



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG UND
VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

„Kleingärten Römerhügel“

026/05

**Begründung zum erneuten Entwurf
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Ludwigsburg, den 28.06.2017/20.07.2017

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Lage im Raum/Plangebiet	3
3.	Planungsanlass	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
5.	Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	5
6.	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....	6
7.	Planungsziel / Städtebauliches Konzept	6
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.3	Private Grünfläche, Dauerkleingärten, Überbaubare Grundstücksflächen	10
8.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	11
10.	Boden / Bodendenkmal.....	11
11.	Verkehrerschließung	11
12.	Ver- und Entsorgung.....	13
13.	Immissionen	13
14.	Bodenordnung, Flächen und Kosten	15
14.1	Bodenordnung	15
14.2	Flächenbilanz.....	15
14.3	Kosten.....	15
15.	Planverwirklichung/Durchführung	15

II. Umweltbericht

s. VORL.NR. 290/17

- bleibt unverändert -

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist (BauGB)
- **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 (BauNVO)
- **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 (PlanZV)
- **Die Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist (LBO)

2. Lage im Raum/Plangebiet

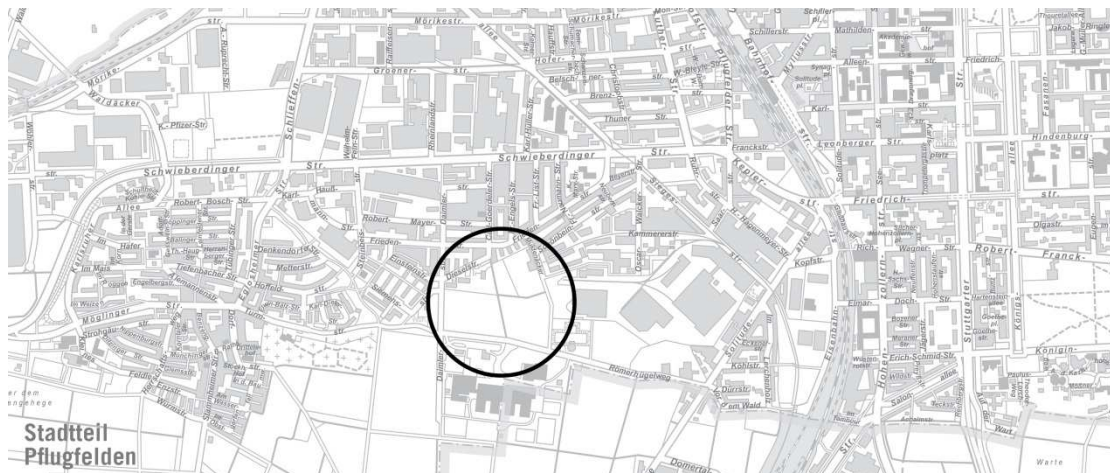


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Weststadt (nur knapp 1000 m von der Anlage Frommannkaserne entfernt).

3. Planungsanlass

In Ludwigsburg gibt es eine große Nachfrage nach Kleingärten (Warteliste beim Fachbereich Liegenschaften). Die geplante gewerbliche Nutzung im Bereich „Frommann“ erfordert eine Verlagerung der bestehenden Kleingartenanlage „Frommannkaserne“ an einen geeigneten Ersatzstandort. Bereits in der Kleingartenstandortuntersuchung aus dem Jahre 2004 wurden geeignete Ersatzstandorte gesucht.

Für die Verlagerung und als neue Kleingartenstandorte eignet sich demnach nur der Bereich „Römerhügel“ im Westen der Stadt.

Im Plangebiet sind neben der öffentlichen und privaten Grünflächen auch Flächen für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2007 hat sich die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere für bezahlbaren Mietwohnraum, verschärft. Im März 2015 hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, in den geeigneten Baugebieten 30 % der Gesamtnettofläche im Geschosswohnungsbau zur Errichtung von preiswertem Mietwohnraum entsprechend dem Modell „Fair Wohnen“ der WBL zu realisieren. Auf weiteren 10 – 15 % sind Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm zu errichten.

Im Jahr 2013 wurde vom Gemeinderat beschlossen, verschiedene Wohnbaulandpotenzialflächen vertieft zu untersuchen. Auch das Gebiet „Muldenäcker“ wurde auf Eignung unter anderem für den Geschosswohnungsbau untersucht. Die städtebaulichen Studien haben gezeigt, dass sich dieses sehr gut für Geschosswohnungsbau eignet.

Daher wird im Gebiet eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorbereitet. Mit dem Planungskonzept wird den Zielen der kommunalen Wohnungspolitik sowie den Beschlüssen des Gemeinderats, insbesondere bezüglich des Mietwohnungsbau, entsprochen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 31.03.2010, ist dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Landschaftspark dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt ist, soll der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Es ist eine Ergänzung der Darstellung in Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark und Dauerkleingärten sowie ein Teilbereich als Wohnbaufläche vorgesehen.

5. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Folgende rechtsgültige Bebauungspläne sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleingärten Römerhügel“ in Teilen betroffen:

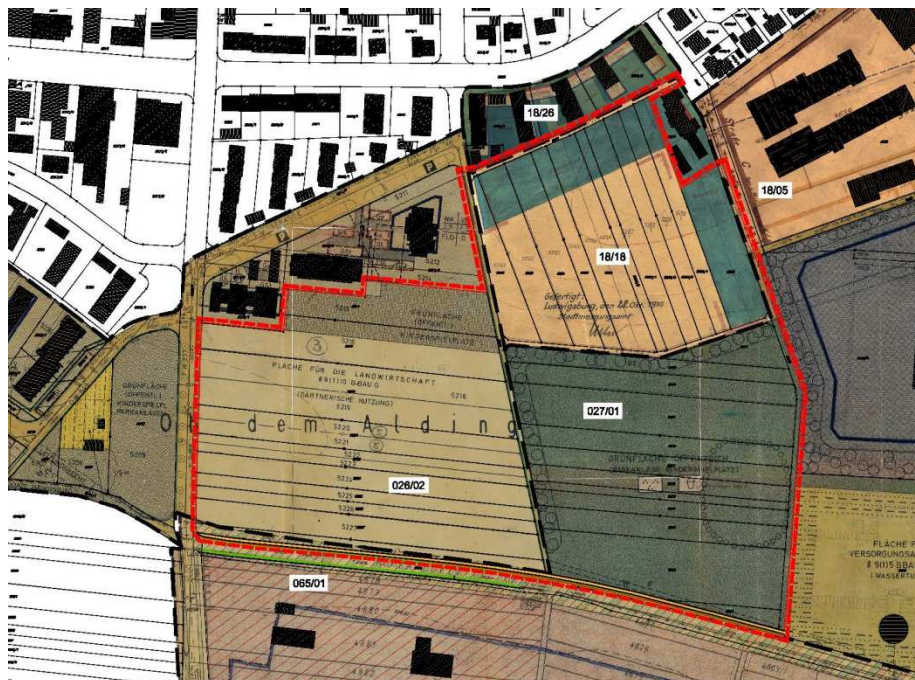


Abbildung 3: bestehendes Planungsrecht

BP-Nr. / Bezeichnung	rechtsgültig seit	betroffene Festsetzung
18/5	12.08.1924	Verkehrsfläche
18/18	03.04.1952	Bauverbotsfläche
18/26	23.10.1952	Verkehrsfläche
026/02 „Schwieberdinger Straße Süd“	01.07.1972	öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz Fläche für die Landwirtschaft
065/01 „Fürstenhügel – Berufsschulzentrum“	07.04.1973	Verkehrsfläche
027/01 „Siegesstraße – ehemal. Ziegeleigelände“	23.03.1977	öffentliche Grünfläche – Parkanlage, Kinderspielplatz

Zudem werden folgende in Aufstellung befindliche Bebauungspläne durch die Planung berührt:

Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ Nr. 026/09, Aufstellungsbeschluss vom 04.06.2014
Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Bahn“ Nr. 025/02, 027/03, 028/03 vom 12.03.1997

6. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches



Abbildung 4: Luftbild

Der größte Teil des Plangebietes wird heute landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche werden als Wiese bzw. als Obstbaumwiese genutzt. Im Südwesten befindet sich ein „Hallstattzeitlicher Grabhügel“, ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß §12 Denkmalschutzgesetz. In diesem Bereich sind Bodeneingriffe unzulässig und eine Grünlandnutzung vorgeschrieben. Entlang der Straße „Römerhügelweg“ befinden sich private Kleingartenflächen.

7. Planungsziel / Städtebauliches Konzept

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

Schaffung von Kleingärten und Erhalt öffentlicher Grünflächen

Bereits heute haben die Freiflächen im Plangebiet für die angrenzenden Wohngebiete eine wichtige Naherholungsfunktion. Aktuell ist diese Fläche entsprechend als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, bisher jedoch nicht umgesetzt.

Durch die geplante Umnutzung der Kleingartenanlage Frommannkaserne in ein Gewerbegebiet wird eine Neuordnung der Kleingartenflächen im Stadtgebiet erforderlich. Das Gebiet Römerhügel wurde im Rahmen einer gesamtstädtischen Standortuntersuchung als geeignete Fläche für Kleingärten bewertet. Die Naherholungsfunktion der Freiflächen soll dabei für die Öffentlichkeit auch im Zuge der teilweisen Umnutzung zu Kleingärten erhalten bleiben. Um den Ansprüchen an die öffentlichen Grünflächen und den Ansprüchen an die Kleingartenflächen gerecht zu werden, ist daher eine integrierte Betrachtung beider Themenfelder erforderlich. Die Freiflächenplanung fand deshalb sowohl unter Einbeziehung der

Kleingärtner der Anlage „Frommann“, also auch der an das Plangebiet angrenzenden Anwohner, sowie unter Berücksichtigung der Ziele des Freiflächenentwicklungskonzeptes (FEK) statt.

Ziel ist es, durch die Kombination mit öffentlichen Grünflächen eine moderne Kleingartenanlage herzustellen. Es werden Ersatzflächen für die Kleingärten geschaffen, die perspektivisch in der Kleingartenanlage Frommannkaserne entfallen werden. Die Freianlagenplanung am Römerhügel sieht vor, die kleingärtnerische Nutzung in die öffentlichen Grünflächen zu integrieren, indem die Kleingartenanlage in mehrere Quartiere gegliedert wird. Die Anzahl und Größe der Parzellen innerhalb der Quartiere ist weitestgehend flexibel gehalten, indem beispielsweise zwei Parzellen zu einer größeren Parzelle zusammengeschlossen und so an den Bedarf der Kleingärtner angepasst werden kann. Zwischen den Quartieren ist eine öffentliche Durchwegung geplant, so dass die für Kleingartenanlagen typische Vielfalt an Pflanzen und Tieren für alle erlebbar wird. Bezüglich der Gartenlauben und des Vereinsheims wird eine umweltfreundliche Holzbauweise mit Dachbegrünung verfolgt. Auf diese Weise erfährt die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche eine ökologische und damit eine qualitative Aufwertung für die Bevölkerung. Kleine Plätze mit Sitzgelegenheiten, Spielflächen, schattenspendenden Bäumen und Hecken schaffen neue Möglichkeiten zum Verweilen und Erholen in der dicht bebauten Weststadt. Themen wie „Urban Gardening“ oder ein Lerngarten für Kinder werden im weiteren Projektverlauf mitgedacht und können Inhalte für die geplante Bürgerbeteiligung der Anwohner sein. Nicht zuletzt sind Kleingartenanlagen Orte der Begegnung und Zusammenarbeit und leisten damit einen wichtigen Beitrag für ein gutes Miteinander in der Stadt.

Im Rahmen des FEK wird eine wichtige Verbindung zwischen Grünzug Pflugfelden und der Grünflächen am Wasserturm hergestellt und damit ein deutlicher Fortschritt bei der Umsetzung des „Grünen Rings“ erzielt, der die Grünflächen von Ludwigsburg mit einem einheitlichen „Gesicht“ miteinander verbinden und es der Bevölkerung ermöglichen soll sich möglichst viel „im Grünen“ bewegen zu können.

Im Bereich des bekannten Fürstengrabhügels, einem geschützten Kulturdenkmal nach § 12 DSchG, im östlichen Teil des Plangebiets sind keine Bodeneingriffe und damit keine kleingärtnerische Nutzung zulässig. Durch die vorliegende Planung besteht dennoch die Möglichkeit, diesen Bereich z.B. durch Anlegen eines Wiesenlabyrinths in die öffentliche Grünfläche einzubeziehen und interessant zu gestalten.

Insgesamt wird durch die vorgesehene Planung ein hochwertiges Naherholungsgebiet für die Weststadt entwickelt.



Schaffung von Wohnbauflächen

Bereits im Planungskonzept von 2007 war vorgesehen, eine kleine Fläche im Norden des Plangebiets als Wohnbaufläche festzusetzen und somit den südlichen Siedlungsrand zu arrondieren. Der Gemeinderat hat beschlossen diese Fläche für Geschosswohnungen, u. a. auch für Mietwohnungen, zu entwickeln. Für das Gebiet „Muldenacker“ wurde dem Gemeinderat ein städtebauliches Konzept mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 45 Wohneinheiten vorgeschlagen.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich an der bestehende Topographie. Zur freien Landschaft nach Süden nimmt die Geschossigkeit entsprechend dem abfallenden Gelände stufenweise von 5 auf 3 Geschosse ab. Der untere Bezugspunkt der Gebäudezeilen orientiert sich am Verlauf der neuen Erschließungsanlage und damit weitgehend am natürlichen Geländeverlauf. So fügt sich die Bebauung sowohl in Nord-Süd-Richtung durch eine gestaffelte Geschossigkeit als auch in Ost-West-Richtung durch die abgestaffelte Höhenlage der Gebäudezeilen in die vorhandene topographische Situation ein.

Die Lage der Gebäudezeilen erlaubt außerdem einen freien Blick für die Bewohner der nördlich angrenzenden Wohngebäude entlang der Friedenstraße in die Landschaft. Das Gebiet soll als modernes Wohngebiet entwickelt werden. Dabei sind auch wohnergänzende Nutzungen vorstellbar.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 3 Gebietsnutzungen festgesetzt:

- Private Grünfläche, Dauerkleingärten
- öffentliche Grünfläche
- allgemeines Wohngebiet

Dauerkleingärten

Es ist die Anlage von Kleingärten im Sinne des § 1 Bundeskleingartengesetz beabsichtigt. Auf Grundlage der planerischen Konzeption werden die Flächen für die Kleingartennutzung als private Dauerkleingärten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dies umfasst auch den Bereich des Vereinsheims, womit der Nutzungszweck eindeutig festgelegt wird und eine allgemeine gastronomische Nutzung ausgeschlossen ist.

In der geplanten Kleingartenanlage sind Parzellen mit einer Größe von 120 – 300 m² vorgesehen. Dies trägt der Entwicklung Rechnung, dass die Parzellengröße aktuell eher abnimmt. Damit der Stellplatzbedarf für die künftige Kleingartenanlage gesichert werden kann, wird im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 120 m² festgelegt.

Öffentliche Grünfläche

Die übrigen Grünflächen stehen der Allgemeinheit als Naherholungsflächen zur Verfügung und sind entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die Erschließung der Kleingartenflächen erfolgt zum Teil über die öffentlichen Grünflächen. Die geplanten Wege sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich der geplanten Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Ziel ist die Schaffung eines Gebietes mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie das Wohnen ergänzende Nutzungen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Gebietes und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bereich Wohnbebauung

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe bezogen auf eine festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe geregelt. Dadurch wird das städtebauliche Ziel erreicht die geplante Bebauung sowohl in Ost-West als auch in Nord-Südrichtung am bestehenden Geländeverlauf zu orientieren und entsprechend zu staffeln. Die GRZ kann für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass die Parkierung vollständig in Tiefgaragen untergebracht wird.

Bereich Kleingartenanlage

Für den Bereich der Dauerkleingärten werden die Zahl und die Dimension der Gartenhütten geregelt. Dadurch soll ein Wildwuchs von Gartenhütten und ein ungeordnetes Erscheinungsbild der Kleingartenanlage insgesamt verhindert werden.

Dabei wird die Obergrenze in §3 Bundeskleingartengesetz von 24 m² Grundfläche pro Gartenlaube berücksichtigt.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 120 m² pro Gartenlaube wird die Zahl der Gartenhütten im Gebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Das Vereinsheim wird ebenfalls über Regelungen der maximalen Gebäudehöhe und maximaler Grundfläche hinsichtlich seiner baulichen Ausdehnung definiert.

Konkretere Regelungen werden im Pachtvertrag bzw. der Gartenordnung getroffen.

8.3 Private Grünfläche, Dauerkleingärten, Überbaubare Grundstücksflächen

Bereich Wohnbebauung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern sowohl die Verschwenkung der Baukörper, sowie Durchblicke in die freie Landschaft für die Wohnbebauung im Norden entlang der Friedenstraße.

Bereich Kleingartenanlage

Um für die Kleingartenanlage ein städtebaulich geordnetes Bild zu gewährleisten werden für die Kleingartenanlage Baufenster definiert. Diese erlauben dabei aber auch eine flexible Einteilung der Kleingartenparzellen.

8.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Bereich Wohnbebauung

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht. Ausnahmsweise können Stellplätze für behinderte Menschen (insbesondere Mobilitätseingeschränkte) oberirdisch hergestellt werden.

Bereich Kleingartenanlage

Für die Kleingartenanlage wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/ 3 Kleingartenparzelle zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der Mindestgrundstücksgröße sind rechnerisch bis zu 155 Kleingartenparzellen mit Gartenlaube zulässig. Der Parkraumbedarf beläuft sich entsprechend auf maximal 52 Stellplätze, die auf den ausgewiesenen Stellplätzen hergestellt werden können.

Durch die Anordnung entlang des Daimlerweges und im Bereich des geplanten Vereinsheims am Römerhügelweg können alle Kleingartenflächen auf kurzem Weg erreicht werden ohne, dass die Kleingartenanlage durchfahren werden muss.

9. Örtliche Bauvorschriften

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Regelungen zu **Werbeanlagen** getroffen. Diese beziehen sich auf den Anbringungsort und die Art der Werbeanlagen. Es wird eine zurückhaltende Werbegestaltung im Gebiet angestrebt. Daher sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und in zurückhaltender Form (nicht-leuchtend, etc.) zulässig.

Die **Einfriedigungen** im gesamten Plangebiet sollen dem Gebietscharakter entsprechend naturnah gestaltet werden und sind daher nur in Verbindung mit einer Eingrünung zulässig.

Für das **Vereinsheim und die Wohnbebauung** sind glänzende und lichtreflektierende Materialien an Außenwänden nur zulässig, wenn sie der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Damit wird gewährleistet, dass störende Spiegelungen für das Wohnumfeld verhindert werden.

Um für die Kleingartenanlage eine einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten sind die Gartenlauben aus Holz auszuführen und naturfarben zu gestalten (unbehandelt bzw. braun lasiert o. gestrichen)

10. Boden / Bodendenkmal

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine sehr hohe (zwischen 80 und 90) Bodenzahl. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Bodenuntersuchungen beauftragt. Untersucht wurden die allgemeinen Baugrund- bzw. Gründungsverhältnisse im Bereich der geplanten Wohnbebauung und mögliche Bodenbelastungen für das gesamte Plangebiet.

Folgende Erkenntnisse wurden dabei gewonnen:

- Die Bodenbelastungen für Wohnen und Kleingärten sind unkritisch (Einstufung Z0)
- Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gering,
- Im Bereich der Wohnbaufläche erlauben die Baugrundverhältnisse eine bauliche Nutzung mit ggf. Mehrkosten bei der Gründung.

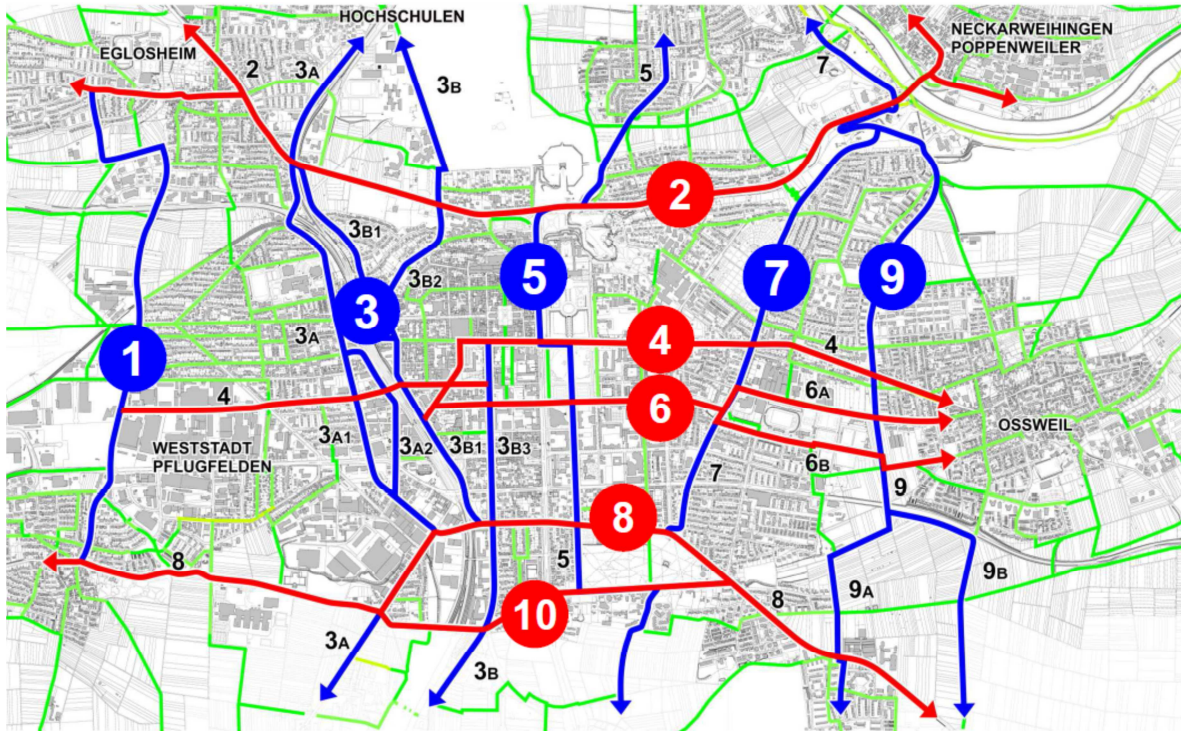
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden vom Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Denkmalpflege zunächst archäologische Voruntersuchungen und dann Rettungsgrabungen zur Dokumentation und Bergung der insbesondere im südlichen Bereich vorhandenen Kulturdenkmale durchgeführt.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG „Hallstattzeitlicher Großgrabhügel“. In diesem Bereich dürfen keinerlei Bodeneingriffe – also auch keine Pflanzungen von Büschen, Bäumen etc. – erfolgen.

11. Verkehrserschließung

Die **ÖPNV-Erschließung** des Plangebietes erfolgt mit den Buslinien zum Berufsschulzentrum oder zur Friedenstraße. Der Bereich ist gut an das städtische Rad- und Fußwegenetz angebunden.

Entlang des Römerhügelweges ist ein straßenbegleitender **Fuß- und Radweg** festgesetzt. Dieser Radweg ist Bestandteil der Hauptradrouten 8 im Hauptroutenzielnetz 2025, das vom Gemeinderat beschlossen wurde. Die Hauptradrouten 8 stellt eine wichtige Radwegeverbindung zwischen dem Ludwigsburger Zentrum und Pflugfelden sowie zum Berufsschulzentrum dar.



Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage ist für den motorisierten Individualverkehr über die Daimlerstraße und den Römerhügelweg erreichbar. Hier sind auch die Parkierungsflächen angeordnet. Eine Zu- und Durchfahrt in die Kleingartenanlage mit PKW's ist somit nicht erforderlich.

Das planerische Konzept für die Kleingartenanlage sieht eine öffentliche fußläufige Durchwegung der gesamten Kleingartenanlage vor. Die Erschließungswege im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind hinsichtlich der Fahrbahnbreiten auch für Fahrradfahrer nutzbar.

Wohnbaufläche

Die Wohnbaufläche wird über eine neu herzustellende Straßenfläche von Norden erschlossen. Diese Verkehrsfläche wird als Stichstraße über die Dieselstraße an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Der geplante Wendehammer erlaubt das Wenden eines dreiaxigen Müllfahrzeugs.

Die Straße wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Ein separater Fußweg ist nicht vorgesehen. Die Straße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr. Es wird ein geringes Geschwindigkeitsniveau angestrebt um auch den Aufenthalt spielender Kinder auf der Straße zu ermöglichen.

Der Nachweis der Stellplätze für die geplante Wohnbaufläche erfolgt in Tiefgaragen. Im Bereich der neu herzustellenden Verkehrsfläche sind öffentliche Stellplätze für Besucher und Lieferverkehr vorgesehen. Der Straßenquerschnitt erlaubt eine alternierende Anordnung der Stellplätze. Die Lage der Stellplätze wird im Ausbau mit den künftigen Tiefgaragenzufahrten abgestimmt.

Die einzelnen Wohngebäude werden fußläufig über private Wohnwege, die im Süden in die freie Landschaft weitergeführt werden können, erschlossen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über den Mischwasserkanal im Bereich der Schönbeinstraße.

Das Oberflächenwasser im Gebiet (Kleingartenanlage und Wohnbebauung) wird in die Versickerungsmulde südlich der geplanten Wohnbebauung geleitet.

Es ist vorgesehen das Wohngebiet an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

13. Immissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleingärten Römerhügel“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden untersucht:

- die Einwirkung auf das Plangebiet durch Gewerbelärm und Verkehrslärm
- die Auswirkung der Planung aufgrund des zusätzlichen Verkehrs an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden im Umfeld des Plangebietes
- die Auswirkungen der geplanten Wohnbauerschließung auf Grundlage der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung.

Gewerbelärm

Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die bestehenden Gewerbeflächen heran als die bestehende Wohnbebauung an der Straße Muldenäcker. Die Kleingartenflächen haben gemäß der Auslegungshinweise der TA Lärm den Schutzanspruch eines Mischgebietes.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erfahren die vorhandenen Gewerbegebietsflächen hinsichtlich ihrer Emissionen aus planerischen Gesichtspunkten keine zusätzlichen Einschränkungen aufgrund der Planung.

Das östlich angrenzende BayWa-Areal wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schönbeinstraße Süd“ derzeit überplant. Ziel der Planung ist die teilweise Umwandlung einer bestehenden Gewerbefläche in ein Wohngebiet. Die übrigen Bereiche des BayWa-Areals werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die an das BayWa-Areal östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Industrieviertel festgesetzt und werden überwiegend gewerblich genutzt. Für die Schallimmissionsprognose wurden für die vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen folgende Emissionsansätze der DIN 18005 [1] herangezogen:

- eingeschränktes Gewerbegebiet auf dem BayWa-Areal:
Schallleistung $LW'' = 55 \text{ dB(A) je m}^2$ tags und $LW'' = 40 \text{ dB(A) je m}^2$ nachts.
- Gewerbeflächen westlich des BayWa-Areals:
Schallleistung $LW'' = 60 \text{ dB(A) je m}^2$ tags und $LW'' = 45 \text{ dB(A) je m}^2$ nachts.
- Gewerbeflächen südwestlich des BayWa-Areals:
Schallleistung $LW'' = 65 \text{ dB(A) je m}^2$ tags und $LW'' = 50 \text{ dB(A) je m}^2$ nachts.

Diese Werte ergeben sich durch die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen entlang der Schönbeinstraße.

Unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der vorhandenen Gewerbegebietsflächen werden im Bereich der geplanten Wohnbebauung die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2] unterschritten. Die Beurteilungspegel liegen bei maximal 53 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts im östlichsten Baufeld.

Im Bereich der geplanten Kleingärten treten Beurteilungspegel am Tag von bis zu 56 dB(A) auf. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kleingärten von 55 dB(A) wird somit geringfügig um rd. 1 dB überschritten, der in Konkretisierung der DIN 18005 in den Auslegungshinweisen zur TA Lärm [4] genannte Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Kleingartenanlagen wird aber deutlich unterschritten.

Insofern ergeben sich auch aus diesen Untersuchungen keine Einschränkungen für die bestehenden Gewerbegebietsflächen durch das heranrückende Bebauungsplangebiet. Es werden keine Festsetzungen erforderlich.

Verkehrslärm

Straße

Die Friedenstraße und die Schönbeinstraße weisen die höchste Verkehrsstärke im Umfeld des Plangebietes auf. Diese Verkehrsmengen sind jedoch schalltechnisch unproblematisch. Dazu ist das Plangebiet durch die Bestandsbebauung von den Immissionen des Verkehrs geschützt. Für die übergeordneten Straßen (Schwieberdinger Straße und BAB 81) erfolgt die schalltechnische Untersuchung orientierend anhand der Lärmkartierung des Landes. Die Verkehrslärmeinwirkungen durch Straßenverkehrslärm liegen unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Allgemeine Wohngebiete. Auch der Orientierungswert für Kleingärten von 55 dB(A) am Tag wird deutlich unterschritten.

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmengen ist durch die Straßenbaumaßnahmen der neu geplanten Straßen zur Erschließung der Wohngebäude bzw. der Kleingärten (geschätzt jeweils max. 300 Fahrten) auf Grundlage überschlägiger Abschätzungen davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den bestehenden schützenswerten Gebäuden deutlich unterschritten werden.

Somit sind keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Straßenbaumaßnahmen erforderlich.

Schiene

Aus den Ergebnissen der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes für Haupteisenbahnstrecken kann abgeleitet werden, dass durch die Bahnlinie Stuttgart-Heilbronn im Tagzeitraum Beurteilungspegel des Schienenverkehrs von maximal 56 dB(A) und im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) zu erwarten sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überschritten.

Aufgrund dieser Überschreitungen werden für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

14. Bodenordnung, Flächen und Kosten

14.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Die Stadt ist im Eigentum aller Flächen mit Ausnahme des Flst. Nr. 5228, wo die Eigentümer zwischenzeitlich Verkaufsbereitschaft signalisiert haben, jedoch noch kein Notartermin stattgefunden hat.

14.2 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 8,0 ha
Größe der Grünfläche gesamt (öffentlich/privat – Dauerkleingärten)	ca. 7,2 ha
Größe des allgemeinen Wohngebietes	ca. 0,6 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,2 ha
Fläche im städtischen Eigentum	7,8 ha

14.3 Kosten

• veranschlagte Kosten Grunderwerb	ca. 1,3 Mio. €
• Kosten Erschließung Kleingärten	ca. 280.000 €
• Kosten öffentliche Grünfläche	ca. 1,5 Mio. €
• Kosten Kleingartenanlage (Kostentragung noch zu klären)	2,0 Mio. €
• Kosten Erschließung Wohnbebauung	ca. 320.000 €

15. Planverwirklichung/Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll in der zweiten Jahreshälfte 2017 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 28.06.2017/20.07.2017

gez. Oliver Linder