



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Favoritegärten“

033 / 01

Begründung

Gemäß § 9 (8) BauGB

Stand 25.06.2009

Aufgestellt:

Fachbereich für Stadtplanung und Vermessung

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Lage im Raum / Plangebiet / Geltungsbereich	3
3. Planungsanlass.....	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
5. Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	5
6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	6
6.1 Im Geltungsbereich:	6
6.2 In der Umgebung:	6
7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	7
8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept	7
9. Planinhalte.....	9
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
9.2 Stellplätze und Garagen	12
9.3 Verkehrserschließung	12
9.4 Ver- und Entsorgung.....	13
9.5 Leitungsrecht.....	13
9.6 Immissionsschutz	13
9.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	14
10. Belange des Umweltschutzes.....	15
11. Örtliche Bauvorschriften.....	15
11.1 Dachgestaltung.....	15
11.2 Fassaden, Werbeanlagen, Leitungen.....	16
11.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen;.....	16
11.4 Stellplätze, Zugänge- und Zufahrten	16
11.5 Einfriedungen, Stützmauern, Geländemodellierungen, Müllbehälterstandorte	17
12. Bodenordnung, Flächen und Kosten	17
12.1 Bodenordnung.....	17
12.2 Flächenbilanz	18
12.3 Kosten	18
13. Planverwirklichung/ Durchführung.....	18

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S.1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), vom 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586), vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) und vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- **Die Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885) und durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Die Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521), vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), vom 29.10.2003 (GBl. 695) und vom 19.10.2004 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 29. Oktober 2004 (GBl. S. 810), durch Gesetze vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884) und vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895) und durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl.252)

2. Lage im Raum / Plangebiet / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt, durch die B27 getrennt gegenüber der nördlichen Innenstadt. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Favoritepark.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke oder Teile davon:

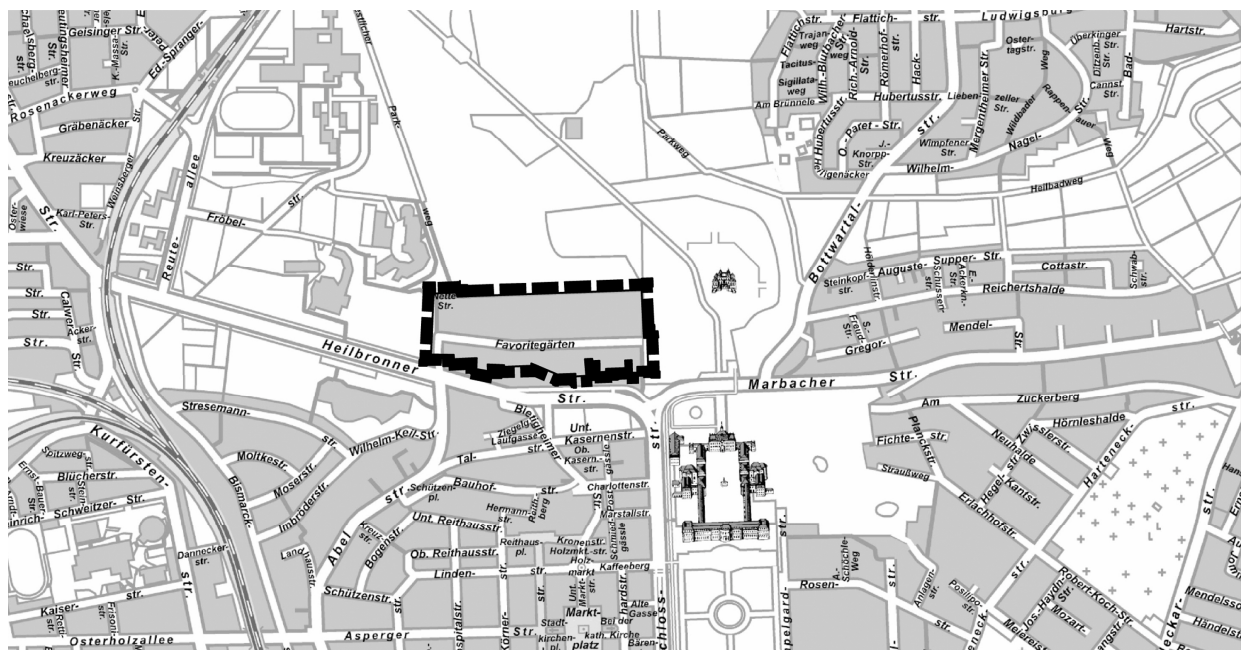
T.v. 3653/1, 751, 751/1, 752/1, 752/2, 753, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 753/6, 753//7, 753/8, 754/1, 754/2, 754/3, 754/4, 755/1. 755/2, 755/3, 755/4, 755/5, 755/6,

Begründung

755/7, 755/8, 756/1, 756/2, 756/3, 756/4, 756/5, 757, 759, 761, 763, 764, 765, 766, 766/1, 766/2, 766/3, 767, 768, 768/1, 768/2, 768/3, 768/4, 768/5, 768/6, 770, 770/1,

770/2, 771, 772, 772/1, 773, 774, 774/1, 774/2, 774/3, 775, 775/1, 755/2, 775/3, 775/4, 755/5, 775/6, 777/3, 777/5, 777/6, 777/7, 777/8, 777/9, 777/10, 778/1, 778/2, 779/1, 780/2, 781/2, T. v. 782/1, 782/2, 782/3, 782/5, 782/6, 782/7, 782/8, 782/9, 782/10, 782/11, 782/13, 784/1, 784/2, 784/3, 786/1, 786/2, 787, 788/1, 788/2, 789/2, 789/19, 790, 791/1, T. v. 791/2, 791/3

Maßgebend ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 25.06.2009, in dem die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches eingetragen sind.



3. Planungsanlass

Das Plangebiet ist in den derzeit geltenden übergeleiteten Bebauungsplänen als Landhausviertel (LHV) festgesetzt.

Das Landhausviertel ist gekennzeichnet durch sehr große Grundstücke und einer dementsprechend lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit Ausnahme von gebietstypischen Nebenanlagen und von Bildungs- und Erholungszwecken dienenden Gebäuden dürfen im LHV nur Gebäude errichtet werden, die „ausschließlich oder zum überwiegenden Teil Wohnzwecken“ dienen. Ebenso zulässig waren Bäckereien und Metzgereien an geeigneten Stellen und öffentlichen Plätzen. Mit dieser Gebietsfestsetzung wurde der unmittelbaren Nachbarschaft zum

heute als Naturschutzgebiet festgesetzten Favoritepark Rechnung getragen. Gerade aus der Nachbarschaft zum Favoritepark als wichtigem innerstädtischem Naherholungsbereich resultiert ein hohes öffentliches Interesse, diese Struktur des Orts- und Landschaftsbildes für die Zukunft zu bewahren.

Jüngere Entwicklungen im Plangebiet laufen diesen städtebaulichen Absichten jedoch immer öfter zuwider. Das geltende Recht scheint nicht mehr ausreichend, negative städtebauliche Entwicklungen erfolgreich abzuwenden.

Um den Gebietscharakter des Landhausviertels auch in Zukunft zu erhalten, ist es erforderlich, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und die bestehenden Planungsabsichten in einen neuen rechtlichen Rahmen zu kleiden.

Ein wesentlicher Baustein der kommunalen Wohnungspolitik im Sinne einer nachhaltigen, positiven Bevölkerungsentwicklung ist außerdem, neue und flexible Wohnformen und ein vielfältiges Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Gerade die Wahrung des typischen Gebietscharakters eines Landhausviertels mit hochwertigen Lebens- und Wohnbedingungen liefert hier einen wichtigen Beitrag.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg aus dem Jahr 1984 ist das Bebauungsplangebiet Nr. 33/01 „Favoritegärten“ als Wohnbaufläche dargestellt. Da das Plangebiet auch künftig als Wohnbaufläche bestehen bleiben soll, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan i.S.d. §8(2) BauGB entwickelt gelten.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wurde im "beschleunigten Verfahren" durchgeführt. Hierfür waren die Voraussetzungen des § 13a BauGB zu prüfen.

Demnach konnte das beschleunigte Verfahren angewandt werden, da es sich um einen Bebauungsplan der **Innenentwicklung** handelt. Im vorliegenden Fall sollte ein "bestehendes Wohngebiet" in seiner Fortentwicklung planungsrechtlich stringenter gesteuert werden.

Es handelte sich somit um eine "andere Maßnahme der Innenentwicklung" gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Begründung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7,7 ha. Jedoch bleibt aufgrund der geringen Grundflächenzahl die maßgebliche Grundfläche für das Plangebiet weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestand ebenfalls nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB lagen nicht vor.

Damit waren die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Folglich galten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden waren, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die **Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfiel** (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Durch diesen Bebauungsplan werden die derzeit bestehenden Bebauungsmöglichkeiten sogar weiter eingeschränkt.

Auch von der Umweltprüfung und der **Erstellung eines Umweltberichtes** wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB **abgesehen**.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

6.1 Im Geltungsbereich:

Derzeit gelten im Plangebiet folgende Rechtsvorschriften, die es als Landhausviertel nach Ortsbausatzung § 10 ausweisen:

- Bebauungsplan 5/1 vom 27.08.1923
- Bebauungsplan 5/2 vom 20.03.1931 mit Anbauvorschrift 1b
- Bebauungsplan 5/3 vom 25.03.1937
- Bebauungsplan 5/4 vom 10.02.1953 mit Anbauvorschrift 1b
- Bebauungsplan 5/5 vom 30.05.1958 mit Anbauvorschrift 187 ,

6.2 In der Umgebung:

Nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet das Naturschutz- und FFH-Gebiet Favoritepark. Im Süden schließen gemischte Bauviertel an. Lediglich im Südwesten wird das Landhausviertel bis zur B 27 fortgeführt. Im Bebauungsplan 5/5 ist diese Fläche,

als Bauverbotsfläche festgesetzt. Diese Fläche ist heute allerdings bebaut und von der Prägung her eher einem Mischgebiet gleichzusetzen.

7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,7 ha und liegt durch die B27 getrennt gegenüber der City von Ludwigsburg. Im Norden und Osten wird es begrenzt durch das Naturschutz- und FFH-Gebiet Favoritepark. Im Süden schließt sich als Baustreifen zwischen Plangebiet und Heilbronnerstraße ein gemischtes Bauviertel an. Die westliche Plangebietsgrenze wird durch das Landschaftsschutzgebiet "Favoritepark und Umgebung" definiert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Norden eher mäßig und im Süden zum Teil stärker geneigten Südhang.

Es wird etwa mittig durch die in Ost-West verlaufende Straße „Favoritegärten“ erschlossen. Die im alten Bebauungsplan noch enthaltene Johann-Nette-Straße ist in der Vergangenheit nie ausgebaut worden und städtebaulich obsolet geworden, weil die Hinterlieger-Grundstücke im Norden des Gebietes mittlerweile durch eine Erschließung über private Wohnwege bebaut werden konnten und de facto der Erschließungsstraße „Favoritegärten“ zugeordnet sind. Heute ist die Erschließung der gesamten Bebauung in zweiter Reihe ausschließlich auf die Favoritegärten ausgerichtet.

Die Wahl der Abgrenzung im Süden des Plangebietes hat ebenfalls nach Gesichtspunkten der Zuordnung stattgefunden, d.h. alle Grundstücke südlich der Plangebietsstraße „Favoritegärten“, die nach tatsächlicher Erschließung den Favoritegärten zugeordnet waren und außerhalb des gemischten Bauviertels entlang der Heilbronner Straße liegen, sind in den Geltungsbereich mit aufgenommen worden.

8. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Charakter des Landhausviertels, wie es einmal durch die Ortsbausatzung festgesetzt war, erhalten bleiben. Da die planerischen Mittel, die durch die Ortsbausatzung gegeben waren in der Vergangenheit nicht mehr präzise genug waren, das ursprüngliche Planungsziel, an dem auch in Zukunft festgehalten werden soll, zu verwirklichen, müssen nun neue rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Eigenart dieses Wohngebietes auf Dauer zu schützen.

Die Erschließung des Plangebietes richtet sich im Wesentlichen am vorhandenen Straßennetz aus. Ausnahme bildet der Ausbau der Johann-Nette-Straße, auf den in Zukunft verzichtet werden soll. Die ökologische Verzahnung der Privatgärten, welche direkt an den Favoritepark angrenzen, wirkt sich positiv auf die klimatische Situation (Klima/Luft) aus. Der Übergang von den privaten Gärten zum Naturschutzgebiet Favoritepark würde durch den Bau der Straße brutal unterbrochen und wäre angesichts der tatsächlichen Erschließungssituation nicht mehr zu rechtfertigen. Das Baugebiet ist bereits zum größten Teil bebaut und die Erschließung der einzelnen Hinterliegergrundstücke hat sich über Jahre hinweg immer an der Straße „Favoritegärten“ ausgerichtet. Außerdem ist eine Erschließung der noch verbleibenden Baulücken zum heutigen Zeitpunkt schon vorhanden bzw. über öffentlich-rechtlich zu sichernde Zufahrten möglich, so dass der Bau der Johann-Nette-Straße städtebaulich aus heutiger Sicht nicht mehr notwendig ist.

Im alten Bebauungsplan waren auch Fußwegeverbindungen festgesetzt. Sie führten von der Johann-Nette-Straße zwischen den Flurstücken 767 und 766/3 bzw. 766/1 zu den Favoritegärten und von dort in südlicher Richtung zwischen den Flurstücken 784/1 und 782/2 weiter mit dem Anschlussziel an die Heilbronner Straße.

Durch einen Verzicht auf die Johann-Nette-Straße hat der nördliche Teil des Fußweges seine Funktion als „Sammler“ verloren. Auf diesen Abschnitt des Fußweges wird nun verzichtet.

Der südliche Teil des Fußweges zur Heilbronner-Straße ist genau an dieser Stelle planerisch auch weiterhin sehr sinnvoll, weil er die kurze Verbindung zur Innenstadt schafft. Die stark ausgeprägte Hangkante zur Heilbronner Straße macht diese Erschließung zwar sehr schwierig, sie ist aber technisch nicht unmöglich.

Weiteres Ziel dieses Bebauungsplans ist der Erhalt der lockeren Bebauung innerhalb einer parkähnlichen Struktur, wie es der Name „FavoriteGÄRTEN“ bereits ausdrückt. Städtebaulich stellt das Gebiet durch die aufgelockerte Bauweise den fließenden Übergang zum Favoritepark her.

Die im Landhausviertel gegebene Festsetzungsmöglichkeit der 40 m-Linie ist nach heutigem Planungsrecht nicht mehr anwendbar. Im Plangebiet „Favoritegärten“ hat sich überwiegend eine Bebauung mit einem Vordergebäude und einem sogenannten Hintergebäude zum Favoritepark hin entwickelt. Um auch weiterhin vor allem im nördlichen Plangebiet diese städtebauliche Prägung einer nur zweireihigen Bebauung zu sichern, wird dieses Ziel nunmehr über die Festsetzung von Baustreifen erreicht, die konsequent die überbaubare Grundstücksfläche definieren und eine städtebaulich nicht erwünschte Bebauung des Zwischenraumes, so in letzter Zeit vermehrt geschehen, verhindern. Mit diesen Baustreifen ist der Bestand oft nicht gefasst. Die

Gebäude, die in dem Zwischenraum zwischen den beiden Baufenstern stehen, genießen Bestandsschutz; bauliche Erweiterungen sind jedoch ausgeschlossen. Die großzügige Baufenstertiefe der Baustreifen bringt andererseits ein hohes Maß an Flexibilität.

Mit der südlichen Begrenzung des Baufensters wurde sich an der ehemaligen Baulinie orientiert. Am Beginn der Erschließungsstraße im Westen rückt die Bebauung näher an die Straße heran, um eine städtebauliche Eingangssituation zu formulieren. Im weiteren Verlauf rückt sie nach Norden, um auf den Grundstücken eine Gebäudeorientierung nach Süden zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Baulinie im ehemaligen Landhausviertel ist eine klare Definition des Straßenraumes erfolgt. Dies ist anhand der alten Gebäude heute noch ablesbar.

In der Vergangenheit wurde diese Vorschrift mehr und mehr aufgeweicht, so dass auch solche Bauvorhaben genehmigt wurden, die in den rückwärtigen Bereich, der frei gehalten werden sollte, erheblich eingegriffen haben.

Um die städtebaulichen Ziele des alten Landhausgebietes nochmals klar zu definieren, wurde das Baufenster im Bebauungsplan sehr stringent formuliert. Damit werden die charakteristischen Planungsabsichten des Landhausviertels, wie zweizeilige Bebauung mit großzügigen Zwischenbereichen, nochmals unterstrichen. Durch die städtebauliche Sicherung dieser Grünbereiche wird außerdem Rücksicht auf die vorhandenen Grün- und Frischluftschneisen genommen.

Diejenigen Bauvorhaben, die in den Freibereich zwischen den beiden Baustreifen bereits hineingebaut wurden, sind über ihre Genehmigung im Bestand gesichert.

9. Planinhalte

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das alte Landhausviertel und an die im Gebiet vorhandenen Nutzungen wird als Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist eine Reglementierung möglich, Flächen bereitzustellen, die entsprechend den städtebaulichen Zielen wie beim Landhausviertel ausschließlich oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulässigkeit muss im Einzelfall mit der dem Plangebiet charakteristischen Wohngebietsverträglichkeit abgewogen werden. Darüber hinaus besteht kein Anlass, nicht schädliche Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auszuschließen.

Nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sind ausgeschlossen, da sie mit der städtebaulich an dieser Stelle gewollten besonders hochwertigen Wohnnutzung nicht in Einklang stehen und z.T. erhebliche Verkehrsbelastungen verursachen.

Tankstellen sind aufgrund der peripheren Lage des Gebietes und Gartenbaubetriebe sind aufgrund der erforderlichen großen Flächenausdehnung, um wirtschaftlich arbeiten zu können, ausgeschlossen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind sehr groß. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass selbst bei nicht voll ausgeschöpfter für ein allgemeines Wohngebiet zulässiger Nutzung eine negative städtebauliche Entwicklung durch eine zu hohe bauliche Dichte entstand. Die überbaubaren Flächen ließen einen Bebauungsumfang zu, der dem Charakter des Gebietes nicht immer gerecht wurde. Die Bauvorhaben der jüngsten Vergangenheit haben den Ein- und Zweifamilienhauscharakter des Landhausviertels stets gesprengt. Es wurden Mehrfamilienhäuser im Siedlungsstil errichtet, bei denen die Parkierung zwar im Rahmen der Forderungen der LBO nachgewiesen wurde, aber den tatsächlichen Gegebenheiten letztendlich nicht entsprach. Der ruhende Verkehr wurde zunehmend in den öffentlichen Straßenraum verlagert. Eine negative städtebauliche Entwicklung in Richtung eines flächendeckenden Siedlungsteppichs würde zu einer nicht gewollten Qualitätsminderung des Gesamtgebietes „Favoritegärten“ führen.

Um den Charakter des Gebietes auf Dauer zu erhalten wurde die für das Wohngebiet höchst zulässige GRZ bewusst nicht ausgeschöpft und mit 0,2 festgesetzt. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung weist zum jetzigen Zeitpunkt auch eine GRZ von 0,2 auf, sieht man mal von wenigen Einzelvorhaben ab. Darüber hinaus sind pro Gebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Mehrfamilienhäuser im Siedlungsstil mit den daraus resultierenden Parkplatzproblemen auf dem Grundstück selbst und in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen sollen mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden. Dem typischen Erscheinungsbild des Landhausviertels entsprechend sind nur noch Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen ist für die einzelnen Bauherren ein hohes Maß an Flexibilität gegeben. Dieser Spielraum wird auch durch großzügige Baufenstertiefen von 20 m bzw. 25 m unterstützt. Die Baufenstergrößen liegen weit über dem typischen Bautiefenmaß für Einzel- und Doppelhäuser, welches bei +/- 12 m liegt. Die Differenzierung der Baufenstertiefen wurde aufgrund deren unterschiedlichen Wirkung auf den Straßenraum vorgenommen. Bei den Baufenstern in WA1 und WA3 handelt es sich um die zur Straße „Favoritegärten“ hin orientierten Baufenster. Diese sind mit 20 m vorgesehen, um einerseits Gestaltungsfreiräume zu gewährleisten. Gleichzeitig handelt es sich die Straßenraum prägenden Bereiche, daher resultiert die um 5 m kleinere Baufenstertiefe im Vergleich zu den Baufenstern in WA2 und WA4. Hier wurde eine größere Tiefe vorgesehen, da es sich um die rückwärtigen Bereiche handelt, deren

Stellung keine unmittelbare Wirkung auf das Straßenraumbild der Straße „Favoritegärten“ haben.

Im WA 4 wurde noch einmal eine Differenzierung der Baufenstertiefen vorgenommen.

Die Lage und Größe der Baufenster der Flurstücke Nr. 788/1, 779/1, 777/8 und Nr. 777/9 im WA 4 orientiert sich an der Bestandsbebauung. Zunächst wurde hier grundsätzlich für das Baufenster die Vorderkante der bestehenden Bebauung aufgenommen. Die starke Hangsituation im Bereich des Flurstücks Nr. 788/1 führt dazu, das Baufenster sehr stringent an der Bestandsbebauung auszurichten. Hier sind aufgrund der steilen Topographie kaum Gestaltungsspielräume möglich.

Im Bereich der Flurstücke Nr. 779/1, 777/8 und 777/9 orientiert sich das Baufenster an der Bestandsbebauung bzw. im rückwärtigen Bereich an der Umgebungsbebauung. Hier wurden die städtebaulich prägenden Raumkanten aufgenommen und es resultiert eine Baufenstertiefe von 20 m, welche auch in den Gebieten WA1 und WA2 vorgesehen ist. In diesem Bereich fällt das Gelände weniger steil ab, daher ist eine Baufenstertiefe von 20 m möglich.

Im Bereich der Flurstücke Nr. 782/13, 782/7, 782/6, 782/9 und Nr. 782/3 liegt eine andere topographische Situation vor. Auch hier besteht eine Hanglage, die allerdings sehr steil zur Heilbronner Straße hin abfällt. In diesem Bereich – aktuell als Gartenbaubetrieb genutzte Fläche – gibt es bisher noch keine Bestandsbebauung, die zusätzlich berücksichtigt werden müsste. Daher kann hier die ursprüngliche Vorgabe der 40m-Linie wieder aufgenommen werden, an der sich die Vorderkante des Baufensters orientiert. Die Tiefe des Baufensters ergibt sich aufgrund des steilen Hangs. Mit einer Größe von 17 m bleiben dennoch großzügige Möglichkeiten, Baukörper anzuordnen. Gleichzeitig können mit der Festlegung der Lage des Baufensters großzügige Grünräume zur Vorderbebauung hin freigehalten werden, was auch dem städtebaulichen Planungsziel allgemein entspricht. Gerade die lockere Bebauung trägt zur Qualitätssteigerung bei.

Die im Landhausviertel zulässigen Hausgruppen bis zu einer Länge von 30 m wurden in das neue Planungsrecht nicht mehr übernommen, weil damit im heutigen Sinne Reihenhäuser u.ä. verdichtete Bauformen gemeint sind, die dem eigentlichen Gedanken eines architektonisch sorgfältig geplanten Ensembles auf entsprechend großen Grundstücken nicht mehr entsprechen.

Auf die ursprünglich im WA1 und WA3 festgelegte Hauptfirstrichtung wird verzichtet, um einen noch größeren Gestaltungsspielraum auch in diesen Bereichen zu gewährleisten und flexible Wohnformen zu ermöglichen.

Aus Rücksicht auf die Höhenentwicklung der Gebäude, die in der Vergangenheit nicht immer befriedigend gelöst wurde, sind für die einzelnen Gebäude maximale Traufhöhen und maximale Firsthöhen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH festgesetzt. Diese EFH-Höhen sind als Höhen über Normal Null festgesetzt. Da das Gelände im

Plangebiet teilweise starke Neigungen aufweist, wurde zusätzlich zu den Gebäudehöhen die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, wobei das Hanggeschoss aus gestalterischen Gründen nicht zum Vollgeschoss werden darf.

Nebenanlagen sind generell in den Baugebieten zulässig, lediglich ihre Größe wird limitiert, um in der gegebenen städtebaulichen Situation das Verhältnis zu den Hauptbaukörpern zu wahren. Auch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass nachträglich errichtete Nebenanlagen, da genehmigungsfrei, gewöhnlich nicht in der GRZ-Berechnung berücksichtigt werden, aber eine zusätzliche Versiegelung darstellen. Mit dieser Größenbeschränkung soll auch gewährleistet werden, dass die Bebauung der großzügigen Grünräume der Zwischenbereiche auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

9.2 Stellplätze und Garagen

Um den Versiegelungsgrad der privaten Grundstücke zu steuern, dürfen die Stellplätze, Carports und Garagen im WA3 und WA4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Mit dieser Festsetzung sollen vor allem die wertvollen Südgärten vor Versiegelung geschützt werden.

Im WA1 steht zusätzlich noch ein Baufenster für Stellplätze, Carports und Garagen zur Verfügung, welches aber aus gestalterischen Gründen nur zu 50% je Grundstücksbreite ausgenutzt werden darf. Die Stellplatzanordnung im WA 1 wird deshalb sehr stringent festgesetzt, da diese Gartenzonen für die Favoritegärten straßenraumprägend sind.

Im WA 2 werden aufgrund der nicht einsehbaren Lage keine Festsetzungen zur Lage der Stellplätze und Garagen getroffen. Der Verzicht auch auf zeichnerische Fixierungen von Stellplätzen und Garagenstandorten gewährleistet ein großes Maß an Flexibilität.

9.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die von der B27 abzweigende Anliegerstraße „Favoritegärten“. Es handelt sich hierbei um eine Wohnstraße mit einer angemessenen Gesamtbreite von 7,50 m. Die auf beiden Seiten bestehenden Gehwege sind in einer Breite von ca. 1,25 m angelegt. Es existiert eine einseitige Parkierung auf der Südseite der Straße. Um beidseitiges Parken entlang der Straße Favoritegärten zu vermeiden, besteht entlang der Nordseite ein eingeschränktes Halteverbot. Eine vorhandene verkehrsrechtliche Beschilderung dient dazu, das Gebiet von Durchgangsverkehr freizuhalten. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und von der Straße „Favoritegärten“ erschlossen. Aufgrund der nur noch wenigen, unbebauten Grundstücke ist von einem überschaubaren, zusätzlichen Verkehrsaufkommen

auszugehen, welches ebenfalls über die Straße „Favoritegärten“ abgewickelt werden kann. Daher kann auf den Ausbau der Johann-Nette-Straße verzichtet werden.

Über den im Bebauungsplan festgesetzten Fußweg, der von den Favoritegärten abzweigt, wird eine schnelle Fußwegeverbindung in die Innenstadt verfolgt.

Radwege, die in den Favoritepark und seine Umgebung führen, liegen westlich des Bebauungsplangebietes.

9.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist, da es sich um ein bis auf wenige Baulücken bebautes Gebiet handelt, erschlossen.

Es gibt aber bislang noch unerschlossene Baulücken am Favoritepark. Diese müssen über die Einrichtung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten über die Grundstücke nördlich der Favoritegärten erfolgen.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch Bereitstellung der entsprechenden Müll- und Wertstoffbehälter an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen.

9.5 Leitungsrecht

Auf dem Flurstück 787 verläuft ein Leitungsrecht von den Favoritegärten in Richtung Süden zur B27 hin. Es besteht zu Gunsten der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) und wird in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Entsorgung des Gebietes und seine Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9.6 Immissionsschutz

Lärmschutz

In der Geräuschemissionsprognose des Büro Dr. Dröscher, Tübingen, vom 10. April 2006 wurde untersucht, wie sich der Straßenverkehr der B27 und der Gewerbelärm der dort bestehenden Tankstelle und eines gewerblichen Parkplatzes auf die geplante Bebauung auswirkt und ob Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Gewerbelärmimmissionen:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind im Baugebiet bis auf eine Ausnahme eingehalten. Auf Flurstück 782/13 findet an der Südgrenze des Baufensters im Obergeschoss eine Überschreitung der Nachtwerte statt. Durch die nachstehenden Maßnahmen unter dem Punkt „Verkehrslärmimmissionen“ ist sicherzustellen, dass die Orientierungs- und Richtwerte eingehalten werden.

Verkehrslärmimmissionen:

Innerhalb der Baufenster des WA3 und der WA4 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der 16.BImSchV sowohl tags als auch nachts überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus städtebaulicher Sicht aus. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden vorzusehen. Es sind Maßnahmen, wie die Orientierung von Wohn- und Schlafräumen zur Lärm abgewandten Seite hin, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen und Einbau von Schallschutzfenstern, zu ergreifen, um die Orientierungswerte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für Lärm durch Straßenverkehr für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Da nicht abzuschätzen ist, wie sich die bislang Lärm abschirmende Bebauung entlang der Heilbronner Straße verändern wird, wurden die Anforderungen an den Lärmschutz für alle Baufenster südlich der Favoritegärten festgesetzt.

9.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Geltungsbereich gibt es große, gärtnerisch angelegte Freiflächen, die für das Gebiet außerordentlich prägend und für den Naturschutz sehr wertvoll sind. In den privaten Gärten gibt es einen z. T. schon älteren Gehölzbestand, der durch eine dezidierte Pflanzbindung für Hausgärten in seinem Bestand geschützt wird.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen stark durchgrüntes Wohngebiet im Bestand handelt, sind weitergehende Einzel- oder Flächenpflanzgebote verzichtbar.

Aus hydrologischen und mikroklimatischen Gründen sind für alle Flach- und Pultdächer extensive Dachbegrünungen festgesetzt.

10. Belange des Umweltschutzes

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein seit vielen Jahren bestehendes, locker bebautes und stark durchgrüntes Wohngebiet. Charakteristisch ist vor allem nördlich der Favoritegärten die noch in Ansätzen erkennbare zweizeilige Bebauung mit großzügigen Gartenflächen dazwischen. Dieser Zwischenbereich ist in den letzten Jahren vermehrt bebaut worden, weil Gerichte diese Bebauung für rechtmäßig erklärt haben. Faktisch sind die Grünflächen zwischen den beiden Bebauungsreihen des alten Landhausviertels von den Gerichten zu Bauland erklärt worden. Abgesehen von den damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen, wäre auch der vorhandene Bestand an Freiflächen und Gehölzen zunehmend gefährdet. Ohne die planungsrechtliche Klarstellung durch diesen Bebauungsplan wären Eingriffe in diese Freiflächen nicht zu vermeiden. Letztendlich dient dieser Bebauungsplan in Verbindung mit den darin enthaltenen Pflanzbindungen, die Freiflächen mit deren Gehölzbestand dauerhaft zu schützen.

Positiv sei auch noch erwähnt, dass der planungsrechtlich zulässige Eingriff zum Ausbau der Johann-Nette-Straße in Zukunft nicht mehr umgesetzt wird, da auf die Johann-Nette-Straße aus unter Punkt 8 genannten Gründen auf Dauer verzichtet wird. Letztlich stellt dies einen großen Gewinn für den Naturschutz dar.

Da mit diesem Bebauungsplan der bauliche Bestand mehr oder weniger festgeschrieben wird, kann davon ausgegangen werden, dass sämtliche Schutzgüter, wie Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Flora, Fauna, Biotopstrukturen, Landschafts- und Ortsbild, sowie der Mensch nachhaltig positiv beeinflusst werden.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachgestaltung

Aufgrund der großen Grundstücke erhält der Bebauungsplan vor allem im Bereich am Favoritepark eine gewisse „Architekturunempfindlichkeit“, d.h. bei einer lockeren Bebauung wird eine geringere Regelungsdichte im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude notwendig sein, als bei einer dichten Bebauung.

Deshalb wurden bzgl. der Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur in den WA 1 und WA3, die unmittelbar an die Erschließungsstraße Favoritegärten angrenzen und damit eine entsprechende Straßenraumprägung entfalten, Festsetzungen getroffen. In den WA2 und WA4 wurden diese Festsetzungen

mit Absicht nicht getroffen, um der Architekturvielfalt in diesen Plangebietsteilen einen angemessenen Spielraum zu öffnen.

11.2 Fassaden, Werbeanlagen, Leitungen

Da es sich bei dem Baugebiet um ein äußerst hochwertiges Wohngebiet handelt, sind an die äußere Gestaltung der Baukörper auch entsprechende Anforderungen bzgl. ihrer Gestaltung gestellt. Um den Gesamteindruck des Wohngebietes zu erhalten, sind grelle, leuchtende, stark glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien ausgeschlossen.

Um den Charakter des Wohngebietes nicht zu stören sind Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen. Mit dem Ausschluss von selbst leuchtenden Werbeanlagen wird auch der unmittelbaren Nähe zum Favoritepark Rechnung getragen.

Mit den Gestaltungszielen eines hochwertigen Wohngebietes sind oberirdische Fernmeldeleitungen nicht vereinbar. Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind daher unterirdisch zu verlegen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen;

Da es sich bei dem Baugebiet um ein stark durchgrüntes Wohngebiet handelt, ist dieser parkartige Charakter auch künftig zu erhalten, indem nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt werden. Um die Vorgartenzonen so weit wie möglich zu schützen, dürfen diese nur mit einem Zugang und einer Zufahrt unterbrochen werden.

11.4 Stellplätze, Zugänge- und Zufahrten

Abweichend von der Stellplatzverpflichtung nach Landesbauordnung sind im Plangebiet für jede Wohneinheit 2 Stellplätze baurechtlich nachzuweisen. Da das Parkieraufkommen im öffentlichen Straßenraum der Favoritegärten bereits sehr hoch ist, sichert die Bauvorschrift für das Wohngebiet eine in sich selbst funktionierende Parkierungslösung. Die Begrenzung der erhöhten Stellplatzverpflichtung auf Einfamilien- und Doppelhäuser erfolgt unter der Annahme,

dass bei diesen Wohnformen ein überproportional hoher Pkw-Besatz besteht und auf den größeren Baugrundstücken eine weitergehende Flächeninanspruchnahme für Stellplätze eher zumutbar ist. Der ruhende Anliegerverkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, um Optionen für Besucherverkehr der Anlieger im öffentlichen Straßenraum freizuhalten und den Parkierungsdruck hier auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke niedrig zu halten, sind sämtliche Zugänge und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

11.5 Einfriedungen, Stützmauern, Geländemodellierungen, Müllbehälterstandorte

Mit den getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften zu Einfriedungen, Stützmauern, Geländemodellierungen und Müllbehälterstandorten, wird ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild des Wohngebietes gefördert. Da Einfriedungen entlang der Straße „Favoritegärten“ den öffentlichen Straßenraum maßgeblich mitprägen, wurde eine maximale Höhe von 80 cm festgelegt. Sowohl Stützmauern als auch lebende Einfriedungen bieten in dieser Größenordnung eine ansprechende Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum. Da es sich bei der Straße „Favoritegärten“ um eine sehr lange geradlinige Straße handelt, würden höhere Einfriedungen eine nicht gewünschte, schluchtartige Wirkung erzeugen. Zudem wird durch die Höhenbegrenzung eine Sozialkontrolle des öffentlichen Raumes mit unterstützt.

12. Bodenordnung, Flächen und Kosten

12.1 Bodenordnung

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in privatem Eigentum. Lediglich am nördlichen Gebietsrand befinden sich noch wenige Grundstücksstreifen, die einmal für den Ausbau der Johann-Nette-Straße vorgesehen waren im städtischen Eigentum. Die wenigen noch anstehenden Grundstücksneuaufteilungen erfolgen in Form einer Katastervermessung. Auf Grund der Tatsache, dass sich der überwiegende Teil der Flächen im Privatbesitz und nur wenige beteiligte Grundstückseigentümer betroffen sind, sind keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich.

12.2 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets	7,7 ha	100 %
------------------------	--------	-------

davon:

- allgemeine Wohnbauflächen	7,2 ha	93,3 %
- öffentliche Verkehrsfläche	0,5 ha	6,7 %

12.3 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Stadt Ludwigsburg finanziert.
Da das Gebiet bereits erschlossen ist, kommen auf die Stadt auch keinerlei Kosten für Infrastrukturmaßnahmen mehr zu.

13. Planverwirklichung/ Durchführung

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, welches bis auf wenige Baulücken bebaut ist.

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 25.06.2009

Boos