



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND  
VERMESSUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
und örtliche Bauvorschriften

**„Gartenstraße“**

**Nr. 012/14**

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

Ludwigsburg, 24.04.2014

## **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> .....	5
<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> .....	6
<b>8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches</b> .....	7
<b>9. Planungsziel und Städtebauliches Konzept</b> .....	7
<b>10. Vorgesehene 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 Stellplätze und Tiefgarage.....	9
10.5 Verkehrsflächen.....	9
10.6 Ver- und Entsorgung.....	10
10.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	10
10.8 Immissionsschutz .....	11
10.9 Pflanzgebote.....	12
10.10 Altlasten .....	12
<b>11. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	12
<b>12. Umweltbelange</b> .....	14
12.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes.....	14
12.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter	17
<b>13. Flächenbilanz und Kosten</b> .....	18
13.1 Flächenbilanz .....	18
13.2 Kosten .....	18
13.3 Gutachterliche Grundlagen .....	18
<b>14. Planverwirklichung und Durchführung</b> .....	19

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440).
- Die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

## 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB 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 (§ 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 „Gartenstraße“ Nr. 014/12 gegeben:

- Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine **„andere Maßnahme der Innenentwicklung“**. Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Innenstadt und ist im Wesentlichen von Wohngebäuden mit teilweise Büronutzung umgeben. Das derzeit gültige Planungsrecht sieht auf dem Grundstück eine Parkhauserweiterung vor. Dieses Planungsziel soll aufgegeben werden. 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 Wohnbaulandfläche beträgt ca. 1852 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 westlichen Teil der Innenstadt von Ludwigsburg. An das Grundstück grenzen südlich das Deutsch-Französische Institut, nördlich ein Mehrfamilienhaus sowie östlich das Parkhaus Asperger Straße an, welches von der Ludwigsburger Parkierungsanlagen GmbH betrieben wird.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 278 und 278/2.



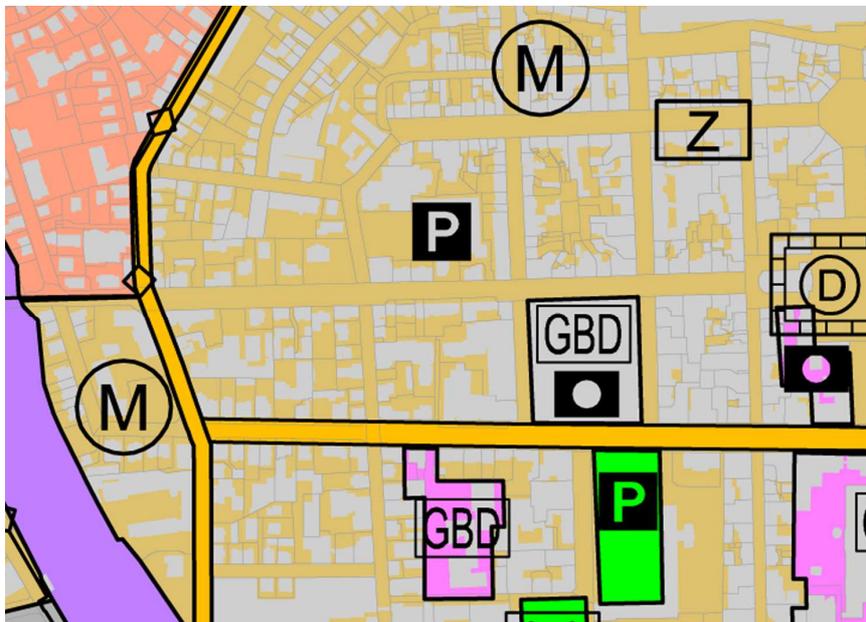
Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 24.04.2014 dargestellt ist.

#### 4. Planungsanlass

Durch den Neubau der Rathaustiefgarage, der Tiefgarage Mathildenareal sowie des Parkhauses am Westportal hat die Stadt Ludwigsburg in zentraler Lage zahlreiche, attraktive Parkierungsflächen neu geschaffen. Eine Erweiterung des Parkhauses Asperger Straße im Plangebiet ist aufgrund des umfangreichen städtischen Parkierungsangebotes nicht mehr erforderlich. Nachdem der Ausschuss für Wirtschaft Kultur und Verwaltung am 03.05.2011 dem Verkauf des städtischen Baugrundstücks nach dem in der Beschlussvorlage Nr. 078/2011 dargestellten 2-stufigen Vergabeverfahren zugestimmt und der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 05.05.2011 die für den Verkauf geltenden städtebaulichen Kriterien beschlossen hat, wurde das Grundstück am 09.07.2011 in der Ludwigsburger Kreiszeitung zum Verkauf ausgeschrieben. Im Rahmen des 2-stufigen Vergabeverfahrens hat die Firma Schöner Wohnen Bauträger GmbH den Zuschlag erhalten, das Vorhaben zu realisieren.

Um die baurechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. 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 13.12.2012 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB beschlossen.

#### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg ist das Flurstück als Gemischte Baufläche dargestellt. Weitere übergeordnete Festsetzungen enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Für das Plangebiet ist künftig eine Wohnnutzung vorgesehen. Im Wege der Berichtigung wird der betreffende Bereich des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in eine Wohnbaufläche geändert.

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

### **6.1 Im Geltungsbereich**

Im Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Wilhelmstraße – Parkhaus Asperger Straße“ Nr. 012/08 vom 10.11.1973. Das derzeit gültige Planungsrecht sieht auf dem Grundstück eine Parkhauserweiterung vor. Dieses Planungsziel soll – bis auf eine kleine verbleibende Restfläche entlang des Parkhauses – aufgegeben werden.

### **6.2 Planungsrecht in der Umgebung**

Bebauungsplan „Hospitalstraße“ Nr. 012/09 vom 25.05.1977

Bebauungsplan „Asperger Straße“ Nr. 012/10 vom 13.05.1978

Bebauungsplan „Wilhelmstraße, ehemalige Wernersche Anstalten“ Nr. 012/11 vom 02.10.1985

Baulinienplan Nr. 4/2 vom 08.02.1895

Baulinienplan Nr. 4/12 vom 16.05.1930

Baulinienplan Nr. 4/24 vom 19.05.1953

Baulinienplan Nr. 4/34 vom 27.01.1959

Baulinienplan Nr. 4/38 vom 19.01.1961

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

Die Stadt Ludwigsburg ist Eigentümerin des betreffenden Flurstücks Nr. 278/2. Das Grundstück wurde durch notariellen Kaufvertrag an den zukünftigen Eigentümer verkauft, wobei eine kleine Restfläche entlang des Parkhauses im Besitz der Stadt bleibt und dem Parkhausgrundstück, Flurstück Nr. 278, zugemessen und der Ludwigsburger Parkierungsanlagen GmbH (PAG) im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung gestellt wird. Diese Fläche soll künftig eine generelle Zugänglichkeit gewährleisten, um u.a. eventuell erforderliche Renovierungs-, Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten an der Westfassade des Asperger Parkhauses durchführen zu können. Die Eigentümer der geplanten Wohngebäude erhalten zudem ein Gehrecht, um erforderliche gärtnerische Arbeiten im festgesetzten Pflanzgebot durchführen zu können.

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

Im Plangebiet befindet sich westlich ein unterirdisches Schmutzfangbecken einschließlich zu- und wegführender Abwasserleitungen mit den zugehörigen Einstiegschächten der Stadt, Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL). Diese Anlagen müssen erhalten und von der SEL weiter betrieben werden. Die restlichen unbebauten Flächen werden als Mitarbeiterstellplätze für angrenzende Dienstleistungen genutzt. Diese Nutzung endete zum 31.08.2013. Teilweise ist das Grundstück mit Gras, Bäumen und Gebüsch bewachsen. Entlang der Nordgrenze befindet sich eine gemeinsame Tiefgaragenzu- und Abfahrtsfläche einschließlich Überdachung und Begrünung. Diese wird von den Eigentümern der Tiefgarage auf dem nördlichen Nachbargrundstück teilweise mitbenutzt. Weiterhin führt der Notausgang (Fluchtweg) /Feuerwehrtzugang vom westlichen Treppenhaus des Parkhauses über das Grundstück und muss künftig weiterhin zur Verfügung stehen.

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eröffnet der Stadt Ludwigsburg die Möglichkeit, eine innerstädtische Brachfläche einer attraktiven Nutzung zuzuführen und in der Innenstadt attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Der Vorhabenträger, die Firma Schöner Wohnen Bauträger GmbH beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnanlage mit 31 Wohneinheiten zu errichten. Die städtebauliche Idee sieht ein Schließen der Raumkante zur Gartenstraße hin mit einem viergeschossigen Vordergebäude vor. Im Innenhof befindet sich im Osten des Grundstücks ein dreigeschossiger Riegel mit integrierter Brand-/Schallschutzwand, der parallel zum Parkhaus „Asperger Straße“ verläuft. 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. Die geplanten 4- und 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser sollen die in der Umgebung vorhandenen Bauungsstrukturen ergänzen und eine Erweiterung des Angebots an Wohnformen darstellen. Weiteres Planungsziel ist es, ein vielfältiges Angebot an Wohnungsgrößen zu schaffen, um für möglichst unterschiedliche Zielgruppen die Innenstadt attraktiver zu gestalten. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Gartenstraße.

## 10. Vorgesehene Planinhalte

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

In dem derzeit geplanten Vorhaben des Vorhabenträgers Schöner Wohnen Bauträger GmbH sind ausschließlich Wohnnutzungen geplant. Das Baugebiet wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht insbesondere den städtebaulichen Entwicklungen im nördlichen Bereich angrenzend an das Plangebiet. In der jüngsten Vergangenheit hat sich hier im Wesentlichen Wohnbebauung entwickelt.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben kann bei Bedarf eine Mischung von Nutzungen ermöglichen.

Zur Sicherung der Wohnbebauung werden die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie wohnverträglich ausgestaltet sind und sich mit den umgebenden Nutzungen keine Konflikte ergeben.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Freiflächenplan. Die im Gebiet geplanten Nutzungen sind bereits bekannt, es wird sich ausschließlich um eine Wohnnutzung handeln.

### 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.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,5 orientiert sich grundsätzlich an der vorhandenen umgebenden Wohnnutzung. Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ und GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich aus der zentralen innerstädtischen Lage und einer damit einhergehenden zunehmenden Dichte. Hinzu kommt, dass die künftige Nutzung im Vergleich zur aktuell zulässigen Nutzung (Erweiterung Parkhaus) eine deutlich geringere Ausnutzung und Versiegelung des Grundstücks vorsieht, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Zudem ist das Plangebiet schon im Bestand mit einem unterirdischen Schmutzfangbecken unterbaut, welches Auswirkungen auf die Anordnung der Parkierung hat. Diese Fläche fließt komplett in die Berechnung der Grundflächenzahl mit ein, kann allerdings aufgrund der vorhandenen Höhenverhältnisse im „Erdgeschoss“ nur bedingt für eine weitergehende Nutzung in Anspruch genommen werden.

Bei der Dimensionierung der Baufenster, der Höhenfestlegungen und der Nutzungsziffern wird besonderer Wert darauf gelegt, dass sich die neuen Gebäude verträglich in die bestehende Situation einfügen, jedoch durch eine angemessene Erhöhung der GRZ und GFZ eine maßvolle Innenentwicklung mit einer zeitgemäßen, nachhaltigen und Ressourcen schonenden Wohnbebauung ermöglicht wird. Die Überschreitung der GFZ resultiert ebenfalls aus der Innenstadtlage und orientiert sich an der bestehenden Größenordnung der Umgebungsbebauung.

Da die Verkehrsflächen nicht öffentlich sondern privat sind, zählen sie anders als bei den umgebenden Grundstücken zur versiegelten Fläche dazu. Um dies zu berücksichtigen, wird die zulässige Erhöhung der Grundflächenzahl für diese Flächen entsprechend angepasst. Die übrigen Nutzungsmaße orientieren sich an der umgebenden Bebauung und den Anforderungen an eine maßvolle Innenentwicklung.

### 10.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster sind auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und angestrebte Form der Bebauung abgestimmt. Balkone und Loggien und andere untergeordnete Bauteile wie bspw. überdachte Eingangsbereiche dürfen die Baugrenzen überschreiten. Maßgeblich ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.03.2014. Dadurch werden bei der Grundrissgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen.

Für den rückwärtigen Baukörper wurde eine Baulinie festgelegt, um aufgrund der innerstädtischen Lage Wohnen zu ermöglichen und gleichzeitig den Blockinnenbereich mit entsprechender Aufenthaltsqualität von Bebauung freizuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine beidseitige gebäudehohe Verlängerung der östlichen Wandscheibe zum Parkhaus hin zulässig. Weiter sind an der Nord- und Südfassade des östlichen Gebäudes eine „Glas-Schallschutzfassade“ zulässig. Diese baulichen Maßnahmen dienen dem Schallschutz der nach Norden und Süden hin ausgerichteten Wohnräume. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.03.2014 wird verwiesen.

### 10.4 Stellplätze und Tiefgarage

Der private ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser soll in der Tiefgarage auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Nach den vorliegenden Planungen sind im Baugebiet insgesamt 31 Wohneinheiten projektiert. Insgesamt stehen 33 Stellplätze (einschließlich 2 Behindertenstellplätze) zur Verfügung.

### 10.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt von der Gartenstraße. Es müssen keine neuen öffentlichen Straßen oder Wege gebaut werden.

Die private Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage. Die Erschließung dieser Tiefgarage erfolgt von der Gartenstraße über die gemeinsame Zufahrt der angrenzenden Wohnbebauung Gartenstraße Nr. 40 - 44.

#### 10.6 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebiets kann teilweise über bestehende Leitungen im Bereich der Gartenstraße erfolgen. Innerhalb des Grundstücks sind ergänzende Leitungen erforderlich. Das Dachflächenwasser von den unbegrüntem Dächern der Wohnhäuser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Gartenstraße zugeführt. Das vom Wassergesetz Baden-Württemberg vorgegebene Ziel, das Niederschlagswasser durch Versickerung zu beseitigen, wird durch die größtenteils flach geneigten begrünten Dachflächen erreicht. Dadurch entsteht ein wirksamer Puffer beim Abfließen von Regenwasser.

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 im westlichen Gebäude auf Ebene der der Tiefgarage.

#### 10.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet verläuft eine Abwasser- und Wasserleitung für das Parkhaus mit einem zu berücksichtigenden Schutzstreifen von 0,75 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Lr 1). Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Dieses Leitungsrecht sichert zudem die bestehenden Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger (EnBW bzw. Rechtsnachfolger (Stadtwerke) und Telekom).

Außerdem existiert auf dem betreffenden Grundstück eine Tiefgaragenzufahrt für die Flst. 288/2 und 290/2, welches mit einem Geh- und Fahrrecht (Gr 1, Fr 1) gesichert werden soll. Diese Zufahrt soll künftig auch als Zufahrt zur Tiefgarage der Neubebauung dienen. Gleichzeitig wird bei Bedarf diese Zufahrtsfläche von der PAG als Zugang/Zufahrt zur rückwärtigen Seite des Parkhauses genutzt, wenn an der Rückfassade Sanierungs- bzw. Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen. Weiterhin wird mit diesem Geh- und Fahrrecht auch die Zugänglichkeit zum Schmutzfangbecken gewährleistet.

Eine zweite Zugänglichkeit zum Schmutzfangbecken wird über ein weiteres Geh- und Fahrrecht (Gr 2, Fr 2) sichergestellt.

Darüber hinaus wird über ein Gehrecht (Gr 3) der erforderliche Fluchtweg mit 1,30 m Breite für das Parkhaus sichergestellt.

Ein weiteres Gehrecht (Gr 4) im Bereich zwischen dem östlichen Baukörper und dem Parkhaus gewährleistet die Zugänglichkeit für die PAG für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten am

Gebäude und die Möglichkeit der Eigentümer des Flurstückes Nr. 278/2, ihre Freiflächen entsprechend zu pflegen.

## 10.8 Immissionsschutz

Zur Bestimmung notwendiger aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse Bestandteil der Festsetzungen zum Lärmschutz sind. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 25. März 2013 werden folgende Lärmpegelbereiche vorgeschlagen:

### **Vordergebäude zur Gartenstraße**

Westfassade                    Lärmpegelbereich IV

Nordfassade                    Lärmpegelbereich III

### **Rückwärtiges Gebäude am Parkhaus**

Ostfassade                      Lärmpegelbereich IV

Nord-/Südfassade              Lärmpegelbereich III

Ansonsten ist von Lärmpegelbereich I bzw. II auszugehen. Die Südfassade des Gebäudes an der Gartenstraße grenzt direkt an das Nachbargebäude an.

Es wird empfohlen, in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, so dass auch während der Nacht bei geschlossenen Fenstern sowohl der Schallschutz als auch eine entsprechende Grundlüftung gewährleistet sind.

Die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Schmutzfangbecken des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer GmbH vom 06.05.2013 werden folgende Beurteilungspegel errechnet:

- Tags (6.00 – 22.00) 48 - 54 dB(A)
- Nachts (22.00 – 6.00) 55 dB(A)

Am Tag wird der Immissions-Richtwert eingehalten. Im Gegensatz dazu wird der Immissions-Richtwert entsprechend dem Gutachten nachts überschritten. Die Stadt Ludwigsburg (SEL) wird die notwendigen Spülvorgänge durch entsprechende Programmierung auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränken. Zukünftig soll die Revisionsöffnung anstatt mit einem Gitterrost mit einem geschlossenen Deckel versehen werden. Die Einhaltung der Immissions-Richtwerte muss durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen am Deckel gewährleistet werden.

Die Entlüftung des Schmutzfangbeckens soll zukünftig über Dach erfolgen. Um hier eine Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte zu gewährleisten, müssen Schallschutzmaßnahmen an den Schachtwänden vorgenommen werden. Weiterhin ist der Schacht mit einem Schalldämpfer zu versehen.

Zur Vermeidung von Körperschallübertragungen in den Wohnungen, welche über dem Schmutzfangbecken liegen, sind entsprechende Vorrichtungen an den Spülkippen zu gewährleisten.

### 10.9 Pflanzgebote

Die festgelegten Baumstandorte (Pfg 1) dienen im Wesentlichen der Kompensation der durch die Bebauung entfallenden vorhandenen Bäume.

Die Festsetzung der intensiven Begrünung der Tiefgaragenflächen dient vorwiegend der Steuerung des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser. Auch die Festsetzung, Privatgärten (Pfg 3) gärtnerisch anzulegen begünstigt gleichermaßen den natürlichen Abfluss von Oberflächenwasser. Gleiches gilt für zu begrünende Flachdächer.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist die Fläche mit Sträuchern (Pfg 2) zu bepflanzen, um eine Minimierung des Versiegelungsgrades zu erreichen.

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 Freiflächenplan vom 19.08.2013/25.09.2013 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 1,20 m soll den Wunsch nach Privatheit würdigen und gleichzeitig Sichtbezüge und Offenheit nach außen wahren.

### 10.10 Altlasten

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

## 11. Örtliche Bauvorschriften

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung sowie Umwelt schützenden Belangen im Plangebietgebiet.

### **Dach- und Fassadengestaltung**

Die Dachgestaltung orientiert sich an der umgebenden Bebauung, um ein gutes Einfügen der neuen Bebauung zu gewährleisten. Gleiches gilt für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie der zu wählenden Materialien. Mit der Festsetzung eines Schrägdaches mit einer Dachneigung

von max. 62° orientiert sich das Vorhaben an der Umgebungsbebauung und gewährleistet gleichzeitig eine maßvolle Bebauung.

Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude bei gleichzeitig optimaler Ausnutzung sind für rückwärtige Baukörper Flachdächer bis 3° Neigung zulässig. Die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt. Damit eine gestalterische Beeinträchtigung gemildert wird, ist ein Abstand von mindestens 1,5 Metern von der Dachkante des Gebäudes freizuhalten.

Der Farbgestaltung der Fassade soll sich durch die Wahl natürlicher bzw. naturnaher Farben und Materialien in die Umgebung einfügen. Das Erdgeschoss soll sich durch die Materialwahl und/oder Farbwahl von den weiteren Geschossen abheben, analog der Gebäude der Umgebungsbebauung.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden Licht reflektierende und glänzende Materialien sowie grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Sie müssen sich in die Gestaltung der Gebäude einbinden. Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, da sie lediglich bei zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet eingesetzt werden sollen und gestalterisch unerwünschte Fremdwerbung ausgeschlossen werden soll.

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

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg sind für Zugänge 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.

### **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzung dient im Wesentlichen der Minimierung der Eingriffswirkung zur Unterstützung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

### **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.

Der Ausschluss von oberirdisch verlegten Leitungen (Telefon oder Strom) dient der Vermeidung von visuellen und gestalterischen Beeinträchtigungen. Überwiegend sind Leitungen bereits unterirdisch verlegt.

### **Außenantennen**

Um die Qualität der Wohnbebauung durch störende Elemente an der Fassade nicht zu beeinträchtigen ist pro Wohngebäude nur 1 Außenantenne oder Satellitenempfangsanlage 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.

## **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.

<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)	Vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen (1 Baum: Bergahorn, jüngere Hainbuchen, Weiden sowie jüngere teilweise mehrstämmige Feldahorne) werden vom Vorhabenträger entfernt. Ein Brüten von gebüschbrütenden und baumfrei brütenden Vogelarten wird nicht ausgeschlossen. Dies gilt auch für Fledermäuse. Die Zauneidechse konnte im Gebiet nicht nachgewiesen werden.	Die Eignung der Baumbestände als Niststätte für Vogelarten wird aus gutachterlicher Sicht vor allem für wertgebende Vogelarten (Eulen, Käuze, Spechtarten) als gering eingestuft, da geeignet erscheinende Baumhöhlen nur in einem älteren Baum potenziell vorhanden sind. Geeignet erscheinende Habitatstrukturen sind zwar teilweise in Form einer Trockenmauer vorhanden. Diese ist jedoch stark verschattet, so dass weitere nach BNatSchG geschützte Arten nicht zu erwarten sind.
Boden	Der Boden ist durch das bestehende Schmutzfangbecken teilweise	Mit der geplanten Wohnbebauung wird dem Grundsatz der

	<p>versiegelt. Hinzu kommt, dass das betreffende Grundstück bis Mitte 2013 als Stellplatzfläche genutzt wurde und dadurch zusätzlich versiegelt ist. Darüber hinaus ist das Grundstück mit Gras, Bäumen und Gebüsch bewachsen. Entlang der Nordgrenze befindet sich eine gemeinsame Tiefgaragenzu- und Abfahrtsfläche einschließlich Überdachung und Begrünung.</p>	<p>Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen. Außerdem sieht die künftige Nutzung im Vergleich zur aktuell planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Erweiterung Parkhaus) eine deutlich geringere Ausnutzung und Versiegelung des Grundstücks vor.</p>
Wasser	<p>Der Boden ist wie oben beschrieben im aktuellen Zustand schon teilweise versiegelt.</p>	<p>Im Bereich der geplanten Tiefgarage wird eine Erdüberdeckung von mindestens 0,40 m eingehalten, so dass in diesem Bereich von einem natürlichen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen werden kann.</p>
Klima und Luft	<p>Im westlichen Bereich zur Gartenstraße hin ist ein viergeschossiger Baukörper vorgesehen. Das östliche (im Blockinnenbereich) Gebäude ist dreigeschossig geplant.</p>	<p>Bei der geplanten Wohnbebauung kann im Gegensatz zur aktuell planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Erweiterung Parkhaus) von einer ausreichenden Durchgrünung des Blockinnenbereichs und somit von einer ausreichenden Ausgleichfunktion für das Schutzgut Klima ausgegangen werden.</p>
Landschaftsbild und Erholung (Ortsbild)	<p>Im westlichen Bereich zur Gartenstraße hin ist ein viergeschossiger Baukörper vorgesehen. Das östliche (im Blockinnenbereich) Gebäude ist dreigeschossig geplant.</p>	<p>Die Wohnbebauung fügt sich in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Der Freiflächenplan sieht zudem eine ausreichende Begrünung des Blockinnenbereichs vor.</p>

<p>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</p>	<p>Im westlichen Bereich zur Gartenstraße hin ist ein viergeschossiger Baukörper vorgesehen. Das östliche (im Blockinnenbereich) Gebäude ist dreigeschossig geplant. Die vorgesehene Nutzung fügt sich in die Umgebungsbebauung (überwiegend Wohnbebauung) ein. Zusätzlich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Parkhaus. Somit ist von Lärmbeeinträchtigungen auszugehen.</p>	<p>An den betroffenen Fassaden des östlichen Gebäudes wird der Schallschutz durch folgende Maßnahmen erreicht: Die östliche Wandscheibe wird nach Norden und Süden als Schallschutzwand verlängert. Zudem werden an der Nord- und Südfassade des östlichen Gebäudes in räumlichem Abstand Glasfassaden als Schallschutzfassade vorgesehen. Entlang der Ostfassade zum Parkhaus sind keine Aufenthaltsräume mit Öffnungen vorgesehen.                  Für die Wohnbebauung wird generell empfohlen, in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen,.                  Für das westlich im Grundstück liegende Schmutzfangbecken werden Schallschutzmaßnahmen am Deckel vorgesehen. Die Entlüftung des Schmutzfangbeckens soll zukünftig über Dach mit entsprechenden Maßnahmen an den Schachtwänden erfolgen. Körperschallübertragungen werden durch Vorrichtungen an den Spülkippen ausgeschlossen.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Nicht betroffen</p>	<p>-</p>

12.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Arten und Lebensgemeinschaften	Die Umsetzung des Freiflächenplans sorgt für die Durchgrünung des Blockinnenbereichs sowie des Vorgartenbereichs des Grundstückes. Der Verlust des Baumes wird durch Pflanzung von 3 heimischen und standortgerechten Baumarten im Plangebiet kompensiert. Der Wegfall der vorhandenen Gehölzstruktur soll durch Neupflanzungen gem. dem Freiflächenplan ausgeglichen werden. Als weitere Schutzmaßnahme ist das Anbringen von Vogelnistkästen in Gehölzbereichen im näheren Umfeld und am rückwärtigen Gebäude (Südfassade) vorgesehen. Lebens- und Nahrungsräume für Tiere, insbesondere Vögel, werden gewahrt.
Boden	Zufahrten, Wege und Zugänge sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien zu gestalten.

<b>Schutzgut</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>
Wasser	Zufahrten, Wege und Zugänge sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien zu gestalten. Außerdem ist die Tiefgarage mit einer intensiven Dachbegrünung vorzusehen.
Luft und Klima	Durch den Freiflächenplan wird für eine ausreichende Durchgrünung des Blockinnenbereichs sowie des Vorgartenbereichs gesorgt und somit eine Ausgleichsfunktion für Klima und Luft geschaffen.
Landschaftsbild, Ortsbild und Erholung	Pflanzgebote sorgen für einen begrünnten Blockinnenbereich sowie begrünte Vorgärten des Grundstückes.

### 13. Flächenbilanz und Kosten

#### 13.1 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets	ca. 1.957 m <sup>2</sup>	100 %
davon:		
Allgemeine Wohnbauflächen	ca. 1.852 m <sup>2</sup>	95 %
Schutzstreifen für Parkhaus	ca. 105 m <sup>2</sup>	5 %

#### 13.2 Kosten

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VHB Gartenstraße“ Nr. 012/14 wird von der Stadt Ludwigsburg durchgeführt. Die Verfahrenskosten werden vom Vorhabenträger erstattet, ebenso werden notwendige Gutachten vom Vorhabenträger beauftragt und finanziert.

Zusätzliche Erschließungskosten fallen nicht an. Die Erschließung mit Zufahrt und Leitungen erfolgt auf privater Fläche und auf Kosten des Vorhabenträgers.

#### 13.3 Gutachterliche Grundlagen

**IGE weyersberg, die geologen gmbh**

Geotechnische Beurteilung - 898 – „Wohnen in der Gartenstraße“  
25.10.2012

**werkgruppe gruen**

Übersichtsbegehung Artenschutz  
Oktober 2012

**Regierungspräsidium Stuttgart**

Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen/Luftbildauswertung  
07.11.2012

**Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH**

Orts- und Messtermin Spülung Schmutzfangbecken am 12.04.2013, Stellungnahme  
Schallimmissionsschutz  
06.05.2013

**Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH**

Verkehrslärmuntersuchung – u.a. Lärmpegelbereiche  
25.03.2013

**Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH**

Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, Parkhaus Asperger Straße  
29.11.2013

**Ingenieurbüro Dr. Schäcke + Bayer GmbH**

Stellungnahme Schallschutzmaßnahme vorgesezte Verglasung  
20.01.2014

## **14. Planverwirklichung und Durchführung**

Die Durchführung des Vorhabens wird neben einer städtebaulichen Rahmenvereinbarung auch mit einem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB geregelt. Das Bebauungsplanverfahren soll im Jahr 2014 abgeschlossen werden. Mit dem Beginn der Baumaßnahme ist voraussichtlich im Frühjahr 2015 zu rechnen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 24.04.2014

---

Angelika Boos  
Stadt Ludwigsburg,  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung