



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG

# **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

## **„Östlich der Steinheimer Stra- ße“**

**Nr. 120/23**

Begründung

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Ludwigsburg, 11.12.2020

## Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen .....	3
2. Bebauungsplan gem. § 13a BauGB .....	3
3. Lage im Raum / Plangebiet.....	4
4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung.....	5
5. Bestehendes Planungsrecht .....	6
6. Planungsziele .....	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung.....	15
9. Ver- und Entsorgung, Erschließung .....	17
10. Gutachterliche Grundlagen.....	18
11. Bodenordnung / Flächen.....	18
12. Planverwirklichung .....	18

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. 2019 S. 313).

## 2. Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Östlich der Steinheimer Straße“ Nr. 120/23 ist ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben:

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen und unterstützt eine geordnete Innenentwicklung. Mit einer Plangebietsgröße von ca. 8.900 qm wird der Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 qm Grundfläche unterschritten. Die Nachverdichtung erfolgt im rückwärtigen Bereich zu Bebauung Östlich der Steinheimer Straße auf teilweise versiegelter Fläche. Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen nach dem BauGB sind nicht zu erkennen.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der vorliegenden Flächengröße und der damit verbundenen maximal überbaubaren Grundfläche liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Entsprechende Gebietskulissen sind im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Auch existieren im weiteren Umfeld des Plangebiets keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann.

### 3. Lage im Raum / Plangebiet



Abb.: Übersichtslageplan, Stadt Ludwigsburg, 2020

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Poppenweiler nördlich des Kelterplatzes. In der Nachbarschaft befinden sich das Schul- und Sportgelände Poppenweiler mit der Lembergschule und den Sportplätzen, die Kelter und die Freizeiteinrichtungen am Lembergblick. In diesem Abschnitt östlich der Steinheimer Straße prägen zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern das Straßenbild.

Das Plangebiet umfasst die städtischen Flurstücke 4960/4, 4955/1 und Teilfläche der Flurstücke 4939 und 4900, das Flurstück 4955 der Wohnungsbau Ludwigsburg sowie die in Privateigentum befindlichen Flurstücke 4953, 4952 und 4954. Maßgeblich für den Geltungsbereich ist der Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 13.10.2020.

Das Plangebiet ist ca. 0,89 ha groß. Ursprünglich handelte es sich größtenteils um eine landwirtschaftlich genutzte Betriebsfläche mit entsprechenden landwirtschaftlichen baulichen

Anlagen sowie um eine Freiraumarrondierung des Sportplatzes. Im nördlichen Bereich steht aktuell ein Wohnhaus.

#### **4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung**

Mit diesem Vorhaben wird eine seit längerem brachgefallene innerörtliche Hofstelle sowie städtische Flächen einer Wohnnutzung zugeführt und damit insbesondere zur Schaffung von Wohnraum beigetragen. Planungsanlass und Erfordernis der Planung ergeben sich aus den in der Stadt Ludwigsburg und den Ortsteilen nach wie vor vorhandene dringende Wohnraumbedarf. Bei der geplanten Schaffung von Wohnraum handelt sich um eine Kooperation zwischen einem privaten Bauherrn und der Stadt Ludwigsburg, deren Flächen erst durch die Herstellung einer neuen Straße sinnvoll genutzt werden können.

Weiterhin soll eine neue Straße von der Steinheimer Straße aus den künftigen innerörtlichen Parkplatz für Schule, Kindertagesstätte und Sporthalle anbinden und so den Kfz-Verkehr in der Erdmannhäuser Straße stark reduzieren. Die Gebietsentwicklung reagiert damit auf die vorhandene und derzeit starke Wohnraumnachfrage innerhalb der Stadt Ludwigsburg und den Ortsteilen und steht in einem Kontext zu den auf gesamtstädtischer Ebene vollzogenen planerischen Überlegungen der Stadt Ludwigsburg mit dem Ziel, Innenentwicklungspotenziale und kleinteilige Arrondierungspotenziale zu nutzen, bei denen eine flächensparende Gebietserschließung möglich ist. Gleichzeitig wird damit dem Grundsatz des Baugesetzbuches „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen und wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Der nach § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienen sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet, wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan steht ebenso im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

## 5. Bestehendes Planungsrecht

### 5.1. Flächennutzungsplan (FNP)

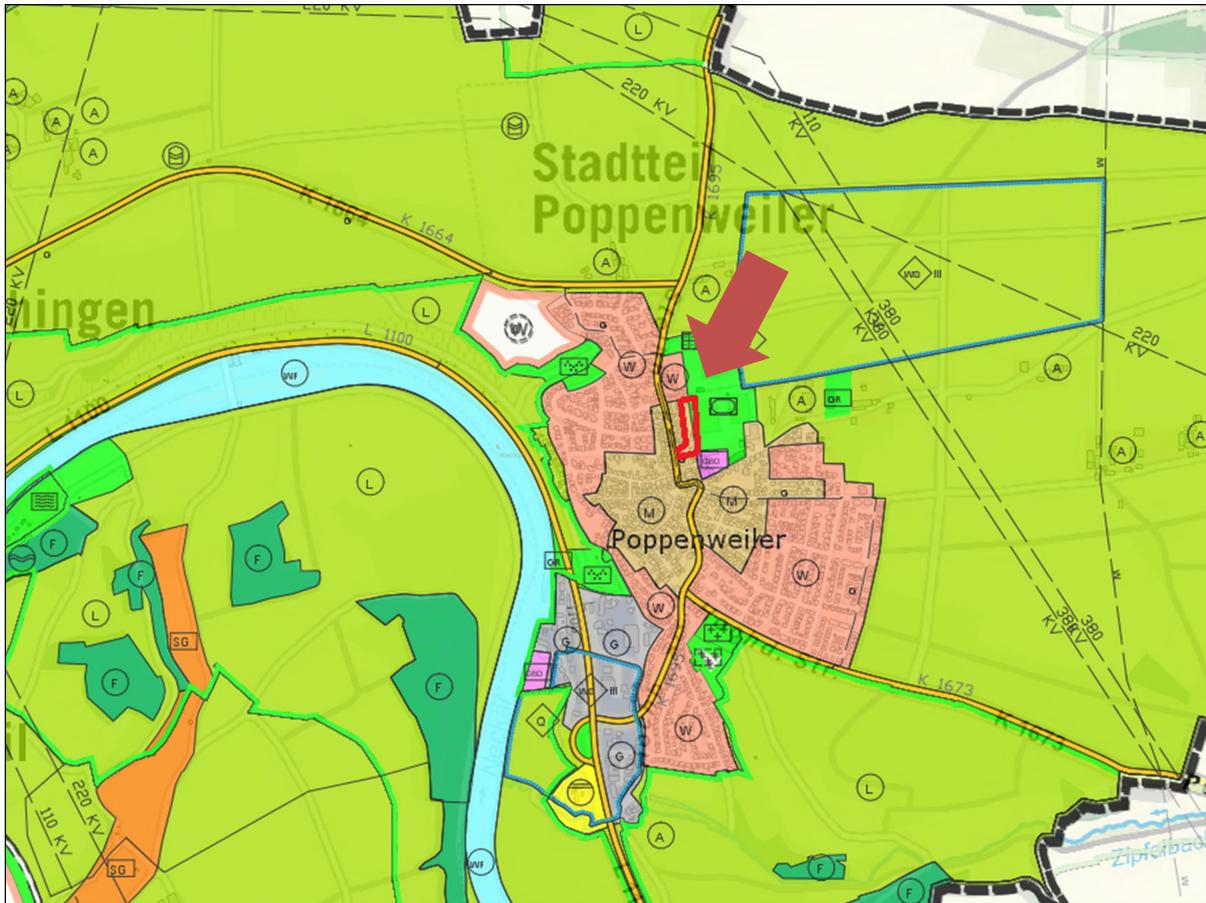


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan 1984

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 27.11.2019, ist die Fläche im Geltungsbereich des Plangebiets in Teilen als Gemischte Baufläche sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dargestellt. In soweit ist der Bebauungsplan vollständig aus dem FNP entwickelt. Die Grundflächen der geplanten Gebäude/geplante Baufelder liegen nahezu ausschließlich innerhalb der als Gemischte Baufläche dargestellten Bereiche. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan den Zielen der dargestellten Nutzung entspricht. Dies gilt umso mehr, da die Nutzungsziele für die Sportanlagen nicht beeinträchtigt werden.

## 5.2. Verbindliche Bauleitpläne



Auszug aus dem Ortsbauplan von 1902,



Auszug aus dem Ortsbauplan von 1911,

Abb.: Ortsbauplan Nr. 122/1a (links) und 120/5 (rechts)

Das Plangebiet liegt östlich der Baulinie (dunkelblaue Linie), die am 04.05.1905 genehmigt wurde.

Ein Ortsbauplan (Baulinienplan) ist eine planungsrechtliche Vorschrift nach altem Württembergischem Recht, die aufgrund der Überleitungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) bzw. des Baugesetzbuchs (BauGB) als einfacher Bebauungsplan fortan gilt. Aus den Baulinien ergibt sich, welche Flächen von der Bebauung freizuhalten und welche Flächen überbaubar (Bauland) sind.

Die nähere Umgebung ist aufgrund der baulichen Struktur als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO anzusehen.

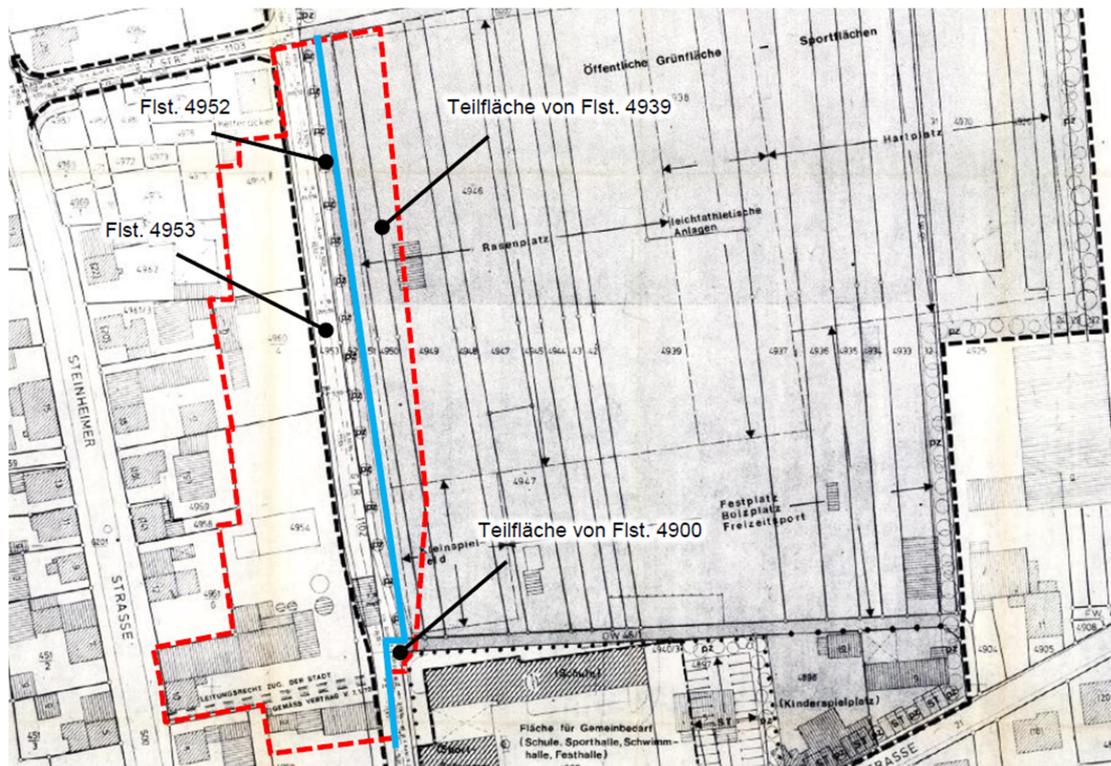


Abb.: Bebauungsplan „Sportzentrum-Poppenweiler“ 120/21, rechtskräftig seit 14.07.1982.

Ein Teil der zu bewertenden Grundstücke (rot umrandet) liegt im Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) des Bebauungsplans „Sportzentrum-Poppenweiler“ 120/21, rechtskräftig seit 14.07.1982.

Die Flächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs bis ungefähr zur Mitte des Grundstücks Flst. 4952 sind als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG festgesetzt. Die östlich angrenzenden Flächen sind als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauGB festgesetzt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Östlich der Steinheimer Straße“ treten alle bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

## 6. Planungsziele

Im Stadtteilentwicklungsplan (STEP) für Poppenweiler aus dem Jahr 2010 wurden verschiedene Ziele erarbeitet und formuliert. Unter anderem wurden neben der Verbesserung der Parkplatzsituation und die Schaffung eines Standorts für eine neue Sporthalle die Stärkung der Wohnfunktion und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für verschiedene Ziel- und Altersgruppen genannt.

Zur Koordination unterschiedlicher Raumansprüche wurde auf Basis des Rahmenplans „Schul- und Sportgelände Poppenweiler“ eine Städtebauliche Studie entwickelt, welche die o.g. Belange berücksichtigt und eine informelle Planung für die Zukunft darstellt.



Abb.: Städtebauliche Studie/Rahmenplanung „Schul- und Sportgelände Poppenweiler“ aus 2019

Besonders hervorzuheben sind folgende Fokusbereiche:

1. Wohnbebauung östlich der Steinheimer Straße: Mehrfamilienhausbebauung/ Doppelhaus oder Reihenhausbauung
2. Zentraler Parkplatz mit Zufahrtstraße über Steinheimer Straße, angrenzend an bestehenden Festplatz/ Festhallenstandort
3. Standort der Sporthalle östlich des Festzeltstandorts und nördlich der Erdmannhäuser Straße (ehem. „Furch-Gelände“)

Die vorliegende Städtebauliche Studie dient als Leitlinie für die weitere Entwicklung des Schul- und Sportgeländes sowie dessen Umfeld.

Mit der Gebietsentwicklung des Fokusbereichs 1 (Wohnbebauung östlich der Steinheimer Straße) wird vor dem Hintergrund des in der Stadt Ludwigsburg vorhandenen dringenden Wohnraumbedarfs das städtebauliche Ziel verfolgt, ein Angebot im Geschößwohnungsbau in Form von Geschößwohnungen für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen, auch nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm, zu schaffen.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Gemäß § 4 (3) BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend der Möglichkeit der Feingliederung nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist und sich adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen und einer besseren Verkehrserschließung für derartige Nutzungen anbieten.

Nicht zulässig sind auch Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung entstehen.

Fremdwerbung ist im Umfeld der Wohnbebauung nicht vertretbar.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt. Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m ü.NN) erfolgt im Kontext des vorhandenen Geländes und der Höhe der Straßenlage der neuen Erschließungsstraßen und stellt sicher, dass bei einer Unterbauung durch eine Tiefgarage keine visuell zu massiven Wirkungen gegenüber der Umgebungsbebauung entstehen. Da das gesamte Baugebiet sich in leichter Hanglage befindet, wird mit +/- 50 cm ein gewisser Spielraum gegeben.

Die maximale Traufhöhen beziehen sich auf die jeweilig festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen. Das planerische Konzept sieht vor, dass sich die Bebauung auf der Grundlage des natürlichen Geländeverlaufs entwickelt. Die Festsetzung der Traufhöhe legt nur die absolute Höhenentwicklung fest und wird ergänzt durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Damit wird sichergestellt, dass die Geschosshöhen dem entsprechenden Gebietscharakter/Nutzungen auch entspricht. Das Bauordnungsrecht sichert hierbei die notwendigen barrierefreien Wohnungen + Wohnungszugänge.

Die Festsetzungen zur Höhe der GRZ werden in Bezug auf die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Haustypen und Wohngebäudeformen getroffen. Um trotz der aus städtebaulichen und ökologischen Gründen gewünschten Bebauungsdichte in angemessener Größe entsprechende Gartensitzplätze, Tiefgarage und Zuwege zu ermöglichen, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die Überschreitung der Grundflächen der in § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO genannten Anlagen entsprechend den jeweiligen Bereichen zugelassen. Zum Schutz der natürlichen Funktionen des Bodens wird die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Zur Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Überschreitung nur bei Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bzw. mind. 60 cm erdüberdeckte Tiefgaragen/unterirdische Bauteile zulässig.

Obwohl nicht explizit festgelegt, werden bei einzelnen Grundstücken die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) überschritten. Diesen Überschreitungen liegen städtebauliche Gründe zugrunde wie z. B. Angleichung an die Umgebungsbebauung entlang der Steinheimer Straße, sinnvolle Ausnutzbarkeit der durch die Bestandsbebauung vorhandenen Restflächen, städtebauliche Ecksituationen und die Formulierung einer zum östlichen Sportgelände abschließenden Siedlungskante. Bezogen auf das Gesamtgebiet lässt

sich jedoch festhalten, dass die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl unter der Obergrenze des § 17 BauNVO liegen und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke im Geschoßwohnungsbau soll den Anforderungen des kostensparenden Bauens entsprechen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

### **7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Charakteristik der umgebenden Bebauung ist eine offene Bauweise festgesetzt. Mit Baugrenzen ist die Gebäudestellung des städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich festgeschrieben. Entlang der Steinheimer Straße soll zugunsten einer einheitlichen Straßenraumgestaltung eine Baulinie festgesetzt werden.

Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Vorbauten dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten. Maßgeblich hierfür sind die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Tiefgaragen, die an der Geländeoberfläche nicht in Erscheinung treten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, siehe Ziffer 7.4.

### **7.4. Tiefgaragen, Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen**

Ziel der Bebauungsplanung ist es, visuell wirksame bauliche Anlagen zur privaten Parkierung zugunsten einer Sicherung der im Gebäudeumfeld entstehenden Freiraumqualität möglichst zu minimieren. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind zugunsten einer verträglichen Gestaltung des Siedlungsrandes nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Sofern sich Tiefgaragen gestalterisch zurücknehmen und an der Geländeoberfläche nicht oberirdisch in Erscheinung treten, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu beachten sind hierbei allerdings entsprechende Pflanzbindungen und Pflanzgebote.

Nebenanlagen wie Abstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder sind innerhalb - und unter Einschränkungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus gestalterischen Gründen sollen Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten, damit sie zum öffentlichen Raum hin abgepflanzt werden können.

Nebenanlagen, die vor Aufstellung dieses Bebauungsplans errichtet wurden, haben Bestandsschutz.

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Die Anzahl der Nebenanlagen ist auf zwei Nebenanlagen pro Grundstück beschränkt. Ausnahmsweise können auch weitere Nebenanlagen zugelassen werden, allerdings nicht, wenn diese zum öffentlichen Straßenraum in Erscheinung treten, um hier das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

### **7.5. Öffentliche Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche westlich des Sportplatzes dient dem Schutz der Wurzelbereiche der flankierenden Baumreihe auf dem Sportgelände und dem Aufenthalt von Kindern, Erwachsenen und Bewohnern. Das Anlegen von Fuß- und Radwegen sowie Aufenthaltszonen wird zugunsten der Verkehrssicherheit ermöglicht.

### **7.6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Sicherstellung einer freiraumplanerischen Strukturierung und Durchgrünung der privaten Freiflächen wie auch zur Minimierung von kleinklimatischen belastenden Wirkungen werden Regelungen zur gärtnerischen und damit auch vegetativen Gestaltung der nicht überbauten Flächen getroffen.

Zur Minimierung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen und damit ebenfalls vor dem Ziel der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima erfolgen Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Um sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, hat der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg grundsätzlich festgelegt, dass nicht bebaute und befestigte Grundstücksflächen flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten sind.

### **7.7. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Pflanzungen, allgemeine grünordnerische Festlegungen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Als grünordnerische Festsetzungen sind der Erhalt von bestehenden Bäumen, die Neuplanung von Bäumen sowie die Begrünung von nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie Flachdächern geregelt. Diese Festsetzungen tragen mit dazu bei, dass die geplante Bebauung sich in das Ortsbild einfügt, Lebensraum von Pflanzen und Tieren gesichert und ein Beitrag zum Klima- und Bodenschutz geleistet wird. Die Ausnahmeregelung in PFG 2 soll ausschließlich dann ermöglicht werden, wenn sich aufgrund der konkreten Grundstücksverhältnisse und der Topografie eine Tiefgarage + Tiefgaragenrampenkonstruktion entsprechend den geltenden Richtlinien nicht oder nur unter Gefährdung der durch Pflanzbindung gesicherten Einzelbau-

me herstellen lässt, oder eine entsprechende Kompensation durch die Erhöhung der Höhe der Erdüberdeckung auf den verbleibenden erdüberdeckten Tiefgaragenflächen nicht möglich ist.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Kombination mit der bei Flachdächern von Nebenanlagen festgesetzten Dachbegrünung sind planerisch gewollt und dann zulässig, wenn die wesentlichen Funktionen des Gründachs wie Rückhaltung von Niederschlagswasser und Begrünung ungenutzter Dachflächen erhalten bleiben. Möglichkeiten dazu bestehen u.a. durch die Aufständigung der Solarpaneele, ausreichende Abstände zwischen den Solarpaneelelen oder einen höheren Substrataufbau. Abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und dem Stand des technischen Fortschritts bei der Solarenergienutzung ist der ausreichende Erhalt der Gründachfunktionen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **7.8. Lärmschutz**

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der Steinheimer Straße im Westen beeinflusst. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im westlichen Teil des Plangebiets um bis zu 10 dB(A) tags und nachts überschritten. Abhängig von der Nutzungsart von Räumen sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm allerdings nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987) vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Auf die Schallimmissionsprognose des Büros Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 05. Oktober 2020 wird verwiesen.

### **7.9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Straßenbeleuchtung**

Die Pflicht zur Duldung von Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsf lächen zur Einbindung der Straßenachsen in den Gelände verlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze dienen der Sicherung der Herstellung / Unterhaltung des öffentlichen Straßenkörpers. Masten und Zuleitungen für die Straßenbeleuchtung sind ebenfalls zu dulden, falls Änderungen im Bestand oder zusätzliche Beleuchtungen erforderlich sind.

## **8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung**

### **8.1. Dachgestaltung**

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°-45° festgesetzt. Die Dachform entspricht der Umgebungsbebauung. Ziel dieser Festsetzung ist einerseits, vor dem Ziel des dringenden Wohnraumbedarfs eine möglichst effektive Wohnraumnutzung zu ermöglichen, andererseits wird mit der Festsetzung der Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

Das Verbot unbeschichteter Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sowie die Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintragens von Schmutzstoffen.

### **8.2. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**

Zur Unterstützung der festgelegten Energie- und Klimaschutzziele ist die energetische Nutzung der Solarenergie ein wichtiger lokaler Beitrag der betroffenen Grundstückseigentümer. Aus gestalterischen Gründen müssen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie Mindestabstände vom Dachrand einhalten.

### **8.3. Fassadengestaltung**

Zur Vermeidung von Blendwirkungen gegenüber dem Landschaftsraum und der angrenzenden Kreisstraße wie auch zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des umliegenden Siedlungsbestandes werden Maßgaben zur Materialwahl getroffen und in der Farbgebung grelle, leuchtende, glänzende und lichtreflektierende Materialien ausgeschlossen.

### **8.4. Müllbehälter**

Im Sinne der Vermeidung von negativen visuellen Wirkungen gegenüber den öffentlichen Straßenraum und den entstehenden privaten Freiflächen sowie mit dem Ziel einer einheitlichen Gesamtgestaltung und visuellen Einbindung sind die ebenerdigen Standorte für Müllbehälter außerhalb der Wohngebäude und außerhalb von baulichen Nebenanlagen einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die der Materialität des Wohngebäudes entspricht.

### **8.5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden mit dem Ziel einer Minimierung der visuellen Wirkungen gegenüber der entstehenden Wohnnutzung in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, sollen aber dennoch eine werbliche Außenwirkung an der Stätte der Leistung ermöglichen. Fremdwerbung ist inmitten dieses von Wohnnutzung geprägten Gebietes aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht.

### **8.6. Einfriedungen**

Die Regelungen der Einfriedungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit und Transparenz sowie Durchgrünung der Freiräume erreicht wird, ohne die Interessen der Bewohner nach Sicherung einer angemessenen Privatsphäre zu vernachlässigen.

### **8.7. Stellplätze**

Die wohnungsbezogenen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Es ist vorgesehen, dafür einen erhöhten Stellplatzschlüssel festzusetzen. Dabei wird für den Geschosswohnungsbau von 1,0 bis 1,5 Stellplätzen pro Wohnung – je nach Wohnungsgröße - ausgegangen. Bei den Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern werden 2,0 Stellplätze pro Einheit angesetzt. Die Erhöhung der Anzahl herzustellender geeigneter (notwendiger) Kfz-Stellplätze über die Vorschrift des § 37 LBO hinaus ist sowohl städtebaulich als auch aus verkehrlichen Gründen geboten, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Im Baugebiet selbst können keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen werden. Mittelfristig werden öffentliche Stellplätze auch für Besucher im Bereich des östlich angrenzenden geplanten Parkplatzes hergestellt. Somit sind verkehrsbelastende Verhältnisse zu befürchten, wenn für das Wohnquartier keine höhere Anzahl notwendiger Stellplätze verlangt wird. Der öffentliche Raum wird dadurch von parkenden Fahrzeugen und Parksuchverkehr entlastet, was seine Aufenthaltsqualität erheblich steigert.

Zugunsten der Förderung alternativer Mobilitätsformen sowie des Umweltverbunds werden pro Wohneinheit zwei notwendige wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze gefordert.

### **8.8. Geländemodellierung**

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse an die Nachbargrundstücke und an die angrenzende Steinheimer Straße anzugleichen, sodass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern innerhalb des Grundstücks und an den Grundstücksgrenzen ver-

mieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und der Bestandsbebauung visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden.

### **8.9. Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze**

Zur Minimierung der Versiegelung auf privaten Flächen und der Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima erfolgen Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

### **8.10. Außenantennen und Niederspannungsleitungen**

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Diese sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen.

## **9. Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation, Trink- und Schmutzwasser sind in den angrenzenden Straßen vorhanden. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus die Schaffung von weiteren sich aus der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ergebenden erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets.

Im Baugebiet sind zwei neue Erschließungsstraßen geplant. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße dient zum einen der Erschließung der neuen Wohnbebauung und soll mittelfristig den geplanten Parkplatz östlich des Baugebiets erschließen und Begegnungsverkehr ermöglichen. Sie sorgt auch für eine gute Erreichbarkeit der Bushaltestelle in der Steinheimer Straße. Ein separater Gehweg ist aufgrund der beengten Verhältnisse nicht vorgesehen. Eine bessere fußläufige Erreichbarkeit des Areals wird aber durch die Straße Kelteräcker sichergestellt. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße soll als Einbahnstraße ausschließlich der Erschließung der geplanten Wohnbebauung zugute kommen. Dies dient auch der Reduzierung der Versiegelung. Ein begleitender separater Fuß- und Radweg ist direkt westlich am Sportplatz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche vorgesehen und existiert auch schon im Bestand. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraums ist lediglich Richtlinie für die Ausführung.

## 10. Gutachterliche Grundlagen

Dem Bebauungsplanentwurf liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Bebauungsplan „Östlich der Steinheimer Straße“, Stadt Ludwigsburg / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Bericht vom 29.08.2019, Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Östlich der Steinheimer Straße Ludwigsburg- Poppenweiler , 07.11.2017, R. Hinkelbein, Filderstadt
- Ermittlung und Beurteilung der Schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet “Östlich der Steinheimer Straße” in Ludwigsburg-Poppenweiler, Schallimmissionsprognose , 05.10.2020, KURZ und FISCHER GmbH, Winnenden
- Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Kinder- und Familienzentrums sowie der Sporthalle auf den fließenden und ruhenden Verkehr, März 2014, BS-Ingenieure, Ludwigsburg

## 11. Bodenordnung / Flächen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich folgendermaßen dar:

	Fläche in ha	Anteil in %
Wohnbaufläche	ca. 0,69 ha	77,8 %
Verkehrsfläche	0,11 ha	12,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,09 ha	10,1 %
Gesamtfläche	ca. 0,89 ha	100 %

Je nach Wohnungsgemeinde und Wohnungsgrößen sind ca. 50-55 Wohnungen realisierbar.

## 12. Planverwirklichung

Nach Satzungsbeschluss wird die Erschließung hergestellt. Danach werden die Bauinteressenten einen Bauantrag einreichen. Der Bebauungsplan wird damit zeitnah umgesetzt.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 11.12.2020

gez. Tobias Grohmann

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung