Anlage 3

LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften

„Bebenhäuser Straße 27“
Nr. 046/03

Begründung

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Ludwigsburg, 25.09.2020

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen 3
2. Bebauungsplan gem. § 13a BauGB 3
3. Lage im Raum / Plangebiet 5
4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung 5
5. Bestehendes Planungsrecht 6
6. Planungsziele 8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen 8
8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung 11
9. Ver- und Entsorgung 13
10. Gutachterliche Grundlagen 13
11. Bodenordnung / Flächen 14
12. Planverwirklichung 14

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- 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 vom 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 „Bebenhäuser Straße 27“ Nr. 046/03 ist ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben:

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen und unterstützt eine geordnete Innenentwicklung. Mit einer Plangebietsgröße von ca. 1.200 qm wird der Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 qm Grundfläche unterschritten. Die Nachverdichtung findet auf einer weitgehend versiegelten Parkierungsfläche statt. Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen nach dem BauGB sind nicht zu erkennen.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der vorliegenden Flächengröße und der damit verbundenen maximal überbaubaren Grundfläche 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.

3. Lage im Raum / Plangebiet

Abb.: Übersichtslageplan, Stadt Ludwigsburg, 2019

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Oststadt. In der Nachbarschaft befinden sich das Stadionbad, die Eishalle und das Ludwig-Jahn-Stadion. In diesem Abschnitt der Bebenhäuser Straße prägen zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit steilen Satteldächern das Straßenbild.

Das Plangebiet ist eine untergeordnete Teilfläche des städtischen Flurstücks 1260 (Ludwig-Jahn-Stadion). Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.09.2020.

Das Plangebiet ist ca. 0,12 ha groß. Auf der ursprünglich als öffentlicher Parkplatz angelegten Fläche wurde 2017 eine Unterkunft für Geflüchtete gebaut. Das Wohngebäude ist derzeit für die Anschlussunterbringung in Nutzung.

4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Ludwigsburg hat mangels Bauflächen seit längerer Zeit einen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Dabei besteht insbesondere an kostengünstigem Mietwohnraum Mangel. Derzeit stehen ca. 1.400 Interessenten auf der Warteliste der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) für eine Wohnung.

Bei der Unterbringung von Geflüchteten hat die Stadt erfolgreich die Strategie einer dezentralen Unterbringung in allen Stadtteilen und den Bau von dauerhaften Gebäuden verfolgt, die langfristig weiter genutzt werden können. Für die Baugenehmigung des Wohngebäudes Bebenhäuser Straße 27 wurden Sonderregelungen des BauGB angewendet. Um die Wohnnutzung an dieser Stelle dauerhaft zu sichern, muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Dies erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Der nach § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienen sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet, wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan steht ebenso im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1. Flächennutzungsplan (FNP)

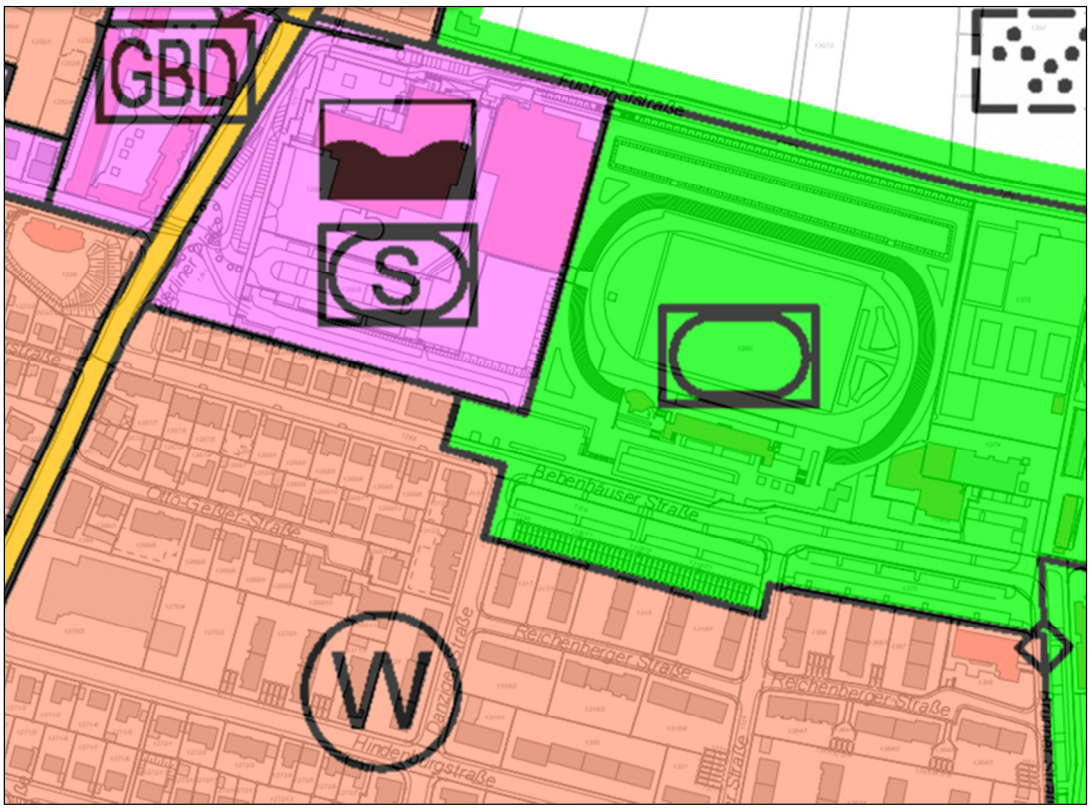

Abb.: Auszug Flächennutzungsplan 1984

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand

27.11.2019, ist die Fläche im Geltungsbereich des Plangebiets in Teilen als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt. In soweit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Da der FNP nicht parzellenscharf ist und das Plangebiet im Wesentlichen nur der Grundfläche eines Mehrfamilienhauses entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan den Zielen der dargestellten Wohnnutzung entspricht. Dies gilt umso mehr, da die Nutzungsziele für die Sportanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Abweichungen kann ein Bebauungsplan im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Voraussetzung dafür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt ist. Dies kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Daher wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung angepasst.

5.2. Verbindliche Bauleitpläne

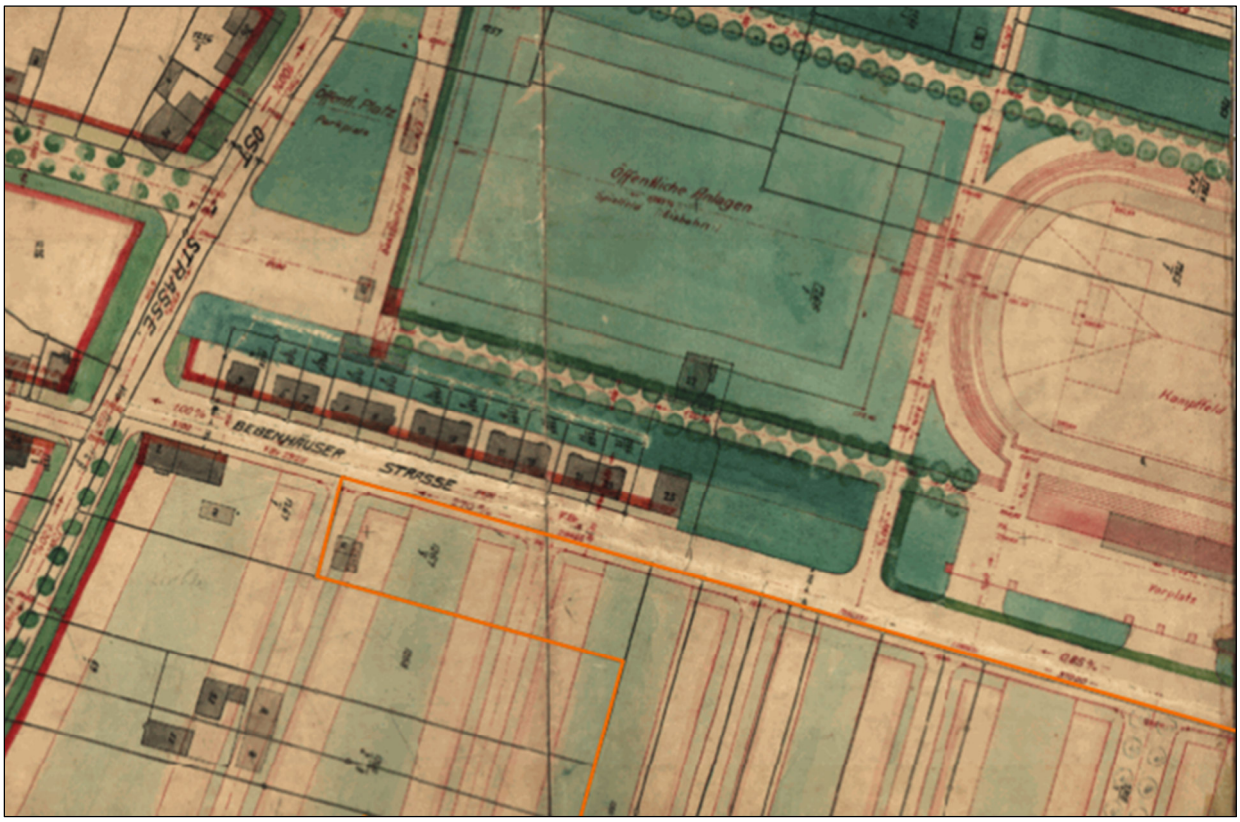

Abb.: Ortsbauplan Nr. 13/4

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Ortsbauplans Nr. 13/4 (Rechtskraft seit dem 04.12.1934). Dieser setzt in diesem Bereich für den westlichen Abschnitt eine vordere Baulinie, für den östlichen Abschnitt eine Bauverbotszone fest. Nach der zugehörigen Anbauvorschrift A 40 ist ein „Wohnviertel“ nach Ortsbausatzung festgesetzt. Die Zahl der zu-

lässigen Stockwerke ist auf zwei begrenzt, als Dachform sind Satteldächer mit 45° Dachneigung zulässig.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Bebenhäuser Straße 27“ treten alle bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

6. Planungsziele

Auf der städtischen Parkplatzfläche wurden 2017 von der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) die zwei „Wohncubes“ Bebenhäuser Straße 27-29 in modularer Bauweise errichtet. Die Gebäude wurden als Unterkunft für Geflüchtete gebaut. Das Gebäudekonzept ist aber auf eine langfristige Nutzung als Wohngebäude ohne Zweckbindung ausgelegt. Ziel der Planung ist es nun, die bestehenden Wohngebäude Bebenhäuser Straße 27-29 planungsrechtlich zu sichern und so die zweckmäßige Nutzbarkeit zu gewährleisten.

Mit dem Bauleitplanverfahren „Bebenhäuser Straße 27“ wird die städtebauliche Konzeption des Ortsbauplans 13/4 von 1934 fortgeschrieben. Bisher wurde zu Gunsten der öffentlichen Nutzung eine Verlängerung der bestehenden Gebäudezeile nach Osten durch Bauverbote ausgeschlossen. Dabei sichert der Ortsbauplan 13/4 vorrangig die Errichtung von zentralen Sportanlagen auf öffentlichen (Grün-)Flächen. Da inzwischen auch auf der Südseite der Bebenhäuser Straße durchgehend Wohngebäude realisiert sind, ist die Arrondierung der bestehenden Wohnnutzung städtebaulich angemessen.

Der Bebauungsplan schreibt ausschließlich den Bestand der neu errichteten Gebäude Bebenhäuser Straße 25 und 27 fest. Das Baugebiet wird auf die dafür notwendige Baufläche begrenzt. Im Hinblick auf das Baugebiet „Fuchshof“ und die Entwicklung des Sportparks soll der Bebauungsplan ausreichend Gestaltungsspielräume für die bestehende Parkierungsfläche östlich der beiden Bestandsgebäude offen halten.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speise-wirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 4 (3) BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend der Möglichkeit der Feingliederung nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist und sich adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen und einer besseren Verkehrserschließung für derartige Nutzungen anbieten.

Nicht zulässig sind auch Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung entstehen. Fremdwerbung ist im Umfeld der Wohnbebauung nicht vertretbar.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

a. durch eine zulässige Überbauung des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4. Dieses Nutzungsmaß erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und vermeidet gleichzeitig in Bezug auf die bebaute Umgebung eine zu massive bauliche Verdichtung. Um bei künftigem Bedarf die Anlage von ausreichend großen Tiefgaragen zu ermöglichen, darf die Grundfläche für die mitzurechnenden baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
b. durch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m ü.NN). Die Definition der Höhenlage erfolgt im Kontext des vorhandenen Gebäudes und stellt sicher, dass eine vergleichbare Höhenlage der anderen Erdgeschosse im Straßenverlauf erhalten bleibt.
c. durch die Höchstzahl von drei Vollgeschossen. Abweichend von dem Bestand mit zwei Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Dachgeschoss ermöglicht das dritte Vollgeschoss eine effiziente Ausnutzung des obersten Geschosses.
d. durch die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe lässt die Realisierung von drei Vollgeschossen mit Flachdach zu. Alternativ sind auch zwei Vollgeschosse wie im vorherrschenden Bestand mit einem aufgesetzten Satteldach planungsrechtlich zulässig.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt. Mit Baugrenzen ist die Gebäudestellung des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich festgeschrieben.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten. Abhängig ist die Ausnahme davon, dass zu allen Grundstücksgrenzen einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 2 m eingehalten wird. An der bestehenden Bebauung auf der Nordseite der Bebenhäuser Straße gibt es bisher keine nennenswerten Vorbauten, die vor die festgesetzte Baulinie vortreten. Dieses Straßenbild soll im Grundsatz erhalten bleiben. Der geforderte Grenzabstand zur Verkehrsfläche trägt dem Stadtbild wie dem Bedürfnis nach individuellen Freisitzen auf der Gebäude-Südseite Rechnung.

7.4. Nebenanlagen

Müllbehälter, Fahrräder

Nebenanlagen wie Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder sind ausschließlich auf der für Nebenanlagen festgesetzten Fläche oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Vorgartenbereich soll wie bei der westlich anschließenden Bebauung von Nebenanlagen und überdeckten baulichen Anlagen freigehalten werden. Aus städtebaulichen Gründen wurde als Standort für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen eine separate Grundstücksfläche an der östlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Nebenanlagen, die vor Aufstellung dieses Bebauungsplans errichtet wurden, haben Bestandsschutz. Ziel ist, die bereits hergestellten Abstellflächen vor dem Gebäude Bebenhäuser Straße 25-27 so lange im Bestand zu sichern, bis bei einer Neuordnung diese Anlagen an die festgesetzte Fläche verlegt werden können.

Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen

Planungsziel ist, die typische Vorgartenzone in dem Straßenabschnitt der Bebenhäuser Straße zu erhalten. Überdachte Stellplätze und Garagen in der Vorgartenzone fügen sich nicht in das Ortsbild ein und sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der festgesetzten Verkehrsfläche für Stellplätze zulässig.

7.5. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Um sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg grundsätzlich festgelegt, dass nicht bebaute und befestigte Grundstücksflächen flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten sind.

7.6. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Pflanzungen

Als grünordnerische Festsetzungen sind der Erhalt von bestehenden Bäumen, die Begrünung von Flachdächern sowie die Erdüberdeckung von Tiefgaragen geregelt. Diese Festsetzungen

tragen mit dazu bei, dass die geplante Bebauung sich in das Ortsbild einfügt, Lebensraum von Pflanzen und Tieren gesichert und ein Beitrag zum Klima- und Bodenschutz geleistet wird.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung sind planerisch gewollt und dann zulässig, wenn die wesentlichen Funktionen des Gründachs wie Rückhaltung von Niederschlagswasser und Begrünung ungenutzter Dachflächen erhalten bleiben. Möglichkeiten dazu bestehen u.a. durch die Aufständerung der Solarpaneele, ausreichende Abstände zwischen den Solarpaneelen oder einen höheren Substrataufbau. Abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und dem Stand des technischen Fortschritts bei der Solarenergienutzung ist der ausreichende Erhalt der Gründachfunktionen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Da im Plangebiet bereits begrünte Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf anderer Grundlage zugelassen und hergestellt wurden, gilt für diese Dachflächen ein Bestandsschutz.

7.7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Pflicht zur Duldung von Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze sichern die Herstellung bzw. den Unterhalt des öffentlichen Straßenkörpers, sofern die Bestandsstraße einer Erneuerung unterliegen sollte. Masten und Zuleitungen für die Straßenbeleuchtung sind ebenfalls zu dulden, falls Änderungen im Bestand oder zusätzliche Beleuchtungen erforderlich sind.

8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

8.1. Dachgestaltung

Als Dachform sind Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°-45° festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist einerseits, vor dem Ziel des dringenden Wohnraumbedarfs eine möglichst effektive Wohnraumnutzung zu ermöglichen, andererseits wird mit der Festsetzung von vergleichsweise steilen Satteldächern dem historischen Erscheinungsbild der Bebenhäuser Straße Rechnung getragen. Beide Dachformen sind an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

8.2. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Zur Unterstützung der festgelegten Energie- und Klimaschutzziele ist die energetische Nutzung der Solarenergie ein wichtiger lokaler Beitrag der betroffenen Grundstückseigentümer.

Aus gestalterischen Gründen müssen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie Mindestabstände vom Dachrand einhalten und dürfen die festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

8.3. Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkungen im Straßenraum sowie zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Ortsbild werden Maßgaben zur Materialwahl getroffen und in der Farbgebung grelle, leuchtende, glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen.

8.4. Müllbehälter und Radeinstellanlagen

Um negative visuelle Wirkungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum zu vermeiden und eine einheitliche Gesamtgestaltung und Einbindung zu erreichen, sind Standorte für Müllbehälter und Radeinstellanlagen einzugrünen bzw. in ihrer Materialität dem Erscheinungsbild des Wohngebäudes anzupassen.

8.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in der Bauvorschrift in ihrer Art, Größe und Lage an der Gebäudefassade festgelegt. Werbeanlagen haben in diesem Abschnitt der Bebenhäuser Straße bisher keine Bedeutung. Aus gestalterischen Gründen soll an dieser zurückhaltenden Praxis festgehalten werden.

8.6. Einfriedungen

Die Vorgärten im Umfeld des Plangebiets grenzen sich zum Straßenraum regelmäßig nur durch eine lockere Bepflanzung und allenfalls niedrige Zäune und Mauern ab. Diese Gestaltung soll auch innerhalb des Plangebiets übernommen werden. Daher sind als Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen nur Hecken oder mit Rankpflanzen begrünten Maschendrahtzäunen und Metallstabzäunen zulässig. Die Höhe der Zäune ist auf 1,2 m begrenzt.

8.7. Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

Zur Minimierung der Versiegelung auf privaten Flächen und der Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima erfolgen Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

8.8. Außenantennen und Niederspannungsleitungen

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung visuellen Beeinträchtigungen sind Satellitenempfangsanlagen nur auf der Dachfläche zulässig und dürfen Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen ausschließlich unterirdisch verlegt werden.

9. Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation, Trink- und Schmutzwasser sind im Gebiet und den angrenzenden Straßen vorhanden.

10. Gutachterliche Grundlagen

Dem Bebauungsplanentwurf liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- “Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Bebenhäuser Straße, Wohnpark Fuchshof Ost, Ludwigsburg Ost” vom 12.08.2016, Büro R. Hinkelbein, Filderstadt

  Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im Untersuchungsgebiet Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Die am Tiefbau beteiligten Personen haben den „Leitfaden für Baustellenpersonal“ zur Kenntnis zu nehmen.

- “Ergebnisbericht 01 zur Bewertung der Schadstoffsituation im Boden”, Projekt-Nr. 3061”,vom 04.03.2020, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen

  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Bereich einer ehemaligen-Lehmgrube, die in den 1930er Jahren mit Hausmüll und Produktionsrückständen der örtlichen Ziegelwerke verfüllt wurden. Bereits im Zusammenhang mit der Standortuntersuchung für Flüchtlingsunterkünfte wurde der Bereich im Jahr 2008 auf Altlasten untersucht. Die Verfüllung ist entsorgungsrelevant. Die Einstufung erfolgte als sog. "B"-Fläche (= Belassen im Kataster zur Wiedervorlage und Entsorgungsrelevanz, z.B bei Bauvorhaben). Beim Bau der Unterkunft Bebenhäuser Straße 27 erfolgten weitere Untersuchungen, die die vorherigen Erkenntnisse bestätigt haben. Daraufhin wurde das Büro Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, beauftragt, zum Bebauungsplangebiet einen Ergebnisbericht zur Bewertung der Schadstoffsituation im Boden zu erstellen. Hierbei wurde festgestellt, dass die Schadstoffgehalte im Bebauungsplangebiet unauffällig sind und unterhalb des Wirkungspfades Boden-Mensch liegen. Beeinträchtigungen für das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die wohnwirtschaftliche Nutzung des Geländes ist aus gutachterlicher Sicht uneingeschränkt möglich.

Da lediglich das Planrecht an die bestehende Bebauung angepasst wird, um die Wohnnutzung an dieser Stelle dauerhaft rechtlich zu sichern wird, war die Erstellung weiterer Gutachten (wie z.B. Artenschutz, Lärm, usw.) auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich.

11. Bodenordnung / Flächen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich folgendermaßen dar:

	Fläche in ha	Anteil in %
Wohnbaufläche	ca. 0,09 ha	75 %
Verkehrsfläche Stellplätze	0,03 ha	25 %
Gesamtfläche	ca. 0,12 ha	100 %

Je nach Wohnungsgemenge sind in den beiden Wohngebäuden Bebenhäuser Straße 25 und 27 bis zu 12 Wohnungen realisierbar.

12. Planverwirklichung

Nach Satzungsbeschluss wird die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) einen Bauantrag einreichen. Der Bebauungsplan wird damit sofort umgesetzt.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 25.09.2020

gez. René Ammann und Ulrich Seiler

Stadt Ludwigsburg,
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung