



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG

# **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

## **„Brucknerstraße 42“ Nr. 043/07**

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.....                                | 4  |
| 4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung.....             | 5  |
| 5. Bestehendes Planungsrecht .....                               | 6  |
| 6. Städtebauliches Konzept / Verkehrs- und Freiraumkonzept ..... | 7  |
| 7. Planungsrechtliche Festsetzungen .....                        | 9  |
| 8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung.....           | 13 |
| 9. Gutachterliche Grundlagen .....                               | 14 |
| 10. Ver- und Entsorgung .....                                    | 15 |
| 11. Bodenordnung / Flächen.....                                  | 15 |
| 12. Planverwirklichung.....                                      | 15 |

## 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 „Brucknerstraße 42“ Nr. 043/07 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. 2.020 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.



#### **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 bisher 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 Brucknerstraße 42 wurden Sonderregelungen des BauGB angewendet. Um die Wohnnutzung an dieser Stelle dauerhaft zu sichern und den Bau zusätzlicher Wohnungen auf dem städtischen Grundstück zu ermöglichen, muss neues Planungsrecht geschaffen werden. Dies erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans.

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

## 5. Bestehendes Planungsrecht

### 5.1. Flächennutzungsplan (FNP)

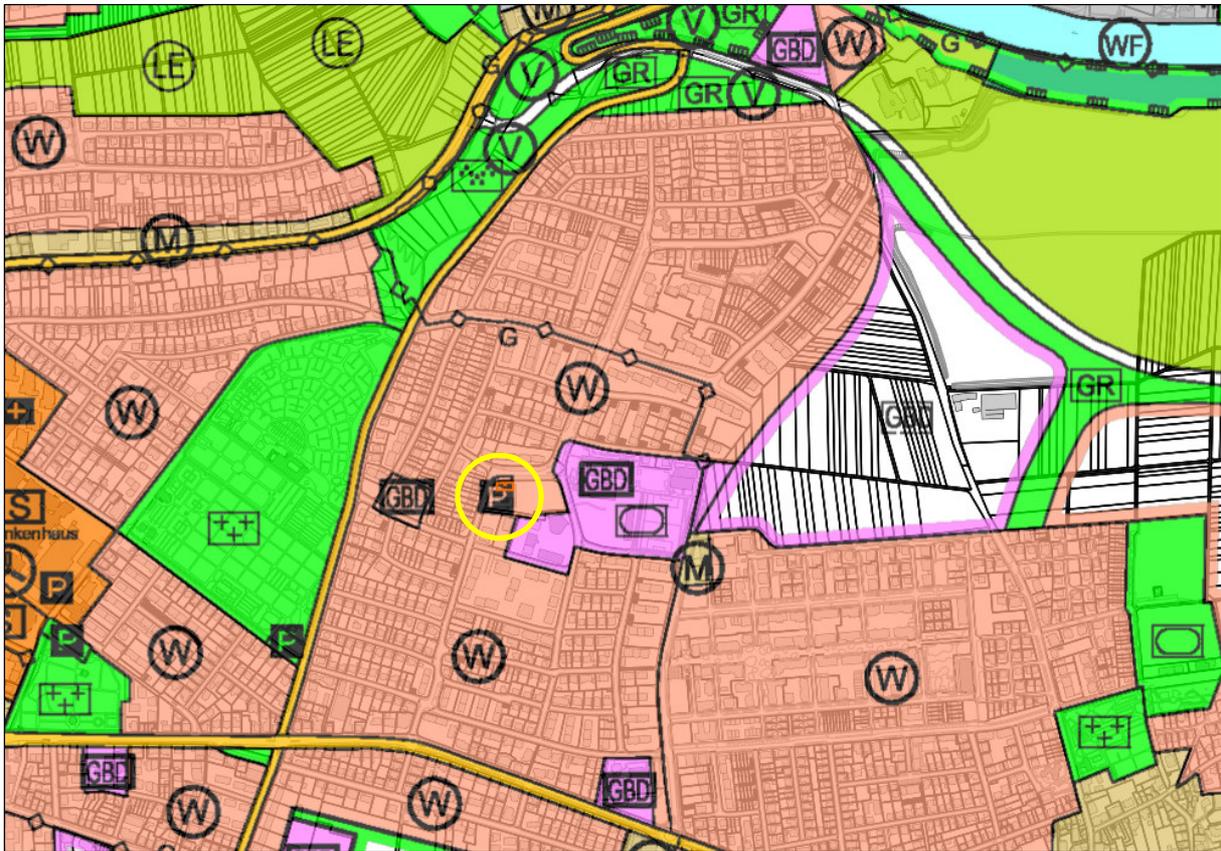


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1984

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 27.11.2019, liegt das Plangebiet auf einer als Parkplatz dargestellten Fläche und entspricht nicht der geplanten Nutzung für eine Wohnnutzung. Da die gesamte umgebende Fläche als Wohnnutzung im FNP dargestellt ist und dies überwiegend auch der realisierten Nutzung entspricht, unterstützt der Bebauungsplan die vorrangigen Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung. Wesentliche nachteilige Auswirkungen aus der Aufgabe der Parkplatznutzung bestehen nicht.

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



pern realisiert. Auf der Südseite des ehemaligen Parkplatzes haben die Architekten eine entsprechende Bebauung vorgeschlagen. Beide Bauzeilen sind auf ihren Längsseiten zu den jeweiligen öffentlichen Straßen- und Wegflächen im Norden und Süden mit einem größeren Baubestand abgeschirmt. An der Westseite tritt die Bebauung mit den Stirnseiten der Bebauung an die Brucknerstraße vor. Durch den abknickenden Verlauf der Brucknerstraße in diesem Bereich ist der Verzicht auf eine Vorgartenzone hier stadträumlich vertretbar.

Das Bestandsgebäude Brucknerstraße 42 hat drei Vollgeschosse mit Flachdach. Die ergänzende Zeile im Süden soll vier Vollgeschosse mit Flachdach erhalten. Dieses Gebäude übernimmt die Geschossigkeit der benachbarten viergeschossigen Gebäude Brucknerstraße 38, Auf dem Wasen 27 und Kornbeckstraße 1-7 auf. Westlich des Plangebiets stehen zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser. Das Spiel und der Wechsel unterschiedlicher Gebäudehöhen ist ein städtebauliches Merkmal im Schloßlesfeld. Mit einer Breite von mind. 12 m auf Höhe des Plangebiets ist die Brucknerstraße ausreichend breit, um zwischen den unterschiedlichen Gebäudehöhen auszugleichen. Da die geplanten Gebäude zu den gegenüberliegenden Doppel- und Reihenhäusern nur ihre Schmalseiten zeigen, wird auch die Besonnung dieser Gebäude nicht wesentlich verändert.

## **6.2. Verkehrserschließung**

Wie bei der vorhergehenden Parkplatznutzung ist das Plangebiet über die Brucknerstraße erschlossen. Der ruhende KFZ-Verkehr soll im Wesentlichen in einer Tiefgarage im Innenhof zwischen den beiden Gebäuden untergebracht werden. Nach bisherigen Untersuchungen der WBL können in der Tiefgarage ca. 25 Stellplätze untergebracht werden. Nach Westen zur Brucknerstraße sind in geringem Umfang zusätzlich auch ebenerdige KFZ-Stellplätze, wie im weiteren Straßenverlauf vorhanden, vorstellbar. Das zu Grunde liegende Baukonzept der Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) sieht eine Tiefgaragenzufahrt am östlichen Rand des Plangebiets vor. Die Zufahrt liegt damit außerhalb des Kurvenradius der Brucknerstraße.

## **6.3. Freiraumkonzept**

Die ursprüngliche Gestaltung des Parkplatzes war eine vollständig asphaltierte Fläche, die nach Osten zum öffentlichen Spielplatz durch eine Stützmauer abgegrenzt und zu den übrigen Straßen- und Wegflächen mit einem lockeren Bestand an Einzelbäumen mit Unterpflanzung eingegrünt war. An dieser Freiflächengestaltung wird im Grundsatz festgehalten.

Oberhalb der Stützmauer schließt ein dichter Gehölzstreifen den Spielplatz ab. Dieser Gehölzstreifen hat Bestand und wird durch die Planung nicht verändert.

Die Unterbauung des Baugrundstücks für die Tiefgarage ermöglicht es, große Teile der bisherigen Asphaltfläche zu entsiegeln und gärtnerisch zu gestalten. Allerdings müssen für den Bau vorhandene Gehölze im Bereich der Baugrube entfernt werden.

Südlich des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Verbindungsweg zum Spielplatz. Längs dieses Weges stehen 6 mittel- bis großkronige Bäume. Im Rahmen der Optimierung der Gebäudeplanung wurde eine Lösung gefunden, mit der davon 4 Bäume erhalten werden sollen. Zwei der Bäume stehen zu nahe an der geplanten Bebauung und haben eine ausladende Krone. In der Abwägung zwischen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einem ausreichend großen Abstand zwischen den beiden Gebäudezeilen ist ein Eingriff in den südlichen Baumbestand nicht zu vermeiden. Das Freiraumkonzept sieht Ersatzpflanzungen für die großkronigen Einzelbäume vor, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen.

## **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 Speisewirtschaften 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 sowie der Schulen und Kindertageseinrichtungen nicht vertretbar.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

- a) durch eine zulässige Überbauung des Grundstücks 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 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 bzw. vier Vollgeschossen. Vier Vollgeschosse sind bereits heute nördlich und südlich des Plangebiets zulässig. Die Höhenstaffelung ergibt ein gefälligeres Stadtbild.

## **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. Die beiden Baufenster sichern vor allem eine Freiraumnutzung zwischen den geplanten Hauszeilen.

Balkonen dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten. Mit der Festsetzung wird eine flexible Gestaltung individueller Freisitze an den Wohnungen ermöglicht. Die Ausnahme findet ihre Grenzen, soweit mit der Überschreitung die Umsetzung von Pflanzbindungen und -geboten beeinträchtigt ist.

## **7.4. Stellplätze und Garagen**

Planungsziel ist, den ruhenden Verkehr im Wesentlichen in einer Tiefgarage unterzubringen und die ebenerdigen Flächen so weit wie möglich gärtnerisch nutzen zu können. Dieser gärtnerischen Nutzung und Gestaltung widersprechen überdachte Stellplätze und Garagen. Diese sind daher ausgeschlossen.

## 7.5. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat grundsätzlich festgelegt, dass nicht bebaute und befestigte Grundstücksflächen flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten sind.

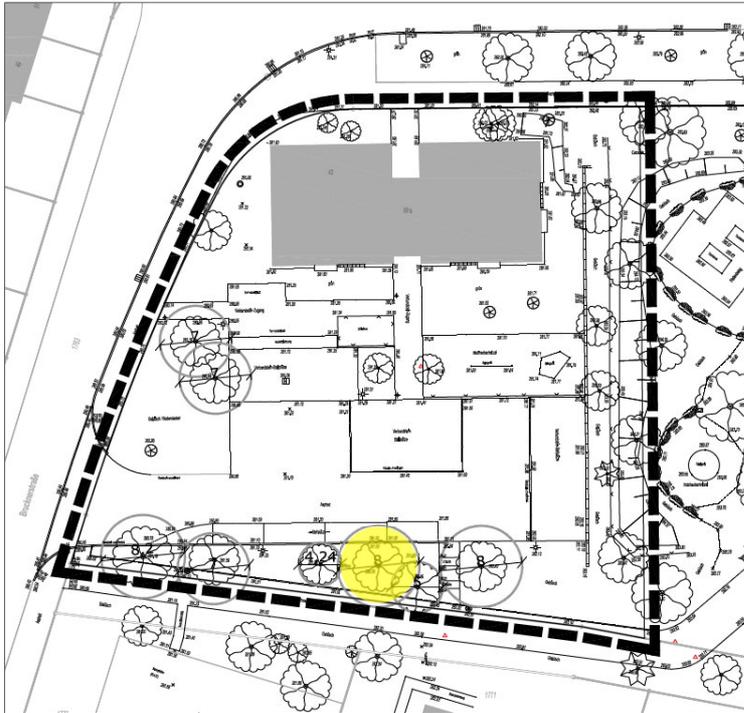


Abb. Katasteraufnahme mit Bestandsbäumen, FB Stadtplanung und Vermessung 2019

In einer artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung (Werkgruppe Grün, April 2020) wurden drei Höhlenbäume in dem Plangebiet des Bebauungsplans auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte näher untersucht. Die Faulhöhe in dem markierten Großbaum (siehe Abb.) ist als wurde als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel und Fledermäuse geeignet. Da die Krone dieses Bestandsbaumes bis in das Baufenster hineinragt und ein dauerhafter Erhalt des Baumes nicht gewährleistet werden kann, sollen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für beeinträchtigte potentielle Brutplätze Nistkästen angebracht werden. Mit dieser sog. CEF-Maßnahmen (measures which ensure the continuous ecological functionality of a concrete breeding site / EU-Kommission 2006) werden Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen vor Beeinträchtigungen geschützt.

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

Als grünordnerische Festsetzungen sind sowohl der Erhalt von Bäumen und Pflanzungen sowie Pflanzgebote im Bebauungsplan 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 werden.

Im Einzelnen sind dafür die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten. Als Ersatz für nicht zu erhaltende Einzelbäume sind in der Planzeichnung Standorte für Neupflanzungen festgelegt. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage und eine extensive Dachbegrünung sind eine wichtige Entsiegelungsmaßnahme gegenüber dem bestehenden Zustand des Plangebiets.

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 Aufständigung 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 in Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf anderer Grundlage genehmigt 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 Bestandsstraßen einer Erneuerung unterliegen sollten. Masten und Zuleitungen für die Straßenbeleuchtung sind ebenfalls zu dulden, falls Änderungen im Bestand oder zusätzliche Beleuchtungen erforderlich werden.

## **8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung**

### **8.1. Dachgestaltung**

Als Dachform sind Flachdächer festgesetzt. Diese Dachform prägt bereits heute das Stadtbild östlich der Brucknerstraße. Flachdächer erlauben außerdem eine effektive Wohnraumnutzung der Gebäude und tragen in Kombination mit einer Dachbegrünung zum Erhalt des Wasser- und Klimahaushalts bei.

### **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 dem vorhandenen Ortsbild bisher keine Bedeutung. Mit der Regelung wird das Planrecht des Bebauungsplans „Comburgstraße West“ konkretisiert, der bereits Werbeanlagen nur am Gebäude und angepasst in Form und Farbe zulässt.

### **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 begrünter 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.

### **8.9 Stellplatzschlüssel**

Abweichend von der allgemeinen Verpflichtung nach § 37 (1) LBO sind pro Wohnung mindestens 0,8 KFZ-Stellplätze als notwendige Stellplätze nachzuweisen. Die Einschränkung, Stellplätze herzustellen, ist aus Gründen des Verkehrs und der sparsamen Flächennutzung gerechtfertigt. Das Plangebiet liegt zentral im Baugebiet Schlößlesfeld und hat mit Anschluss an zwei Buslinien eine gute ÖPNV-Erschließung. Stellplätze können im Wesentlichen nur in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere für kleinere und günstigere Wohnungen soll durch einen reduzierten Stellplatzschlüssel die zulässige bauliche Ausnutzung des Baugebiets ermöglicht und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert werden. In den Hinweisen zum Bebauungsplan ist die Empfehlung an die Bauherren aufgenommen, bei einem reduzierten Stellplatzschlüssel bereits mit der Gebäudeplanung ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

## **9. Gutachterliche Grundlagen**

### **Artenschutz**

Zum Bebauungsplanentwurf liegen die Ergebnisse einer Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse der Werkgruppe Grün, Stuttgart April 2020, vor. Das Gutachten weist das Vorkommen gebüsch- und baumbewohnender Vogelarten im Plangebiet nach bzw. schließt diese nicht vollständig aus. Nach der Untersuchung verursacht die Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände. Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen empfehlen die Gutachter artenspezifische Maßnahmen: Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Rodungen sind nur außerhalb der Vegetationszeiten durchzuführen. Das Anbringen von Nisthilfen sichert den Lebensraum von Vogelarten. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen werden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen.

## **Kampfmittelbelastung**

Gemäß der „Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Brucknerstraße, Flüchtlingsunterkünfte, Ludwigsburg – Ost“ vom 17.06.2016, Büro R. Hinkelbein, Filderstadt haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

## **10. 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.

## **11. Bodenordnung / Flächen**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

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

|                           | Fläche in ha | Anteil in % |
|---------------------------|--------------|-------------|
| Wohnbaufläche             | ca. 0,23 ha  | 100 %       |
| Verkehrs- und Grünflächen | 0 ha         | 0%          |
| Gesamtfläche              | ca. 0,23 ha  | 100 %       |

Je nach Wohnungsgemeinde sind in dem bestehenden Gebäude Brucknerstraße 42 und der projektierten Ergänzungsbebauung zwischen 20 und 35 Wohnungen realisierbar.

## **12. Planverwirklichung**

Nach Satzungsbeschluss wird die Wohnungsbau Ludwigsburg (WBL) einen Bauantrag einreichen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist daher zeitnah zu rechnen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 25.09.2020

gez. René Ammann und Ulrich Seiler

Stadt Ludwigsburg,

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung