



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Karlstraße 8

018/04

**Begründung zum Aufstellungsbeschluss /
Städtebaulichen Konzept**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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.....	5
6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht.....	6
7. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs.....	6
7.1. Vorhandene Nutzung.....	6
7.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
7.3. Verkehrserschließung.....	6
8. Vorgesehene Planinhalte.....	6
8.1. Art der baulichen Nutzung.....	6
8.2. Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.3. Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen	8
8.4. Verkehrserschließung	9
8.5. Ver- und Entsorgung.....	9
8.6. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.....	9
8.7. Lärmschutz.....	9
8.8. Pflanzgebote	10
8.9. Altlasten	10
9. Örtliche Bauvorschriften	10
10. Bodenordnung, Flächen und Kosten	10
10.1. Bodenordnung	10
10.2. Flächenbilanz	10
10.3. Voraussichtliche Nutzungsbilanz	10
10.4. Kosten	11
11. Gutachterliche Grundlagen	11
12. Planverwirklichung und Durchführung.....	11

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103).
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 „Karlstraße 8“ Nr. 018/04 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 Nrn. 552/4, 552/5 und 552/6 auf der Gemarkung Ludwigsburg mit einer Fläche von ca. 2150 m². Das Flurstück Nr. 552/6 schließt an die Karlstraße an. Das Flurstück Nr. 552/4 hat einen wurmfortsatzähnlichen Anschluss an die Bahnhofstraße, liegt aber im Wesentlichen, wie auch das Flurstück Nr. 552/5, im Quartiersinneren.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der historischen Innenstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und zum ZOB sowie zur Musikhalle.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Quartiers Bahnhofstraße, Karlstraße, Solitudestraße und Leonberger Straße. Dieses Quartier ist geprägt durch einige attraktive, historische Bauten aus der Gründerzeit.

Das Plangebiet ist auf weiten Strecken nahezu eben und passt sich am Nordrand an das Gefälle der Karlstraße an.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Planungskonzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 22.09.2017 dargestellt ist.

4. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Innenstadt von Ludwigsburg. Im Quartier Bahnhofstraße – Karlstraße – Solitudestraße – Leonberger Straße finden sich noch eine ganze Reihe historischer Bauten der Gründerzeit. Diese prägen mit ihrer 2-3 geschossigen Bebauung meist mit Walm- oder Mansarddach den Charakter und die Maßstäblichkeit des Quartiers. Die Gebäudehöhen sind dabei durch nach heutigen Verhältnissen über hohe Geschosse geprägt.

Für das Plangebiet gilt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan „Leonberger Straße“ Nr. 018/01 vom 30.11.1968. Dieser repräsentiert eine Phase der städtebaulichen Denkweise der 1970er Jahre, in der die historische Struktur Ludwigsburgs durch Hochhausbebauungen überformt werden sollte. Zudem resultierte dieser Bebauungsplan aus den Planungsabsichten zum Thema Bahnhofsbereich mit zentralem Omnibusbahnhof Ludwigsburg (ZOB) Anfang der 70er Jahre. Es gab Variantenuntersuchungen mit einer Anordnung des ZOB im Solitudeblock und entsprechender Bebauungen in den angrenzenden Blockbereichen, die sich sowohl in der Anordnung als auch in der Höhenentwicklung an der Neuplanung orientieren. Die damaligen Planungsabsichten wurden nicht mehr vertieft. Die Umsetzung des ZOB ist in der Zwischenzeit längst im Bahnhofsbereich an anderer Stelle erfolgt, der Solitudeblock blieb in seiner ursprünglichen Bebauung weitgehend erhalten.

Dies gilt auch für den angrenzenden Quartiersblock, in dem sich das Planungsgebiet Karlstraße 8 befindet. In der jüngeren Vergangenheit gab es Anfragen bzgl. einer Hochhausbebauung an dieser Stelle, die nach dem derzeit gültigen Planungsrecht möglich wäre. Allerdings haben sich die Planungsziele für die barocke Innenstadt und deren Erhalt deutlich geändert. Eine Hochhausbebauung in diesem wichtigen historischen Stadtkern ist nach heutiger Auffassung nicht mehr vorstellbar. Für diese Beurteilung liegt auch eine Hochhausstudie vor, die auf Basis einer fundierten Analyse mögliche Standorte für eine Hochhausbebauung vorschlägt, aber die historische Innenstadt für solche Planungsüberlegungen aus den genannten Gründen kategorisch ausschließt. Der hier noch gültige Bebauungsplan ist faktisch obsolet, da das damalige Planungsziel nicht weiterverfolgt wird.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Baulücke entsprechend seinem Umfeld als Blockrand zu schließen. Damit soll auch der vorhandenen, teilweise sehr wichtigen historischen Bausubstanz Rechnung getragen werden. Im Quartier, innerhalb dessen sich das Planungsgebiet befindet, gibt es auch einige denkmalgeschützte Gebäude. Zudem ist das Quartier durch besonders erhaltenswerte Bausubstanz geprägt. Das Gleiche gilt auch für den unmittelbar angrenzenden Solitudeblock. Die Planung sieht ein städtebauliches Konzept mit einer nachvollziehbaren, schlüssigen Gebäudeplanung vor, die

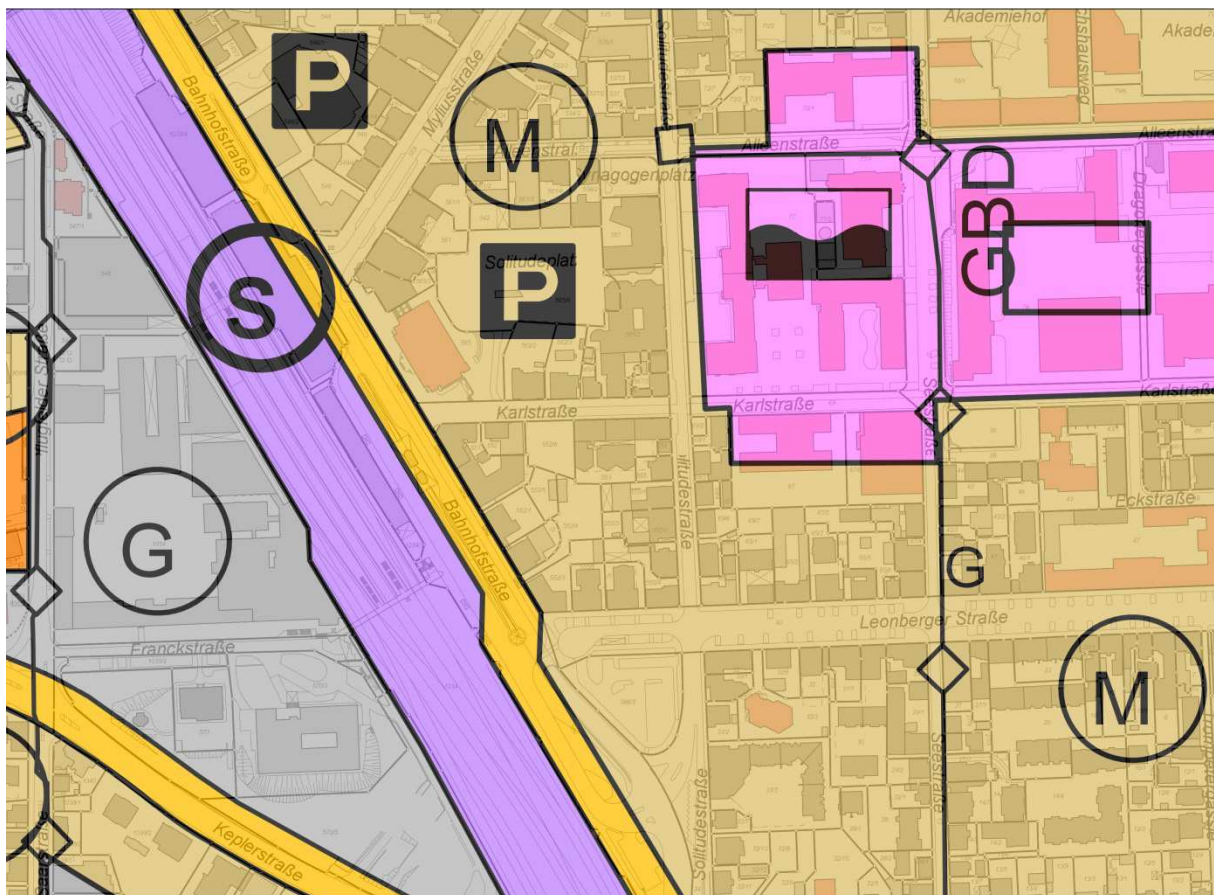
sich in Maßstab und Körnung in die umliegende Struktur einbindet und die besonderen Qualitäten des Ortes berücksichtigt. Das Bebauungskonzept soll zum einen die städtebauliche Eigenart des in der Gründerzeit entstandenen Quartiers, seine städtebauliche Gestalt, Maßstäblichkeit, Materialhaftigkeit und Gliederung respektieren. Der Charakter des Stadtquartiers soll durch das Vorhaben gestärkt werden.

Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, hat der private Investor und Eigentümer des betreffenden Grundstückes eine mit der Stadtverwaltung abgestimmte Mehrfachbeauftragung „Half Long Charles“ durchgeführt. Diese Mehrfachbeauftragung wurde 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.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, 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 Kerngebiet festgesetzt wird, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1968. Es handelt sich um den Bebauungsplan „Leonberger Straße 018/01“ vom 30.11.2017. Das Plangebiet ist als „Kerngebiet“ ausgewiesen.

Südlich angrenzend gilt der Bebauungsplan „Solitudeblock 016/08“ vom 10.01.1990.

Weiter an das Quartier angrenzenden gelten die übergeleiteten Baulinienpläne Nr. 17/1 (Plan 1 - 28.07.1874, Plan 2 - 21.02.1862, Plan 3 - 18.06.1869, Plan 4 - 12.09.1871) sowie Nr. 17/2 vom 08.06.1885.

Aufgrund der klaren, städtebaulichen Modifizierung der Bebauungsmöglichkeiten und deren Anordnung im Stadtraum innerhalb des Planungsgebiets erfordert die geplante Neubebauung die Schaffung von neuem Planungsrecht.

7. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

7.1. Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird heute als Parkplatz, teilweise als Carsharing Plätze, genutzt.

Im Nordosten, im Übergang von Flurstück 552/6 zu 552/5 befindet sich ein markanter Baumbestand, der durch einen Baumbestand auf dem Nachbargrundstück 553 ergänzt wird.

7.2. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die gesamten Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich seit 2015 im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Entwicklung des Areals soll maßgebend in einem städtebaulichen Vertrag zum Kaufvertrag geregelt werden.

7.3. Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von Süden über die Karlstraße. Von der Bahnhofstraße ist lediglich ein Zugang für Fußgänger möglich.

8. Vorgesehene Planinhalte

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung der zukünftigen Bebauung des Plangebietes leitet sich ab aus den spezifischen Bedürfnissen, die in der Stadt Ludwigsburg gegeben sind, aus der besonderen Verkehrsgunst des Standortes sowie aus der guten Versorgung und infrastrukturellen Ausstattung der unmittelbaren Umgebung mit Einrichtungen des Handels, der Kultur, mit Schulen und Sporteinrichtungen, Kitas und anderem.

Im Rahmen des Vorhabens „Karlstraße 8“ sollen 40 Wohnungen und ca. 750 m² Bürofläche realisiert werden. Um diese Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der städtebaulichen Entwicklung der sich angrenzenden Bereiche im Quartier und auch den umliegenden Blöcken. Hier befinden sich Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke kann bei Bedarf eine stärkere Mischung der Nutzungen ermöglichen und entspricht der innerstädtischen Lage des Plangebiets.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch ausgeschlossen, da sie das Wohnumfeld nachhaltig stören können (z.B. durch Verursachung von unerwünschten Immissionen oder „Trading-Down-Effekten“). Sie passen nach ihrer Art und äußeren Erscheinung nicht zu dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Entwicklung einer gehobenen, wohnverträglichen innerstädtischen Mischnutzung.

Die Regelung zu Vergnügungseinrichtungen, wonach diese bisher nur ausnahmsweise zulässig waren, soll auch weiterhin gelten. Entsprechend sind Vergnügungseinrichtungen ausnahmsweise zulässig, wenn durch sie keine negativen Veränderungen der vorhandenen oder geplanten städtebaulichen Strukturen, insbesondere eine mögliche Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben oder ähnlichen Nutzungen zu befürchten ist. Dies ist anzunehmen, wenn der Abstand zur nächsten Vergnügungseinrichtung mindestens 250 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür beträgt und sie sich nicht im Erdgeschoss bzw. in einer anderen Gebäudeebene befindet, in der öffentliche Verkehrsflächen bzw. Flächen mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt sind.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6
- die maximale Firsthöhe (FHmax), definiert als oberster Punkt des Firstes in m über NN (Normalnull)
- die maximale Traufhöhe (THmax), definiert als Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut in m über NN (Normalnull)

Diese Festsetzungen entsprechen den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung. Ziel ist die Integration der neuen Bebauung in das historische Umfeld.

Das neu entwickelte Quartier reagiert mit einem maßstäblich sich einfügendem Städtebau.

Es sind drei Baukörper vorgesehen, die sich in die umliegende städtebauliche Körnung des Gebietes angemessen einfügen und eine Vernetzung zum Ort schaffen. Durch die Polygonalität der Baukörper entstehen spannungsvolle Räume und Plätze als Auftaktzonen zu den Eingangsbereichen der Wohngebäude. Die gezielte Position der klaren und kompakt geformten Gebäudevolumen lassen Blickbezüge entstehen, die mit wechselnden Perspektiven und Achsen eine Leichtigkeit und Eleganz entstehen lassen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet auf 0,6 festgesetzt. Die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von maximal 1,0 für Kerngebiete wird damit deutlich unterschritten. Gemäß der bestehenden Bebauung innerhalb des Blockes fügt sich die geplante Nachverdichtung in Maßstab und Körnung in das Umfeld ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt, auch werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO werden Überschreitungen für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Tiefgaragen), für Zufahrten und andere teilversiegelte bzw. versiegelte Flächen bis zu 1,0 zugelassen, um die notwendige Parkierung und die notwendigen Nebenräume auf den privaten Flächen zu ermöglichen. Die hierfür vorgesehenen Flächen orientieren sich an den Anforderungen an eine maßvolle Innenentwicklung und werden im Vorhaben- und Erschließungsplan näher dargestellt.

Die Verringerung der GRZ gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergibt sich aus der Dichte des Quartiers. Die Dimensionierung der Höhenfestlegungen und der Nutzungsziffern erlaubt sowohl eine verträgliche Integration der neuen Gebäude in die bestehende historische Situation als auch eine maßvolle Innenentwicklung mit einer zeitgemäßen, nachhaltigen und Ressourcen schonenden Wohn- und Bürobebauung.

Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

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

Die exakten Höhenbegrenzungen für die Gebäude werden in Form von maximal zulässigen Firsthöhen (FHmax) und Traufhöhen (THmax) im weiteren Verfahren formuliert. Diese orientieren sich am Ergebnis der Mehrfachbeauftragung.

Die generelle Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wurde differenziert nach den einzelnen Lagen begrenzt, damit die Einfügung in die benachbarte historische Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Sie orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung. Somit kann eine optimale Integration in das historische Stadtbild gewährleistet werden.

8.3. Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Hauptfirstrichtung und die Baufenster sind auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Form der Bebauung abgestimmt. Sie entsprechen den städtebaulichen Planungsabsichten und wurden durch die Mehrfachbeauftragung konkretisiert.

Die Größenordnung einer möglichen Überschreitung der Baugrenzen von Balkonen und Loggien wird im weiteren Verfahren festgelegt und orientiert sich am Ergebnis der Mehrfachbeauftragung. Dadurch werden bei der Grundrissgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen.

Nebenanlagen

Um die verbleibenden Freiflächen zu sichern, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell ausgeschlossen. Zulässig sind nach aktuellem Planungsstand nur Kinderspielgeräte, Abstellplätze für Fahrräder sowie Einfriedungen und Stützmauern.

Stellplätze und Tiefgarage

Alle zur Erschließung notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zur Sicherstellung der Parkierung werden überbaubare Flächen für die Tiefgarage festgesetzt. Auf ebenerdige Stellplätze soll im Hinblick auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität der Freiräume verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Planungen für das Projekt „Karlstraße 8“ sind im Baugebiet insgesamt xx Wohneinheiten mit voraussichtlich ca. xx Einwohnern und ca. xxx m² Büronutzungen für ca. xx Beschäftigte geplant. Aufgrund dieses Raumprogramms wird ein Parkraumangebot von xx Stellplätzen geschaffen, die sich in einer Tiefgarage befinden.

Bei der Tiefgarage handelt es sich gemäß Garagenverordnung um eine Großgarage.

Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1 St / WE zu berücksichtigen und ansonsten die VwV Stellplätze anzuwenden. Dies betrifft auch die Anforderungen an die Unterbringung von Fahrrädern nach §35 LBO. Abweichend dazu kann ein Stellplatzschlüssel von 1 St / 2.66 WE bei Studenten- / Business-Appartements angewendet werden.

8.4. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes mit dem Individualverkehr soll von der Karlstraße erfolgen. Die Dienstbarkeit zur Sicherstellung der Erschließung der westlichen Nachbargrundstücke bindet auch an die Karlstraße an.

Durch das Bauvorhaben sind keine verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Änderungen am vorhandenen Straßennetz sind nicht notwendig.

Fußgänger und Radverkehr

Die Karlstraße soll die Adresse für das Projekt sein. Das heißt, dass auch ein wesentlicher Zugang zum Objekt für Nutzer, Bewohner, Besucher und Kunden von der Karlstraße aus anzulegen ist.

Eine zweite Zugangsmöglichkeit kann von der Bahnhofstraße aus zum Flurstück 552/4 überlegt werden, allein für Fußgänger. Eine öffentliche Quermöglichkeit über das Plangebiet von der Bahnhofstraße zur Karlstraße ist nicht gewünscht.

ÖPNV

In direkter Nachbarschaft befinden sich der ZOB sowie das Bahnhofsareal, sodass eine attraktive infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV gewährleistet ist.

8.5. Ver- und Entsorgung

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

Müll- und Wertstoffentsorgung

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt ebenfalls über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen. Die erforderlichen Aufstellflächen werden innerhalb der Tiefgarage bereitgestellt.

8.6. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Das Flurstück 552/6 wird mit einer Abstandsbaulast aus der Bebauung Karlstraße 6 belegt werden. Darüber hinaus ist eine Dienstbarkeit zur Überfahrt über die Flurstücke Nrn. 552/4, 552/5 und 552/6 am Westrand eingeräumt, durch die die Erschließung von Bahnhofstraße 31, des Grundstücks 552/1, Bahnhofstraße 35 und 552/2 und Bahnhofstraße 37 gesichert wird, da diese nicht von der Bahnhofstraße anfahrbar sind (ZOB).

8.7. Lärmschutz

Ein entsprechendes Lärmgutachten ist beauftragt. Die Ergebnisse fließen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan ein.

8.8. Pflanzgebote

Die Erforderlichkeit von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Freiräume im Planungsgebiet sind zurzeit weitgehend versiegelt. Sie werden zum Großteil als Parkplatz genutzt. Der hohe Versiegelungsgrad soll minimiert, ein natürlicher Abfluss des Oberflächenwassers ermöglicht sowie ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Mikro- und des Stadtklimas geleistet werden.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. In der innerstädtischen Lage sollen Grünflächen und Baumpflanzungen die Attraktivität steigern und zu einem besseren Stadtklima beitragen. Darüber hinaus tragen Bäume und Grünflächen entscheidend zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität der Höfe bei. Durch Beschädigungen etc. entfallende Bäume oder Bepflanzungen sind zu ersetzen.

Die Gesamtheit der Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches kompensieren die Eingriffe, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert. Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, insbesondere für Vögel, werden gewahrt. Für Neupflanzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Auf den Durchführungsvertrag wird verwiesen.

8.9. Altlasten

Das Gutachten des Instituts Dr. Haag GmbH vom 02.02.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass in einer Gesamtbetrachtung nach der Bundesbodenschutz – Verordnung (BBodSchV) vorliegende Auffälligkeiten nicht zu einer Gefährdung der Schutzgüter Mensch, Pflanze, Boden und Grundwasser führen. Im Ergebnis werden die untersuchten Bereiche als altlastenfrei nach BBodSchV klassifiziert.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

10. Bodenordnung, Flächen und Kosten

10.1. Bodenordnung

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

10.2. Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets	ca. 2.150 m ²	100 %
Nettobauland	ca. 1.030 m ²	48 %

10.3. Voraussichtliche Nutzungsbilanz

Wohnnutzung	ca. 40 Wohneinheiten	ca. 2.240 m ²
Gewerbliche Nutzung		ca. 750 m ²

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 ist eine städtebauliche Rahmenvereinbarung zur Kostentragung in Vorbereitung.

11. Gutachterliche Grundlagen

Institut Dr. Haag GmbH:

- Umweltgutachten, 02.02.2016
Orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen

12. Planverwirklichung und Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll im Frühjahr 2019 abgeschlossen sein.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 22.09.2017

gez.

Angelika Boos