



## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

# **Höfe am Kaffeeberg 010/08**

**Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Ludwigsburg, 20.10.2017

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Ziele und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>1.    Rechtsgrundlagen .....</b>                                                                                                | <b>3</b>  |
| <b>2.    Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem.<br/>      § 13a BauGB.....</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>3.    Lage im Raum und Planungsgebiet.....</b>                                                                                  | <b>4</b>  |
| <b>4.    Anlass und Ziel der Planung.....</b>                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>5.    Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>                                                                         | <b>5</b>  |
| <b>6.    Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht .....</b>                                                                      | <b>5</b>  |
| <b>7.    Bestand innerhalb des Geltungsbereichs .....</b>                                                                          | <b>5</b>  |
| 7.1.   Historische Bauten und Denkmalschutz.....                                                                                   | 5         |
| 7.2.   Vorhandene Nutzung .....                                                                                                    | 6         |
| 7.3.   Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....                                                                                      | 7         |
| 7.4.   Verkehrerschließung.....                                                                                                    | 7         |
| <b>8.    Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands .....</b>                                                         | <b>7</b>  |
| <b>9.    Vorgesehene Planinhalte .....</b>                                                                                         | <b>10</b> |
| 9.1.   Art der baulichen Nutzung .....                                                                                             | 10        |
| 9.2.   Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                             | 11        |
| 9.3.   Stellung baulicher Anlagen, Firstrichtung, überbaubare Grundstücksfläche,<br>Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen..... | 12        |
| 9.4.   Verkehrerschließung.....                                                                                                    | 13        |
| 9.5.   Ver- und Entsorgung.....                                                                                                    | 14        |
| 9.6.   Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.....                                                                                  | 14        |
| 9.7.   Lärmschutz.....                                                                                                             | 15        |
| 9.8.   Pflanzgebote .....                                                                                                          | 15        |
| <b>10.   Örtliche Bauvorschriften .....</b>                                                                                        | <b>16</b> |
| <b>11.   Bodenordnung, Flächen und Kosten .....</b>                                                                                | <b>17</b> |
| 11.1.   Bodenordnung.....                                                                                                          | 17        |
| 11.2.   Flächenbilanz .....                                                                                                        | 18        |
| 11.3.   Voraussichtliche Nutzungsbilanz .....                                                                                      | 18        |
| 11.4.   Kosten .....                                                                                                               | 18        |
| <b>12.   Gutachterliche Grundlagen.....</b>                                                                                        | <b>18</b> |
| <b>13.   Planverwirklichung und Durchführung.....</b>                                                                              | <b>19</b> |

## **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).  
Gemäß § 245c (1) BauGB wird das Verfahren nach der vor dem 29.05.2017 geltenden Fassung fortgeführt.
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch 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 „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 m<sup>2</sup> 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. 351/4, 351/5, 351/6, 354/2 354/3 und 355/2 auf der Gemarkung Ludwigsburg mit einer Fläche von ca. 4.370 m<sup>2</sup>. Es befindet sich zwischen der Schlossstraße, dem Kaffeeberg, dem Schmiedgässle und den Flurstücken Nrn. 355, 355/3 und 354/4 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 das Verfahren 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.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Umnutzung und Restaurierung der historischen Gebäude des Grafen- und Gesandtenbaus sowie die Rekonstruktion des ehemaligen Kaffeehauses in der Schlossstraße 27 vor. Grundlage der Planungen sind der Siegerentwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs sowie die darauf aufbauenden Ergebnisse des Gestaltungsbeirats (insbesondere Sitzung am 01.07.2016).

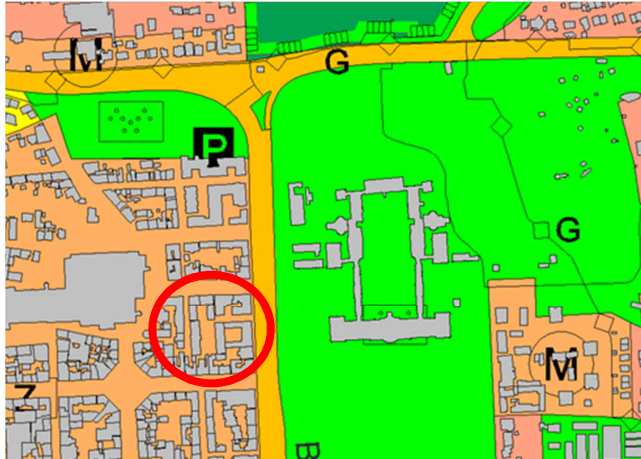
Im rückwärtigen Bereich soll ein attraktives System aus lärmgeschützten Höfen entstehen, die für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher als Aufenthalts- und Begegnungsorte genutzt werden können.

Die städtebauliche Dichte, Höhe und Stellung der neuen Gebäude sollen sich – unter Berücksichtigung der bewegten Topographie – in die Umgebungsbebauung einfügen und einen Beitrag zur Aufwertung 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 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 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 vom 14.09.1922 mit Änderungen vom 23.08.1923 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. Aus städtebaulicher Sicht bildet das Gebäude jedoch 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“ (vgl. § 172 Abs. 3 BauGB).

Die Rekonstruktion nach dem Siegerentwurf des Ideen- und Realisierungswettbewerbs und den darauf aufbauenden Ergebnissen des Gestaltungsbeirats (insbesondere Sitzung am 01.07.2016) 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 Denkmaltbuch 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 wesentlichen 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 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 355/2, befinden sich seit 2013 im Eigentum des Vorhabenträgers. 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.

Das Flurstück Nr. 355/2 (die private Stichstraße) befindet sich im Eigentum der angrenzenden Anlieger (d.h. auch im Miteigentum des Vorhabenträgers).

### 7.4. Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von Osten über die Schlossstraße (rechts rein/ rechts raus) und über eine private Stichstraße (Flurstück Nr. 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 (vgl. Punkt 2.), wird dennoch eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebiets hinsichtlich der Umweltauswirkungen durchgeführt:

| Schutzgut                                                | Kurze Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kurze Bewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope) | <p>Die Freiräume sind durch weitgehend überbaute und versiegelte Flächen und schmale Streifen mit niedrigen Gehölzen (Buschwerk) gekennzeichnet. Diese Gehölze bieten freibrütenden Vogelarten Nistmöglichkeiten.</p> <p>Für gebäude- bzw. nischenbrütende Vogelarten finden sich potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zwischen Fassadennischen im Außenbereich und in Nischen frei zugänglicher Innenräume (Schmiedgässle 5 und Schlossstraße 31) sowie insbesondere im Dachstuhlbereich aller Gebäude im Vorhabenbereich.</p> <p>Mauerspalten, Fensterläden und Rolllädenkästen an den Gebäuden eignen sich für gebäudebewohnende Fledermausarten als potenzielles Einzel-, Zwischen-, Männchen- und Wochenstubenquartier. In den Gebäuden bieten vor allem die Dachstühle potenzielle Quartiermöglichkeiten.</p> | <p>Die geplanten Abbruch-, Sanierungs- und Neubauarbeiten und die damit verbundene Entfernung von Gehölzen können mit einer Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse und Vögel verbunden sein.</p> <p>Diesbezüglich sind die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu prüfen. Hierfür wurde der Vorhabenbereich hinsichtlich geeigneter Habitatstrukturen untersucht und auf Basis der Ergebnisse eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erarbeitet.</p> |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Boden                                                         | Die vorhandenen Gebäude sollen zum Teil erhalten bleiben und zum Teil abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden (vgl. Punkt 4.).<br>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 0,6 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.<br>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 | Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur stark befahrenen Schlossstraße (B27) sind auf dem Areal hohe Verkehrslärmbelastungen zu verzeichnen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ein Schallgutachten wurde erstellt. Dieses bestätigt, dass Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen sind (z.B. in Bezug auf die Grundrissorientierung und bauliche Maßnahmen an den Gebäuden nach DIN 4109 – vgl. Punkt 9.7).                                                                                                                           |
| Kultur- und Sachgüter                                         | Das Areal liegt gegenüber dem Residenzschloss Ludwigsburg, das als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (entsprechend § 15 Denkmalschutzgesetz) einen Umgebungsschutz beansprucht.<br>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).<br>Darüber hinaus wurde das „ehemalige Kaffeehaus“ an der Schlossstraße 27 als besonders erhaltenswerte Bausubstanz festgesetzt und unterliegt damit der Erhaltungssatzung „Historische Innenstadt Ludwigsburg“. | Der Grafen- und der Gesandtenbau sollen saniert und erhalten, das ehemalige Kaffeehaus soll rekonstruiert werden. Die private Projektentwicklung bietet die Chance, das Areal mit neuen Nutzungen zu beleben und vor dem Verfall zu schützen.<br>Den rechtlichen Rahmen für die Revitalisierung des Grafen- und des Gesandtenbaus bildet das Denkmalschutzgesetz. |

Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter:

| Schutzgut                              | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arten und Lebensgemeinschaften         | <p>Die Umsetzung des Freiflächenplans sorgt für die innere Durchgrünung des Gebiets. Der Verlust der Gehölze wird durch Pflanzung von 8 standortgerechten, vorwiegend einheimischen Bäumen im Plangebiet kompensiert. Durch Hausgärten entstehen Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, insbesondere für Vögel.</p> <p>Um die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse und Vögel nicht zu beeinträchtigen, sollen verschiedene Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden (z.B. die Einhaltung von Schonzeiten, der Erhalt und die Aufwertung der Dachstühle im Gesandten- und Grafenbau als Fledermausquartier bzw. Bruthabitat für Vögel sowie die Schaffung von Ersatzquartieren bzw. Nistmöglichkeiten). Um den Entfall einer in der Vergangenheit nachweislich genutzten Ruhestätte für Fledermäuse zu kompensieren, ist eine vorgezogene CEF-Maßnahme erforderlich: Vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen soll ein Fledermausflachkasten installiert werden. Nach Realisierung der dauerhaften Gebäudequartiere kann der vorgezogen angebrachte Fledermauskasten bei Bedarf zwischen 15. November und 28./29. Februar wieder deinstalliert werden.</p> <p>Auf die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros Ökologie – Planung – Forschung, Ludwigsburg (30.06.2016), wird verwiesen.</p> |
| Boden                                  | <p>Im Bereich der Tiefgarage wird eine Erdüberdeckung von mind. 0,6 m festgesetzt. Gehwege und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wasser                                 | <p>Im Bereich der Tiefgarage werden Pflanzgebote und eine Erdüberdeckung von mind. 0,6 m festgesetzt. Gehwege und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Luft und Klima                         | <p>Durch Pflanzgebote wird für eine ausreichende Durchgrünung gesorgt. Somit kann eine Ausgleichsfunktion für Klima und Luft erreicht werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung | <p>Durch die Umsetzung des Freiflächenplans entsteht ein System aus teilweise miteinander verbundenen begrünten Höfen. Durch die Entsiegelung der Freiräume können sowohl die ökologische Funktion als auch die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.</p> <p>Auch das Stadtbild wird deutlich aufgewertet. Die Hofstruktur entspricht der historisch gewachsenen Identität der Barockstadt. Die Reihe repräsentativer historischer Bauten an der Schlossstraße kann erhalten bzw. rekonstruiert werden. Durch die städtebauliche Integration der neuen Gebäude (in Bezug auf die Höhe, Dichte, Dachform etc.) können Beeinträchtigungen des historischen Umfelds vermieden werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## 9. Vorgesehene Planinhalte

### 9.1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Projekts „Höfe am Kaffeeberg“ sollen 40 Wohnungen und Büros für ca. 87 Beschäftigte realisiert werden. Um diese Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der städtebaulichen Entwicklung der nördlich, südlich und westlich angrenzenden Bereiche. Hier befinden sich Wohnungen, Büros, Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden, 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 entspricht der innerstädtischen Lage des Plangebiets und kann bei Bedarf eine stärkere Mischung der Nutzungen ermöglichen.

Aufgrund der weiten Entfernung zur Haupteinkaufszone, der kleinen Baufenster und der geplanten Kubatur der Gebäude ist das Areal jedoch nicht attraktiv für größere Einzelhandelsnutzungen oder -agglomerationen. Insofern können schädliche raumordnerische Auswirkungen an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Zudem sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan nur Büros und Wohnungen vor.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden 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.

Während Vergnügungseinrichtungen bisher nur ausnahmsweise zulässig waren, sollen künftig Vergnügungseinrichtungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

| bisher geltende Festsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | künftig geltende Festsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zulässigkeit von Vergnügungseinrichtungen in Kerngebieten (MK) bzw. Altstadtvierteln nach Ortsbausatzung</p> <p>Vergnügungseinrichtungen sind 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.</p> <p>(Festsetzung A.2.1 Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen Innenstadt“ Nr. 010/05)</p> | <p>Vergnügungseinrichtungen sind unzulässig.</p> <p>Vergnügungseinrichtungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vergnügungsstätten im rechtlichen Sinn</li><li>• Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution, Erotikshops und Gewerbebetriebe mit Handlungen sexuellen Charakters.</li></ul> |

Dies ist Konsequenz aus dem vom Gemeinderat am 22.07.2009 und 21.10.2009 gefassten Grundsatzbeschluss, welcher am 06.02.2010 öffentlich bekannt gemacht wurde. Dieser basierte auf dem „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Ludwigsburg vom 15.09.2009“, welches zu dem Ergebnis kam, dass speziell in Ludwigsburg Vergnügungsstätten künftig

nur noch in den Gebieten allgemeiner Zulässigkeit nach Baunutzungsverordnung (Kerngebieten) zugelassen werden sollen, was im Umkehrschluss bedeutet, dass sie in den übrigen Gebieten ausgeschlossen werden sollen.

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl. 2014, § 4a Rdnr. 22).

Unter den städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnüungsweise, die sich als Unterarten des Begriffs „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- u. Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs

(Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl. 2014, § 4a, Rdnr. 22.2).

Aus städtebaulicher Sicht führt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu Trading-Down-Effekten, zur Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges und zum Imageverlust. Diesen Entwicklungen soll mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden.

Da Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen mit Handlungen sexuellen Charakters, laut Rechtsprechung nicht zu den Vergnügungsstätten zählen, obwohl die damit einhergehenden städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar sind, werden solche Arten der gewerblichen Nutzung ebenfalls im gesamten Gebiet ausgeschlossen.

Auch Anlagen der Fremdwerbung besitzen eine besondere städtebauliche Relevanz, da sie – gerade aufgrund ihrer Häufung – Belange erfassen oder berühren, welche im Hinblick auf das grundsätzliche Gebot des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauGB städtebauliche Betrachtung und Ordnung verlangen. Sie sind für das Ortsbild von besonderer Relevanz, da ihr eigentliches Ziel ist, Aufmerksamkeit auf sich zu lenken und im vorhandenen Ortsbild „auffallend“ zu wirken. Aufgrund der zumeist negativen Auswirkungen dieser Werbeflächen auf das Erscheinungsbild des derzeit und zukünftig städtebaulich aufgewerteten Gebiets werden diese nicht gewünscht. Zudem kann die Fremdwerbung zu Verzerrungen im Bodenpreisgefüge und damit mittelfristig zu unerwünschten Trading-Down-Effekten führen.

## **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7
- 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 des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und der Beratungen im Gestaltungsbeirat. Ziel ist die Integration der neuen Bebauung in das historische Umfeld.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet auf 0,7 festgesetzt. Die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von maximal 0,6 für Mischgebiete wird damit überschritten. Gemäß des Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist diese Nachverdichtung verbunden mit der Erhöhung der GRZ von derzeit 0,47 (Bestand) auf 0,7 notwendig. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Bebauung nicht beeinträchtigt, vielmehr dient die dichtere Bebauung einer sinnvollen Nachverdichtung des Bestands. Unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude und der auf den Ergebnissen des Ideen- und Realisierungswettbewerbs aufbauenden innenstadtypischen Blockhofstruktur ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. 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 Erhöhung der GRZ gegenüber dem Bestand ergibt sich aus der zentralen innerstädtischen Lage und der damit einhergehenden zunehmenden Dichte. 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.

Höhenbegrenzungen für die Gebäude werden in Form von maximal zulässigen Firsthöhen (FHmax) und Traufhöhen (THmax) gemäß Planeinschrieb festgelegt.

Die 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, den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und den Beratungen im Gestaltungsbeirat. Somit kann eine optimale Integration in das historische Stadtbild gewährleistet werden – insbesondere hinsichtlich der Blickbeziehung vom Residenzschloss auf das Quartier.

## **9.3. 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 dem städtebaulichen Konzept und wurden durch den städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb „Höfe am Kaffeeberg“ und die darauf aufbauenden Beratungen im Gestaltungsbeirat konkretisiert.

Am Schmiedgässle wird eine Baulinie festgelegt, um die nördlich angrenzende Blockrandbebauung fortzuführen. Auch an der Schlossstraße und am Kaffeeberg werden Baulinien festgelegt, um die Blockrandbebauung zu sichern.

An der privaten Stichstraße im Norden des Planungsgebiets (Flurstück Nr. 355/2) wird ebenfalls eine Baulinie festgelegt. Hier befinden sich heute der nördliche und der rückwärtige (westliche) Flügel des Gesandtenbaus, die aufgrund der geplanten Tiefgarage abgerissen und wieder neu aufgebaut werden sollen. Um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten, soll der neue nördliche Seitenflügel dem

historischen in Bezug auf seine Lage und Kubatur entsprechen. Die neuen Fassaden und Dächer sollen wieder „nahtlos“ an das Hauptgebäude anschließen. Auch der neue rückwärtige (westliche) Flügel soll die Gebäudefront an der privaten Stichstraße fortführen und wie die historische Bebauung an den nördlichen Flügel anschließen.

Balkone und Loggien dürfen die Baugrenzen bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,75 m überschreiten. Dadurch werden bei der Grundrissgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen.

#### **Nebenanlagen**

Die zur Verfügung stehende Fläche ist zur Realisierung des Bauvorhabens knapp bemessen. Um die verbleibenden Freiflächen zu sichern, sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen generell ausgeschlossen. Zulässig sind 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 „Höfe am Kaffeeberg“ sind im Baugebiet insgesamt 40 Wohneinheiten mit voraussichtlich ca. 88 Einwohnern und ca. 1.820 m<sup>2</sup> Büronutzungen für ca. 87 Beschäftigte geplant. Aufgrund dieses Raumprogramms wird ein Parkraumangebot von 72 Stellplätzen geschaffen, die sich in einer Tiefgarage befinden.

Bei der Tiefgarage handelt es sich gemäß Garagenverordnung um eine Großgarage. Da aufgrund der Lage der Rampe eine gleichzeitige Führung der zu- und ausfahrenden Fahrzeuge im Gegenverkehr nicht möglich ist, soll eine zeitversetzte Richtungsfreigabe über eine Ampelschaltung erfolgen.

### **9.4. Verkehrserschließung**

#### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schlossstraße/ B27 (rechts rein, rechts raus) und eine private Stichstraße (Flurstück 355/2). Bei dieser Stichstraße handelt es sich um eine Sackgasse ohne Wendemöglichkeit, die sich im Gemeinschaftseigentum der angrenzenden Anlieger befindet. Sie wird im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als private Verkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht sowohl ihrer aktuellen Nutzung als auch dem Grundstückszuschnitt.

Über diese Anbindung soll in Zukunft die Erschließung der geplanten Tiefgarage erfolgen. Hier soll im Wesentlichen der fließende und ruhende Verkehr abgewickelt werden.

Eine Anfahrbarkeit des Quartiers über das Schmiedgässle ist von nachrangiger Bedeutung.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung des Bauvorhabens wurden Verkehrsuntersuchungen durch das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, durchgeführt (Verkehrsanalyse und -prognose mit Prognosehorizont 2030 vom 12.07.2016, Verkehrliche Stellungnahme zur zeitversetzten Richtungsfreigabe vom 06.10.2016).

Die Leistungsberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass alle betrachteten Knotenpunkte (Ecke Schlossstraße/ Flurstück 355/2, Kreuzung Bietigheimer Straße/ Marstallstraße, Schmiedgässle/ Marstallstraße) während der Spitzenstunden morgens und nachmittags sehr gute bis gute Verkehrsqualitäten der Stufe A und B aufweisen. Für den aus der Tiefgarage in Richtung Schlossstraße Nord (B27) ausfahrenden Kfz-Verkehr ergeben sich keine Rückstaus, die zu Verkehrsbehinderungen innerhalb der Tiefgarage führen könnten. Auch durch die einfahrenden Fahrzeuge ergeben sich keine Rückstaus auf die Schlossstraße.

Das Bauvorhaben führt demnach zu keinen verkehrlichen Beeinträchtigungen. Änderungen am vorhandenen Straßennetz sind nicht notwendig.

### **Fußgänger und Radverkehr**

Eine der wichtigsten innerstädtischen Geh- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung verläuft entlang der Schlossstraße (B27) – jedoch nicht am Planungsgebiet entlang, sondern östlich der Bahnhöfen neben den Gartenanlagen des Blühenden Barocks mit dem Residenzschloss. Die Geh- und Radwegeverbindungen westlich der Schlossstraße sind von untergeordneter Bedeutung. Es erfolgt daher keine wesentliche Beeinträchtigung durch die Entwicklung einer neuen Tiefgarage in diesem Bereich.

Beim Schmiedgässle und der privaten Stichstraße handelt es sich in der heutigen Situation um Sackgassen. Sie sind daher ebenfalls von untergeordneter Bedeutung für den Geh- und Radverkehr. Durch die neue Wegeverbindung kann das Schmiedgässle besser in das Netz der öffentlichen Räume integriert werden. Es wird eine Fußwegeverbindung geschaffen, die auch von Radfahrern genutzt werden kann. Um diese neue Wegeverbindung zu sichern, werden ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt (vgl. Punkt 9.6).

### **ÖPNV**

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Buslinien 421, 427, 430, 443 und 444. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in direkter Nachbarschaft an der Schlossstraße südlich des Planungsgebiets bzw. für die Gegenrichtung vis-à-vis des Areals am Residenzschloss.

## **9.5. 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.

### **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 ungehinderte Versickerung im Plangebiet ist nur im Kaffeehaushof und in Teilbereichen des Grafen- und des Gesandtenhofs möglich. Alle anderen Bereiche werden durch die geplante Tiefgarage unterbaut. Dennoch soll durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen und einer intensiven Begrünung der Tiefgarage ein Beitrag zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Dachwassers geleistet werden.

### **Versorgung**

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Planungsgebiet wird eine ausreichende Versorgung mit allen notwendigen Medien sichergestellt.

Eine Fernwärmeleitung befindet sich am Holzmarkt und soll über den Kaffeeberg bis zum Planungsgebiet verlängert werden. Damit können sowohl die historischen Gebäude als auch die Neubauten an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen werden.

### **Müll- und Wertstoffentsorgung**

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

## **9.6. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit**

Wie oben dargestellt kann innerhalb des Planungsgebiets zwischen der Schlossstraße und dem Schmiedgässle entlang der Nordgrenze eine neue Fußwegeverbindung geschaffen werden, die auch von Radfahrern genutzt werden kann (vgl. Punkt 9.4). Um die Zugänglichkeit dieser neuen Wegeverbindung zu sichern, werden auf dem privaten Grundstückstreifen im Bebauungsplan ein öffentliches Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## **9.7. Lärmschutz**

Das Plangebiet ist dem Einfluss von hochbelasteten Verkehrswegen des Straßenverkehrs der B 27 sowie der Straße Kaffeeberg ausgesetzt. Zur Bestimmung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, erarbeitet (2016 A5698).

Gemäß dieser Untersuchung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, teilweise im Bereich des Bebauungsplans überschritten.

Die Gebäude sind Pegelwerten von bis zu 78 dB(A) ausgesetzt. Die höchsten Beurteilungspegel werden im Erdgeschoss an der Ostfassade des Kaffeehauses (Schlossstraße 27) erreicht. Im Zeitbereich tags beträgt der Beurteilungspegel 77,4 dB(A), im Zeitbereich nachts 68,6 dB(A).

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden um bis zu 19 dB(A) überschritten.

Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Das bedeutet, dass die Grundrisse der Wohngebäude vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) zu dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach DIN 4109 dimensioniert werden. Hierzu wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche, für die der Nachweis zu erbringen ist, ermittelt (vgl. Lagepläne des schalltechnischen Gutachtens, Anlagepläne zum Bebauungsplan).

Der Schutz der Innenwohnbereiche ist bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III nachweispflichtig, bei Büros und ähnlich genutzten Räumen ab Lärmpegelbereich IV.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2791 vorgesehen werden.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

## **9.8. Pflanzgebote**

Die Freiräume im Planungsgebiet sind zurzeit weitgehend versiegelt. Sie wurden zum Teil als Tankstellen genutzt und sind mit Altlasten belastet. Nur in den Randbereichen befinden sich Grünstrukturen (verwilderte Büsche etc.). Der Erhalt dieser Pflanzstrukturen ist nicht möglich, da die Höhenlage der Höfe zum Teil stark verändert wird (beim Kaffeehaushof und dem Grafenhof) und große Teile des Gebiets (der Gesandtenhof und der neue Hof am Schmiedgässle) für den Bau der Tiefgarage benötigt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote (Pflanzgebot 1: Pflanzung von Einzelbäumen, Pflanzgebot 2: Intensive Begrünung der Tiefgaragenflächen) dienen zum einen der Kompensation der durch die Bebauung entfallenden vorhandenen Sträucher und Grünflächen. Zum anderen soll der hohe Versiegelungsgrad der Höfe minimiert, ein natürlicher Abfluss des Oberflächenwassers ermöglicht sowie ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Mikro- und des Stadtklimas geleistet werden.

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, so dass 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.

Zur Unterstützung und Erhaltung der heimischen Flora und Fauna sollen bei den festgesetzten Pflanzgebieten vorwiegend heimische Arten gewählt werden.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

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

### **Dach- und Fassadengestaltung**

Die Dach- und Fassadengestaltungen der Neubauten und der Rekonstruktion des ehemaligen Kaffeehauses entsprechen dem städtebaulichen Konzept. Sie bauen auf den Ergebnissen des Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Höfe am Kaffeeberg“ auf und wurden in den anschließenden Beratungen im Gestaltungsbeirat konkretisiert.

Die Dachgestaltung der Neubauten und des Kaffeehauses orientiert sich mit der Festsetzung von Sattel- und Walmdächern mit Dachneigungen von 35°-45° (bzw. 22°-35° beim ehemaligen Kaffeehaus) an der umgebenden historischen Bebauung (bzw. der Bestandssituation beim Kaffeehaus). Ziel ist eine optimale stadträumliche Integration ohne „gestalterische Brüche“. Gleiches gilt für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie die zu wählenden Materialien.

Bei den Baudenkmälern (Grafen- und Gesandtenbau) wird die Sanierung bzw. Gestaltung der Dächer und Fassaden im Rahmen des notwendigen denkmalschutzrechtlichen Verfahrens geregelt.

Auch die Farbgestaltung der Fassaden soll sich durch die Wahl heller und gedeckter Farben (abgetöntes Weiß, „erdiges“ Ocker, Gelb, Grau oder Rötlichbraun) in die historische Umgebung einfügen. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden Licht reflektierende und glänzende Materialien sowie grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen.

### **Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

Die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, werden straßenseitige Anlagen jedoch ausgeschlossen. Somit ist gewährleistet, dass die Blickbeziehungen zum Schloss und zum Kaffeeberg nicht beeinträchtigt werden.

### **Werbeanlagen**

Aufgrund der besonderen baukulturellen Bedeutung der historischen Bauten an der Schlossstraße (Grafen- und Gesandtenbau, ehemaliges Kaffeehaus) werden für diesen Bereich konkrete Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung, Integration und maximale Größe von Werbeanlagen festgesetzt. Ziel ist der Schutz des historischen Stadtbilds vor einer Überformung durch auffällige, großformatige Werbung. Für das übrige Planungsgebiet gilt die Werbesatzung der Innenstadt vom 12.12.1990.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierfür ist im Rahmen des Baugesuchs ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Diese Festsetzung dient sowohl der Minimierung der Eingriffswirkung zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser als auch der Aufwertung des Wohnumfelds. Darüber hinaus können Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, insbesondere für Vögel, gewahrt werden.

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg sind für alle privaten Wege, Erschließungsflächen und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen dient der Minimierung der Eingriffswirkung zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

### **Müllbehälterstandplätze**

Schlecht integrierte Müllbehälterstandplätze können das Stadtbild beeinträchtigen und die Aufenthaltsqualität der Freiräume nachhaltig stören. Sie passen nicht zu dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Entwicklung einer gehobenen innerstädtischen Mischnutzung.

Sie sind daher in Gebäude zu integrieren. Falls dies nicht möglich ist, sind sie einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die dem Gesamterscheinungsbild der Hauptgebäude angepasst ist.

### **Einfriedungen und Sichtschutzwände**

Einfriedungen wirken häufig abweisend und entsprechen nicht einer urbanen Gestaltung von Freiräumen in der Innenstadt. Sie sind daher im Bereich des neuen Fußgängerdurchgangs von der Schlossstraße zum Schmiedgässle unzulässig.

In den Innenhöfen hingegen können Einfriedungen in Form von Hecken einerseits Privatheit gewährleisten, andererseits einen Beitrag zur Grüngestaltung leisten. Um eine abweisende Wirkung zu vermeiden und einen möglichst großzügigen Eindruck der Innenhöfe zu erlauben, wird ihre Höhe auf maximal 1,6m begrenzt.

Auch die Regelungen zu Maschendrahtzäunen und Sichtschutzwänden haben das Ziel, einerseits eine gewisse Privatheit zu erlauben, andererseits aber auch die Freiraumgestaltung und den Raumeindruck der Innenhöfe nicht zu beeinträchtigen.

### **Außenantennen**

Um die architektonisch-städtebauliche Qualität des Quartiers durch störende Elemente an der Fassade nicht zu beeinträchtigen, sind Außenantennen unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

### **Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Denkmalschutzes ausgeschlossen. Somit ist die Stromversorgung durch Freileitungen verboten. Dies hat zur Folge, dass die Stromleitungen unterirdisch geführt werden müssen.

Der Ausschluss von oberirdisch verlegten Leitungen (Telefon oder Strom) dient der Vermeidung von visuellen und gestalterischen Beeinträchtigungen. Überwiegend sind Leitungen bereits unterirdisch verlegt.

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.

## **11. Bodenordnung, Flächen und Kosten**

### **11.1. Bodenordnung**

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

## 11.2. Flächenbilanz

|                                             |         |        |
|---------------------------------------------|---------|--------|
| Fläche des Plangebiets                      | 0,44 ha | 100 %  |
| - bestehende private Straßenverkehrsflächen | 0,04 ha |        |
| Nettobauland                                | 0,40 ha | 90,1 % |

## 11.3. Voraussichtliche Nutzungsbilanz

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| Wohnnutzung         | ca. 40 Wohneinheiten bzw. ca. 3.400 m² |
| Gewerbliche Nutzung | ca. 2.330 m²                           |

## 11.4. 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.

## 12. Gutachterliche Grundlagen

### BS Ingenieure, Ludwigsburg:

- Schalltechnische Untersuchung, 15.07.2016
- Verkehrsuntersuchung, 12.07.2016
- Verkehrliche Stellungnahme zur zeitversetzten Richtungsfreigabe, 06.10.2016

### GN Bauphysik, Stuttgart:

- Stellungnahme Bebauung „Höfe am Kaffeeberg“ Ludwigsburg: Schallschutz gegen Außenlärm, 08.06.2017
- Messbericht „Lärmimmission durch die bestehende Bäckerei Rechkemmer“, 02.07.2017

### ÖKOLOGIE · PLANUNG · FORSCHUNG, Ludwigsburg:

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, 30.06.2016

### Terrasond Kampfmittelräumung GmbH, Günzburg:

- Historische Erkundung einer möglichen Kampfmittelbelastung und Bewertung, 20.06.2016

### Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern:

- Bericht Denkmalgeschützte Gebäude Schlossstrasse 27 – 31 in 71634 Ludwigsburg  
Untersuchung möglicher Schadstoffrisiken für die Weiternutzung, 27.07.2016
- Bericht Rückbau Gebäude Schlossstrasse 31 (Seitenflügel) und 31/1, Schmiedgässle 5 in 71634 Ludwigsburg  
Untersuchung möglicher Schadstoffrisiken beim Rückbau, 27.07.2016

### **13. Planverwirklichung und Durchführung**

Das Bebauungsplanverfahren soll Ende 2017 abgeschlossen sein.

**Aufgestellt:**

Ludwigsburg, den 20.10.2017

gez.

Dr. Anne Mayer-Dukart

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung