



LUDWIGSBURG

ANLAGE 3

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Ingersheimer Straße West“ Nr. 074/15

**Begründung
gem. § 9 (8) BauGB**

Ludwigsburg, 09.08.2018

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage im Raum/Plangebiet	3
3. Planungsanlass	4
4. Geltungsbereich.....	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	4
7. Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB....	4
8. Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
9. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	5
10. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept.....	5
11. Planinhalt.....	6
11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
11.2 Örtliche Bauvorschriften	11
12. Ver- und Entsorgung, Energie	12
13. Flächenbilanz und Kosten	12
13.1 Flächenbilanz.....	12
13.2 Kosten.....	13
14. Gutachterliche Grundlagen	13
15. Planverwirklichung/ Durchführung	13

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß § 245c (1) BauGB wird das Verfahren nach der vor dem 29.05.2017 geltenden Fassung fortgeführt.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetze vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Gesetze vom 11.11.2014 (GBl. S.501) und 21.11.2017 (GBl. Nr. 23, S. 606 und S. 612).

2. Lage im Raum/Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Eglosheim Ost. Nördlich und westlich grenzen an das Plangebiet Geschosswohnungsbauten. Östlich und südlich grenzt eine Reihenhausbauung an. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Wiese mit Heckenstrukturen am westlichen Gebietsrand und einem relativ jungen und stellenweise lückigen Heckenaufwuchs mit einzelnen Bäumen im zentralen Plangebiet.



3. Planungsanlass

Mit der Vorlage Nr. 439/13 hat der Gemeinderat am 20.11.2013 die Verwaltung beauftragt, die Entwicklung u. a. dieser Potenzialfläche für Wohnbauland vertieft zu untersuchen, ggf. planungsrechtlich und im Grunderwerb vorzubereiten. Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 18.03.2015 zum „Wohnen in Ludwigsburg“ (VORL.NR. 073/15) erhielt die Verwaltung den konkreten Auftrag, diese Fläche zu entwickeln.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4054/3. Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Entwurf des Bebauungsplanes des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 23.03.2018 dargestellt ist.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 31.03.2010, ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

Demnach ist der Bebauungsplan gem. §8(2)BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan „047/11 „Eglosheim Nord -Waltershalde- vom 15.10.1977. Er setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten fest. Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan 074/12 „Eglosheim Nord -Straßenäcker- vom 16.02.1991 an, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

7. Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im "beschleunigten Verfahren" durchgeführt. Hierfür sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu prüfen.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren angewandt werden kann. Im vorliegenden Fall soll eine planungsrechtlich gesicherte Gemeinbedarfsfläche in ein reines Wohngebiet umgewidmet werden.

Es handelte sich somit um eine "andere Maßnahme der Innenentwicklung" gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,18 ha. Jedoch bleibt aufgrund der geringen Grundflächenzahl die maßgebliche Grundfläche für das Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht. Auch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Folglich gelten auch Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden waren, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h. die Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Auch von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

8. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Ludwigsburg ist Eigentümerin des im Plangebiet liegenden Flurstücks Nr. 4054/3.

9. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet besteht aus einer Wiesenfläche, die regelmäßig gemäht wird. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich unregelmäßig gepflegte Heckenstrukturen. Der zentrale Plangebietsbereich ist gekennzeichnet durch einen relativ jungen und stellenweise lückigen Hecken- aufwuchs mit einzelnen Bäumen.

10. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept

In Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Einfamilienhausbau.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird dieser Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen.

Aktuell ist die 0,18 ha große Baufläche im Osten Eglosheims planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Nach einer Einschätzung des FB 48-1/PHK liegt die Versorgungsquote (Ü3 und U3) im Stadtteil Eglosheim leicht über dem Soll und dem Schnitt der Gesamtstadt. Ein weiterer Ausbau von Betreuungsplätzen ist in Eglosheim aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Darüber hinaus wäre das Grundstück für eine neu zu gründende Einrichtung aus wirtschaftlichen Gründen und Gründen der Durchlässigkeit für eine viergruppige Einrichtung nicht ausreichend.

Demnach konnte das Grundstück für eine Wohnbaulandentwicklung und die dafür erforderliche Bebauungsplanänderung freigegeben werden.

In einem Grundsatzbeschluss hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.12.2015 gegen einen verdichtete Geschosswohnungsbau ausgesprochen und beschlossen, im Gebiet die östlich und südlich angrenzende Reihenhausbebauung in wesentlichen Grundzügen fortzuführen.

Die Stadtverwaltung ist vom Gemeinderat beauftragt worden, das Baugrundstück in einem zweistufigen Vergabeverfahren zu veräußern. In einer ersten Stufe wurden Planungsbüros zur Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes aufgefordert. Im Sinne einer nachhaltigen und langfristigen Nutzung war bei den Entwürfen auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten.

Weitere städtebauliche Rahmenbedingungen, wie Erschließung, Maß der baulichen Nutzung, Stellplatzschlüssel wurden den Bewerbern im Rahmen der Ausschreibung mit an die Hand gegeben. Der Siegerentwurf aus dieser ersten Vergabestufe bildet das städtebauliche Konzept als Grundlage dieses Bebauungsplanes.

Im städtebaulichen Konzept werden auf dem Grundstück zwei Gebäudegruppen mit Reihenhauscharakter vorgesehen. Diese orientieren sich an den südlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausstrukturen und interpretieren diese in Formensprache und Materialität zeitgemäß.

Die Reihenhauszeilen verlaufen in West-Ost-Richtung und bilden einen gelungenen städtebau-

lichen Abschluss zur Ingersheimer Straße verbunden mit einer angenehmen Dichte. Die Zuweisung der südlichen Häuserreihe erfolgt durch einen kleinen Fußweg und orientiert sich ebenfalls an der Erschließungssystematik des südlich angrenzenden Bestandes.

Im Vorgartenbereich erfolgte eine konsequente Auseinandersetzung mit der Topographie indem die Hauseingangsbereiche durch Mauern vom Straßenniveau abgesetzt sind. Dadurch entstehen sehr private Eingangsbereiche, die multifunktional (Sitzplatz, Spielfläche) genutzt werden können.

Zwischen den Hausreihen entsteht ein großzügiger Grünbereich. Da das Gelände von Ost nach West abfällt, wird die Gartenzone in drei durch Natursteinmauern gefasste Geländeterrassen gestaffelt. Die Gartenbereiche der beiden Häuserzeilen werden mittig durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Wasserrinne gegliedert, die im Bereich der Natursteinmauern verrohrt geführt wird. Am tiefsten Punkt im Westen des Grundstücks mündet die wasserführende Rinne in eine Zisterne. Die Rinne ist ständig wasserführend. Das Wasser wird über eine solarbetriebene Pumpe an den höchsten Punkt zurückgeführt. Gleichzeitig dient die Rinne der Aufnahme und Führung von Niederschlagswasser, um es der Zisterne zuzuführen.

Die geforderte Parkierung wird komplett in einer Tiefgarage untergebracht. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird die Tiefgarage auf zwei Ebenen mit jeweils separaten Zufahrten von der nördlichen Ingersheimer Straße angelegt.

Die Energieversorgung der gesamten Bebauung wird über ein zentrales Blockheizkraftwerk sichergestellt.

Die Häuser haben zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit großzügiger Gaube und Loggia nach Westen, die einen weiteren geschützten und privaten Freiraum bietet. Die Dachflächen sind als Gründächer vorgesehen.

11. Planinhalt

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits beschrieben, dient das Baugebiet ausschließlich dem Wohnen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wird als Gebietsart ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Um Störungen der Wohnfunktion möglichst gering zu halten, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen.

11.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** die Begrenzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** sowie die **Höhe der baulichen Anlagen** festgelegt.

Die Festsetzungen der **Grundflächenzahl** werden in Bezug auf die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Wohngebäudeformen und Grundstücksnutzungen getroffen. Um trotz der aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gewünschten Bebauungsdichte in angemessener Form Zugänge und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, wie Geschirrhütten, Treppenanlagen, Terrassenüberdachungen etc. zu ermöglichen, wird gemäß § 19 (4) 3. BauNVO die Überschrei-

tung der Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1. BauNVO genannten Anlagen zugelassenen. Die Höchstgrenze einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 (4) Nr. 2 BauNVO darf dabei nicht überschritten werden.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird bei den Gebäuden durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhen (TH_{max}¹ und TH_{max}²) und der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) bestimmt.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fußbodenhöhe, die als **Fertigfußbodenhöhe** definiert wird. Da das gesamte Baugebiet sich in Hanglage befindet, wird mit der Zulässigkeit von Abweichungen von bis zu 15 cm nach oben oder unten ein gewisser Spielraum gegeben, um sich den Gegebenheiten vor Ort anpassen zu können.

Im Bebauungsplan ist die **Anzahl der Wohneinheiten** pro Gebäude mit 1,0 WE festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass es bei einer Erhöhung der Wohneinheiten durch etwaige separate Einliegerwohnungen zu einem erhöhten Stellplatzbedarf auf dem Grundstück kommt und die unbebauten Grundstücksflächen auf Kosten der Ökologie und der Freiraumqualitäten sukzessive zu Stellplatzflächen umgebaut und teilversiegelt werden. Der öffentliche Straßenraum ist durch den Parkierungsverkehr der umliegenden Geschosswohnungsbauten ohnehin schon stark beansprucht. Eine weitere, durch zusätzliche Wohneinheiten ausgelöste Erhöhung des Parkdrucks ginge zu Lasten der Wohnqualität im gesamten Umfeld.

11.1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In Kombination mit der Anordnung der Baufenster entstehen die gewünschten zwei Reihenhauszeilen mit jeweils seitlichem Grenzabstand. Auf diese Weise wechseln sich auf dem Grundstück kompakt und dicht bebaute Baustreifen mit großzügigen Gartenzonen ab und bringen eine hohe Wohnqualität in das Baugebiet.

Mit dieser vorgenommenen Zonierung und der damit verfolgten kompakten Reihenhausbebauung sowie der damit verbundenen Reduzierung der Außenwände (i. V. m. mit der Wahl der Materialien bzgl. ihrer Dämmeigenschaften) wird dem Gedanken einer optimierten energetischen Bauweise Rechnung getragen.

Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird über die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung und über die Lage der Firste definiert. Dadurch wird ein einheitliches städtebauliches Gesamterscheinungsbild der Hausgruppen sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über die Festsetzung der Baufenster in Form eines abgestuften Baustreifens. Damit soll die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes sichergestellt werden.

Durch die Festsetzung der beiden Baustreifen können großzügige und qualitätsvolle Freibereiche geschaffen werden, die zu einer hohen Wohnqualität des Gebietes beitragen.

Um innerhalb der vorgegebenen räumlichen Struktur einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird die Überschreitung der Baugrenzen mit Vordächern in einem genau definierten Umfang erlaubt.

11.1.4 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird durch eine Positivliste geregelt, die sich auf die für die vorgesehene Hauptnutzung notwendigen (z.B. Hauseingänge) oder erwünschten und die Gebäude funktional und gestalterisch sinnvoll ergänzenden Anlagen beschränkt: Pergolen, mit Glas überdachte Terrassen, Sichtschutz für Müllbehälter, Zisternen, Geschirrhütten etc. Die Größe von Pergolen und Glasüberdachungen wird dabei auf die Dimension einer gut nutzbaren

Terrasse, diejenige von Geschirrhütten auf ein handelsübliches Maß begrenzt. Um den Grünbereich zwischen den Baustreifen durch Nebenanlagen nicht zu beeinträchtigen, sind Geschirrhütten nur in direktem Anschluss an die Wohngebäude zulässig. Insgesamt soll mit diesen Regelungen eine unerwünschte Stückelung der Gartenzonen und die weitere Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den für eine Tiefgarage festgesetzten Flächen zulässig. Auf die Ausweisung weiterer oberirdischer Flächen für Garagen, Carports oder offener Stellplätze soll verzichtet werden, um die im städtebaulichen Entwurf angestrebte Aufenthaltsqualität der Wohngärten sicherstellen zu können und Konflikte mit Parkierungsverkehr auf den Grundstücken zu vermeiden. Diese Zielsetzung wird zusätzlich durch einen großzügig bemessenen Stellplatzschlüssel und der Forderung, den gesamten Stellplatzbedarf unterirdisch unterzubringen, verfolgt.

11.1.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten von der Ingersheimer Straße begrenzt. Die Tiefgarage ist aufgrund der Topographie in einen westlichen und östlichen Abschnitt unterteilt. Beide Abschnitte haben eine eigene Zufahrt über die Ingersheimer Straße von Norden her. Die östliche TG-Zufahrt erfolgt über einen öffentlichen Parkstreifen, was zum Verlust eines öffentlichen Stellplatzes führt. In der Abwägung soll auf diesen Stellplatz zugunsten einer unterirdischen Unterbringung des gesamten mit der Neubaumaßnahme nachzuweisenden ruhenden Verkehrs verzichtet werden.

11.1.6 Mit Gehrecht zu belastende Flächen

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Treppenweg, über den die südliche Baureihe erschlossen wird. Dieser ermöglicht eine kurze fußläufige, wenn auch nicht barrierefreie Verbindung zwischen der Bebauung der östlichen Ingersheimer Straße und der westlichen Ingersheimer Straße.

Durch die Eintragung dieses Gehrechtes für die Allgemeinheit soll eine gute fußläufige Vernetzung des Plangebietes mit der umgebenden Bebauung sichergestellt werden.

11.1.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden

Mit den Vorschriften zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Dies gilt sowohl für die Ausführung von Zufahrten und Fußwegen, als auch für die Ausgestaltung von Privatgärten.

11.1.8 Pflanzgebote

Mit den Festsetzungen der Pflanzgebote werden u. a. die Ziele des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes verfolgt. Diese Festsetzungen sind auch zugleich Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und insbesondere der Gestaltung des Wohngebietes. Die festgesetzte **Dachbegrünung** von Gebäuden verbessert neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen. Mit der Festsetzung einer Mindestdachfläche wird sichergestellt, dass die Dachbegrünung auch eine ökologische Wirksamkeit entfalten kann.

11.1.9 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs am 1. Januar 2007 kann nach § 13a BauGB bei entsprechenden Gebieten im Innenbereich das „beschleunigte Verfahren“ angewandt werden. Mit dieser gesetzlichen Grundlage sind die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter darf bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen. Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB) abgesehen. Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebietes hinsichtlich der Umweltauswirkungen wurde für diesen Bebauungsplan dennoch durchgeführt.

Als Grundlage dafür wurde vom Büro „Gruppe für ökologische Gutachten“ im November 2014 eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Reptilien, Fledermäuse und Vögel durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht vom Oktober 2016 zusammengefasst.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Habitatstrukturtyp ist Grünland mit dichterem Heckengestrüpp westlich des Grundstücks und einem mittigen lockeren Heckenaufwuchs mit Einzelbäumen. Baumhöhlen fehlen aufgrund des Alters des Baumbestandes. Vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen werden im Zuge der Bebauung entfernt. Aufgrund der Habitatstruktur ist das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten (Vögel, Zauneidechsen und Fledermäuse) nicht auszuschließen.	Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass im Gebiet Fledermäuse und Zauneidechsen nicht nachgewiesen wurden. Bewertungsrelevante Vögel wurden nachgewiesen.
Boden	Der Boden ist bislang noch nicht versiegelt und als Grünland mit örtlich begrenzten Heckenstrukturen und jüngeren Bäumen genutzt.	Mit der geplanten Wohnbebauung wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Außerdem sieht das heutige Planungsrecht dort eine Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,6 vor. Die künftige Nutzung im Vergleich zur aktuell planungsrechtlich zulässigen Nutzung sieht eine deutlich geringere Ausnutzung und Versiegelung des Grundstücks vor.
Wasser	Der Boden weist im aktuellen Zustand noch keine Versiegelung auf.	Im Bereich der geplanten Tiefgarage wird eine Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m eingehalten, so dass in diesem Bereich von einem natürlichen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden kann.

Klima und Luft	<p>Der Klimaatlas der Region Stuttgart aus dem Jahr 2008, auf dem das Klimaanpassungskonzept (KliK) der Stadt Ludwigsburg basiert, stellt das Grundstück als bebauten Gebiet mit klimarelevanter Funktion dar.</p> <p>Im Norden und im Westen schließt an das Plangebiet eine 4-7-geschossige Bebauung an.</p> <p>Südlich und Östlich schließt eine 2-geschossige Reihenhausbebauung an.</p>	<p>Nach KliK besteht für das Gebiet eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, wie z.B. die Schließung von Baulücken. Weiterhin sind dort keine Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen vorhanden.</p> <p>Bei der geplanten Wohnbebauung entstehen große zusammenhängende Gartenbereiche, die in West-Ost-Richtung gut belüftet werden. Somit kann von einer ausreichenden Ausgleichfunktion für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.</p>
Landschaftsbild und Erholung (Ortsbild)	<p>Im Norden und im Westen schließt an das Plangebiet eine 4-7-geschossige Bebauung an.</p> <p>Südlich und Östlich schließt eine 2-geschossige Reihenhausbebauung an.</p>	<p>Die Wohnbebauung fügt sich in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Der Freiflächenplan sieht zudem eine intensive Begrünung der privaten Gartenbereiche vor.</p>
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<p>Im Norden und im Westen schließt an das Plangebiet eine 4-7-geschossige Bebauung an.</p> <p>Südlich und Östlich schließt eine 2-geschossige Reihenhausbebauung an. Das Gebiet ist integriert in einen Siedlungsbereich mit Wohnnutzungen.</p>	<p>Von einer Beeinträchtigung z. B. durch Lärm von angrenzenden Durchgangsstraßen ist aufgrund der Lage des Gebietes nicht auszugehen.</p>
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	-

Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	<p>Die Umsetzung des Freiflächenplans sorgt für eine umfangreiche Begrünung der privat genutzten Freiflächen. Es sind kleine bis mittelgroße Bäume zu pflanzen sowie Strauch- und Heckenpflanzungen vorzusehen.</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG muss als Maßnahme eine zeitlich begrenzte Baufeldräumung realisiert werden.</p>
Boden	<p>Zufahrten, Wege und Zugänge sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien zu gestalten.</p>
Wasser	<p>Zufahrten, Wege und Zugänge sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien zu gestalten. Außerdem ist für die Tiefgarage eine 50,00 cm mächtige Erdüberdeckung vorgesehen. Die Dächer der geplanten Bebauung erhalten ausnahmslos eine Dachbegrünung.</p>

Luft und Klima	Die Forderungen des Klimaanpassungskonzept (Klik) sind insofern berücksichtigt, als dass die kleinklimatischen Belange durch Dachbegrünung und die Begrünung der Hausgärten berücksichtigt werden. Somit ist für die Nachbarschaft keine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. Durch die Gebäudestellung wird die Belüftung des Gebietes nicht beeinträchtigt.
Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung	Die Festsetzung von Pflanzgeboten stellt eine ausreichende Begrünung des Gebietes und damit dessen gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild sicher.

11.2 Örtliche Bauvorschriften

11.2.1 Gestalterische Vorschriften

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wie z.B. **Fassaden** oder **Dächer**, nach § 74 (1) LBO sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft, sowie ein harmonisches Erscheinungsbild der Gebäude untereinander erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gesamtbildes und sollen störende Gestaltungselemente ausschließen.

Mit den Höhenfestsetzungen, die eine zweigeschossige Bebauung zulassen und in Verbindung mit der festgesetzten Lage der Firste sowie der Dachneigung zwischen 20° und 30°, ist eine möglichst effektive Ausnutzung der Dachgeschosse gewährleistet. Dem Bauherrn kann so eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll durch die festgesetzte maximale Firsthöhe ein städtebauliches Einfügen in die Nachbarbebauung gewährleistet werden.

Im Umkehrschluss werden für Dachaufbauten und Dacheinschnitte aus stadtgestalterischen Gründen eindeutige Vorgaben zur maximalen Größe und Anordnung innerhalb der Dachfläche gemacht.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie zur Zulässigkeit von **Einfriedungen** und **privaten Stützmauern** sollen eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten.

Ein Ausschluss von toten Einfriedungen und Sichtspalieren stellt sicher, dass die Gärten als zusammenhängende Grünbereiche wahrgenommen werden.

Durch die Festsetzung einer flächigen Begrünung und der Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze soll eine Gestaltung der Privatgärten in Form von Schotter und Einfriedungen mit monotonen, ökologisch minderwertigen Thuja- oder Kirschlorbeerhecken unterbunden werden.

Um eine geordnete und stadtbildverträgliche Unterbringung der zur Müllentsorgung notwendigen **Abfallsammelbehälter** sicherzustellen, sind auf jeder Nutzungseinheit Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen und durch Zurücksetzen, Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

11.2.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen und Werbeanlagen

Das städtebauliche Gesamtkonzept, das sich aus der besonderen topografischen Situation ableitet, stellt besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der privaten Freiräume sowie die

Gestaltung der Dachbereiche. Um Störungen zu minimieren, sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen und die Zulässigkeit von Außenantennen auf ein unerlässliches Mindestmaß unter Beachtung der gestalterischen Einbindung begrenzt.

Die städtebauliche Forderung nach einem attraktiven ansprechenden Wohngebiet erfordert auch Regelungen über Werbeanlagen.

11.2.3 Stellplatzverpflichtung

Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze gefordert. Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinaus ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken.

Der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete liegt im Allgemeinen bei 1,5 Personenkraftfahrzeugen pro Wohneinheit. Im Baugebiet selbst werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Der angrenzende öffentliche Straßenraum der Ingersheimer Straße bietet nur eine begrenzte Anzahl von Parkplätzen, die bislang auch schon als Besucherparkplätze der umgebenden Wohnbebauung genutzt werden. Somit sind verkehrsbelastende Verhältnisse zu befürchten, wenn für die neuen Wohnquartiere keine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze veranschlagt wird. Durch den vorgesehenen Stellplatznachweis in einer Tiefgarage wird eine städtebaulich verträgliche Unterbringung der erhöhten Stellplatzzahl auf den eigenen Baugrundstücken ermöglicht. Der öffentliche Raum wird dadurch von parkenden Fahrzeugen und Parksuchverkehr entlastet, was seine Aufenthaltsqualität erheblich steigert.

12. Ver- und Entsorgung, Energie

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Zur Entlastung des Kanalsystems und aus ökologischen Gesichtspunkten wird das Wasser der begrünten Dachflächen getrennt vom Brauchwasser zunächst über eine kleine Wasserrinne, die die Trennlinie zwischen den Hausgärten des nördlichen und südlichen Baustreifens darstellt, einer Zisterne zugeführt. Dort steht es als Wasser für gärtnerische Zwecke zur Verfügung. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden die anfallenden Wassermengen weiter reduziert und gepuffert sowie die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

Energie und Wärmeversorgung

Bei der Wärme- und Energiegewinnung sind die geltenden gesetzlichen Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) zu erfüllen. Deshalb werden auf planungsrechtlicher Ebene auf entsprechende Regelungen verzichtet.

13. Flächenbilanz und Kosten

13.1 Flächenbilanz

Das 0,18 ha große Baugebiet wird zu 100% als Wohnbauland festgesetzt.

13.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt. Danach ist gem. des angewandten Ausschreibungsverfahrens der Stadt Ludwigsburg die Veräußerung des Grundstücks an den im Verfahren ermittelten Bewerber geplant.

14. Gutachterliche Grundlagen

Der Planung liegen folgende Gutachten zugrunde:

- Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung,
Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart vom 18.11.2014
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung,
Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart vom 25.10.2016
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung,
R. Hinkelbein, Filderstadt vom 09.08.2016

15. Planverwirklichung/ Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll abhängig von den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligungsrunde bis Herbst 2018 abgeschlossen werden.

Vom Bauherrn ist beabsichtigt, nach Vorliegen der Baugenehmigung mit den Hochbaumaßnahmen unverzüglich zu beginnen.

Ludwigsburg, den 09.08.2018

Sabine Schröder

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung