

Stadt Besigheim

Bebauungsplan „Luisen Höfe“

Städtebaulicher Entwurf Überarbeitung

Wohnen am grünen Rand von Besigheim



Plangebiet

- ✓ Lage in der Weststadt von Besigheim
- ✓ Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen
- ✓ Gut angebunden an die überörtlichen Verkehrswege (Bahn, ÖPNV, Landesstraßen)
- ✓ Nähe zum Zentrum von Besigheim mit attraktiver Infrastruktur und Dienstleistung/ Handel
- ✓ Eingebettet in den Landschaftsraum
- ✓ Baufeld weitgehend bereits in der Vergangenheit bebaut / versiegelt
- ✓ Erhalt einer Fläche von ca. 40.000 m² für den Natur- und Artenschutz

➤ **Hohe Standort- und Wohnqualität**

Luisen Höfe

Wo kommen wir her?

Planungsprozess/ Zeitschiene





Baugrundstück

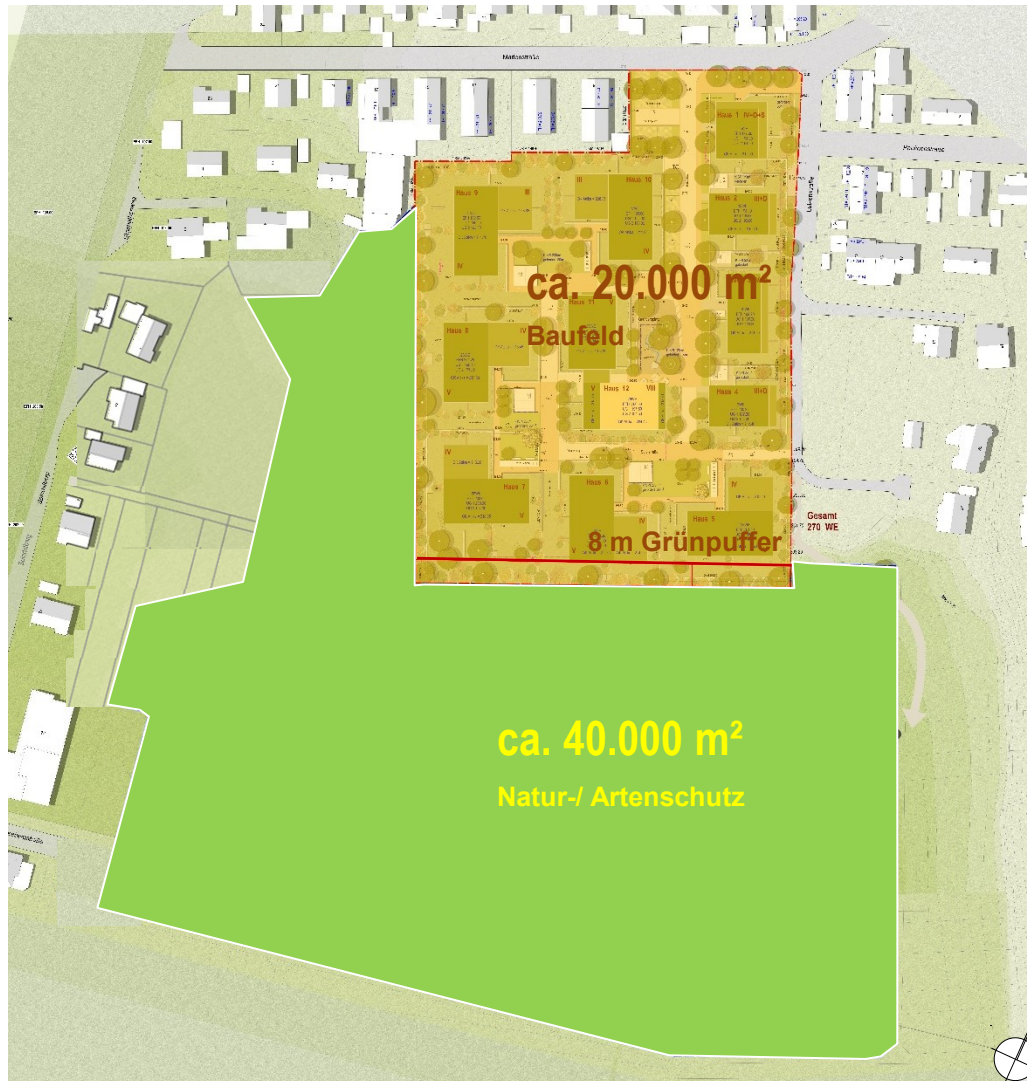
- ✓ Anpassung bebaubare Fläche
- ✓ Berücksichtigung Naturschutz



ges. Grundstück Layher. 66 457 qm

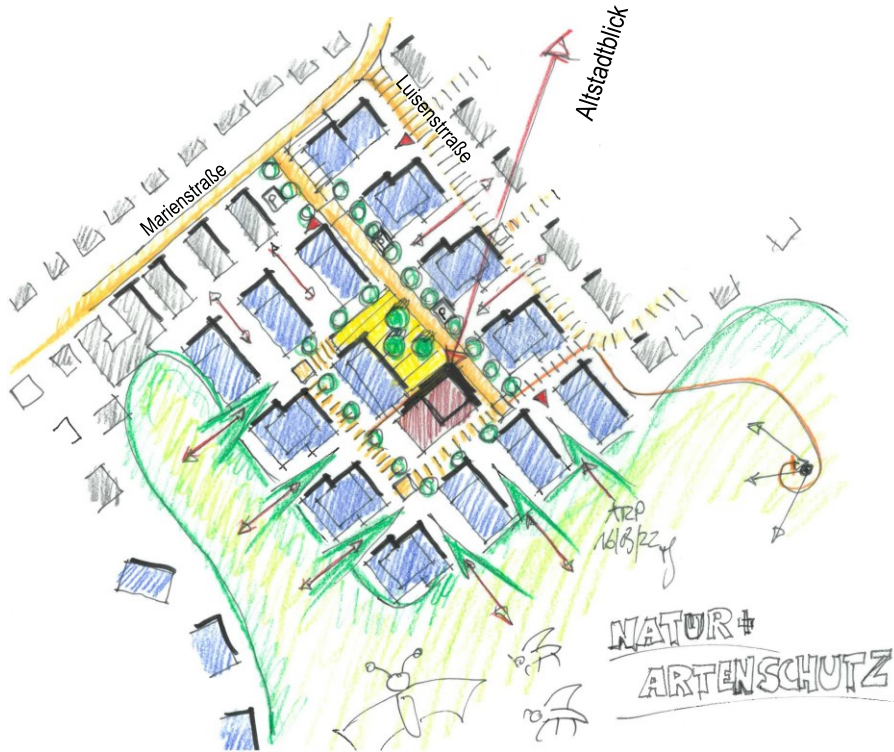
320 WE





Abgrenzung des Baugrundstücks

- ✓ Kompaktes Baufeld am Grün
(ca. 20.000 m²)
- ✓ 8 m Grünpuffer
- ✓ Ca. 40.000 m² unverbaubare Grünfläche
(Natur-/ Artenschutz)
- Wohnen am grünen Rand von Besigheim



Variante „Einzelhäuser“



Variante „Wohninseln“

Variante „Einzelhäuser“



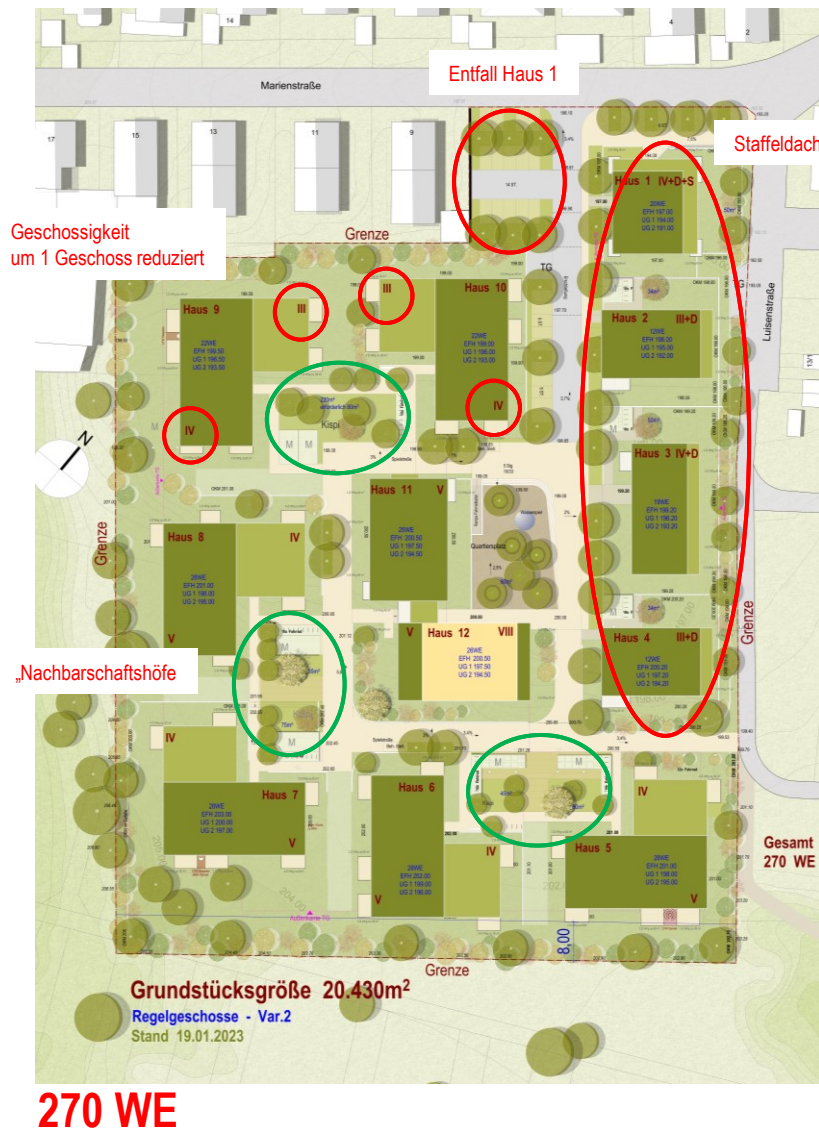
300 WE

Variante „Wohninseln“



300 WE

„Nachbarschaftsplätze“



Modifizierte Konzeptidee

- ✓ Einzelhäuser gruppieren sich um individuell gestaltete Höfe („Luisen Höfe“)
- ✓ „Entrée“ an der Marienstraße mit „Torhaus“ und Besucherparken
- ✓ Quartiersplatz mit Quartiershaus als gemeinsame Mitte
- ✓ Nachbarschaftshöfe am westlichen und südlichen Rand
- ✓ „Grünes Quartier“ mit Großbäumen (Erdanschluss) und Durchblicken in die Landschaft
- ✓ Einbindung in bauliche Nachbarschaft und Topographie
- ✓ Vielfalt durch unterschiedliche Haustypen und architektonische Gestaltung
- ✓ Kfz-armes Wohnquartier:
 - TG-Zufahrten und Besucherparken am Quartierseingang
 - Gestaltung von Straßen und Plätzen für Spiel- und Aufenthalt

➡ Reduzierung Wohnungsanzahl auf **270 WE**

➡ Anregungen 1. Gestaltungsbeirat und Citiplan eingearbeitet

Luisen Höfe

Wo stehen wir jetzt?



Aktueller Planstand

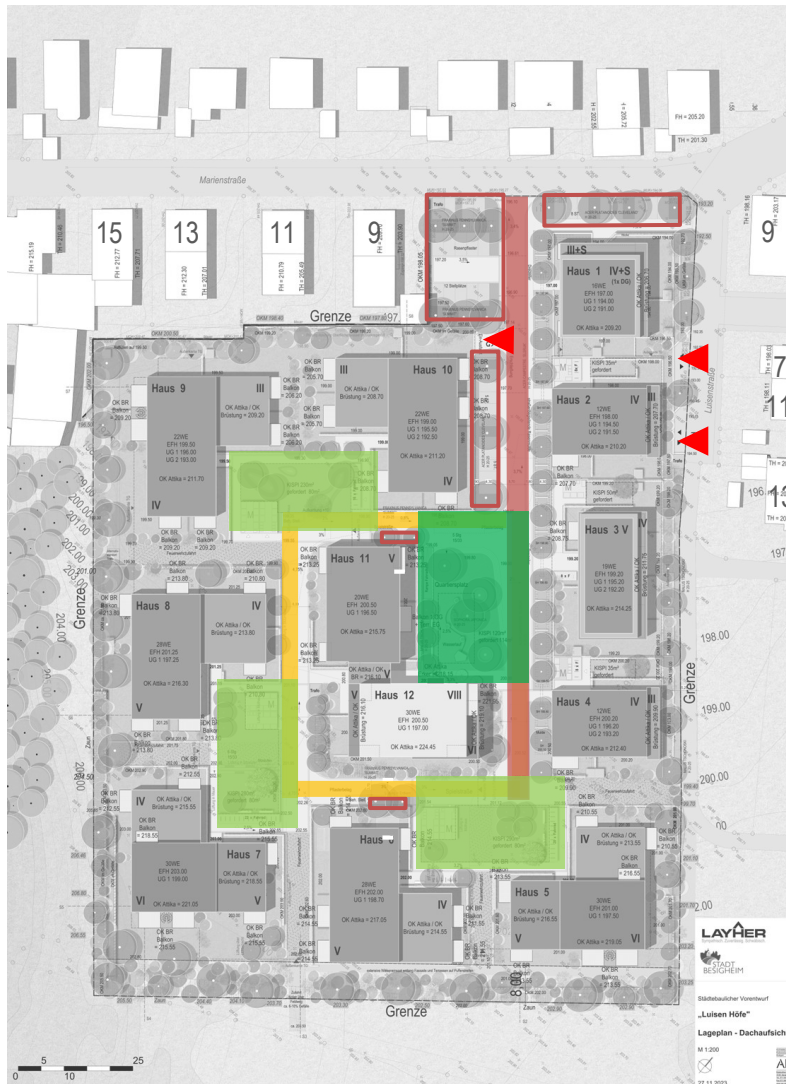
- ✓ Haus 1 „Torhaus“ um 1 Geschoss reduziert
(III + Dachgeschoss + Sockelgeschoss)
- ✓ Häuser 5 und 7 Teilerhöhung um ein Dachgeschoss
- ✓ Straßenanschluss im Südosten entfällt
- ✓ Entfluchtung Häuser 3, 4 und 5 nicht über private Straße



Anregungen Gemeinderat
07.11.2023 eingearbeitet

270 WE

Dachaufsicht (links), Feuerwehraufstellflächen (rechts)



Verkehr und Erschließung

- Mischverkehrsfläche - öffentlich
- Mischverkehrsfläche - privat
- Quartiersplatz – öffentlich (Spielen/ Aufenthalt)
- Nachbarschaftshöfe – privat (Spielen/ Aufenthalt)
- TG Zu-/ Abfahrten
- Besucher ST
30 + 2 Behindertenstellplätze





Blick zum Quartiersplatz

Ansicht Ost (Luisenstraße)
1:200



Ansicht Ost (Luisenstraße)





Torhaus IV + D + S

Sockelgeschoss (Hangseite) +
IV Vollgeschosse +
zurückversetztes Dachgeschoss



Torhaus III + D + S

Sockelgeschoss (Hangseite) +
III Vollgeschosse +
zurückversetztes Dachgeschoss

Torhaus IV + D + S

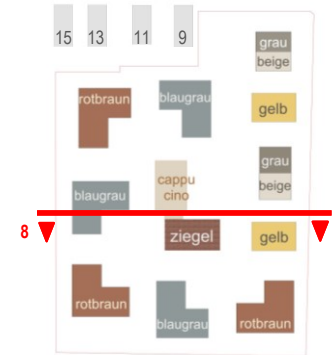


Torhaus III + D + S





alt



neu



Ansicht Nord (Marienstraße)
1:200



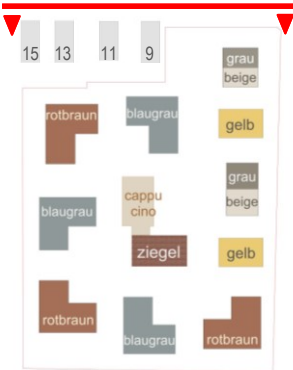
alt

Ansicht Nord (Marienstraße)



neu

Nord





Erstellte Gutachten

- ✓ Untersuchung der **verkehrlichen Auswirkungen** des Wohngebietes „Luisen Höfe“ in Besigheim, BS Ingenieure, Ludwigsburg, September 2023
- ✓ **Schalltechnische Untersuchung** Bebauungsplan „Luisen Höfe“ in Besigheim, HEINE + JUD, Oktober 2023 (Entwurf)
- ✓ **Regenwasserversickerung**, dieBauingenieure, Oktober 2023
- ✓ **Fachbeitrag Artenschutz** mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten nach §§ 44 und 45 BNatSchG, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, September 2023
- ✓ **Besonnungsstudie**, Lohmeyer GmbH, Bochum, Oktober 2023



Abb. 5.1: Besonnungsdauer im Istzustand am 21. März – Blick nach Norden

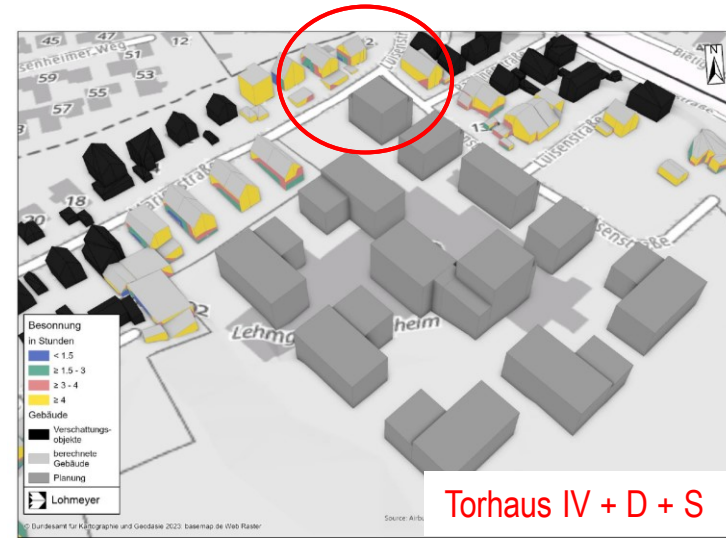
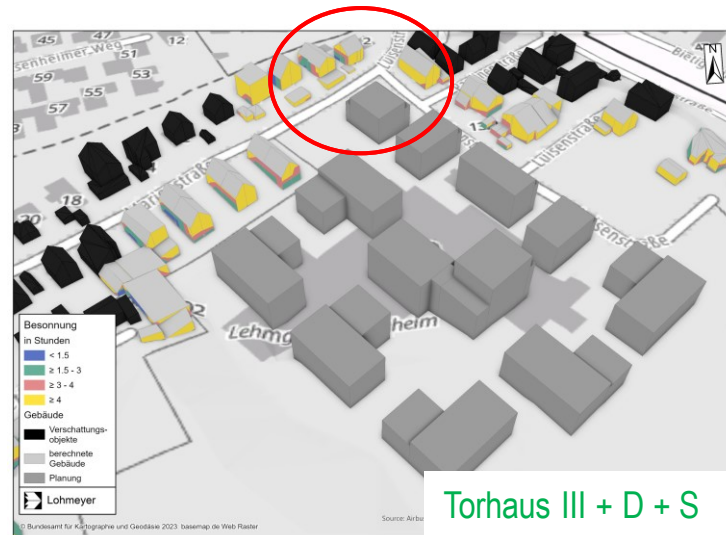
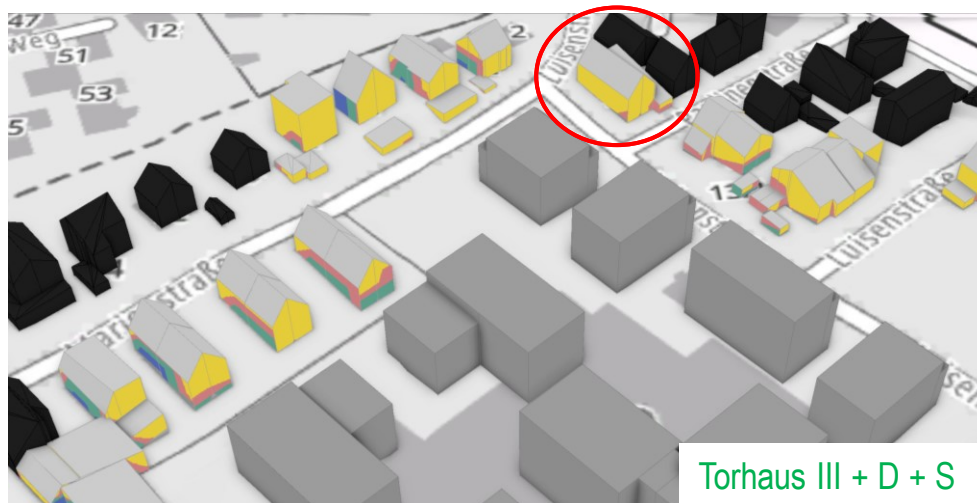
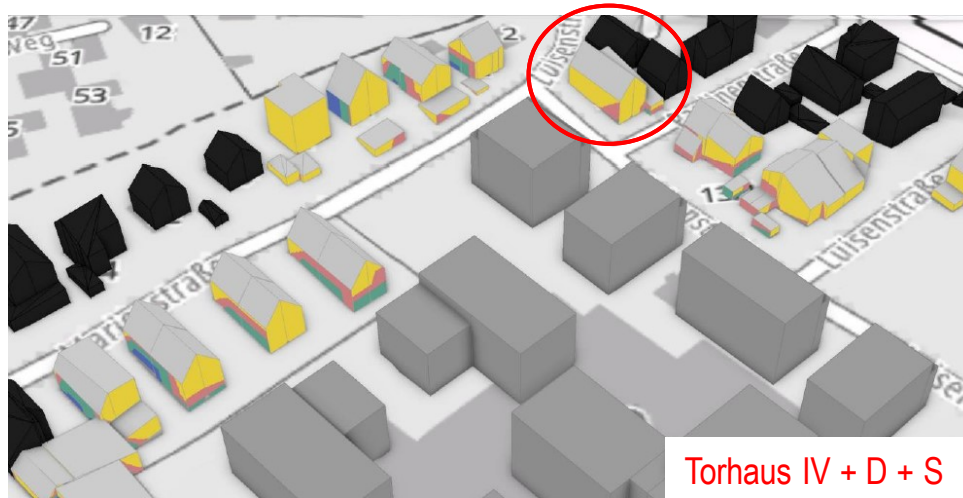


Abb. 5.2: Besonnungsdauer im Planfall am 21. März – Blick nach Norden

Besonnungsstudie – Blick nach Norden

- ✓ Stichtag: 3D-Analysen der möglichen direkten Besonnung am 21. März
- **Ergebnis – Auswirkungen Neubebauung auf Bestand:**
Bei Realisierung der Planung wird die Mindestempfehlung der DIN EN 17037, dass ein Wohnraum einer **Wohnung mindestens 1.5 h besonnt** wird, an der umliegenden Bestandsbebauung **weiterhin eingehalten. Eine wesentliche zusätzliche Verschattung findet nicht statt.**





Besonnung
in Stunden

- < 1.5
- ≥ 1.5 - 3
- ≥ 3 - 4
- ≥ 4

Gebäude

- Verschattungs-
objekte
- berechnete
Gebäude
- Planung
- ▶ Lohmeyer



Verbesserung Besonnung
Luisenstraße 9





Häuser 5 Teilerhöhung um ein Dachgeschoss



Häuser 5 Teilerhöhung um ein Dachgeschoss



