



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND  
VERMESSUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
und örtliche Bauvorschriften

**„Oberes Hoffeld“**

062/03

Begründung zum Entwurfsbeschluss  
Gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB)

Ludwigsburg, 19.04.2013

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	3
<b>2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB</b> ...	3
<b>3. Lage im Raum und Plangebiet</b> .....	4
<b>4. Planungsanlass</b> .....	5
<b>5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	6
<b>6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht</b> .....	6
6.1 Im Geltungsbereich .....	6
6.2 Planungsrecht in der Umgebung .....	6
<b>7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse</b> .....	7
<b>8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches</b> .....	7
<b>9. Planungsziel und Städtebauliches Konzept</b> .....	7
<b>10. Planinhalte</b> .....	8
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
10.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
10.4 Nebenanlagen .....	9
10.5 Stellplätze und Tiefgarage.....	9
10.6 Verkehrsflächen.....	10
10.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerung .....	10
10.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	11
10.9 Immissionsschutz .....	11
10.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	12
10.11 Altlasten .....	13
<b>11. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	13
<b>12. Umweltbelange</b> .....	15
12.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes.....	15
12.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter	17
<b>13. Eigentumsverhältnisse, Flächenbilanz und Kosten</b> .....	18
13.1 Eigentumsverhältnisse .....	18
13.2 Flächenbilanz .....	18
13.3 Kosten .....	18
<b>14. Gutachterliche Grundlagen</b> .....	19
<b>15. Planverwirklichung und Durchführung</b> .....	19

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **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), vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65)
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren 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 (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberes Hoffeld“ Nr. 062/03 gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine „**andere Maßnahme der Innenentwicklung**“. Die Fläche grenzt an ein bereits bestehendes und besiedeltes Wohngebiet im Süden und Westen, sowie nördlich und östlich an den Grünzug Pflugfelden an. Der für dieses Gebiet bestehende Bebauungsplan Nr. 18/37, Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.1954 als auch der Beschluss vom 15.09.1955 ist in nichtöffentlicher Sitzung gefasst worden. Auf diese beiden Beschlüsse bezieht sich die mit Erlass vom 29.12.1955 genehmigte Bebau-

ungsplanänderung und die entsprechende Bekanntmachung dieser Genehmigung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll gezielt neues Baurecht in diesem Bereich geschaffen werden.

- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die gesamte Wohnbauandfläche beträgt ca. 6.928 m<sup>2</sup>. Im näheren Umfeld erfolgen derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend dem § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe im Sinne des § 13a (2) Nr.4 i. V. m. § 1a (3) S.5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entfällt. Auch von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird gem. § 13a (2) Nr.1 i. V. m. § 13 (3) S.1 BauGB abgesehen.

### **3. Lage im Raum und Plangebiet**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,70 ha liegt im Westen von Ludwigsburg, im Stadtteil Pflugfelden. Im Osten grenzt der Grünzug Pflugfelden an, im Westen und Süden wird es von kleinteiliger homogener Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt es an ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Industrieviertel nach der Ortsbausatzung.

An der Haupteinfahrtsstraße (Eglosheimer Straße) gelegen, bildet das Plangebiet zusammen mit der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Eglosheimer Straße den Auftakt von Pflugfelden. Die Ludwigsburger Innenstadt ist 2,5 km, der Bahnhof 2 km vom Gebiet entfernt. Das nächste erreichbare Nahversorgungszentrum befindet sich in 400 m Entfernung im Ortskern von Pflugfelden und in 600 m in Richtung Innenstadt in der Schwieberdinger Straße.

Im Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Kinderspielplätze und die Grundschule Pflugfelden. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 80 m Entfernung die Haltestelle Robert-Bosch-Straße der Buslinien 422 und 535 erreichbar.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 5369/1, 5371/1, 5012 (teilw. Eglosheimer Straße) und 5336 (teilw., Grünzug Pflugfelden).

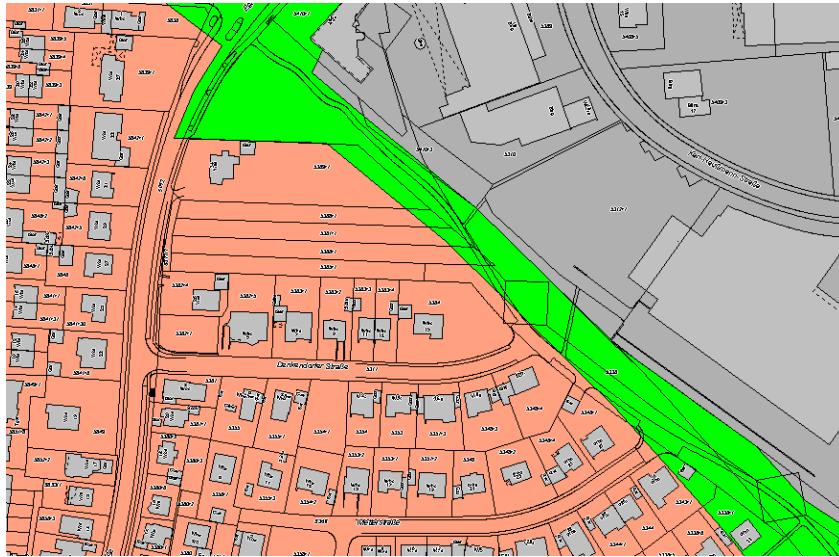


Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 19.04.2013 dargestellt ist.

#### 4. Planungsanlass

Das Hoffeld in Pflugfelden ist bis auf einen Teilbereich im Norden (Flurstücke Nr. 5369/1 u.a.) nahezu vollständig aufgesiedelt. Derzeit werden die Grundstücke als Wiese genutzt. Im Sinne der Innenentwicklung plant der Eigentümer der Grundstücke 8 Mehrfamilienhäuser zu errichten. Um die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 30 BauGB zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich, da das derzeitige Planungsrecht dem Vorhaben entgegen steht und es auch nicht unter Erteilung von Befreiungen realisierbar ist. Da sich das neue Planungsrecht ausschließlich an dem geplanten Vorhaben orientiert sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB gegeben. Der Vorhabenträger hat bei der Stadt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beantragt. Der Gemeinderat hat daraufhin am 28.03.2012 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB beschlossen.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg sind die Flurstücke als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

### 6.1 Im Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 18/37 mit Erlass vom 29.12.1955 mit der Anbauvorschrift Nr. 150 wurde in nichtöffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat beschlossen. Dies führt zur faktischen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Zwar sind Satzungen formal solange gültig bis sie vom Satzungsgeber in einem eigenen Verfahren aufgehoben werden, im vorliegenden Fall ist der Fehler jedoch so offensichtlich dass die Baurechtsbehörde von der Unwirksamkeit ausgehen muss. Dies hat zur Folge, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet zunächst die Vorgänger-Bebauungspläne Nr. 21/2 und Nr. 21/3 und ergänzend § 34 Baugesetzbuch (umgebende Bebauung) heranzuziehen sind.

### 6.2 Planungsrecht in der Umgebung

Bebauungsplanänderung und -erweiterung Nr. 21/11 vom 27.10.1953 -unwirksam  
Bebauungsplanänderung und -erweiterung Nr. 21/16 vom 04.01.1956 -unwirksam  
Bebauungsplan „Schwieberdinger Straße Süd“ Nr. 026/01 vom 18.05.1968

Bebauungsplan „Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/03 vom 12.01.1980  
Bebauungsplanänderung „Schwieberdinger Straße“ Nr. 026/04 vom 29.08.1992  
Bebauungsplan „Grünzug Pflugfelden“ Nr. 062/02 vom 08.07.2006

## **7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 5369/1 befindet sich in privatem Eigentum. Die restlichen im Planbereich liegenden und nicht als öffentliche Flächen ausgewiesenen Grundstückflächen werden vor Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege eines Flächentausches zwischen der Stadt Ludwigsburg und dem Vorhabenträger auf diesen übertragen.

## **8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches**

Im Plangebiet stand entlang der Eglosheimer Straße ein Wohnhaus. Das Wohnhaus sowie die Gehölzstrukturen wurden bereits im Laufe des Verfahrens entfernt. Die Restflächen des Plangebietes werden als Wiesen genutzt.

## **9. Planungsziel und Städtebauliches Konzept**

Der Vorhabenträger, die Firma Pflugfelder Planung & Bauen GmbH & Co. KG beabsichtigt, im Plangebiet 8 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 64 Wohneinheiten zu errichten. Die geplanten 2- und 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern sollen die in der Umgebung vorhandenen Bauungsstrukturen von im Wesentlichen 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern ergänzen und eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen darstellen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eröffnet zudem die Möglichkeit, die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Oberen Hoffeld zu sichern. Das innerörtliche Wohnen soll damit gestärkt werden, wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden soll. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Weiteres Planungsziel ist die qualitative und flächenmäßige Aufwertung des Grünzugs Pflugfelden durch Flächenausgleich und Beseitigung der Engstelle im Norden. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt von der Eglosheimer Straße über eine private Wohnstraße.

Zwischen der Wohnbebauung werden private Grünbereiche mit privaten Gemeinschaftsflächen und einer öffentlichen Durchwegung mit Anbindung an den Grünzug Pflugfelden angelegt. Darunter befindet sich die private Tiefgarage zur Erfüllung des Stellplatznachweises.

## 10. Planinhalte

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den städtebaulichen Zielen einer überwiegenden Wohnnutzung im Bereich des Oberen Hoffelds, wie sie in der umgebenden Wohnbebauung am Eingang von Pflugfelden traditionell vorhanden ist. Mit dem Wohnen verträgliche und das Wohnen ergänzende Nutzungen z.B. zur Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind in der Planung der Nachverdichtung nicht vorgesehen und daher generell ausgeschlossen. Kleinere Einheiten für Büros, Ärzte oder freie Berufe sind zwar in der aktuellen Planung nicht vorgesehen, können allerdings in die Baustruktur ohne großen Aufwand eingefügt werden. Daher sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Wohnqualität nicht beeinträchtigen.

Die nach der Baunutzungsverordnung (allgemein) zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden zur Sicherung der Wohnqualität ausgeschlossen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, sowie durch die maximale Gebäudeoberkante, gemessen ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Die festgelegte GRZ orientiert sich dabei am Vorhaben- und Erschließungsplan, der auf die umgebende Wohnbebauung abgestimmt ist.

Bei der Dimensionierung der Baufenster, der Höhenfestlegungen und der Nutzungsziffern wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass sich die neuen Gebäude verträglich in die bestehende Situation einfügen, jedoch durch eine angemessene Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse eine maßvolle Innenentwicklung mit einer zeitgemäßen, nachhaltigen und Ressourcen schonenden Wohnbebauung ermöglicht wird. Hierdurch ergibt sich eine Vergrößerung der Körnung im Vergleich zur umgebenden Bebauung.

Die festgelegte GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze der BauNVO. Ausnahmsweise darf diese für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Diese Erhöhung ist erforderlich, damit der benötigte private Stellplatzbedarf ausschließlich in der Tief-



garage gedeckt werden kann und die geforderten Besucherstellplätze oberirdisch nachgewiesen werden können.

Die Baukörper im Norden in Richtung Schwieberdinger Straße sind 3-geschossig geplant, um einen stadträumlichen Auftakt in den dörflich geprägten Stadtteil Pflugfelden auszubilden und eventuell auftretende Lärmbeeinträchtigung durch die hohe Verkehrsbelastung in der Schwieberdinger Straße zu reduzieren. Die maximale Gebäudehöhe leitet sich für die 2-geschossige Bebauung im Süden des Plangebiets von den bestehenden Gebäudehöhen in der Umgebung ab. Insgesamt folgt die Staffelung der Bebauung von Süden nach Norden der ansteigenden Topographie der Eglosheimer Straße.

### 10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster sind auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und angestrebte Form der Bebauung abgestimmt. Um bei der Grundrissgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, dürfen Balkone, Erker, Vorbauten und andere untergeordnete Bauteile die Baugrenzen überschreiten.

### 10.4 Nebenanlagen

Mit der Unterbindung der Nebenanlagen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze werden diese nichtüberbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, die stadträumliche Qualität zu sichern. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen allgemein zulässig

Nebenanlagen, die die Sichtbezüge und das gestalterische Erscheinungsbild im Quartier beeinträchtigen, sollen durch die Größenbeschränkung verhindert werden.

### 10.5 Stellplätze und Tiefgarage

Der private ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser soll in der Tiefgarage auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Zusätzliche Besucherstellplätze sind nur auf den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig, damit die Lage der Parkierung gesteuert werden kann und der Innenbereich mit einer geordneten Freiflächengestaltung für die Bewohner nutzbar bleibt. Überdachte Stellplätze und Garagen sind aus städtebaulichen Gründen, zur Freihaltung des Innenbereichs, unzulässig und werden aufgrund der ausreichenden Größe der Tiefgarage nicht benötigt.

## 10.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt von der Eglosheimer Straße über eine private Wohnstraße. Es müssen keine neuen öffentlichen Straßen oder Wege gebaut werden. Die private Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage (ca. 86 Stellplätze). Im Innenbereich der Bebauung stehen 14 private Besucherstellplätze ebenerdig zur Verfügung. In der Eglosheimer Straße werden 12 neue öffentlich gewidmete Stellplätze als Ersatz für die wegfallenden bisher vorhandenen öffentlichen Stellplätze, hergestellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Eglosheimer Straße. Daran anschließend im Süden befindet sich die Aufstellfläche für Müllfahrzeuge, die durch geeignete Maßnahmen (Sperrfläche etc.) von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden soll.

## 10.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets kann teilweise über bestehende Entsorgungsleitungen im Bereich der Eglosheimer Straße erfolgen, innerhalb des Grundstücks sind ergänzende Leitungen erforderlich. Teile des Oberflächenwassers sind zum Grünzug Pflugfelden hin abzuleiten. Das Dachflächenwasser von den unbegrünten Dächern der Wohnhäuser wird über einen Staukanal gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Eglosheimer Straße zugeführt. Das Oberflächenwasser der Terrassen und Wege wird in die Grünflächen geleitet, die Grünflächen entwässern weitestgehend in den an der Südgrenze befindlichen Sickerstreifen. Im Norden und im Osten können die grenznahen Flächen teilweise auf öffentliche Grünfläche entwässern.

Im gesamten Plangebiet wird das Konzept zur Regenwasserableitung durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen zur Reduzierung und Verzögerung des anfallenden Dachwassers ergänzt.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung erfolgt durch Bereitstellung der entsprechenden Müll- und Wertstoffbehälter am Tage der Abholung. Hierfür ist eine Aufstellfläche der Behälter an der Eglosheimer Straße vor dem Müllraum vorgesehen und mit der AVL im Landratsamt Ludwigsburg abgestimmt. Zur Vermeidung eines Angstraumes im Übergang zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Gehweg ist der „Müllplatz Abholung“ zur Eglosheimer Straße hin zu schließen. Am Tag der Abholung durch die AVL ist der Zugang zu gewährleisten.

Alle notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation, Trink- und Abwasser sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Bei Bedarf sind diese zu erweitern. Eine Abstimmung zwischen Versorgungsträgern und Vorhabenträger im Vorfeld wird empfohlen.

## 10.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um eine fußläufige Anbindung der angrenzenden Wohngebiete an den Grünzug Pflugfelden zu gewährleisten, wird ein Gehrecht (GR2) zugunsten der Öffentlichkeit in der privaten Wohnstraße festgesetzt. Die genaue Lage des Gehrechts orientiert sich dabei am Vorhaben- und Erschließungsplan.

Für die Stellplätze entlang der Eglosheimer Straße und die Besucherparkplätze entlang der privaten Wohnstraße ist ein Fahr- und Gehrecht (FR1/GR1) für die Öffentlichkeit festgesetzt, um eine Nutzung zu ermöglichen und eine Erhöhung des Parkdrucks in der Nachbarschaft durch die Innenentwicklung zu verhindern. Die öffentlichen Stellplätze entlang der Eglosheimer Straße werden auf dem Grundstück des Investors hergestellt und anschließend öffentlich gewidmet. Die Unterhaltungspflicht geht auf die Stadt Ludwigsburg über. Das Leitungsrecht (LR2) sichert die Unterbringung notwendiger Versorgungsleitungen auf den bezeichneten Flächen.

## 10.9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Gutachtens zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen der Beratenden Ingenieure Kurz und Fischer vom 04. Oktober 2012 wurden Untersuchungen durchgeführt, die gezeigt haben, dass Differenzen zwischen faktischer und planungsrechtlich zulässiger Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen bestehen. Die Untersuchung der Geräuschemissionen durch Gewerbelärm erfolgt daher sowohl auf der Basis pauschaler Ansätze mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln als auch anhand einer detaillierten Modellierung der tatsächlich vorhandenen Situation.

Folgende Ergebnisse wurden hierzu erzielt:

- Infolge von Straßenverkehrseinwirkungen werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN18005 am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) im Nahbereich der Eglosheimer Straße und an den Gebäudefassaden mit nordöstlicher Ausrichtung in Richtung Schwieberdinger Straße überschritten.
- Die Untersuchung der zu erwartenden Geräuschemissionen aus Gewerbelärm anhand von pauschaler flächenbezogener Emissionsansätze führt zu Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht an den Gewerbeflächen zugewandten Gebäudefassaden.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bei Berücksichtigung der vorhandenen planungsrechtlichen Situation ergibt sich eine Konfliktsituation welche im Bebauungsplanverfahren zu lösen ist. Mit Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts mit dem Aktenzeichen 4 BN 6/12 vom 07.06.2012 wird eine Konfliktlösung durch Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erzielt.

### Auswirkungen des Plangebiets

Die Auswirkungen des Plangebiets auf die umliegenden schützenswerten Bereiche sind vernachlässigbar und wurden daher nicht weiter betrachtet. Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen kommt es zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der auf den Gewerbeflächen ansässigen Gewerbebetriebe.

## 10.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

In der Konfliktanalyse der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung wird darauf hingewiesen, dass das untersuchte Gebiet kein Habitatpotential für europäische bzw. streng geschützte Vogelarten aufweist. Fledermäuse mit FFH-Status nutzen das Gebiet nur als Nahrungsraum.

Das Baumwiesengebiet im nördlichen Bereich muss zum Baugebiet hin durch eine geeignete Hecke geschützt werden (Pfg1), um einen teilweisen Funktionsverlust der Habitats durch Beunruhigung von Vogelindividuen bzw. Brut durch akustische und visuelle Störreize sowie Erschütterungen zu verhindern, bzw. zu minimieren.

Zudem müssen die Hecken im südlichen Bereich, die beseitigt werden, durch Heckenneupflanzungen kompensiert werden (Pfg2), um die ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sollen als eine sinnvolle Ergänzung an den Stellen erfolgen, an denen ein Anwachsen überhaupt möglich ist und nicht durch den Schattendruck bestehender Bäume und Nachbarpflanzungen beeinträchtigt wird. Dies ist auf mind. 40% der Grundstücksgrenze im Süden möglich.

Die Festsetzung der intensiven Begrünung der Tiefgaragenflächen (Pfg 3) dient vorwiegend der Steuerung des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser.

Die festgelegten Baumstandorte (Pfg 5) dienen der Eingrünung des Gebiets und der Kompensation der durch die Bebauung entfallenden vorhandenen Bäume.

Die Gesamtheit der Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches kompensieren die Eingriffe, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert. Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, insbesondere Vögel, werden gewahrt. Die Neupflanzungen sind gemäß dem Freiflächengestaltungsplan auszuführen, auf den Durchführungsvertrag wird verwiesen.

Zur Unterstützung und Erhaltung der heimischen Flora und Fauna werden für alle festgesetzten Pflanzgebote heimische Arten vorgeschrieben. Die maximale Höhe von 1,50 m orientiert sich

dabei am Nachbarrechtsgesetz und soll den Wunsch nach Privatheit würdigen und gleichzeitig Sichtbezüge und Offenheit innerhalb des Gebiets und nach außen wahren.

## 10.11 Altlasten

Aktuell liegen keine Anhaltspunkte vor, die auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches hinweisen.

## 11. Örtliche Bauvorschriften

### **Dach- und Fassadengestaltung**

Die Dach- und Fassadengestaltung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, um den Charakter Pflugfeldens zu sichern und ein gutes Einfügen der neuen Bebauung zu gewährleisten. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und glänzende sowie grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen.

### **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind in Anlehnung an die umgebende Bebauung generell entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan gärtnerisch anzulegen.

### **Gestaltung der Zugänge und Zufahrten**

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg sind für private Zufahrten, private PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausführung der Oberflächen dient der Minimierung der Eingriffswirkung zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

### **Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Automaten werden ausgeschlossen, um den Charakter der umliegenden Wohnbebauung zu erhalten und diese nicht zu beeinträchtigen.

### **Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) Nr. 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Somit ist die Stromversorgung durch Freileitungen verboten. Dies hat zur Folge, dass die Stromleitungen unterirdisch geführt werden müssen.

Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Es muss berücksichtigt werden, dass die Gesetzesbegriffe sich nicht notwendigerweise am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niedrigerer Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen. Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebausträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebietes und des Straßenraums führt.

### **Einfriedungen**

Die neue Wohnbebauung soll sich gegenüber dem Bestand öffnen und das gestalterische Erscheinungsbild des Gebiets nicht beeinträchtigen. Mit der Festsetzung, dass nur lebende Einfriedungen verwendet werden, wird eine Gestaltung vorgeschrieben, die weitestgehend dem Bestand entspricht und dafür sorgt, dass sich die neue Planung gut einfügt. Mauern sind unzulässig, da sie die Durchlässigkeit für Tiere beeinträchtigen und Sichtbezüge verhindern, die das stadträumliche Zusammenwachsen des Bestandes mit der Neubebauung fördern sollen.

Im Übergang der Privatgärten zum Grünzug Pflugfelden sind kleinere Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 50 cm im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, die eine Modellierung des Geländes bewirken. Diese kleinen Mauern sind zulässig, um eine räumliche Abgrenzung der privaten Flächen ohne das Errichten von Zäunen zu ermöglichen.

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur lebendige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, um den Straßenraum nicht einzuengen und keinen Angstrum zu erzeugen. Stützmauern entlang der Eglosheimer Straße sind nur zum Abfangen von Erdaufschüttungen zulässig. Aus optischen Gründen sollen erforderliche Absturzsicherungen in die zulässigen Hecken integriert werden.

Die Hainbuchenhecken im Plangebiet sind maximal 1,50 m hoch, um den Wunsch nach Privatheit zu würdigen und gleichzeitig Sichtbezüge und Offenheit innerhalb des Gebiets zu wahren.

### **Außenantennen**

Um die Qualität der Wohnbebauung durch störende Elemente an der Fassade nicht zu beeinträchtigen ist pro Wohngebäude nur 1 Außenantenne zulässig. Durch das Anpassen der Außenantenne an die Dach- oder Fassadenfarbe rückt die Antenne in den Hintergrund und die Gestaltung des Hauses in den Vordergrund.

### Stellplatzverpflichtung

Abweichend von der Stellplatzverpflichtung nach Landesbauordnung (LBO) sind im Plangebiet pro Wohneinheit 1,3 Stellplätze baurechtlich nachzuweisen. Dadurch soll aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen das Parken im Straßenraum vermieden werden. Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

## 12. Umweltbelange

### 12.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs am 1. Januar 2007 kann nach § 13a BauGB bei entsprechenden Gebieten im Innenbereich das „beschleunigte Verfahren“ angewandt werden. Mit dieser gesetzlichen Grundlage sind die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter darf bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen. Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) S. 1 BauGB) abgesehen. Eine überschlägige verbale Bewertung des Plangebietes hinsichtlich der Umweltauswirkungen wurde dennoch durchgeführt.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	<p><i>Vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen wurden vom Vorhabenträger entfernt, auch das ehemalige Wohngebäude wurde abgebrochen. Derzeit finden sich an Biotopstrukturen offener Boden und Wiese.</i></p> <p>Insgesamt konnten sieben Vogelarten festgestellt werden, die dort als Brutvögel vorkommen. Alle diese Arten hatten ihren Neststandort in der Heckenzone am Südrand des Bebauungsplan-Gebiets.</p> <p>Insgesamt konnten zwei Fledermausarten, nämlich der Große Abendsegler und die Zwergfledermaus, festgestellt</p>	<p>Das Untersuchungsgebiet weist kein Habitatpotential für europäische bzw. streng geschützte Vogelarten auf. Die „besonders geschützten“ Arten, die nachgewiesen werden konnten, sind ausnahmslos „nicht gefährdet“. Die Bestandsentwicklung ist mit Ausnahme der Türkentaube nicht negativ. Die Türkentaube weist landesweit eine Bestandsabnahme im 25-jährigen Zeitraum zwischen 20 und 50 % auf. Die lokalen Populationen aller nachgewiesenen Arten sind stabil.</p>

## Begründung zum Entwurfsbeschluss

	werden, die das Gebiet allerdings nur als Nahrungsraum nutzten.	
Boden	Der Boden war mit Ausnahme des Wohngebäudes unversiegelt. <i>Der Versiegelungsgrad der Gebäude beträgt GRZ 0,4, mit einer maximalen Überschreitung bis GRZ 0,9 nimmt die Versiegelung weiter zu.</i>	Mit dieser Wohnbebauung wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Weiter dient die Bebauung der Schaffung von Wohnraum in Pflugfelden.
Wasser	Der Boden war mit Ausnahme des Wohngebäudes unversiegelt. <i>Der Versiegelungsgrad der Gebäude beträgt GRZ 0,4, mit einer maximalen Überschreitung bis GRZ 0,9 nimmt die Versiegelung weiter zu.</i>	Im Bereich der Tiefgarage wird eine Erdüberdeckung von mindestens 0,35 m eingehalten, so dass in diesem Bereich von einem natürlichen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden kann. Die Grundwasserneubildung kann beeinträchtigt werden.
Klima und Luft	<i>Im südlichen Bereich sind 2-geschossige, im nördlichen Bereich 3-geschossige Wohnbebauungen geplant.</i>	Der eigentliche Grünzug Pflugfelden wird qualitativ und flächenmäßig aufgewertet. Er bleibt trotz der Bebauung als Frischluftschneise in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung der geplanten Luftschneise im Bereich Gewerbepark Waldäcker bestehen. Gemäß dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist die Bebauung des Plangebiets, das auch früher schon hätte bebaut werden können, einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich vorzuziehen.  Von einer ausreichenden Durchgrünung und von einer ausreichenden Ausgleichfunktion für das Schutzgut Klima im Wohngebiet kann ausgegangen werden.
Landschaftsbild	<i>Im südlichen Bereich ist eine 2-</i>	Die Wohnbebauung markiert den



und Erholung (Ortsbild)	<i>geschossige, im nördlichen Bereich eine 3-geschossige Wohnbebauungen geplant.</i>	Auftakt von Pflugfelden. Das Plangebiet erhält eine direkte Wegeverbindung zum Grünzug Pflugfelden. Der Freiflächengestaltungsplan sieht eine ausreichende Begrünung des Plangebietes vor.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<i>Im südlichen Bereich ist eine 2-geschossige, im nördlichen Bereich eine 3-geschossige Wohnbebauungen geplant. Dadurch kommt es zu einem Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, wodurch die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt werden können. Zudem ist Verkehrslärm aus der Eglosheimer und Schwieberdinger Straße gegeben.</i>	Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist an den betroffenen Fassaden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 der ausreichende Schallschutz durch passive Maßnahmen sicher zu stellen. Diese sind in den Textteil zum Entwurfsbeschluss aufgenommen worden (Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen).  Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahmen ist keine zusätzliche Einschränkung der auf den Gewerbeflächen ansässigen Gewerbebetriebe zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	-

## 12.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	Die Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans sorgt für die innere Durchgrünung des Gebietes. Der Wegfall von 3 straßenbegleitenden Bäumen entlang der Eglosheimer Straße wird durch 3 hochstämmige Obstbäume (Neupflanzung) kompensiert. Der Wegfall der südlichen Gehölzstruktur (Hecke) wird durch Neupflanzungen gem. dem Freiflächengestaltungsplans im Grünzug Pflugfelden kompensiert. Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, insbesondere Vögel, werden gewahrt.
Boden	Die private Wohnstraße, Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Wasser	Die private Wohnstraße, Stellplätze und Zugänge sind wasserdurchlässig zu gestalten.
Luft und Klima	Durch den Freiflächengestaltungsplan wird für eine ausreichende Durchgrünung gesorgt und somit eine Ausgleichsfunktion für Klima und Luft geschaffen.
Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung	---

### 13. Eigentumsverhältnisse, Flächenbilanz und Kosten

#### 13.1 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der Flächen im Plangebiet ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Kleinere Teilflächen, die derzeit noch im Besitz der Stadt sind, sollen an den Vorhabenträger veräußert werden. Zur Sicherung und Aufwertung des Grünzugs Pflugfelden, werden entsprechende Grundstücksteilflächen vom Vorhabenträger auf die Stadt übertragen.

#### 13.2 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets	ca. 0,70 ha	100 %
------------------------	-------------	-------

davon:

Allgemeine Wohnbauflächen	ca. 0,52 ha	74 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,04 ha	6 %
Private Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha	10 %
Grünzug, Spielplatz	ca. 0,07 ha	10%

#### 13.3 Kosten

Die Kostenregelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

#### **14. Gutachterliche Grundlagen**

Dr. Jochen Hölzinger

Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zum Bebauungsplan VEP Oberes Hoffeld  
Juli 2012

Kurz und Fischer

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen zum Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Oberes Hoffeld“ in Ludwigsburg  
Gutachten 8509-01, 04.10.2012

#### **15. Planverwirklichung und Durchführung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im September 2013 mit den Hochbaumaßnahmen zu beginnen. Die einzelnen Fristen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 19.04.2013

Jeanette Schuster

Daniel Bauer

Stadt Ludwigsburg,

Fachbereich Stadtplanung  
und Vermessung