



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

„Heilbronner Straße / Favoritegärten“

Nr. 033/02

**Begründung zum Entwurf
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Ludwigsburg, den 18.03.2021

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 2. | Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB..... | 4 |
| 3. | Lage im Raum / Plangebiet..... | 5 |
| 4. | Planungsanlass und -ziel | 6 |
| 5. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 7 |
| 6. | Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht | 8 |
| 7. | Umgebung und Bestand des Geltungsbereiches | 9 |
| 7.1 | Schutzgebietskulissen / Biotopverbund | 9 |
| 7.2 | Besitz und Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 7.3 | Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereichs | 10 |
| 8. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 11 |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 8.3 | Stellung baulicher Anlagen | 13 |
| 8.4 | Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen..... | 14 |
| 8.5 | Nebenanlagen | 14 |
| 8.6 | Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung | 14 |
| 8.7 | Zufahrtsverbote | 15 |
| 8.8 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |
| 8.9 | Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 16 |
| 8.10 | Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 16 |
| 8.11 | Bindungen für die Erhaltung von Bäumen | 16 |
| 8.12 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 16 |
| 9. | Örtliche Bauvorschriften | 18 |
| 9.1 | Dachform und Dacheindeckung | 18 |
| 9.2 | Fassadengestaltung..... | 18 |
| 9.3 | Müllbehälterstandplätze | 18 |
| 9.4 | Werbeanlagen | 19 |
| 9.5 | Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen | 19 |
| 9.6 | Einfriedungen | 19 |
| 9.7 | Anzahl der herzustellenden Stellplätze..... | 19 |
| 9.8 | Außenantennen | 20 |

| | | |
|------|--|----|
| 9.9 | Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen | 20 |
| 10. | Umweltbelange | 20 |
| 10.1 | Vorliegende umweltbezogene Gutachten | 20 |
| 10.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange | 24 |
| 11. | Verkehrerschließung | 29 |
| 12. | Ver- und Entsorgung | 30 |
| 13. | Bodenordnung, Flächen und Kosten | 30 |
| 13.1 | Flächenbilanz | 30 |
| 13.2 | Kosten | 30 |
| 14. | Gutachterliche Grundlagen | 31 |
| 15. | Planverwirklichung / Durchführung | 31 |

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert.
- 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.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung 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).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind nach den vorliegenden Erkenntnissen im Bebauungsplan-Verfahren „Heilbronner Str. / Favoritegärten“ gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist als Baufläche planungsrechtlich bereits festgelegt und mit baulichen Nutzungen belegt.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

3. Lage im Raum / Plangebiet

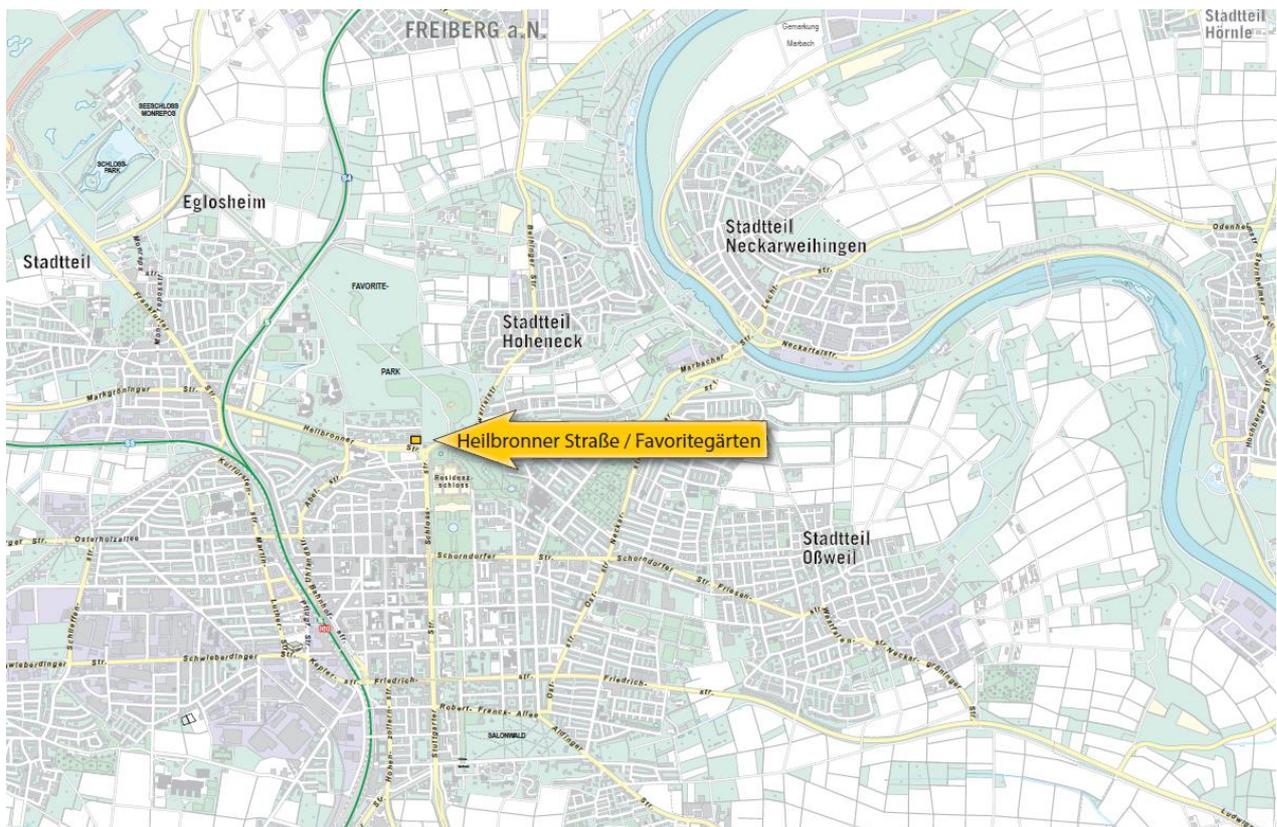


Abb.: Übersichtslageplan, Stadt Ludwigsburg, 2021

Das Plangebiet liegt im Norden von Ludwigsburg an der Kreuzung der Heilbronner Straße und der Straße Favoritegärten. Das Plangebiet bezieht sich dabei auf die Flurstücke 776, 777/1, 777/4 und 778, Gemarkung Ludwigsburg mit einer Größe von ca. 0,24 ha.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „Favoritegärten“ mit einer lockeren Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern, westlich die etwas dichtere Bebauung entlang der Heilbronner Straße. Südlich grenzt die Heilbronner Straße (B 27) direkt an das Plangebiet an und östlich befindet sich der Favoritepark.

Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.02.2021 dargestellt ist.

4. Planungsanlass und -ziel

Planungsanlass war zunächst ein Baugesuch, das auf dem Grundstück Heilbronner Straße 2 den Bau von 48 Studentenappartements vorsieht. Das Bauvorhaben steht jedoch im Konflikt mit der städtebaulichen Intention der Stadt Ludwigsburg für diesen Standort, der sich durch die Lage zwischen der historischen Innenstadt, dem Residenzschloss und dem Favoritepark im Bereich historischer Blickachsen auszeichnet. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich zudem das Heilbronner Torhaus in der Schloßstraße 52, welches als Teil der Sachgesamtheit der historischen Stadtumgrenzung gemäß § 28 DSchG eingetragen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient deshalb dem städtebaulichen Ziel, im Kontext der angrenzenden Bestandsbebauung des Wohngebiets „Favoritegärten“ mit seiner aufgelockerten Bebauung sowie unter Berücksichtigung des historisch sensiblen Umfelds einen verträglichen Übergang und eine angemessene Bebauungssituation mit gestaffelter Höhenabwicklung zu schaffen (vgl. nachfolgende Darstellung). Damit soll eine städtebauliche Grundordnung sichergestellt werden, die auch den Freiraumbezug aufgrund der Lage zum Favoritepark berücksichtigt.

Im Zuge der Bauleitplanung werden deshalb sowohl denkmalpflegerische Belange unter den Gesichtspunkten des Umgebungsschutzes, als auch städtebauliche und freiraumplanerische Aspekte geprüft.

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen soll das Maß der baulichen Nutzung (Länge von Baukörpern, Höhenentwicklung, Fugen zu Nachbargebäuden) und über die Örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachform und das Äußere von Gebäudekörpern dergestalt geregelt werden, dass dem denkmalpflegerischen Umgebungsschutz ausreichend Rechnung getragen wird. In diesem Zusammenhang ist auch der Kontext zur angrenzenden Bestandsbebauung zu prüfen und einzubeziehen.

Insofern besteht ein Erfordernis der Planung und Aufstellung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften. Dies wird auch an der Haltung des Gestaltungsbeirates bezüglich des vorliegenden Baugesuchs deutlich. Dieser kommt zum Ergebnis, dass städtebaulich auf die Bestandssituation sensibel reagiert werden muss, dass das Bauvorhaben sich städtebaulich nicht ausreichend in die Umgebung einfügt und ein grundsätzliches Regelungserfordernis besteht.

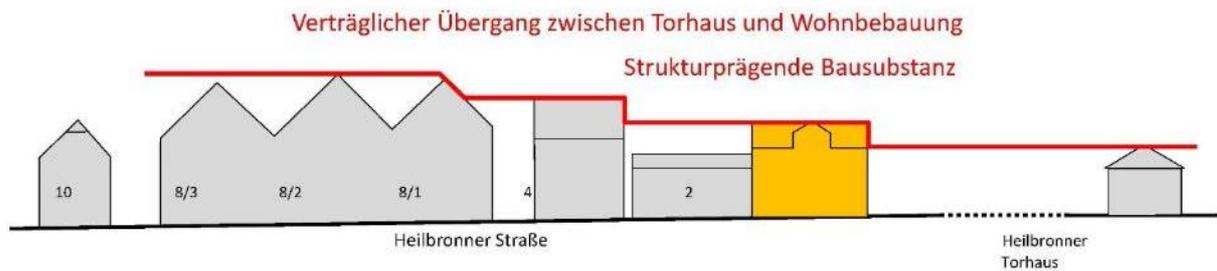


Abb.: Darstellung der Straßenabwicklung an der Heilbronner Straße im Bestand

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 12.05.2018, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als gemischte Baufläche und im Norden als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung ist deshalb überwiegend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Jedoch sind das Plangebiet und seine nähere Umgebung bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Der Flächennutzungsplan wird im Bereich der gemischten Bauflächen im Zuge der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst.

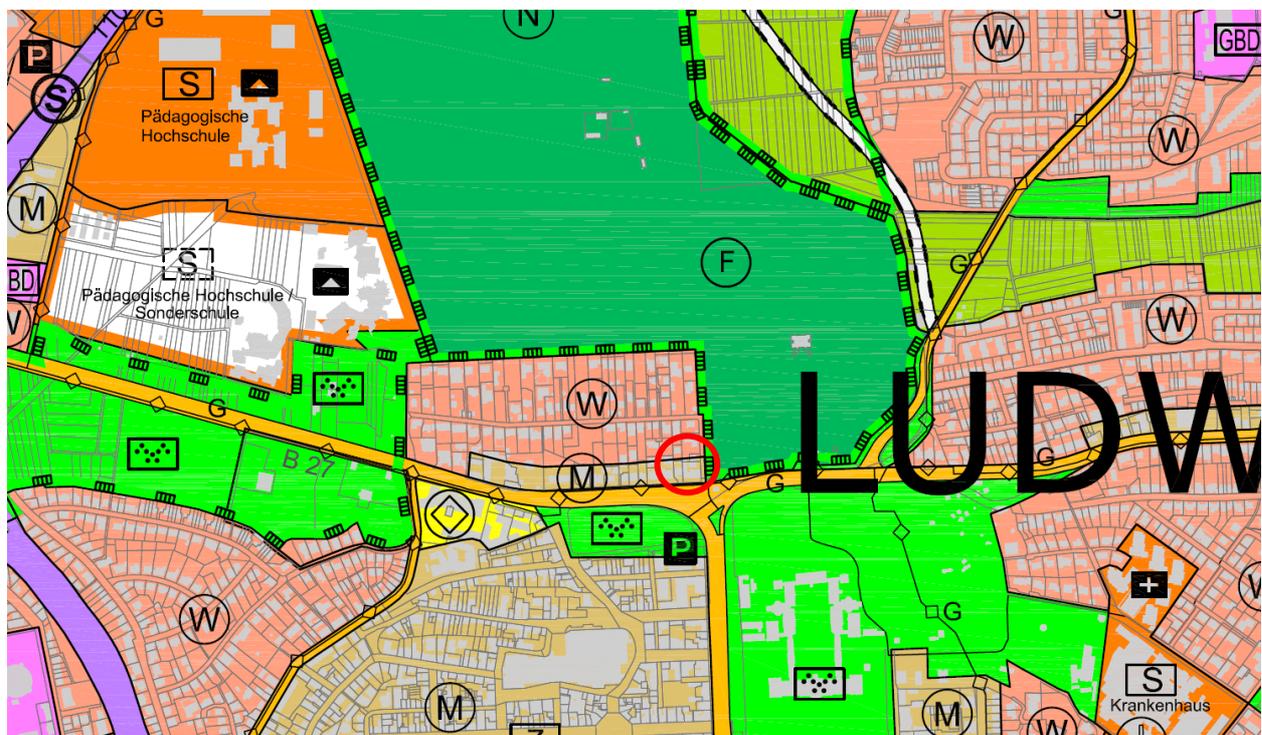


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan überplant eine Teilfläche des Stadtbauplans über die Favoritegärten 5/1 vom 22.09.1923. Dieser sieht eine einheitliche Bebauung parallel zur Heilbronner Straße und der Straße Favoritegärten vor und definiert gleichzeitig auch freizuhaltende Flächen (Bauverbot) zu den beiden Straßenräumen. Ein Maß der baulichen Nutzung ist jedoch nicht festgesetzt, die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich dabei nach § 34 BauGB.

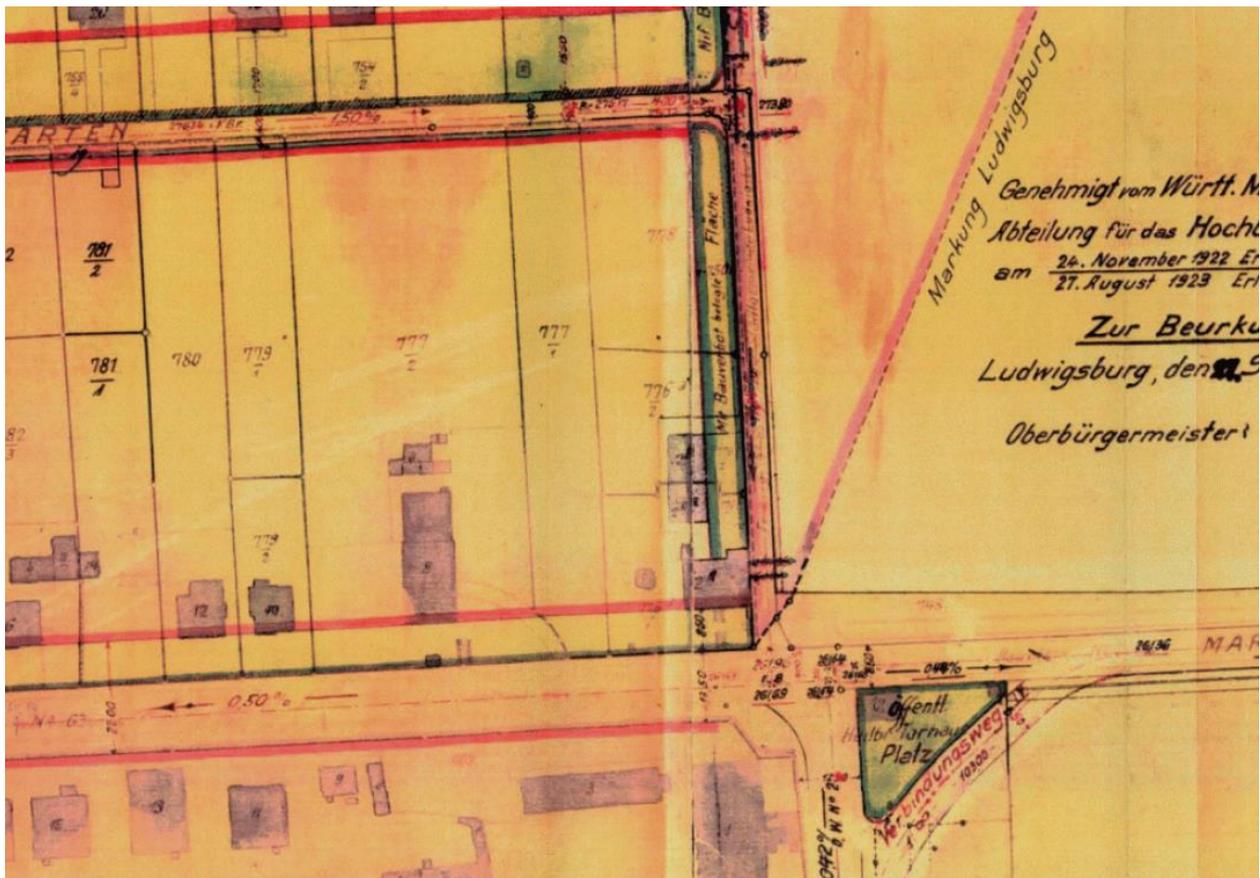


Abb.: Stadtbauplan über die Favoritegärten 5/1 (Ausschnitt)

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich der Bebauungsplan „Favoritegärten“ (033/01), in Kraft getreten am 25.07.2009, an, der als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Im Maß der baulichen Nutzung setzt der Bestandsbebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,2 sowie maximalen Traufhöhen von 6,00 m und maximalen Firsthöhen von 9,50 m fest. Zudem ist eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Als Dachform sind in den örtlichen Bauvorschriften Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 35°-45° festgelegt.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Stuttgarter – Schloßstraße“ (011/03) vom 28.01.1970 an den Geltungsbereich an. Dieser setzt Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen fest.

Östlich der Straße Favoritegärten grenzt zudem der Bebauungsplan „Favoritepark“ (031/01) vom 08.10.1968 an, der für den Bereich um das Torhaus eine öffentliche Grünfläche und den Favoritepark als Grünfläche und gleichzeitig als Fläche, die dem Naturschutz unterliegt, festsetzt.

7. Umgebung und Bestand des Geltungsbereiches

7.1 Schutzgebietskulissen / Biotopverbund

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb Europäischer Schutzgebietskulissen (Natura2000-Gebiete) oder Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich jedoch der Favoritepark, der Teil des FFH-Gebiets „Nördliches Neckarbecken“ ist und als Naturschutzgebiet sowie als Waldbiotop geschützt ist.

Der Favoritepark ist zudem Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds feuchter, mittlerer und trockener Standorte.

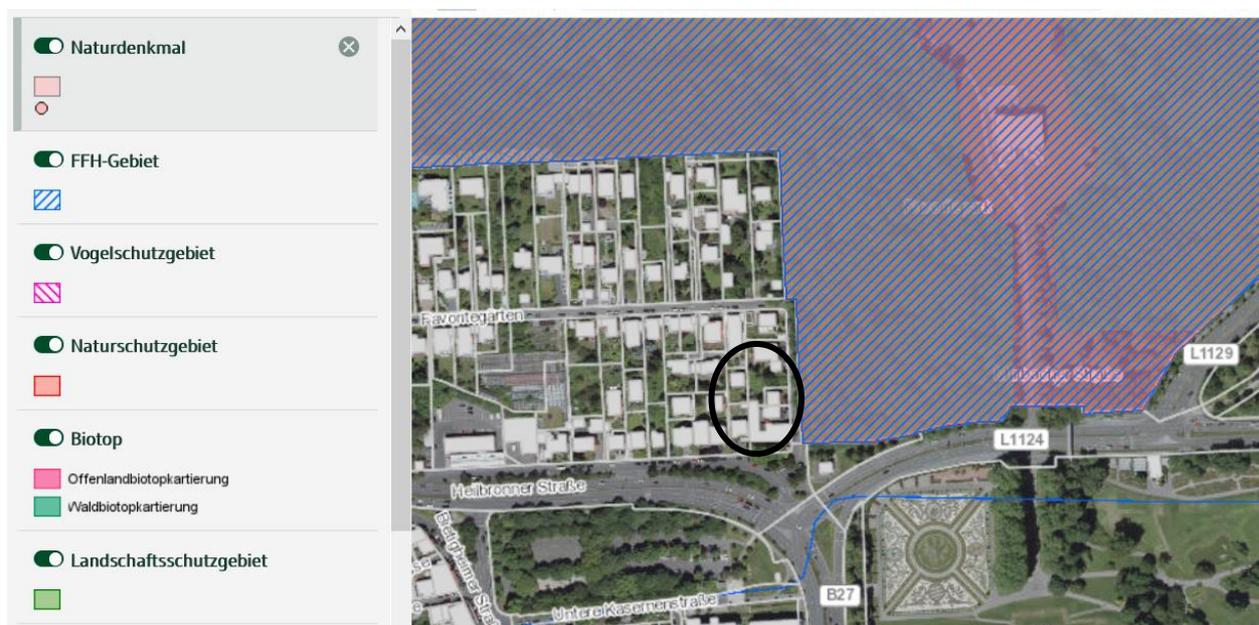


Abb.: Lage des Plangebietes zu Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW 2021)

7.2 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Flurstücke sind in privatem Eigentum.

7.3 Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage mit einer Geländehöhe von ca. 262 m ü. NN im Süden und ca. 271 m ü. NN im Nordwesten.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im Bestand mit Wohn- und teilweise mit Nebengebäuden bebaut. Die Gebäude haben zwei bis drei Vollgeschosse und Satteldach.

Die vorhandenen Freiflächen werden derzeit für Stellplätze und als Garten genutzt. Im Süden befindet sich eine erhöhte Terrasse mit prägendem Baumbestand. Diese wird im Bereich des Flurstücks 777/4 durch eine Tiefgaragenzufahrt unterbrochen, setzt sich aber westlich außerhalb als prägendes Element entlang der Heilbronner Straße fort.

Die angrenzende Bestandssituation stellt sich wie folgt dar:

- Im Norden des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Favoritegärten“, das in Anlehnung an das ehemalige Landhausviertel durch eine eher lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt ist,
- östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Favoritepark,
- südlich verläuft die Heilbronner Straße / B27,
- im Westen grenzt ebenfalls Bestandswohnbebauung entlang der Heilbronner Straße an.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude nach § 4 (2) Nr 1. BauNVO
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO

Neben Wohngebäuden werden im Plangebiet auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, da diese mit der Wohnnutzung grundsätzlich vereinbar sind, sofern sie überwiegend der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dienen. Darüber hinaus ist im Bestandsgebäude Heilbronner Straße 2 bereits eine Gaststätte genehmigt und ein entsprechendes kleinteiliges Angebot soll auch weiterhin ermöglicht werden.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Zudem sind nach § 4 (3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sind mit der umgebenden Wohnnutzung und dem Standort als solchem vereinbar. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht eine entsprechende Regelungsmöglichkeit, diese Arten der baulichen Nutzungen in ihrer Quantität zu begrenzen und hierüber einen gebietsprägenden Charakter dieser Nutzungen zu vermeiden.

Die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da es in der Innenstadt adäquatere Standorte gibt, die einen besseren Bezug zu Kundenströmen haben und eine Entwicklung an dezentraler Stelle vermieden werden soll.

Die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet im Sinne der wohnbaulichen Innenentwicklung nicht mit flächenzehrenden Nutzungen belegt werden soll. Zudem befindet sich ca. 200 m westlich des Plangebiets an der Heilbronner Straße bereits ein Tankstellenstandort.

Aufgrund der Lage an Haupterschließungsachsen und zum Schutz des historisch sensiblen Umfelds werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

1. durch eine zulässige Überbauung des Grundstückes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4. Dieses Nutzungsmaß erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke und vermeidet gleichzeitig in Bezug auf die städtebaulich sensible Lage eine zu massive bauliche Verdichtung. Um die Anlage von ausreichend großen Tiefgaragen zu ermöglichen und damit ausreichende Optionen zu schaffen, die erforderlichen Stellplätze auf den Privatgrundstücken unterzubringen, darf die GRZ für die mitzurechnenden baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf bis zu 0,8 erhöht werden.
2. durch die Festlegung der Gebäudehöhe mit maximalen Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen. Die Höhenbegrenzung orientiert sich dabei an der Umgebungsbebauung, um einen möglichst verträglichen Übergang zwischen dem historischen Umfeld und der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung mit differenzierten Gebäudehöhen zu schaffen (vgl. nachfolgende Darstellung der gestaffelten Höhenabwicklung).

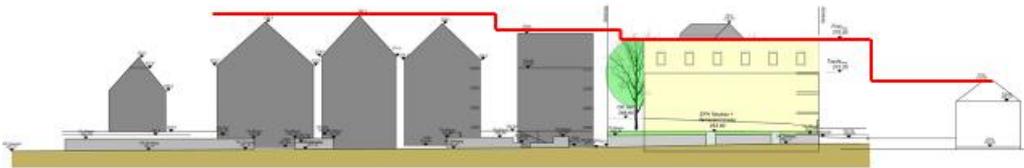


Abb.: Straßenabwicklung der Heilbronner Straße gem. künftig zulässiger Bebaubarkeit

Die Bauweise wird als offene sowie als abweichende Bauweise festgesetzt und gleichzeitig über die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und -grenzen geregelt.

Die Baulinie entlang der Heilbronner Straße dient dabei der Sicherung der Terrasse aus dem historischen Bestand sowie einer einheitlichen Flucht der Bebauung entlang der Heilbronner Straße.

Die Baugrenze des südlichen Baufensters entlang der Straße Favoritegärten nimmt den historischen Bestand auf. Das nördliche Baufenster entlang der Favoritegärten orientiert sich grundsätzlich ebenfalls an der Bestandsbebauung. Der im Bestand auf der Westseite vorhandene Zwerchgiebel liegt zwar nicht innerhalb der Baugrenze, genießt allerdings trotzdem Bestandsschutz. Darüber hinaus wird als Ausgleich eine Erweiterung der Grundfläche nach Osten auf der gesamten Gebäudelänge ermöglicht. Aufgrund des Abstands zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich wird jedoch auch weiterhin eine

Sicherung der vorhandenen Vorgartenflächen und eine städtebaulichen Betonung der Ecksituation Heilbronner Straße / Favoritegärten erreicht.

Die Einzelbaufenster im südwestlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs orientieren sich ebenfalls am Bestand und tragen zum Erhalt der lockeren Bebauungsstrukturen im Übergang zum Wohngebiet „Favoritegärten“ bei.

Planerischer Eingriff in genehmigte Nutzungen

Durch die Festlegung der Baufenster in ihrer jetzigen Dimensionierung erfolgt ein Eingriff in bereits genehmigte Nutzungen, im Wesentlichen in Bezug auf den an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 776 vorhandenen Anbau (ehemalige Kegelbahn). Die Stadt ist sich dabei bewusst, dass damit ein Eingriff in die Grundrechte der Art. 12 + 14 Grundgesetz erfolgt, stellt diesen aber gegenüber der städtebaulichen Gründe zurück: Städtebauliche Zielsetzung ist eine Konzentration der Bebauung entlang der Heilbronner Straße und in Richtung Norden eine Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche im Übergang zu den lockeren Bebauungsstrukturen des angrenzenden Wohngebiets. Hinzu kommt, dass die Nutzung der Gaststätte und der Kegelbahn bereits seit längerer Zeit aufgegeben ist und der Grundstückseigentümer keine Äußerungen gemacht hat, dass er eine Reaktivierung in Betracht ziehen würde. In dem eingereichten Baugesuch, das Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war, ist keine derartige Nutzung vorgesehen, auch keine weitere Überbauung dieses Bereichs. Erwähnt werden muss zudem, dass der Grundstückseigentümer den Abbruch bereits im Kenntnissgabeverfahren angezeigt hat.

All diese Gründe rechtfertigen, dass in diesem Fall die privaten Belange gegenüber den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes zurückgestellt werden können.

8.3 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Ausrichtung des Hauptbaukörpers und der Hauptfirstrichtung) orientiert sich an der Grundstruktur der Umgebungsbebauung bzw. der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation.

Die Festsetzung dient dem Einfügen der Bebauung in die Raumkante entlang der Heilbronner Straße (vgl. auch Darstellung der Straßenabwicklung unter Punkt 8.2), sichert eine städtebauliche Ordnung und gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

8.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Ziel der Bebauungsplanung ist es, visuell wirksame bauliche Anlagen zur privaten Parkierung zugunsten einer Sicherung von Freiraumqualitäten im Gebäudeumfeld möglichst zu minimieren und die Unterbringung der Fahrzeuge in einer Tiefgarage vorzusehen. Aus diesem Grund werden visuell wirksame Carports und Garagen im Plangebiet generell ausgeschlossen, eine entsprechende Unterbauung durch Tiefgaragen eröffnet und offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf Stellplätze mit Zuordnung zur Heilbronner Straße begrenzt. Entsprechende Flächen für Stellplätze sind in der Planzeichnung festgesetzt.

8.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und sonstigen Mobilitätsmitteln des Umweltverbundes (z.B. Pedelecs, Lastenfahrräder) sind vor dem Ziel der Förderung der Mobilität des Umweltverbundes im gesamten Plangebiet zulässig. Müllräume sind zur Sicherung einer visuellen Einbindung, z.B. durch Begrünung, nur in einem Abstand von mind. 1 m von den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind unter festgelegten Bedingungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung einer zu massiven visuellen Wirkung innerhalb der Freiflächen ist das Volumen der Nebenanlagen jedoch beschränkt. Außerdem sollen Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1 m einhalten, damit sie zum öffentlichen Raum hin eingegrünt werden können.

Alle Arten von Nebenanlagen werden zur Vereinbarkeit mit den Zielen des festgesetzten Pflanzgebots innerhalb dieser Fläche grundsätzlich ausgeschlossen.

8.6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung

Die Pflicht zur Duldung von Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze dienen der Sicherung der Herstellung / Unterhaltung 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.

8.7 Zufahrtsverbote

Das festgesetzte Zufahrtsverbot hat das Ziel eine Zufahrt im Bereich der bestehenden Terrasse zu verhindern, um Eingriffe in die Stützmauer als prägendes Element entlang der Heilbronner Straße und in den hochwertigen Baumbestand zu vermeiden.

Eine geordnete Grundstückszufahrt ist dabei gewährleistet. Die Andienung von unmittelbar zum Straßenraum gelegenen offenen Stellplätzen ist über die Heilbronner Straße, die Zufahrt zu einer Tiefgarage ist von der Straße Favoritegärten aus möglich.

8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherstellung einer freiraumplanerischen Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen wie auch zur Minimierung von kleinklimatisch belastenden Wirkungen werden Regelungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Flächen getroffen.

Zur Minimierung der Versiegelung auf privaten Flächen und damit auch indirekt zur Minimierung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima erfolgen Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für Nebenanlagen soll der Minimierung klimatischer Belastungen (Verdunstungseffekte, Minimierung der thermischen Abstrahlung) und der Minimierung im Schutzgut Wasser (Pufferung anfallenden Regenwassers, Verdunstungseffekte) dienen. Um diese Wirkungen auch bei der Anbringung von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen auf Flachdächern sicherzustellen, wird die Festsetzung einer erforderlichen Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung beim Aufbringen dieser Anlagen getroffen.

Die Festsetzungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen hat zum Ziel, die nicht für Nebenanlagen genutzten Flächen auf der Tiefgarage nachfolgend vegetativ anzulegen und für Pflanzungen entsprechende und angemessene Voraussetzungen über die Erdüberdeckung zu schaffen.

Das Verbot unbeschichteter Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sowie die Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintrags von Schmutzstoffen in das Grundwasser.

Aufgrund der Lage zum angrenzenden Favoritepark mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für Tierarten, sowie aufgrund des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Baumbestandes werden als Vermeidungsmaßnahmen aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen Festsetzungen zur Verwendung insekten-schonender Außenbeleuchtung sowie zum Schutz vor Vogelschlag getroffen.

8.9 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die ausgewiesenen Flächen des Geh- und Leitungsrechtes dienen der Erschließung des rückwärtigen Flurstücks 777/1 und sind entsprechend zu belasten. Das Flurstück ist im Bestand nur fußläufig erschlossen, dieser Zugang soll gesichert werden. Bei Bedarf kann die Fläche zudem zur Verlegung von eventuell erforderlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen verwendet werden.

8.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Sicherung einer grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes und dem Minimierungsaspekt in den Schutzgütern, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaftsbild.

Mit dem festgesetzten Pflanzgebot für Einzelbäume soll eine angemessene Strukturierung und Durchgrünung des Plangebiets erreicht werden.

Die festgesetzte Bepflanzung im Bereich der Terrasse im Süden des Plangebiets dient im Zusammenhang mit den festgesetzten Pflanzbindungen der grünordnerischen Gestaltung des städtebaulich prägenden Elements sowie der Einbindung der angrenzenden Bebauung.

8.11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die im Süden des Plangebiets vorhandenen Einzelbäume (Kastanien) sind aufgrund der Bedeutung für das Stadtbild und als Lebensraum für verschiedene Tierarten dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Um bei Ersatzpflanzungen bereits eine gewisse Wertigkeit zu erreichen werden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt.

8.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist dem Einfluss des hoch belasteten Knotenpunkts der Heilbronner Straße (B 27), der Schlossstraße (B 27) und der Marbacher Straße (L 1124) ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen 55 dB(A) im Zeitbereich tags und 45 dB(A) im Zeitbereich nachts. Die berechneten Pegelwerte liegen in beiden Zeitbereichen über den Orientierungswerten.

An Gebäudefassaden mit Außengeräuschpegeln durch Straßenverkehr nachts von > 60 dB(A) wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten ist Deshalb sind an diesen Fassaden keine offenbaren Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig.

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 Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) 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.

Auf die Schalltechnische Untersuchung (A 6203), BS Ingenieure, Ludwigsburg, 11.11.2020 wird verwiesen.

9. Örtliche Bauvorschriften

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

9.1 Dachform und Dacheindeckung

Ziel der Vorschriften zu Dachform und -neigung, Dacheindeckung sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der denkmalgeschützten Anlagen und Objekte (Heilbronner Torhaus als Teil der Sachgesamtheit der historischen Stadtumgrenzung, Park- und Gartenanlagen des Schlosses Ludwigsburg und des Favoriteschlosses) in der Nachbarschaft. Die Vorgaben orientieren sich dabei auch an der angrenzenden Bestandswohnbauung. Durch entsprechende Dachformen und -gliederungen soll so ein angemessenes Einfügen in die Umgebung und eine harmonische Ansicht von der Heilbronner Straße erreicht werden.

9.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkungen gegenüber dem Favoritepark und der angrenzenden Bundesstraße wie auch zur Sicherstellung einer Einbindung der möglichen Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des umliegenden Siedlungsbestandes werden Maßgaben zur Materialwahl getroffen und in der Farbgebung grelle, leuchtende, glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen.

9.3 Müllbehälterstandplätze

Im Sinne der Vermeidung von negativen visuellen Wirkungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und den entstehenden privaten Freiflächen sowie mit dem Ziel einer einheitlichen Gesamtgestaltung und visuellen Einbindung sind die ebenerdigen Standorte für Müllbehälter außerhalb der Wohngebäude und außerhalb von baulichen Nebenanlagen einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die der Materialität des Wohngebäudes entspricht.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden mit dem Ziel einer Minimierung der visuellen Wirkungen in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, sollen aber dennoch eine werbliche Außenwirkung an der Stätte der Leistung ermöglichen. Fremdwerbung ist inmitten dieses von Wohnnutzung geprägten Gebietes aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht.

9.5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse an die Nachbargrundstücke anzugleichen, sodass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge oder Stützmauern an den Grundstücksgrenzen vermieden werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern, wie sie bereits im Bestand vorhanden sind, weiterhin möglich und erwünscht, da es sich dabei um ein städtebaulich prägendes Element handelt, das eine klare topographische Kante zwischen der Erschließungsstraße und den angrenzenden Baugrundstücken darstellt.

9.6 Einfriedungen

Die Regelungen der Einfriedungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz sowie Durchgrünung der Freiräume erreicht wird. Die Vorgartenbereiche an der Heilbronner Straße sollen dabei von visuell wirksamen, toten Einfriedungen freigehalten werden um zum einen Beeinträchtigungen des flächigen Pflanzgebots sowie auch störende Wirkungen auf das historisch sensible Umfeld zu vermeiden.

In diesem Rahmen wird jedoch auch das Interesse der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre, insbesondere in den rückwärtigen Gartenbereichen, nicht vernachlässigt.

9.7 Anzahl der herzustellenden Stellplätze

Angrenzend an das Plangebiet sind in der Ausgangssituation nur begrenzte Parkierungsflächen im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Um Überlastungswirkungen zu vermeiden, wird deshalb in Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung erhöht. Da davon ausgegangen wird, dass die Belegungsdichte im Durchschnitt bei größeren Wohnungen höher ist, erfolgt eine gestaffelte Festsetzung der auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Stellplätze.

9.8 Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen wird jeweils nur eine Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage je Gebäude zugelassen.

9.9 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die Errichtung der Wohngebäude hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen. Dies gilt auch für Telekommunikationslinien.

10. Umweltbelange

10.1 Vorliegende umweltbezogene Gutachten

Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse

Der besondere Artenschutz ist im Rahmen eines Bebauungsplanes insoweit zu untersuchen, als dass dieser der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen darf. D.h. es muss sichergestellt sein, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse bestehen, die die Verwirklichung des Bebauungsplanes unmöglich machen würden. Dann würde es dem Bebauungsplan an der Erfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB fehlen.

Für die Prüfung des Aspekts Artenschutz und mögliche damit verbundene Verbotstatbestände liegt eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse des Büros Planbar GÜthler GmbH, Ludwigsburg, Stand 29.03.2019, vor.

Als Grundlage für die Konfliktanalyse wurde eine Übersichtsbegehung im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden an Gehölzen und Gebäuden Habitatstrukturen für frei-, höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten, sowie für Fledermäuse erfasst.

Konkret bedeutet dies, dass der vorhandene Baumbestand teilweise zum Erhalt festgesetzt wird. Dabei beschränkt sich die Festsetzung im Wege der planerischen Zurückhaltung auf die Bäume, die in der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse als die Bäume mit der höchsten Habitatqualität erkannt wurden. Hinsichtlich der

anderen Bäume hat das Gutachten festgestellt, dass die Entfernung der Bäume aus Gesichtspunkten des Artenschutzes vertretbar ist, wenn die Entfernung innerhalb der Schonzeit erfolgt. Dass die Entfernung, wenn der Bauherr dies vorhat, innerhalb der Schonzeit zu erfolgen hat, ist im Gesetz niedergelegt. Die Einhaltung der Schonzeit kann daher auf der Genehmigungsebene gewährleistet werden.

Von einem Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Vertretern der Tiergruppe Reptilien wird aufgrund fehlender Strukturen und anthropogener Störungen nicht ausgegangen. Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten wird aufgrund des fehlenden Habitatpotenzials im Untersuchungsgebiet oder der Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg ausgeschlossen.

Der Gutachter empfiehlt daher weitergehende Untersuchungen in Bezug auf die potenziellen Habitate der genannten Vogelarten und Fledermäuse. Diese weitergehenden Untersuchungen werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren übertragen.

Da es sich bei den potenziell vorkommenden Arten um solche handelt, für die CEF-Maßnahmen grundsätzlich möglich sind, steht der Artenschutz der Realisierung des Bebauungsplanes nicht in unüberwindbarer Weise entgegen. Für die Realisierung des Bebauungsplanes reicht größtenteils der Erhalt der bestehenden Bebauung aus. Lediglich einzelne Gebäudeteile müssten zur Realisierung des Bebauungsplans entfernt werden, im Wesentlichen der Gebäuderiegel im südwestlichen Bereich des Grundstücks Heilbronner Straße 2. Fraglich ist, ob der Artenschutz einem solchen Abbruch in unüberwindbarer Weise entgegenstehen kann. Dies kann im vorliegenden Fall verneint werden. Selbst wenn an diesem Gebäudeteil Habitate vorhanden wären, kämen vor Beginn der baulichen Veränderungen CEF-Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Vogel- und Fledermausarten in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen in Betracht. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind unmittelbar anzuwenden, d.h. es ist ohnehin generell Sache eines jeden Bauherrn, vor Beginn einer baulichen Maßnahme sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände begangen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist es nicht zwingend erforderlich, diese Maßnahmen bereits konkret zu bestimmen, wenn auszuschließen ist, dass die Realisierung der Planung nicht aus artenschutzrechtlichen Gründen generell unmöglich ist.

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen damit der Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht grundsätzlich entgegen. Weitergehende Untersuchungen der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse sowie die Definition konkreter Maßnahmen werden deshalb auf nachfolgende Baugenehmigungsverfahren übertragen. In diesem Rahmen ist jeweils anhand des konkreten Bauvorhabens fachgutachterlich zu prüfen, ob es zur Beanspruchung von Habitaten, z.B. durch oberirdische Gehölzentnahme, Abriss von Gebäuden oder Eingriffe in unbebaute Flächen, kommt und damit artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Zur Bewältigung sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung und/oder CEF-Maßnahmen festzulegen, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Schalltechnische Untersuchung

Begleitend zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (BS Ingenieure, Ludwigsburg, 11. November 2020 (A 6203)) erarbeitet.

Dabei wurden die Immissionen ausgehend vom Straßenverkehr auf der Heilbronner Straße (B 27), der Schlossstraße (B 27) und der Marbacher Straße (L 1124) berechnet und beurteilt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug):

„Das Plangebiet ist dem Einfluss des hoch belasteten Knotenpunkts der Heilbronner Straße (B 27), der Schlossstraße (B 27) und der Marbacher Straße (L 1124) ausgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen 55 dB(A) im Zeitbereich tags und 45 dB(A) im Zeitbereich nachts. Die berechneten Pegelwerte liegen in beiden Zeitbereichen über den Orientierungswerten. An der südlichen Fassade des Plangebäudes werden im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel bis ca. 69 dB(A) tags und bis ca. 61 dB(A) nachts erreicht. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Für eine in allen Geschosslagen wirkungsvolle Lärminderung wäre aufgrund der topographischen Gegebenheiten entlang des gesamten südlichen Bereichs des Plangebiets eine gebäudehohe Lärmschutzwand vorzusehen. Aus städtebaulichen Gründen ist dies bei einer 4-geschossigen Bebauung nicht umsetzbar. Außerdem sind aktive Lärmschutzmaßnahmen direkt an der B 27 aufgrund der Erschließung des Wohngebiets sowie der Tankstelle nicht zielführend.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte nach DIN 18005-1 möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, dass die Grundrisse vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, insbesondere Bettenräume, zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen nach DIN 4109 zu dimensionieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis für die ermittelten Lärmpegelbereiche zu führen.

Außerdem ist insbesondere zu beachten, dass an den Gebäudefassaden mit Außengeräuschpegeln durch Straßenverkehr nachts von > 60 dB(A) die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten ist und hier deshalb keine offenen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zulässig sind.

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 Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Lagerräume) 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.“

Geotechnik / Geotechnische Stellungnahme

Entsprechend der Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB) befindet sich das Plangebiet auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von anthropogenen Auffüllungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit, welche ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind. Darunter schließen sich die Gesteine des Trigonodusdolomits sowie ggf. der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) an.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht (Gutachterliche Stellungnahme R. Hinkelbein / Luftbildauswertung, Kartierung, Strukturgeologie, Filderstadt, mit Stand 07.02.2019). Die Luftbildauswertung hat dabei im Ergebnis keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, entfällt nach § 13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten demnach als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen jedoch grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Es wurde deshalb im Folgenden eine überschlägige verbale Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen.

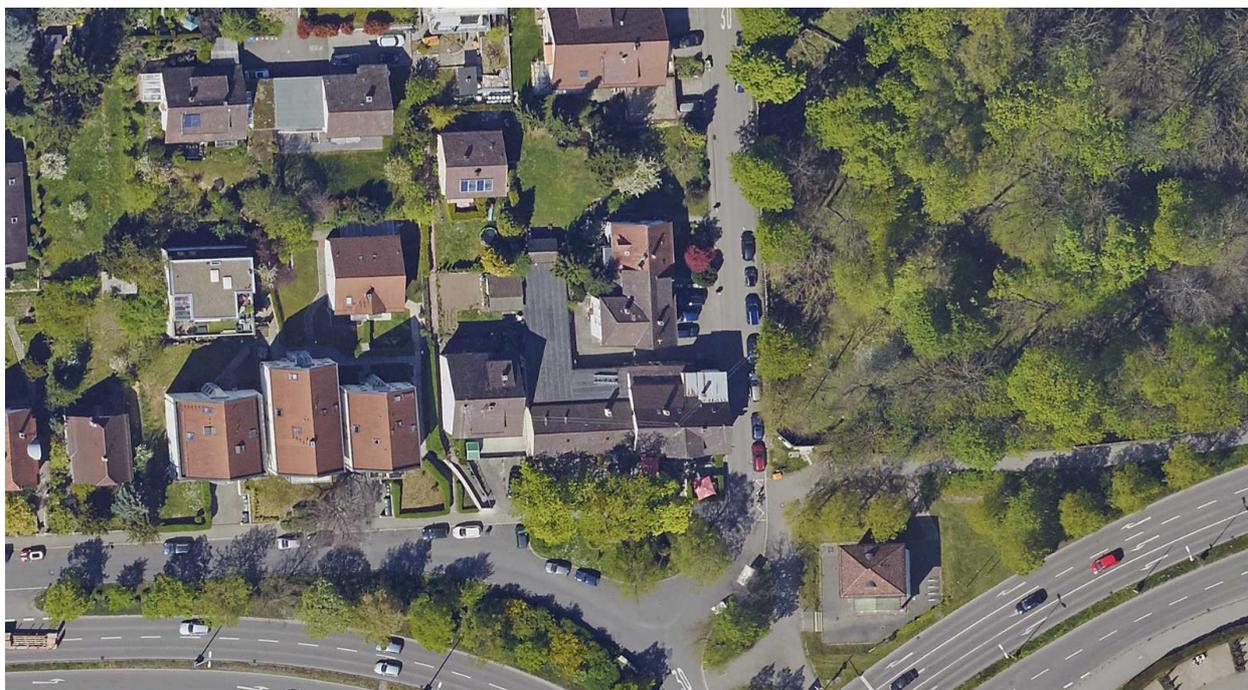


Abb.: Ausgangssituation, Lage des Plangebiets (Quelle: Stadt Ludwigsburg, 2018)

| Schutzgut | Beschreibung | Bewertung |
|---|---|--|
| <p>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope) / Biotopverbund</p> | <p>Das Plangebiet ist bereits bebaut, die Freiflächen werden überwiegend als Garten genutzt. Im Süden befindet sich ein wertgebender Baumbestand.</p> <p>Für das Plangebiet liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor (vgl. Punkt 11.1). Es wurden Habitatstrukturen für frei-, höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten, sowie für Fledermäuse erfasst. Von einer Beeinträchtigung weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie wird nicht ausgegangen.</p> <p>Der östlich angrenzende Favoritepark ist Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds.</p> | <p>Der vorhandene Baumbestand wird teilweise zum Erhalt festgesetzt. Zur Minimierung von Eingriffen und zur grünordnerischen Gestaltung werden zudem Pflanzgebote definiert.</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen des § 44 BNatSchG sind in Baugenehmigungsverfahren ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Negative Auswirkungen auf den Favoritepark sind nicht zu erwarten.</p> |

| Schutzgut | Beschreibung | Bewertung |
|-----------|---|---|
| Boden | <p>Aufgrund der Siedlungslage liegen keine konkreten Aussagen zu Bodentypen vor. Nach der Bodenkarte (BK50, LGRB 2021) kann aus den angrenzenden Flächen abgeleitet werden, dass es sich um kalkhaltigen Auftragsboden aus anthropogen umgelagertem Lössmaterial handelt. Die Bodenfunktionen (natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) dieses Bodentyps werden im Allgemeinen nach Heft 23 der LUBW als hoch bewertet.</p> <p>Durch die Bebauung ist ein Großteil der Böden jedoch bereits vorbelastet.</p> | <p>Eingriffe möglich durch Neubau oder Anbau, insgesamt jedoch keine Erhöhung des Überbauungsgrads. Keine zusätzliche Erschließung erforderlich.</p> <p>Zur Minimierung werden zudem folgende Festsetzungen getroffen: Begrenzung der baulichen Nutzung (Baugrenzen, GRZ 0,4), Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Gestaltung von Freiflächen.</p> |
| Wasser | <p>Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässer, das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und es existieren keine Konflikte mit Hochwassergefahren.</p> | <p>Auswirkungen auf Bodenfunktionen (Ausgleich im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) möglich (vgl. Schutzgut Boden).</p> <p>Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen, zur Dachbegrünung, zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zum Verbot unbeschichteter Metalldächer dienen dem Schutz, der Rückhaltung bzw. dem natürlichen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers.</p> |

| Schutzgut | Beschreibung | Bewertung |
|--|--|---|
| Klima und Luft / Klimafolgenanpassung | <p>Siedlungsklimatop mit geringer Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Melioration.</p> <p>Im Aspekt der Klimafolgenanpassung existieren im Plangebiet mit den privaten Freiflächen Aufenthaltsmöglichkeiten bei besonders heißen Wetterlagen.</p> | <p>Kleinklimatische Auswirkungen auf angrenzende Siedlungslagen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung sind begrünte private Freiflächen vorgesehen. Zudem wird die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht.</p> |
| Siedlungs- und Landschaftsbild | <p>Das Siedlungsbild wird durch die bereits vorhandene Bestandsbebauung geprägt. Im Süden des Plangebiets sind prägende Gehölze vorhanden, die erhalten bleiben.</p> | <p>Keine grundsätzliche Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbilds, Schaffung eines verträglichen städtebaulichen Übergangs (differenzierte Höhenentwicklung), sowie einer angemessenen Durchgrünung des Plangebiets.</p> |
| Mensch / Erholung | <p>Das Plangebiet wird durch Schallimmissionen ausgehend von der Heilbronner Straße (B 27), der Schlossstraße (B 27) und der Marbacher Straße (L 1124) beeinflusst. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung mit Aussagen zu Lärmschutzmaßnahmen vor.</p> <p>Durch das Plangebiet (Straße Favoritegärten) verlaufen ein ausgewiesener Radweg sowie Fußwegeverbindungen.</p> | <p>Die Belange des Schallimmissionsschutzes (gesundheitlicher Aspekt) werden durch Festsetzung von bzw. Hinweis auf notwendige Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm berücksichtigt.</p> <p>Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen werden gesichert, Beeinträchtigungen durch Parkierung sollen durch Festsetzungen zu Stellplätzen vermieden werden.</p> |

| Schutzgut | Beschreibung | Bewertung |
|-----------------------|---|--|
| Kultur- und Sachgüter | <p>Im Plangebiet befindet sich die archäologische Verdachtsfläche „Spätmittelalterlicher Erlachhof, neuzeitlicher Schloss- und Stadtbereich Ludwigsburg“ (Prüffall, Nr. 7M), sowie im Randbereich das ausgewiesene Kulturdenkmal „Römerstraße“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 4).</p> <p>Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Heilbronner Torhaus (Teil der Sachgesamtheit der historischen Stadtumgrenzung gemäß § 28 DSchG), sowie die Park- und Gartenanlagen des Schlosses Ludwigsburg und des Favoriteschlosses (Kulturdenkmale besonderer Bedeutung).</p> | <p>Grundsätzlich ist mit archäologischen Funden zu rechnen, auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.</p> <p>Durch die Planung werden denkmalschutzrechtliche Belange berührt. Der Umgebungsschutz der Kulturdenkmale wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch die örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt.</p> |

11. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Heilbronner Straße bzw. der Straße „Favoritegärten“ aus erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt direkt über den südlich angrenzenden Knotenpunkt der B 27 (Heilbronner Straße / Schlossstraße) mit der L 1124 (Marbacher Straße).

Radwegverbindungen bestehen unmittelbar andockend an das Plangebiet in Richtung des Stadtteils Eglosheim und in Richtung Süden, sowie mit Anschluss an die Stadtteile Hoheneck und Neckarweihingen.

Ruhender Verkehr

In den angrenzenden Straßen bestehen Längsparkmöglichkeiten, die Parkierungssituation ist im Bestand jedoch bereits sehr angespannt. Um eine weitere Belastung des öffentlichen Raums zu minimieren, sollen deshalb durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichende Möglichkeiten geschaffen werden, um die private Parkierung auf den Baugrundstücken unterzubringen. Dabei ist zum einen die Unterbauung mit einer Tiefgarage, sowie auch einzelne oberirdische Stellplätze vorgesehen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Ludwigsburger Busliniennetz mit den Linien:

- 421 (Oßweil-Süd - Ludwigsburg Oststadt - ZOB - Neckarweihingen)
- 427 (Hoheneck - Ludwigsburg ZOB - Grünbühl)
- 429 (Kornwestheim W&W - Ludwigsburg ZOB - Neckarw.)
- 430 (Poppenweiler - Ludwigsburg ZOB - Heilbronner Straße)
- 444 (Ludwigsburg - Freiberg - Höpfigh. (- Steinheim))

Die Haltstelle Schloss Favorite liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet von ca. 250 m.

12. Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sind im Gebiet bzw. in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Kanalnetzes, zur Entsorgung von Schmutzwasser sind in den angrenzenden Straßen öffentliche Kanäle vorhanden.

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken sind erforderlich, sofern diese zukünftig stärker versiegelt werden, als im Bestand.

13. Bodenordnung, Flächen und Kosten

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

13.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

| | ca. Fläche in ha | Anteil in % |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Wohnbaufläche | 0,21 ha | 87,5 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,03 ha | 12,5 % |
| Fläche des Geltungsbereichs | 0,24 ha | 100 % |

13.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt (Angebotsbebauungsplan).

14. Gutachterliche Grundlagen

Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse, Planbar Gütler GmbH, Ludwigsburg, 29.03.2019

Schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, 11.11.2020

Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Favoritegärten Ecke Heilbronner Straße Ludwigsburg – Nord, R. Hinkelbein / Luftbildauswertung, Kartierung, Strukturgeologie, Filderstadt, 07.02.2019

15. Planverwirklichung / Durchführung

Zur Plansicherung hat der Gemeinderat am 24.07.2019 eine Veränderungssperre beschlossen (Inkrafttreten durch Bekanntmachung vom 10.08.2019) und mit Beschluss vom 30.09.2020 verlängert (Inkrafttreten durch Bekanntmachung vom 05.10.2020).

Die Verwaltung strebt an, den Bebauungsplan 2021 dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

Aufgestellt: Ludwigsburg, den 18.03.2021

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung /
Netzwerk für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel|Buff, Stuttgart