



**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften**

„Lorcher Straße“

Nr. 097/12

**Begründung (zum Entwurfsbeschluss)
gem. § 9 (8) BauGB**

Inhaltsverzeichnis

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

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019 S. 313).

2. Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Lorcher Straße“ Nr. 097/12 ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB, sind gegeben:

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

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

Die Umweltbelange fließen dennoch in den Bebauungsplan und dessen Abwägung mit ein. Für den Artenschutz wurde ein Gutachten erstellt.

3. Lage im Raum/Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich direkt anschließend an die Lorcher Straße. Es handelt sich um die Flst. Nr. 1268 und 1271 mit einer Gesamtgröße von ca. 1988m², sowie die Erschließungsflächen Flst. Nr. 1269, 1265/1, 1266/1 und 1266/4 mit insgesamt ca. 388m². Hinzu kommt die planungsrechtliche Sicherung einer Teilfläche des Flst. Nr. 1278 als öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung erfolgt von der Lorcher Straße aus.

4. Planungsanlass

Mit der Vorlage Nr. 251/17 hat der Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung (WKV) am 27.06.2017 den Beschluss gefasst, mit der Bürgerstiftung und der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) über den Verkauf der beiden oben genannten Grundstücke zu verhandeln.

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

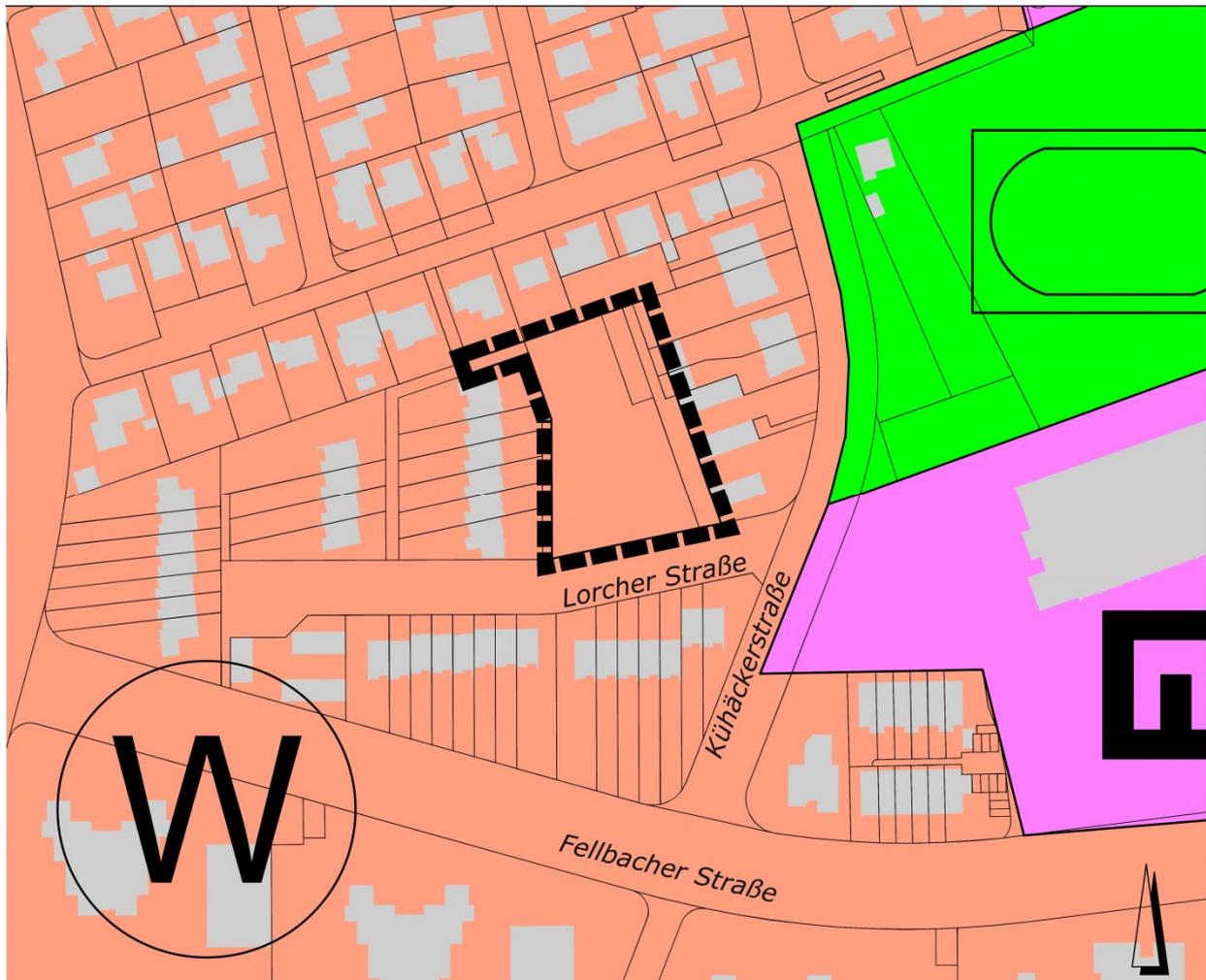
Die WBL hat hierzu eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der ausgewählte Entwurf wurde vom Aufsichtsrat der WBL und vom Stiftungsrat der Bürgerstiftung zur Realisierung beschlossen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes zu schaffen, ist das vorhandene Planrecht anzupassen und ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept wurden am 17.06.2020 im Gemeinderat beschlossen.

5. Geltungsbereich

Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplanentwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 18.03.2022 dargestellt ist.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



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

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 22.01.2022, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Eine Anpassung oder Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

7. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

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

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

8. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

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

9. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

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

10.Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept

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

Im Vorfeld weitergehender städtebaulicher Entwicklungsüberlegungen hat das Büro Denzel & Matthäus 2015 eine ökologische Konflikteinschätzung für das Grundstück erarbeitet und festgestellt, dass das Grundstück ohne artenschutzrechtliche Relevanz ist. Diese Einschätzung wurde im Mai 2020 noch einmal mit dem gleichen Ergebnis überprüft. Das Büro „Pesch Partner Architekten Stadtplaner“ aus Stuttgart wurde beauftragt, zur Vorbereitung des anstehenden Bebauungsplanverfahrens eine Entwicklungsstudie mit drei Bebauungsvarianten zu entwickeln, um mögliche städtebauliche Ansätze herauszuarbeiten.

Allgemeine Zielsetzung der Neuplanung war, dieses Grundstück für den Wohnungsbau mit einer angemessenen Dichte zu aktivieren und dabei gleichzeitig der Erhalt eines Grüncharakters, von dem auch die umliegenden Anlieger profitieren können, genauso wie auch das Aufnehmen und Weiterführen der bestehenden nachbarschaftlichen Wegeverbindungen. Geschaffen werden sollen barrierefreie Wohnungen für verschiedene Nutzergruppen.

Allen Konzepten gemeinsam ist das kompakte Parken in einer gemeinsamen Tiefgarage, die von einem mittigen bis tiefen Punkt im Gelände angefahren wird. Ein wichtiger Aspekt ist es für ältere, umzugswillige Bewohner der umliegenden Eigenheime ein attraktives barrierefreies Wohnungsangebot im Geschosswohnungsbau anzubieten.

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

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

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

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

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

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

Mit dem Bebauungsplan wird somit 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, Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan steht ebenso im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

11. Verkehrserschließung

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

Die verkehrstechnische Stellungnahme/ das Mobilitätskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Realisierung des Projektes bezogen auf den Prognosehorizont 2035 am nächstgelegenen Verkehrsknoten im öffentlichen Straßennetz durch die als gering zu betrachtenden zusätzlichen Verkehrsmengen die Qualitätsstufe der Leistungsfähigkeit nicht verschlechtert. Die im Bestand vorliegende beste Qualitätsstufe (A/B) bleibt weiterhin erhalten. Die interne Verkehrsführung auf dem Grundstück im Mischverkehr, unter Berücksichtigung der benachbarten bestehenden Garagen und der geplanten öffentlichen Fußwegeverbindung, entspricht nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) der Kategorie „Wohnweg“ mit dem besonderen Nutzungsanspruch „Aufenthalt“.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei kleinere Grundstücke im Vorfeld von Garagen, bzw. vor einer mit Garagen überbaubaren Fläche. Diese Grundstücke sind, wie auch das städtische Flst. 1269 im bisher geltenden Bebauungsplan 097/03 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt. Je nach aktueller Nutzung der Fläche bestehen dazu ggf. grundbuchrechtliche Sicherungen/Dienstbarkeitsverträge der jeweils angrenzenden Anlieger. Genauso verhält es sich mit der Erschließung der beiden angrenzenden Garagenhöfe. Aufgrund der geplanten öffentlichen Durchwegung wird das Wegerecht um ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten von Radfahrern erweitert. Somit entsteht weder eine öffentliche Verkehrsfläche (mit den damit verbundenen Erschließungskosten für die angrenzenden Anlieger), noch eine öffentliche Kfz-Fahrstraße.

Die Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen. In Ergänzung sind bis zu fünf oberirdische Stellplätze möglich. Die Räumlichkeiten des Pflegedienstes werden bei der Stellplatzberechnung mit berücksichtigt. Sowohl in der Tiefgarage wie auch oberirdisch, sind überdachte Stellplätze für Fahrräder und Pedelecs vorgesehen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird auf der Grundlage des § 74 LBO der Baurechtsbehörde eine Möglichkeit eröffnet die Stellplatzverpflichtung einzuschränken. Näheres siehe im Kapitel 14.2.

12.Freiraumkonzept

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

Nach dem jetzigen Stand der Planung wird im Bereich des Haupteinganges, an der Lorcher Straße, ein Platz mit wassergebundenem Belag, einem Baum und Sitzbänken angelegt. Er öffnet sich zur Erschließungsstraße und bildet die Eingangssituation.

Vorgesehen ist, dass der im Westen liegende gemeinschaftliche Freibereich durch einen serpentinartigen Weg von der Lorcher Straße zu dem am unteren Grundstücksende gelegenen Fußweg zoniert wird. Entlang des Weges wird im Bereich der Bestandsbäume ein Bewegungs-Parcours angeordnet, hangabwärts werden unterschiedliche Pflanzbeete angelegt, die von den Bewohnern als Gemüse oder Blumenbeete bewirtschaftet werden können.

Im Rahmen dieser vorgegebenen Grundstruktur soll dieser Teil des Freibereiches auch der Nachbarschaft zugänglich werden und damit zumindest teilweise, den der mit der Bebauung des Grundstückes verbundenen Verlust der öffentlichen Grünfläche kompensieren.

13.Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Planungsziel ist auf dem Grundstück ein Wohngebäude für altengerechtes und inklusives Wohnen errichten. Somit werden Wohngebäude, sowie Anlagen für soziale, und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) BauNVO für zulässig erklärt.

Die Anlagen nach § 4 (2), Nr. 2, die das Planungsziel unterstützen können, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, können in Abhängigkeit z.B. ihrer Größe und ihres Betriebskonzeptes, ausnahmsweise zugelassen werden (entsprechend § 1 (5) BauNVO). Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die keinen Zusammenhang zum Planungsziel aufweisen, werden gemäß § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt hierbei gewahrt.

Genauso werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 im Übrigen auch Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung. Diese zählen zwar auch zu den bereits aufgeführten „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“, werden aber zur Klarstellung nochmal gesondert aufgeführt. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung entstehen. Fremdwerbung ist im Umfeld der Wohnbebauung sowie der Grundschule und Kindertageseinrichtung nicht vertretbar.

Maß der baulichen Nutzung

In dem Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird bei den Flachdächern durch eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO bestimmt.

Da durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nur die absolute Höhenentwicklung festgelegt ist, nicht jedoch die innere Aufteilung von Ebenen oder Geschossen, lässt sie eine höhere typologische Vielfalt zu. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlage lässt teilweise bis zu vier Geschosse zu. Da dies über den baulichen Bestand der unmittelbaren Nachbarschaft hinausgeht, ist es wichtig, dass gegenüber der Nachbarbebauung nach Süden, Westen und Norden eine Höhenabstaffelung erfolgt. Lediglich gegenüber den Garagenhöfen im Osten wird darauf verzichtet, da hier unmittelbar kein Wohnen anschließt.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fußbodenhöhe (FH), die als Fertigfußbodenhöhe definiert wird. Das planerische Konzept sieht vor, dass sich die Bebauung auf der Grundlage des Geländeverlaufs entwickelt. Um die immer wichtiger werdende Barrierefreiheit zu gewährleisten, d. h., eine rollstuhlgerechte Erreichbarkeit des Erdgeschosses wird die Erdgeschossfußbodenhöhe dementsprechend festgesetzt. Da das gesamte Baugebiet sich in Hanglage befindet, wird mit +/- 25 cm ein gewisser Spielraum gegeben, um sich den Gegebenheiten vor Ort anpassen zu können.

Die Festsetzung zur Höhe der GRZ wird sowohl in Bezug auf den im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Haustypus und die Wohngebäudeform getroffen, wie auch mit Berücksichtigung des Planungsrechtes der umgebenden Bebauung. Der vorhandene Bebauungsplan 097/03 setzt für die im Osten, Norden und Westen angrenzende Bebauung auch eine GRZ von 0,3 fest. Das Nutzungsmaß von 0,3 erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks und vermeidet gleichzeitig in Bezug auf die bebaute Umgebung eine zu massive bauliche Verdichtung. Um trotz der aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gewünschten Bebauungsdichte in angemessener Größe entsprechende Gartensitzplätze, Tiefgarage,

Stellplätze und Zuwege zu ermöglichen, wird gemäß § 19, Abs. 4, Satz 3 die Überschreitung der Grundflächen der in § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO genannten Anlagen zugelassen. Zu berücksichtigen ist, dass die vorhandene Zufahrt zu den bestehenden Garagen, wie die geplante Fußwegeverbindung auf diese Grundflächen anzurechnen ist. Dabei wird darauf geachtet, dass die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht überschritten wird.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt. Mit den Baugrenzen ist die Gebäudestellung des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich festgeschrieben. Die Lage des Baufensters sichert den Bestand eines Teiles der bestehenden Baumgruppe und den westlichen Grundstücksteil als Freibereich.

Balkone und Erker dürfen die festgesetzten Baugrenzen im definierten Rahmen überschreiten. Mit der Festsetzung wird eine spätere flexible Gestaltung individueller Freisitze an den Wohnungen ermöglicht.

Stellplätze und Garagen

Planungsziel ist, den ruhenden Verkehr im Wesentlichen in einer Tiefgarage unterzubringen, um die ebenerdigen Flächen so weit wie möglich gärtnerisch nutzen zu können. In kleinerem Umfang sollen für Besucher, ggf. auch für die Sozialstation ebenerdige Stellplätze angeboten werden.

Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Lorcher Straße in Ludwigsburg im Stadtteil Oßweil erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Nach einer im Jahre 2015 durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde im Jahre 2020 eine weitere Vorprüfung beauftragt.

Dazu wurden am 17.04. und 05.05.2020 Geländebegehungen durchgeführt und das Gebiet gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen für die relevanten Artengruppen abgesucht.

Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten erfolgt eine Abschichtung des prüfrelevanten Artenspektrums.

Für die im Eingriffsbereich potenziell vorkommenden siedlungsadaptierten Brutvogelarten und Fledermausarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Durchführung einer Vermeidungsmaßnahme mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Dabei sind die Zeiten für die Entnahme von Gehölzen unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit und der Aktivitätszeiten von Fledermausarten auf November bis Februar zu beschränken. Hierauf wird unter Ziffer C 4 des Bebauungsplanes nochmal verwiesen.

Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit der Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Pflanzungen

Als grünordnerische Festsetzungen sind sowohl der Erhalt von Bäumen 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.

Die Gehölze im Bereich der bisherigen öffentlichen Grünfläche setzen sich aus neun älteren Laub- und Nadelbäumen, fünf Obstbäumen sowie Sträuchern und Büschen zusammen. Des Weiteren gibt es drei neu angepflanzte Jungbäume (, die zwischenzeitlich wieder verpflanzt wurden). Von dem im städtischen Baumkataster dokumentierten 5 vitalen Laubbäumen können 3 Linden an ihrem gegenwärtigen Standort erhalten werden. Sie werden über ein Erhaltungsgebot gesichert. Eine Linde kann in ein Pflanzquartier auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite, Ecke Lorcher Straße/Kühackerstraße umgepflanzt werden. Damit verbleibt sie im unmittelbaren Umfeld (Entfernung Luftlinie ca. 36m). Eine Eiche kann aufgrund ihrer Größe nicht mehr verpflanzt werden und muss gefällt werden. Als Ersatz für diese und weitere nicht zu erhaltende Einzelbäume sind in der Planzeichnung Standorte für Neupflanzungen festgelegt. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage und eine extensive Dachbegrünung sind eine wichtige Minderungsmaßnahme in Bezug zu der geplanten Versiegelung des Grundstücks.

Baumschutzsatzung

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat (mit Inkrafttreten am 30.10.2021) eine Satzung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen (Baumschutzsatzung – BSchS) beschlossen. Diese dient gemäß §23 (6), §31 (2), §54 (1) sowie §58 (2) des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) i.V. mit §29 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) der Bestandserhaltung von Bäumen zur Sicherstellung eines ausgewogenen Stadtklimas, zur Erhaltung von Lebensstätten der Tier- und Pflanzenwelt sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes (§1 BSchS).

Die Baumschutzsatzung gilt nicht für Obstbäume, mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien (§1 (3) Nr. 4 BSchS), sowie auch nicht für Nadelbäume, mit Ausnahme von Eiben (§ 1 Abs. 3 Nr. 6 BSchS). Durch die oben ausgeführten Maßnahmen (Erhalt von drei Linden, Umpflanzung einer Linde, sowie die Ersatzpflanzungen kann den Forderungen der Baumschutzsatzung Genüge getan werden. Die erhaltenswerten Bäume und die neu zu pflanzenden Bäume werden, wie oben ausgeführt, über Pflanzbindungen und Pflanzgebote im Bebauungsplan gesichert.

Klimaanpassung und Klimaschutz

Bei der vorhandenen baumbestandenen Wiese handelt es sich nach der Stadtklimaanalysekarte Ludwigsburg, Planungshinweiskarte, um einen ergänzenden Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung, da er fußläufig sehr gut aus thermisch belasteten Siedlungsflächen erreichbar ist. Ziel ist diese Funktion trotz Bebauung, soweit möglich, beizubehalten.

Dazu trägt wesentlich bei, dass drei der vorhandenen Linden auf dem Grundstück beibehalten werden können und die vierte Linde nur wenig entfernt in ein vorhandenes Straßenbaumquartier umgepflanzt werden kann. Vor der Südseite des Gebäudes ist ein weiterer Baum zu pflanzen, der einen Beitrag gegen die Überhitzung dieser südexponierten Stelle leisten soll. Zusätzliche Pflanzgebote für zwei weitere Bäume sowie eine Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgarage dienen u.a. auch diesem Ziel. Der zweite wesentliche Aspekt ist die weitere freie Zugänglichkeit dieser baumbestandenen schattigen Bereiche für die Nachbarschaft (s. Kap. 12 Freiraumkonzept).

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie/Dachbegrünung

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 und/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. Dabei können aufgrund der Weiterentwicklung der Technik, Ausnahmen zugelassen werden.

14.Örtliche Bauvorschriften

14.1 Gestalterische Vorschriften

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient in erster Linie der Integration eines Bauvorhabens für integratives und altengerechtes Wohnen in ein bestehendes Wohnquartier. Die Bauaufgabe hat aufgrund ihrer Nutzung eine andere Gebäudetypologie, wie die Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld. Zusammen mit der Forderung nach flächensparendem Bauen führt dies zu einer anderen Dimensionierung wie die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung. Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wie z.B. Fassaden oder Dächer, nach § 74 (1) LBO sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft erreichen und damit den Ausgleich der nachbarlichen Interessen wahren. Sie dienen der Erzielung eines verträglichen Gesamtbildes und sollen störende Gestaltungselemente ausschließen.

Es sind flache bzw. flachgeneigte Dächer bis 3° Dachneigung vorgesehen. Dadurch wird sowohl die Begrünung der Dachflächen als auch die Anbringung von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen begünstigt.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Technische Aufbauten und insbesondere auch Solaranlagen, die über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausgehen sind in eingeschränktem Umfang zugelassen, wenn sie einen bestimmten Abstand zu den Gebäudeaußenwänden einhalten. Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass technische Aufbauten das Siedlungsbild nicht dominieren.

Um eine geordnete und stadtbildverträgliche Unterbringung der zur Müllentsorgung notwendigen Abfallbehälter und der überdachten Radabstellanlagen sicherzustellen, sind auf dem Baugrundstück Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen und durch Zurücksetzen, Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzusichern. Ab einer gewissen Größenordnung kann ihre Dachbegrünung einen Beitrag zur Minimierung der mit der Flächenversiegelung einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser und Flora/Fauna leisten.

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

Die städtebauliche Forderung nach einem attraktiven ansprechenden Wohngebiet erfordert Regelungen über Art, Form und Größe von Werbeanlagen. Werbeanlagen sollen so gestaltet, errichtet, angeordnet und unterhalten werden, dass in ihrer Art, Form, Größe, Farbe und Erscheinung das Gesamtbild der einzelnen Fassade, sowie den städtebaulichen Charakter der sie umgebenden Bebauung unterstützen und sich einordnen. Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf eine Werbeanlage an der Gebäudefassade, begrenzt, um eine Überfrachtung der Fassaden zu verhindern. Die Festsetzungen bezüglich der Größe und Ausdehnung der einzelnen Anlagen dienen ebenfalls zur Verhinderung einer möglichen Überfrachtung der Fassaden. Verschiedene Werbeanlagen werden ausgeschlossen, dazu zählen insbesondere akustische, elektronische, rotierende und mit blitzendem Licht versehene Werbeanlagen. Dieser Ausschluss dient dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraums an den Fassadenfronten optisch ruhig zu halten.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie zur Zulässigkeit von Einfriedigungen und privaten Stützmauern sollen eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Die Höhenbeschränkung von Einfriedigungen auf 1,20 m entlang öffentlicher Flächen dienen der Einsichtnahme in den öffentlichen Raum und bilden ein Element der Sicherheit im öffentlichen Raum.

Andererseits erlauben die Festsetzungen zu den Längen- und Höhen von Sichtschutzwänden die Ausbildung ungestörter privater Freiräume. Die Beschränkung auf Hecken, Maschendraht-, und Metallgitterzäunen wahrt eine gewisse Transparenz und stellt sicher, dass die Gärten zwischen den Hausreihen als zusammenhängende Grünbereiche wahrgenommen werden. Die Höhenbeschränkung von Stützmauern an den Grundstücksgrenzen dient der Integration in den baulichen Bestand und die benachbarten Freibereiche.

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

14.2 Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung sieht bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung die Herstellung eines geeigneten Stellplatzes für Kraftfahrzeuge vor (§37 (1) LBO BW). Weiterhin besteht über §74 (2) LBO die Möglichkeit, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen können, dass die Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1) eingeschränkt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen den Zweck für die Realisierung eines integrativen und altengerechten Wohnprojektes den bauplanungsrechtlichen Rahmen zu schaffen. Sofern bei der weiteren Entwicklung des Projektes, wie bereits absehbar, sich eine Nutzung für bestimmte Bevölkerungsgruppen mit nicht nur einem besonderen Wohnbedarf, sondern auch einem spezifischen Mobilitätsverhalten ergibt, besteht für die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit auf der Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme und eines Mobilitätskonzeptes von der o.g. Möglichkeit Gebrauch zu machen den Stellplatzschlüssel zu reduzieren. Dabei sind die im Mobilitätskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen ggf. als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Gegebenenfalls kann auch die Durchführung der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Im Weiteren wird auf das Mobilitätskonzept (siehe Kap.16, gutachterliche Grundlagen) verwiesen.

15.Ver- und Entsorgung, Energiekonzept

Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich an einer Stelle, wo das bestehende Kanalnetz die Kapazitätsgrenze erreicht hat. Durch die Erweiterung des baulichen Bereiches musste eine Überprüfung des bestehenden Abwassernetzes erfolgen. Es werden Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich, da das bei Bebauung und Versiegelung auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nur begrenzt bzw. gedrosselt der Kanalisation zugeführt werden kann und somit eine Rückhaltung erforderlich ist.

Energiekonzept

Das Gebäude soll energieoptimiert in KfW 40 Standard ausgeführt werden. Der Einsatz einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage als Heizanlage wird geprüft.

16. Gutachterliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende gutachterliche Grundlagen zugrunde:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP Stufe 1), Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 11.09.2015
(Ergebnis siehe Ziffer 13, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Dipl.-Biologe, Dipl.-Agrarbiologin, Dipl.-Ingenieurin Matthäus und Partner Partnerschaftsgesellschaft, Stuttgart, Mai 2020
(Ergebnis siehe Ziffer 13, Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft)
- Verkehrstechnische Stellungnahme und Mobilitätskonzept zum Bauvorhaben Lorcher Straße 2 in Ludwigsburg-Oßweil, Fichtner Water & Transportation GmbH, Sarweystraße 3, Stuttgart, März 2022
(Ergebnis siehe Ziffer 11, Verkehrserschließung und Ziffer 14.2 Stellplatzverpflichtung)

17. Planverwirklichung/ Durchführung

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

gez. Ralph Wilczek
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung