



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND  
VERMESSUNG

Bebauungsplan und örtliche  
Bauvorschriften

# „Neckarterrasse Nord“

## Nr. 113/22

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

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen .....	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB3	
3.	Lage im Raum und Plangebiet .....	4
4.	Planungsanlass .....	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
6.	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht.....	6
7.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	6
8.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches .....	6
9.	Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept.....	6
10.	Planinhalte.....	7
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
10.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	9
10.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	9
10.5	Verkehrerschließung .....	10
10.6	Ver- und Entsorgung, Energiekonzept.....	10
10.7	Gehrecht.....	10
10.8	Immissionsschutz.....	11
10.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	11
11.	Örtliche Bauvorschriften .....	12
12.	Umweltbelange .....	14
13.	Flächenbilanz und Kosten.....	14
13.1	Eigentumsverhältnisse .....	14
13.2	Kosten .....	14
14.	Gutachterliche Grundlagen .....	14
15.	Planverwirklichung und Durchführung.....	15

## 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), vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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), vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (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

Es besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung 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.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind im vorliegenden BP-Verfahren gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Neckarterrasse. Das derzeit gültige Planungsrecht sieht in diesem Bereich Mischgebietsnutzung (MI) vor. Geplant war die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und angrenzender Wohnbebauung. Für den geplanten Vollsortimenter muss aufgrund der Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelvollsortimenter“ erfolgen. Die weiteren Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Die gesamte Baulandfläche beträgt ca. 11.770 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 Planungsgebiet liegt im Ludwigsburger Stadtteil Neckarweihingen im Bereich des Baugebietes Neckarterrasse, direkt an der Landesstraße östlich des neuen Nordanschlusses an die L 1100.

Es umfasst die bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen nördlich und südlich der Straße Weinbergblick.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplanentwurf des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 05.07.2013 dargestellt ist.

### 4. Planungsanlass

Das Flurstück 1232/1 sollte schon bei Aufstellung des Bebauungsplans Neckarterrasse die Möglichkeit offen halten, an dieser Stelle einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Der Planung zugrunde gelegt wurde ein Supermarkt (Vollsortimenter).

Im Zuge der vertieften Diskussion um einen Marktstandort in Neckarweihingen und der damit verbundenen Erarbeitung weiterer Gutachten wurde klar, dass die Ansiedlung eines solchen Marktes an diesem Standort auf max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt ist und dafür aus Sicht der höheren Raumaufsichtsbehörde die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelvollsortimenter“ erforderlich ist.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist der gesamte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Bereich des Marktstandortes wurde im Jahre 2008 ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingeleitet (vgl. VL 449/08) mit dem Ziel, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für das erforderliche Sondergebiet zu schaffen.

Mit der Wahl für das erforderliche Sondergebiet „Lebensmittelvollsortimenter“ ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, ist eine Weiterführung des 2008 eingeleiteten Verfahrens nicht mehr notwendig. Das Verfahren wird aufgehoben. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Gleichwohl zeigt die zwischenzeitlich erarbeitete „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Neckarweihingen“ (GMA, Okt. 2011), dass die in der ersten Beteiligungsrunde aufgeworfenen Bedenken zur raum- und regionalplanerischen Verträglichkeit ausgeräumt werden können.

## **6. Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht**

In der Umgebung und im Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 vom 22.09.2010. Das derzeit gültige Planungsrecht sieht in diesem Bereich Mischgebietsnutzung (MI) vor. Geplant war die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und angrenzend Wohnbebauung. Dieses Planungsziel wird beibehalten.

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

Die Stadt Ludwigsburg ist mit Ausnahme des Flurstücks 1691/1, das bereits an die stadteigene Wohnungsbau Ludwigsburg verkauft wurde, Eigentümerin aller weiteren im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegenden Grundstücke. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Betreiberwahlverfahren für das Marktgrundstück durchgeführt mit dem Ziel bis zur Sommerpause 2013 eine Vergabeentscheidung herbeizuführen. Die südlich gegenüberliegenden Wohnbaugrundstücke zwischen der Straße Weinbergblick und Helfensteiner Straße befinden sich in der Vermarktung. Sie sind für Baugruppenprojekte vorgesehen.

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

Im Plangebiet ist die Herstellung der Straße Weinbergblick bis auf den Endbelag der Fahrbahn und der Straßenbäume abgeschlossen. Der zu der geplanten Fuß- und Radwegbrücke führende Weg ist aufgrund der damit zusammenhängenden Rampenanlage nicht hergestellt. Ein baulicher Bestand innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit nicht vorhanden.

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

In Neckarweihingen besteht der dringende Bedarf (Unterversorgung im Lebensmittelbereich, vorhandene Nahversorgungslagen mittel- bis langfristig relativ instabil), die Versorgungslücke in der Nahversorgung mit einem Lebensmittelvollsortimenter zu schließen („Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Neckarweihingen“; GMA Okt. 2011).

Mit dem Beschluss zum Marktstandort (VL 453/12) vom 23.10.2012 hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg entschieden, den im Bebauungsplan „Neckarterrasse“ Nr. 113/21 dafür gesicherten Standort zu realisieren. Voraussetzung ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelvollsortimenter“, welches auf dem Planungskonzept des Bebauungsplans Neckarterrasse aufbaut und unter Einbeziehung der bisher erarbeiteten Gutachten insbesondere zur raumplanerischen Verträglichkeit, des Lärms und des Verkehrs die Grundlagen des Bebauungsplanverfahrens bildet.

## **10. Planinhalte**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Marktgrundstück von knapp 7.000 qm wird als sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. Die benachbarten Bauflächen sind unverändert für Wohnbebauung vorgesehen und werden im Gegensatz zu bisher, wo der gesamte Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt war, nunmehr gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, die weiteren in Neckarweihingen bestehenden Versorgungslagen und den Ortskern nicht weiter zu schwächen. Die weiteren Ausschlüsse von unzulässigen Vorhaben werden vom Bebauungsplan Neckarterrasse übernommen, der die Umgebung prägt, genau wie dort werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um Störungen der Wohnfunktion möglichst gering zu halten. Die partielle Ergänzung der Wohnungsnutzung durch kleinmaßstäbliche Arbeitsstätten im Sinne von § 4 Abs. 2, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ist möglich und planerisch erwünscht.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Sondergebiet selbst wird durch die Grundstücksgröße sowie die Begrenzung auf max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingeschränkt. Damit wird die regionalplanerische wie auch ordnungsgemäße Verträglichkeit gewährleistet und schädliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden oder andere Ortsteile Ludwigsburgs verhindert.

Wie im gesamten Baugebiet Neckarterrasse wird auch hier das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Gebäudehöhe (GH max bestimmt).

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf eine Bezugshöhe (BH) die für jedes Baufeld als Höhe in m über NN festgelegt wird. Die Bezugshöhe entspricht der zwingend herzustellenden Geländehöhe im Gartenbereich bzw. der Außenanlagen und liegt etwa auf der Höhe der bergseitig vorgelagerten Erschließungsstrasse. Die Bezugshöhe für Gebäude in Bereichen mit zulässigen Tiefgaragen ist die maximale Oberkante Tiefgarage. Die Festsetzung von Bezugshöhen ersetzt die häufig verwendete Definition von „Erdgeschossfußbodenhöhen“. Da durch die Verwendung von „Bezugshöhen“ nur die absolute Höhenentwicklung festgelegt ist, nicht jedoch die innere Aufteilung von ebenen Geschossen, lässt sie eine höhere topologische Vielfalt zu.

Durch die Bindung der Bezugshöhe im Bereich der Stellplätze des Sondergebietes an das Straßenniveau der angrenzenden Straße „Weinbergblick“ wird gewährleistet, dass der

Parkplatz sich in die vorhandene Topographie einfügt. Die mögliche Unterschreitung um 0,4 m gibt dem Bauherrn die mögliche Flexibilität bei der Gestaltung dieser großen Fläche.

Durch die verhältnismäßig knappe Bemessung der GH max wird auch sichergestellt, dass auch flach geneigte Pultdächer die Talsicht aus den oberen Geschossen der darüber liegenden Gebäude nicht beeinträchtigen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu ebenfalls festgelegten Bezugshöhen zugelassen. Damit wird verhindert, dass durch großflächige Abgrabungen Vollgeschosse unterhalb der festgesetzten Bezugshöhe gebaut und so die Funktion der Höhenfestsetzungen bei der Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung unterlaufen werden.

Um trotz der aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gewünschten hohen Bebauungsdichte bei geringer Höhenentwicklung Stellplätze, Zuwege und Gartensitzplätze in angemessener Größe zu ermöglichen, wird gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 die Überschreitung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen in dem Bereich WA 1 um bis zu 75% zugelassen.

Der Bereich des WA 2 zeichnet sich durch einen relativ hohen Baukörper (Gebäudehöhe 18 m) auf einem relativ kleinen Baufenster aus. Das wird durch eine Festsetzung der GRZ auf 0,3 dokumentiert.

Die dabei erzielbare Geschossfläche kann über der im § 17 (1) BauGB genannten Höchstgrenze liegen. Das wird durch den Umstand ausgeglichen, dass das Grundstück sowohl nach Norden hin am Rande des Baugebietes im Übergang zur Grünlandschaft liegt, als auch sich östlich davon eine große öffentliche Grünfläche befindet, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind und die verkehrliche Verträglichkeit gewährleistet ist.

Gleichzeitig ist die Flächeninanspruchnahme durch die unterirdische Tiefgarage, die außerdem dort untergebrachte unterirdische Heizzentrale für den Spitzenlastbereich des gesamten Baugebietes sowie die mit einem Gehrecht belegte Fläche beim Quartiersplatz außerordentlich hoch. Um diesen, an dieser Stelle städtebaulich gewünschten Nutzungen Rechnung zu tragen, wird hier eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,83 festgesetzt.

Im Sondergebiet ist ebenfalls eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplatzanlagen und Zufahrten um 100% und damit bis zur Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 S. 4 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Diese Regelung soll die Unterbringung der größeren Anzahl notwendiger Stellplätze ermöglichen, die bei der Einzelhandelsnutzung zu erwarten sind.



### **10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des durch den städtebaulichen Entwurf des Baugebietes Neckarterrasse vorgegebenen typologischen und gestalterischen Rahmens soll bei der Realisierung der Einzelgebäude eine möglichst weitgehende architektonische Freiheit ermöglicht werden. Zudem soll es auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich sein, auf bestimmte Grundstückswünsche und Veränderungen des Wohnungsmarktes zu reagieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deshalb überwiegend als durchgehende Baustreifen mit Baugrenzen festgelegt.

Für das im SO unmittelbar nordöstlich der Ortseinfahrt liegende Baufeld ist eine einzige zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, auf der eine Bebauung gemäß den Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung ohne weitere räumliche Eingrenzung möglich ist. Durch eine Baulinie auf der südwestlichen Schmalseite an der Ortseinfahrt wird sichergestellt, dass dieser städtebaulich wichtige Bereich des Ortseinganges bebaut wird. In dem stark dem Verkehrslärm ausgesetzten Grundstück ist ein Baukörper erwünscht, der der Abschirmung der weiter südlich gelegenen Gebiete dient. Als abweichende Bauweise (a1) wird dort die Längenbeschränkung der Offenen Bauweise nicht angewendet, da der erwartete Baukörper des Vollsortimenters länger als 50m sein wird.

Mit der abweichenden Bauweise (a2) wird die Bauweise für diejenigen Hausgruppen definiert, die quer zu den Erschließungsstraßen angeordnet sind.

Um innerhalb der vorgegebenen räumlichen Struktur einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird die Überschreitung der Baugrenzen mit Erkern und Balkonen in einem gewissen Umfang bis zu einer Tiefe von 50 cm erlaubt.

### **10.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Für Tiefgaragen (Garagen unterhalb der Geländeoberfläche) sind ebenfalls bestimmte Grundstücksbereiche ausgewiesen. Sie sind intensiv zu begrünen, wobei die Oberkante Tiefgarage eine in Meter über Normal Null festgesetzte maximale Bezugshöhe (HTG<sub>Amax</sub>) nicht überschreiten darf. Auf der der Südseite der Häuser in WA 1 sind neben offenen Stellplätzen auch Stellplatzüberdachungen (Carports) zugelassen, jedoch keine geschlossenen Garagen. Für die Carportdächer gilt eine Längenbegrenzung von 6,00 m sowie ein Grenzabstand von den Fahrbahnflächen von 0,50 m. Mit diesen Regelungen soll die im städtebaulichen Entwurf angestrebte Aufenthaltsqualität der Wohngärten und der zusammenhängend begrüneten ruhigen Binnenzonen gesichert, sowie Konflikte mit dem Fahrverkehr auf den öffentlichen Straßen vermieden werden.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird durch eine Positivliste geregelt, die sich auf die für die vorgesehene Hauptnutzung notwendigen oder erwünschten und die Gebäude funktional und gestalterisch sinnvoll ergänzenden Anlagen beschränkt: Kinderspielgeräte, Fahrradabstellplätze, Sichtschutz für Müllbehälter, offenen Pergolen, Zisternen, Geschirrhütten. Die Größe von Pergolen wird dabei auf die Dimension einer gut nutzbaren

Terrasse, diejenige von Geschirrhütten auf ein handelsübliches Maß begrenzt. Damit Geschirrhütten nicht die Wirkung des öffentlichen Raumes beeinträchtigen, sind sie erst ab einer Entfernung von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Insgesamt soll mit diesen Regelungen eine unerwünschte Stückelung der Gartenzonen und die weitere Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

## **10.5 Verkehrserschließung**

Die bisher vorgesehene Verkehrserschließung wird beibehalten. Für die prognostizierte Verkehrsverteilung im Bereich des Stadtteils Neckarweihingen wird auf das Gutachten von Brenner Plan vom 06.10.2011 verwiesen, welches im Rahmen des Abwägungsprozesses für die beiden damals in der Diskussion stehenden Standorte erarbeitet worden ist.

## **10.6 Ver- und Entsorgung, Energiekonzept**

### Energieversorgung

Der Planbereich ist an das von den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim betriebene Nahwärmenetz angeschlossen.

### Niederschlagswasser

Das vom Wassergesetz Baden-Württemberg vorgegebene Ziel, das Niederschlagswasser durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beseitigen, wird durch ein Bündel von Maßnahmen erreicht:

Die größtenteils flach geneigten Dachflächen werden begrünt. Dadurch wird eine übermäßige Erwärmung der Gebäudeoberflächen verhindert und das Kleinklima stabilisiert. Darüber hinaus entsteht ein wirksamer Puffer beim Abfließen von Regenwasser.

Das Wasser von Dach- und Straßenflächen wird unabhängig vom Schmutzwasser über ein separates System in einem wechselfeuchten Retentionsbereich am tiefsten Punkt des Gebietes gesammelt.

Die Wassermengen, die dort nicht verdunsten oder versickern, werden über den neu angelegten naturnah gestalteten Entwässerungsgraben dem Neckar zugeführt.

## **10.7 Gehrecht**

Das im Bereich der Rampe des Fuß- und Radwegsteiges vorgesehene Gehrecht wird aus dem Bebauungsplan Neckarterrasse übernommen.

## **10.8 Immissionsschutz**

Zur Bestimmung notwendiger aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz sind. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau - in weiten Bereichen des Plangebietes überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind deshalb vorzusehen.

Aus räumlichen und städtebaulichen Gründen kommen weitergehende als die im Bebauungsplan „Neckarterrasse“ projektierten aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Daher muss ein ausreichender Schutz gegen die Verkehrslärmimmissionen durch passive Maßnahmen an den Gebäuden gewährleistet werden. Die Grundrisse der Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Lärmschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden. Entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen bestimmte Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils zu erreichen und nachzuweisen.

Für die Wohnungen mit Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der erforderliche Mindestluftwechsel für die Schlafräume nachts auch ohne das Öffnen der Fenster gewährleistet werden kann.

Für den Fall, dass vom vorgesehenen Erschließungs- bzw. Anlieferungskonzept abgewichen werden sollte, muss im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Gutachten nachgewiesen werden, dass der erforderliche Lärmschutz gegenüber der benachbarten Wohnbebauung eingehalten wird.

## **10.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und -geboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Neckarterrasse“. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und insbesondere der Gestaltung der Straßenräume. Die Dachbegrünung von Gebäuden und Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.) verbessert neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

Das Oberflächenwasser wird getrennt vom Brauchwasser und über einen naturnah ausgebildeten Entwässerungsgraben dem Neckar zugeführt. Durch wasserdurchlässige Beläge, extensive Dachbegrünung sowie die Rückhaltung des gesammelten Regenwassers in einem wechselfeuchten Biotop werden die anfallenden Wassermengen reduziert und zurückgehalten.

Durch die Reduzierung der Oberflächenversiegelung soll die Funktion des Bodens weitgehend erhalten bleiben.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Gestalterische Vorschriften**

Die Vorschriften des Bebauungsplans zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nach § 74 1 LBO sollen die baugestalterischen Absichten verwirklichen und eine städtebauliche Einfügung in die Nachbarschaft sowie der Gebäude untereinander 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 8° Dachneigung vorgesehen.

Dadurch wird sowohl die Begrünung der Dachflächen als auch die Anbringung von Solar- und Fotovoltaikanlagen begünstigt. Darüber hinaus erlauben die flachen Dächer bei hintereinander angeordneten Gebäuden in dem zum Neckar hin abfallenden Gelände die bestmögliche Sonneneinstrahlung und Aussicht.

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 sollen unangemessene Einschränkungen der Gebäudenutzung vermieden werden. Zugleich wird sichergestellt, dass technische Aufbauten das Siedlungsbild nicht dominieren.

Um eine geordnete und stadtbildverträgliche Unterbringung der zur Müllentsorgung notwendigen Abfallbehälter sicherzustellen, sind auf jedem Baugrundstück Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen und durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

Ein zentrales Element der städtebaulichen Konzeption ist die Terrassierung des Geländes in Stufen mit jeweils weitgehend ebenen Gartenzonen. Hierzu wird zwischen den Baukörpern eine zwingend herzustellende Geländehöhe festgesetzt sowie die Lage der Stützmauern, die zu deren Herstellung dort notwendig sind, wo keine Gebäude/Garagen den Geländesprung aufnehmen.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie zur Zulässigkeit von Einfriedungen und privaten Stützmauern sollen eine städtebaulich verträgliche Gestaltung und ein anspruchsvolles Siedlungsbild gewährleisten. Die Höhenbeschränkung von Einfriedungen auf 1,50 m sowie die Längen- und Höhenbeschränkung von Sichtschutzwänden stellen sicher, dass die Gärten zwischen den Hausreihen als zusammenhängende Grünbereiche wahrgenommen werden. Die Höhenbeschränkung von Stützmauern und die Festsetzung verglasteter Öffnungen soll ein

einheitliches Erscheinungsbild und eine Gliederung und Auflockerung besonders hoher Stütz-, Lärm- und Sichtschutzwände z. B. entlang der Hauptstraße sicherstellen. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll einer ökologisch abträglichen hohen Bodenversiegelung entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere auch für die Ausführung von Stellplätzen, Carports, Garagen und ihren Zufahrten.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes wird wegen der höheren Lärmbelastung der benachbarten Wohnbebauung auf die Festsetzung eines (sickerfähigen) Pflasterbelages der Parkplatzzufahrt und der Fahrgassen durch den höheren Parkplatzumschlag und das Befahren mit Einkaufswagen verzichtet.

### **11.2 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen und Werbeanlagen**

Das städtebauliche Gesamtkonzept, das aus der besonderen topografischen Situation ein Freiraumkonzept mit vielfältigen Durchblicken und Dachaufsichten ableitet, stellt besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume sowie der Dachbereiche. Um Störungen zu minimieren sind Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen und die Zulässigkeit von Außenantennen auf ein unerlässliches Mindestmaß unter Beachtung der gestalterischen Einbindung begrenzt.

Die städtebauliche Forderung nach einem attraktiven, ansprechenden Stadteingang sowie eines attraktiven ansprechenden Wohngebietes 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 Stätte der Leistung, 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. Dem gleichen Ziel dient der Ausschluss über Dächern oder Gebäudeecken.

### **11.3 Stellplatzverpflichtung**

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze ist für Gebäude mit mehr als einer Wohnung mindestens 1,2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt, für Gebäude mit nur einer Wohneinheit werden 2 Stellplätze gefordert.

Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinaus ist sowohl städtebaulich als auch aus Verkehrsgründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Der übliche Motorisierungsgrad vergleichbarer Wohngebiete liegt im Allgemeinen bei 1,5 Personenkraftfahrzeuge pro Wohneinheit. Im Baugebiet selbst wird nur eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze ausgewiesen, da das Parken im Straßenraum nur kurzzeitig und überwiegend für Besucher erwünscht ist. Somit sind verkehrsbelastende Verhältnisse zu befürchten, wenn für die neuen

Wohnquartiere keine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze verlangt wird. Die vorgesehene Baustruktur ermöglicht die städtebaulich verträgliche Unterbringung der erhöhten Stellplatzzahl auf den eigenen Baugrundstücken. Der öffentliche Raum wird dadurch von parkenden Fahrzeugen und Parksuchverkehr entlastet, was seine Aufenthaltsqualität erheblich steigert.

## 12. Umweltbelange

Bestandssituation Naturschutz

Die Erschließungsmaßnahme Neckarterrasse wurde im Wesentlichen im Sommer 2012 fertig gestellt. In diesem Zusammenhang wurden die Flächen des Sondergebietes sowie des daneben liegenden WA Grundstücks erstmalig hergestellt (angeschüttet und verdichtet). Der Bereich für Wohnbebauung südlich der Straße ‚Weinbergblick‘ ist seit Beginn der Erschließungsmaßnahme freigeräumt.

Hinweise für erhebliche Beeinträchtigungen für nach BNatSchG geschützte Arten liegen nicht vor.

## 13. Flächenbilanz und Kosten

Fläche des Plangebiets	ca. 12.867 m <sup>2</sup>	ca. 100 %
davon:		
Allgemeine Wohnbaufläche	ca. 4.776 m <sup>2</sup>	ca. 37 %
Sondergebiet	ca. 6.994 m <sup>2</sup>	ca. 54 %
Verkehrsflächen	ca. 1.097 m <sup>2</sup>	ca. 9 %

### 13.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Bereich des WA 2 wurde an die Wohnungsbau Ludwigsburg veräußert. Die restlichen Grundstücke befinden momentan sich im Eigentum der Stadt Ludwigsburg.

### 13.2 Kosten

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an.

## 14. Gutachterliche Grundlagen

Der Planung zugrunde liegen folgende Gutachten:

- Schallimmissionsprognose „Neckarterrasse“; Gutachten Nr. 6044-02, Kurz + Fischer GmbH; Winnenden; 11.02.2009 mit Ergänzungen 15.02.2010
- Verkehrsgutachten Supermarktstandort Neckarweihingen, Brenner Plan GmbH, 06.10.2011
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes im Stadtteil Neckarweihingen der Stadt Ludwigsburg, GMA, Oktober 2011

## **15. Planverwirklichung und Durchführung**

Parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren wird ein Betreiberauswahlverfahren zur Grundstücksvergabe des Marktgrundstücks durchgeführt. Mit einer Bebauung des Marktgrundstücks wird 2014 gerechnet.

Das benachbarte an die Wohnungsbau Ludwigsburg veräußerte Grundstück wird gegenwärtig beplant. Mit einer Bebauung ist noch im Laufe des Jahres 2013 zu rechnen.

Die auf der anderen Seite der Straße Weinbergblick liegenden Wohnbaugrundstücke sind für Baugruppenprojekte vorgesehen und befinden sich momentan in der Vermarktung.

Aufgestellt, Ludwigsburg 05.07.2013

gez.

Ralph Wilczek

Stadt Ludwigsburg  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung