Wohnsitz des Oberhofmarschalls Friedrich Wilhelm von Grävenitz. Weitere hochwertige Nutzungen folgten, so u. a. für die von Herzog Carl Eugen gegründete „Académie des Arts“ sowie als herzogliche Bibliothek – der ersten öffentlichen Bibliothek des Landes. Das Gebäude beherbergte schließlich bis 1871 das Ludwigsburger Gouvernement und ab 1933 bis in die Gegenwart die Polizei.
Trotz moderner Oberflächenbehandlung und Ausstattung besitzt das Gebäude eine nur wenig veränderte und gut ablesbare Raumstruktur. Die Sanierung und neue Nutzung des Hauptgebäudes mit den dazugehörigen bauhistorischen und restauratorischen Voruntersuchungen sind auch hier Grundlage für die weitere Entwicklung.

Die untergeordneten, vermutlich nachträglich angefügten westlichen Seitenflügel sind Teil des Kulturdenkmals. Sie befinden sich jedoch in einem Bereich, der für den Bau der Tiefgarage vorgesehen wurde. Da ein ausreichendes Stellplatzangebot unabdingbar für die Entwicklung des Areals ist, werden die denkmalpflegerischen Bedenken gegen einen Abbruch dieser Gebäudeteile zurückgestellt. Voraussetzung ist, dass das Gesamtkonzept zu einer wesentliche Aufwertung des Areals führt.

Die Gebäude Schlossstraße 31/1 (rückwärtiger Flügel des Gesandtenbaus) und Schmiedgässle 5 sind nach eingehender Prüfung aus der Liste der Kulturdenkmale gestrichen worden und dürfen ebenfalls im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Gesamtkonzepts abgerissen werden.

7.2. Vorhandene Nutzung

Die jüngste Nutzung der Grundstücke 351/6, 354/2 und 354/3 erfolgte durch die Polizeidirektion Ludwigsburg. Seit dem Auszug 2004 stehen diese Flächen leer. Die Flurstücke 351/5 und 351/4 wurden privat genutzt. Hier befand sich der Gastronomie- und Hotelbetrieb „Schlosshof“.

7.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die gesamten Flächen befinden sich seit 2013 im Eigentum eines Investors. Die Entwicklung des Areals wurde maßgebend in einem städtebaulichen Vertrag zum Kaufvertrag geregelt. Darin wurde u.a. die Durchführung des Ideen- und Realisierungswettbewerbs für das Areal festgelegt.

7.4. Verkehrserschließung

Die Haupterschließung erfolgt von Osten über die Schlossstraße (rechts rein/ rechts raus) und über eine private Stichstraße (Flurstück 355/2), die auch von den nördlich angrenzenden Anliegern genutzt wird. Von Westen wird das Areal über das Schmiedgässle erschlossen.

8. Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands

Obwohl bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB weder eine Umweltprüfung noch die Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 BauGB erforderlich sind (vergl. Punkt 2.), wurde dennoch eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebiets hinsichtlich der Umweltauswirkungen durchgeführt:

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Die Freiräume sind durch weitgehend überbaute und versiegelte Flächen und schmale Streifen mit niedrigen Gehölzen (Buschwerk) gekennzeichnet. Viele Freiflächen wurden zur Abstellung der Polizeifahrzeuge genutzt.	Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über das Vorkommen geschützter Arten vor, so dass eine Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach §42 BNatSchG nicht vorliegt.
Boden	Die vorhandenen Gebäude sollen zum Teil erhalten bleiben (vgl. Punkt 4) und zum Teil abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Der Großteil der Freiflächen wird mit einer Tiefgarage unterbaut.	Es kann davon ausgegangen werden, dass die Erhöhung der GRZ aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung keine größeren Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ nach sich ziehen wird.
Wasser	Da der Versiegelungsgrad heute schon nahezu 100% beträgt, werden sich mit der neuen Überbauung keine wesentlichen Veränderungen ergeben.	Im Bereich der Tiefgarage wird eine Erdüberdeckung von mindestens 0,4 m vorgeschrieben, so dass in diesem Bereich von einem natürlichen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden kann und somit keine Beeinträchtigung entsteht.
Klima und Luft	Die bioklimatische Vorbelastung ist laut Klimaatlas der Region Stuttgart im verdichteten Innenstadtgebiet hoch. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur hochbelasteten Schlossstraße (B27) ist eine hohe Schadstoffbelastung zwar gegeben, sie liegt aber unterhalb der Grenzwerte.	Pflanzgebote in den neuen Höfen sollen die Aufenthaltsqualität gegenüber dem heutigen Zustand wesentlich verbessern. Durch die städtebauliche Konzeption, die die Bildung von Höfen vorsieht, wird eine Abschirmung für die zukünftigen Bewohner erreicht.
Landschaftsbild und Erholung (Ortsbild)	Das historische Stadtbild wird zurzeit durch die ungenutzten und sich zum Teil in schlechtem baulichen Zustand befindlichen Baudenkmale deutlich beeinträchtigt.	Die vertraglich vereinbarte Sanierung wird hier eine deutliche Verbesserung bringen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Die unmittelbare Nähe zur hochbelasteten Schlossstraße (B27) ist heute schon gegeben. Dadurch liegt das Areal in einem durch Verkehrslärm hoch belasteten Gebiet.	Durch die städtebauliche Konzeption, die die Bildung von Höfen vorsieht, wird eine Abschirmung für die zukünftigen Bewohner erreicht. Ein Schallgutachten wird erstellt.

Kultur- und Sachgüter	Das Areal liegt gegenüber dem Residenzschloss Ludwigsburg, das als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (entsprechend § 15 Denkmalschutzgesetz) einen Umgebungsschutz beansprucht. Im Planungsgebiet befinden sich die Kulturdenkmale „Grafenbau“ (Schlossstraße 29 – Kulturdenkmal im Sinne des § 28 DSchG) und Gesandtenbau (Schlossstraße 31 – Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG). Darüber hinaus wurde das „ehemalige Kaffeehaus“ an der Schlossstraße 27 als besonders erhaltenswerte Bausubstanz festgesetzt und unterliegt damit der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“.	Die historischen Bauten an der Schlossstraße sollen saniert und erhalten werden. Die private Projektentwicklung bietet die Chance, das Areal mit neuen Nutzungen zu beleben und vor dem Verfall zu schützen. Den rechtlichen Rahmen für die Revitalisierung bilden das Denkmalschutzgesetz und die Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 3 BauGB).

Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	Pflanzgebote sorgen für die innere Durchgrünung des Gebiets. Durch die Hausgärten entstehen Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, insbesondere für Vögel.
Boden	Im Bereich der Tiefgarage wird eine Erdüberdeckung von mind. 0,4m festgesetzt. Gehwege und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten.
Wasser	Im Bereich der Tiefgarage wird eine Erdüberdeckung von mind. 0,4m festgesetzt. Gehwege und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten.
Luft und Klima	Durch Pflanzgebote wird für eine ausreichende Durchgrünung gesorgt. Somit kann eine Ausgleichsfunktion für Klima und Luft erreicht werden.
Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung	Pflanzgebote sorgen für die innere Durchgrünung des Gebiets. Die Hofstruktur entspricht der historisch gewachsenen Identität der Barockstadt. Die Reihe repräsentativer historischer Bauten an der Schlossstraße bleibt erhalten und wird saniert. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Nachbargebäuden.

9. Planinhalte

9.1. Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird ein Mischgebiet festgesetzt.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Wird in der weiteren Bearbeitung entwickelt.

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung auf 0,6 festgesetzt. Gemäß des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist eine Nachverdichtung verbunden mit der Erhöhung der GRZ von derzeit 0,47 (Bestand) auf 0,6 vorgesehen.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO werden Überschreitungen für Zufahrten und andere teilversiegelte bzw. versiegelte Flächen sowie Tiefgaragen zugelassen, um die notwendige Parkierung auf den privaten Flächen zu ermöglichen.

9.3. Höhengestaltung, Höhen baulicher Anlagen, Gebäudehöhen

Höhengestaltung
Als Bezugspunkt für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an der bestehenden Topographie, den umgebenden Straßenhöhen sowie an der angrenzenden Bebauung.

Höhen baulicher Anlagen/ Gebäudehöhen
Wie oben ausgeführt orientiert sich die Höhengestaltung der Baukörper an der umgebenden Bebauung. Innerhalb des Plangebiets werden 2- bis 3-geschossige Baukörper zugelassen.

9.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem städtebaulichen Konzept und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Zur Sicherstellung der Parkierung werden überbaubare Flächen für Tiefgaragen und Garagen festgesetzt.

9.5. Bauweise

Wird in der weiteren Bearbeitung entwickelt.

9.6. Verkehrserschließung

Fahrverkehr
Die Verkehrserschließung erfolgt über die B27 und eine private Stichstraße (Flurstück 355/2). Es handelt sich um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit, die sich im Gemeinschaftseigentum der angrenzenden Anlieger befindet. Über diese Anbindung soll im Wesentlichen der fließende und ruhende Verkehr abgewickelt werden. Änderungen am vorhandenen Straßennetz sind nicht notwendig.

Ruhender Verkehr
Aufgrund des Raumprogramms für das Projekt „Höfe am Kaffeeberg“ wird von einem Bedarf für Beschäftigte, Bewohner und Besucher von ca. 100 Stellplätzen ausgegangen. Die PKW-Stellplätze sollen

in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf ebenerdige Stellplätze soll im Hinblick auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität der Freiräume verzichtet werden. Alle zur Erschließung notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die genaue Flächenaufteilung für Gewerbe und Wohnen wird in der weiteren Bearbeitung entwickelt.

Fußgängererschließung/ Gehrecht
Innerhalb des Planungsgebiets entsteht zwischen Schlossstraße und Schmiedgässle entlang der Nordgrenze eine neue Fußwegeverbindung. Auf diesem privaten Grundstücksstreifen wird im Bebauungsplan ein öffentliches Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

ÖPNV
Die nächstgelegene Bushaltestelle (Buslinien 421, 427,430, 443, 444) liegt an der Schlossstraße südlich des Planungsgebiets bzw. für die Gegenrichtung direkt vis-à-vis des Areals.

9.7. Lärmschutz

Längs der östlichen Grundstücksgrenzen ist tags von Lärmbelastungen von über 75 dB(A) bzw. im Bereich des Grafen- und Gesandtenbaus sogar von über 80 dB(A) auszugehen. Nachts sind Lärmbelastungen von über 65 dB(A) bzw. 75 dB(A) zu verzeichnen. Sie liegen damit mehr als 10 dB(A) über den jeweiligen Lärmsanierungswerten. Diese hohen Werte erfordern geeignete Schutzmaßnahmen in der Grundrissgestaltung und beim Fassadenaufbau. Besonderes Schutzinteresse besteht auch für die privaten bzw. öffentlich zugänglichen Freiräume im Blockinnenbereich.

9.8. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist der Anschluss des Planungsgebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Telefon sind vorhanden und werden entsprechend der weiteren Planung ergänzt.

Entwässerung
Die Entwässerung des Planungsgebiets kann über bestehende Entsorgungsleitungen der umliegenden Verkehrsräume abgewickelt werden. Eine getrennte Ableitung ist nicht möglich, da der Bestand im Mischsystem entwässert wird. Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht möglich, da ein Großteil der Fläche mit der Tiefgarage unterbaut wird.

Versorgung
Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Planungsgebiet wird eine ausreichende Versorgung mit allen notwendigen Medien sichergestellt. Eine Fernwärmeleitung befindet sich ca. 150m nördlich im Kreuzungsbereich Charlotten-/ Bietigheimer Straße.
Es wird noch untersucht, ob ein Anschluss möglich ist.

Müll- und Wertstoffentsorgung
Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt ebenfalls über die oben beschriebenen und vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen.

9.9. Pflanzbindung und Pflanzgebote

Der Erhalt von Pflanzstrukturen ist nicht möglich. Große Teile des Gebiets sind bereits unterkellert oder werden für den Bau der Tiefgarage benötigt.

Zur Durchgrünung des Gebiets werden Pflanzgebote für Einzelbäume, insbesondere in den Innenhöfen und an der nördlichen Grenze festgesetzt.

Die Bereiche der Tiefgarage sind intensiv zu begrünen.

9.10. Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
Für den Bereich der Wohngebäude sind aus städtebaulichen Gründen Satteldächer vorgesehen. Die Dächer der denkmalgeschützten Häuser sind in ihrem historischen Zustand zu belassen.
Die Dächer sind mit Ziegeln (naturrot bis rotbraun) einzudecken.

Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke
Der Bereich der Tiefgarage ist mit mindestens 0,4 m Erde zu überdecken, damit eine intensive Begrünung sichergestellt werden kann (vgl. Punkt 8). Generell sind die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Für die Durchgrünung werden Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Gestaltung der Zugänge und Zufahrten
Für Zugänge und Zufahrten werden unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen.

Anzahl der notwendigen Stellplätze
Wird in der weiteren Bearbeitung entwickelt.

Niederspannungsfreileitungen
Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Denkmalschutzes gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Somit ist die Stromversorgung durch Freileitungen verboten. Dies hat zur Folge, dass die Stromleitungen unterirdisch geführt werden müssen.

Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Gesetzesbegriffe nicht notwendig am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niederer Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen.

Aus ortsgestalterischen Gründen und aus Gründen des Denkmalschutzes sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen. Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebaulastträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebiets und des Straßenraums führt.

10. Bodenordnung, Flächen und Kosten

10.1. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücksneuaufteilung erfolgt in Form einer Katastervermessung.

10.2. Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets	0,39 ha	100 %
- bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,0 ha	
Nettobauland	0,39 ha	100 %

10.3. Voraussichtliche Nutzungsbilanz

Wird in der weiteren Bearbeitung entwickelt.

10.4. Kosten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Ludwigsburg keine Planungs- und Erschließungskosten. Der Investor verpflichtet sich, die Kosten für das Bebauungsplanverfahren sowie für die notwendigen Gutachten zu übernehmen. Hierzu wurde bereits eine städtebauliche Rahmenvereinbarung zur Kostentragung geschlossen.

11. Gutachterliche Grundlagen

Voraussichtlich werden Gutachten zu folgenden Bereichen benötigt:
Lärm, Verkehr, Boden/ Altlasten und Kampfmittel.

12. Planverwirklichung und Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll Anfang 2017 abgeschlossen sein.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 29.01.2016

gez.

Dr. Anne Mayer-Dukart

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung