



**BEBAUUNGSPLAN  
und örtliche Bauvorschriften**

**„Lorcher Straße“**

Nr. 097/12

**Begründung  
gem. § 9 (8) BauGB**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Bebauungsplan gem. § 13a BauGB .....	3
3. Lage im Raum/Plangebiet .....	4
4. Planungsanlass .....	4
5. Geltungsbereich .....	4
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
7. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	5
8. Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
9. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches .....	6
10. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept .....	6
11. Verkehrserschließung.....	8
12. Freiraumkonzept .....	8
13. Ver- und Entsorgung, Energiekonzept.....	8
14. Denkmalschutz.....	9
15. Flächenbilanz und Kosten .....	9
15.1 Flächenbilanz.....	9
15.2 Kosten.....	9
16. Planverwirklichung/ Durchführung .....	9

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019 S. 313).

### **2. Bebauungsplan gem. § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan „Lorcher Straße“ Nr. 097/12 ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB, sind gegeben:

- Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung und unterstützt eine geordnete Innenentwicklung.
- Mit einer Plangebietsgröße von ca. 2400 qm wird der Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 qm Grundfläche deutlich unterschritten.
- Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen nach dem BauGB sind nicht zu erkennen.
- Aufgrund der Planungsabsichten liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.
- Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Entsprechende Gebietskulissen sind im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.
- Auch existieren im weiteren Umfeld des Plangebiets keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann.

Die Umweltbelange fließen dennoch in den Bebauungsplan und dessen Abwägung mit ein. Auch für den Artenschutz wird ein Gutachten erstellt und ggf. erforderliche Maßnahmen durchgeführt und in den Bebauungsplan übernommen.

### **3. Lage im Raum/Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich nördlich direkt anschließend an die Lorcher Straße. Es handelt sich um die Flst. Nr. 1268 und 1271 mit einer Gesamtgröße von ca. 1988m<sup>2</sup>, sowie die Erschließungsflächen Flst. Nr. 1269, 1265/1, 1266/1 und 1266/4 mit insgesamt ca. 388m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt von der Lorcher Straße aus.

### **4. Planungsanlass**

Mit der Vorlage Nr. 251/17 hat der WKV am 27.06.2017 den Beschluss gefasst mit der Bürgerstiftung und der WBL über den Verkauf der beiden oben genannten Grundstücke zu verhandeln.

Ziel ist die Errichtung eines Mietwohngebäudes für altengerechtes und inklusives Wohnen. Geplant ist, dass ein ambulanter Pflegedienst ein Büro im Erdgeschoss einrichtet, um von diesem den Stadtteil zu versorgen. Die Mieter können Umfang und Anbieter von Unterstützungsleistungen frei wählen. Allen Bewohnern sollen gemeinschaftlich zu nutzende Freibereiche und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen.

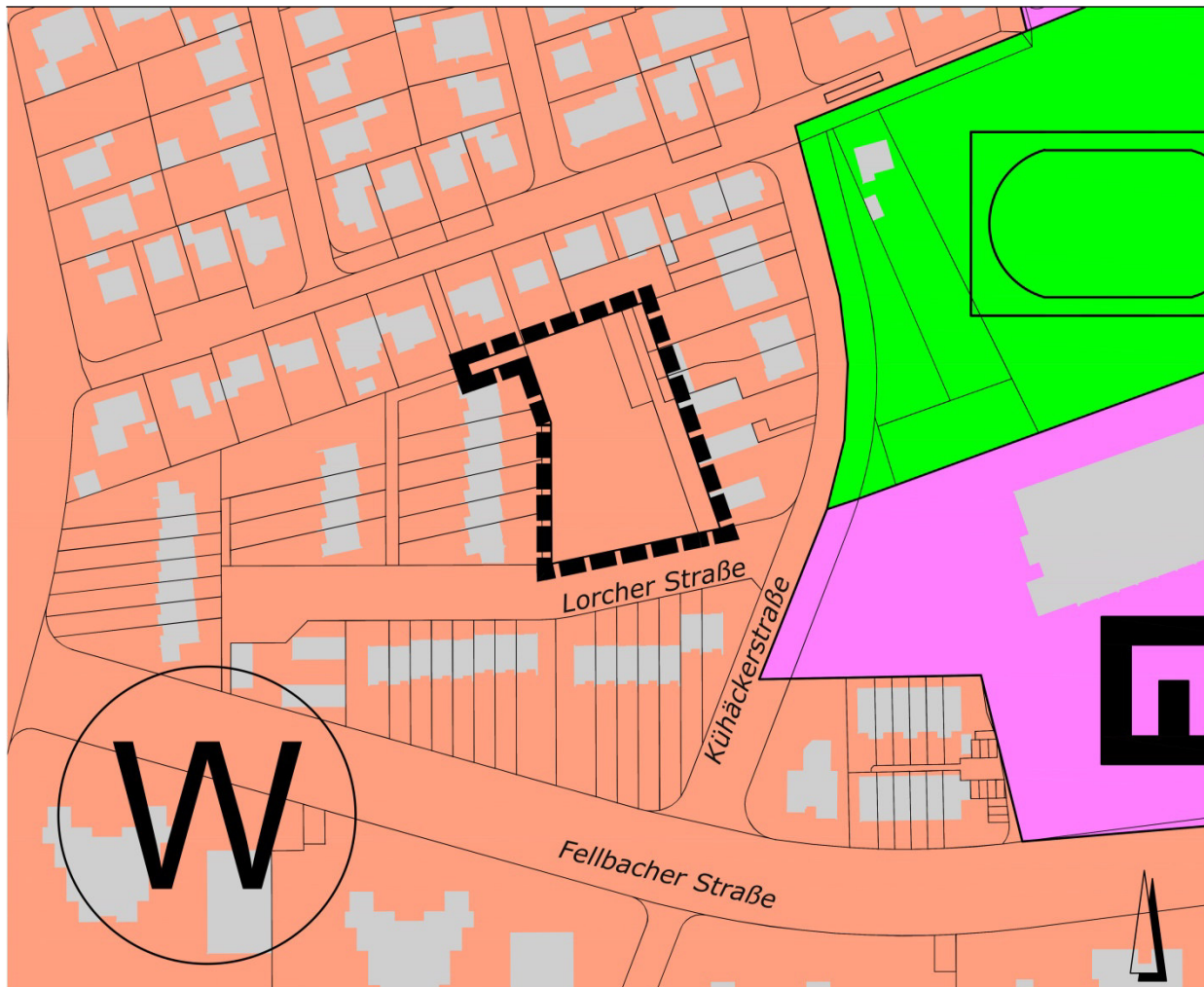
Die WBL hat hierzu eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf wurde vom Aufsichtsrat der WBL und vom Stiftungsrat der Bürgerstiftung zur Realisierung beschlossen.

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des Projektes zu schaffen, ist das vorhandene Planrecht anzupassen und ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

### **5. Geltungsbereich**

Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Städtebaulichen Konzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 08.05.2020 dargestellt ist.

## 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1984 mit Geltungsbereich BPlan 097/14

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 27.11.2019, ist die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Anpassung oder Änderung des FNPs ist somit nicht erforderlich.

## 7. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Im Plangebiet besteht der Bebauungsplan 097/03, der für das Grundstück Flst. Nr. 1271 öffentliche Grünfläche, für das Grundstück Flst. Nr. 1268 eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen und für die Grundstücke Flst. Nr. 1269, 1265/1, 1266/1 und 1266/4 Flächen mit einem Gehfahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festsetzt.

Im direkten Umfeld gilt der Bebauungsplan 097/03, der in der unmittelbaren Umgebung ein allgemeines Wohngebiet und eine Sammelparkierung in Garagenhöfen vorsieht.

## **8. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Stadt Ludwigsburg ist im Eigentum der beiden Grundstücke Flst. Nr. 1271 (öffentliche Grünfläche) und Flst. Nr. 1268 (Gemeinschaftsgaragen). Auch das Grundstück Flst. Nr.1269, auf welchem ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist, befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg. Die Flurstücke 1265/1, 1266/1 und 1266/4 befinden sich in Privateigentum.

## **9. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches**

Auf den Flst. Nrn. 1271 und 1268 befindet sich eine Wiese mit Bäumen und Sträuchern. Auf den Flst. Nrn. 1269, 1266/1 und 1266/4 befinden sich asphaltierte Flächen zur Erschließung der vorhandenen Garagen.

## **10. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept**

Zum Zeitpunkt der Untersuchung der Wohnbauland Potenzialflächen 2012/13 wurde die Fläche für eine mögliche Kindertageseinrichtung als geeignet betrachtet und deshalb nicht berücksichtigt. Mittlerweile ist das Grundstück nicht mehr für eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Zwar steigen die Bedarfe für den Bereich Kindertageseinrichtungen. Die Erweiterungen werden aber im Entwicklungsbereich Ost und im benachbarten Bereich des Schul-, Kultur- und Sportareals realisiert werden.

Im Vorfeld weitergehender städtebaulicher Entwicklungsüberlegungen hat das Büro Denzel & Matthäus 2015 eine ökologische Konflikteinschätzung für das Grundstück erarbeitet und festgestellt, dass das Grundstück ohne artenschutzrechtliche Relevanz ist. Diese Einschätzung ist nun noch einmal zu überprüfen. Das Büro „Pesch Partner Architekten Stadtplaner“ aus Stuttgart wurde beauftragt zur Vorbereitung des anstehenden Bebauungsplanverfahrens eine Entwicklungsstudie mit 3 Bebauungsvarianten zu entwickeln, um mögliche städtebauliche Ansätze herauszuarbeiten.

Allgemeine Zielsetzung der Neuplanung war, dieses Grundstück für den Wohnungsbau mit einer angemessenen Dichte zu aktivieren und dabei gleichzeitig der Erhalt eines Grüncharakters, von dem auch die umliegenden Anlieger profitieren können, genauso wie das Aufnehmen und Weiterführen der bestehenden nachbarschaftlichen Wegeverbindungen. Geschaffen werden sollen barrierearme Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen. Allen Konzepten gemeinsam ist das kompakte Parken in einer gemeinsamen Tiefgarage, die von einem mittigen bis tiefen Punkt im Gelände angefahren wird. Ein wichtiger Aspekt ist es für ältere, umzugswillige Bewohner der umliegenden Eigenheime ein attraktives barrierearmes Wohnungsangebot im Geschosswohnungsbau anzubieten.

Mit der Vorlage Nr. 133/16 wurden die Entwicklungsstudien im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt (BTU) vorgestellt und vereinbart das Projekt auf der Grundlage der Variante C weiter zu entwickeln.

Das städtebauliche Konzept (Variante C) von Pesch und Partner zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Die Neuplanung nimmt die Bebauungsrichtung der westlich folgenden Reihenhausstruktur auf und erhält dadurch eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Grünfuge mit Bestandsbäumen.
- Durch diese Gebäudeausrichtung wird der Blickbezug der Bestandsbebauung entlang der Lorcher Straße über den Stadtteil Oßweil erhalten.
- Der Baukörper gliedert sich in drei Gebäudeteile. Diese werden dem Hang entsprechend in der Höhe gestaffelt ins Gelände gesetzt. Nach Norden werden die Gebäudeteile jeweils um 2,5 Meter nach Westen verschoben, damit genügend Platz zur Erschließung der höhengestaffelten Tiefgarage verbleibt.
- Die konsequente Ost-West-Orientierung des Baukörpers ermöglicht eine Bautiefe von 12 m und Wohnungen mit süd-west-orientierten Wohnräumen und Balkonen. Im Norden berücksichtigt das zurückspringende Staffelgeschoss die niedrige Bestandsbebauung.
- Über die bestehende Zufahrt erreicht man die gemeinsame Tiefgarage.

Mit der Vorlage Nr. 251/17 wurde das weiterentwickelte Konzept im Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung (WKV) am 27.06.2017 vorgestellt und die Verwaltung beauftragt mit der Bürgerstiftung und der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) über einen Verkauf zu verhandeln.

Auf dem Grundstück möchten die Wohnungsbau Ludwigsburg und die Bürgerstiftung in Form einer Bauherrngemeinschaft, ein Wohngebäude für altengerechtes und inklusives Wohnen errichten.

Nach dem jetzigen Stand der Planung, die aber im Zuge der Projektentwicklung noch weiterentwickelt wird, ist das Wohngebäude in drei Gebäude mit ca. 26 Wohnungen für Senioren unterteilt, davon ist eine Wohnung eine WG mit fünf Bewohnerzimmern, des Weiteren befindet sich im EG ein Büro für einen ambulanten Pflegedienst(leister). Dieser kann seitens der Mieter für entsprechende Dienstleistungen beauftragt werden.

## **11. Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Lorcher Straße und den bestehenden Erschließungsweg, der momentan zwei Garagenhöfe und mehrere Einzelgaragen erschließt. Die geplante Tiefgarage wird vom tiefsten Punkt im Gelände im Norden angefahren.

Die Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen. Für die Wohnung in der der Pflegedienst untergebracht wird, ist analog Stellplatzschlüssel ein Stellplatz vorgesehen. Für Besucher/Carsharing sind drei oberirdische Stellplätze geplant.

Der am unteren westlichen Grundstücksende ankommende öffentliche Fußweg soll östlich weitergeführt und über den Erschließungsweg zur Lorcher Straße eine durchgängige Fußwegverbindung schaffen. Auf diese Weise kann eine sehr gute Fußwegeanbindung der Anlage an das bestehende Wegenetz erreicht werden. Dazu gehört auch die planungsrechtliche Sicherung zwischen dem Stich zur Straße Am Hirschgraben und dem Flst.Nr.1271. Der bereits vorhandene Fuß- und Radweg wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

## **12. Freiraumkonzept**

Durch die Ausrichtung der Neubebauung an der westlich folgenden Reihenhausstruktur erhält man eine in Nord-Süd Richtung verlaufende Grünfuge mit Bestandsbäumen, die den Blick nach Norden Richtung Ortskern beibehält.

Nach dem jetzigen Stand der Planung wird im Bereich des Haupteinganges, an der Lorcher Straße, ein Platz mit wassergebundenem Belag, zwei Bäumen und Sitzbänken angelegt. Zur Erschließungsstraße hin kann dieser durch eine Hainbuchenhecke abgegrenzt werden. Der im Westen liegende gemeinschaftliche Freibereich wird durch einen serpentinenartigen Weg von der Gemeinschaftsterrasse im Erdgeschoss zu dem am unteren Grundstücksende gelegenen Fußweg zониert. Entlang des Weges wird im Bereich der Bestandsbäume ein Bewegungs-Parcours angeordnet, hangabwärts werden unterschiedliche Pflanzbeete angelegt, die von den Bewohnern als Gemüse oder Blumenbeete bewirtschaftet werden können.

## **13. Ver- und Entsorgung, Energiekonzept**

### **Entwässerung**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich an einer Stelle, wo das bestehende Kanalnetz die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Durch die Erweiterung des baulichen Bereiches wird eine Überprüfung des bestehenden Abwassernetzes erfolgen. Voraussichtlich werden Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich.

### **Energiekonzept**



Das Gebäude soll energieoptimiert in KFW 55 Standard ausgeführt werden. Wärmepumpe und Photovoltaikanlage werden geprüft.

#### 14. Denkmalschutz

Nach den der Stadt vorliegenden Informationen ist in diesem Bereich mit denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden nicht zu rechnen.

#### 15. Flächenbilanz und Kosten

##### 15.1 Flächenbilanz

<b>Bruttobaugebiet</b>	<b>ca.</b>	<b>2376 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>1988 m</b>	<b>84%</b>
-			
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>388 m<sup>2</sup></b>	<b>16%</b>

##### 15.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt. Das Grundstück ist erschlossen. Der Erschließungsweg auf Flst. Nr. 1269 wird aufgrund der Baumaßnahme auf Kosten der Bauherren neu hergestellt werden müssen. Die Inanspruchnahme der Flst. Nrn. 1265/1, 1266/1 und 1266/4 wird noch geprüft.

#### 16. Planverwirklichung/ Durchführung

Dem Stiftungsrat der Bürgerstiftung und dem Aufsichtsrat der WBL ist sehr daran gelegen, dass Projekt zügig anzugehen. Die Verwaltung strebt an, den Bebauungsplan in der ersten Jahreshälfte 2022 dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

Ralph Wilczek  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung