

**Stadt Besigheim**

**Landkreis Ludwigsburg**



# **Bebauungsplan**

**„Luisen Höfe“**

## **Begründung**

**Verfahren nach § 30 BauGB**

**Aufgestellt:**

**Pfullingen, den 15.02.2024**

**citiplan GmbH  
Wörthstraße 93  
72793 Pfullingen**

## Bebauungsplan „Luisen Höfe“

### Stadt Besigheim Landkreis Ludwigsburg

## Begründung - Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Teil A - Grundlagen</b> .....   | <b>4</b>  |
| 1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung .....                    | 4         |
| 1.1 Anlass und Ziel der Planung .....  | 4         |
| 1.2 Flächeninanspruchnahme.....  | 5         |
| 1.3 Alternativenprüfung.....   | 5         |
| 1.4 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele .....                          | 5         |
| 1.5 Planverfahren .....  | 5         |
| 2. Übergeordnete Planungen .....   | 6         |
| 2.1 Landesentwicklungsplan.....  | 6         |
| 2.2 Regionalplan.....  | 6         |
| 2.3 Flächennutzungsplan.....   | 8         |
| 2.4 Verbindliche Bauleitplanung .....  | 9         |
| <b>Teil B - Beschreibung des Plangebiets</b> .....                             | <b>10</b> |
| 1. Plangebiet.....   | 10        |
| 1.1 Lage des Plangebiets .....   | 10        |
| 1.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets .....                            | 10        |
| 1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....  | 10        |
| 1.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes .....                        | 10        |
| 1.5 Schutzgebiete, Gewässer .....  | 11        |
| <b>Teil C - Städtebauliches Konzept, Maßnahmen zum Schutz des Klimas</b> ..... | <b>12</b> |
| <b>Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....      | <b>18</b> |
| 1. Art der baulichen Nutzung .....   | 18        |
| 2. Maß der baulichen Nutzung.....  | 18        |
| 3. Bauweise .....  | 20        |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen .....  | 20        |
| 5. Nebenanlagen, Tiefgaragen, Einfahrten- und Ausfahrten und Stellplätze ..... | 20        |
| 6. Verkehrsflächen.....  | 21        |
| 7. Versorgungsflächen.....   | 21        |
| 8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers .....                        | 21        |

---

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| 9.   | Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser.....                               | 22        |
| 10.  | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote ..... | 22        |
| 11.  | Planexterne Ausgleichsmaßnahmen.....   | 23        |
| 12.  | Geh- und Fahrechte.....  | 24        |
| 13.  | Maßnahmen zum Lärmschutz.....  | 24        |
| <b>Teil E - Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO .....</b> |  | <b>26</b> |
| 1.   | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....  | 26        |
| 2.   | Nebenanlagen .....   | 26        |
| 3.   | Werbeanlagen .....   | 26        |
| 4.   | Gestaltung der nicht überbauten Flächen .....  | 27        |
| 5.   | Einfriedungen und Stützmauern.....   | 27        |
| 6.   | Stellplätze .....  | 27        |
| 7.   | Energienutzung und Nutzung regenerativer Energie.....  | 28        |
| 8.   | Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen.....  | 28        |
| <b>Teil F - Umsetzung der Planung .....</b>                  |  | <b>29</b> |
| 1.   | Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....  | 29        |
| 2.   | Arten- und Umweltschutz.....   | 33        |
| 3.   | Umweltbelange.....   | 33        |
| 4.   | Regelungen im Städtebaulichen Vertrag.....   | 36        |
| <b>Teil G - Überschlägige Flächenbilanz .....</b>            |  | <b>37</b> |
| <b>Teil H - Anlagen.....</b>                                 |  | <b>38</b> |

## Teil A - Grundlagen

### 1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Besigheim liegt in der Wachstumsregion Stuttgart und verzeichnet ein positives Wanderungssaldo. Die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen, Familien sowie an bedarfsgerechten Wohnungen für weitere Altersgruppen, steigt stetig.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 - 2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Ziegelwerk“ aus. Zudem ist das Gebiet Teil eines im Regionalplan festgesetzten Wohnungsbauschwerpunktes. Die „Luisen Höfe GbR“ hat das ehemalige Ziegelei-Areal erworben und beabsichtigt auf dem ca. 2 ha großen Gelände neue Wohnflächen (ca. 261 Wohneinheiten) zu schaffen. Das Baukonzept kann mit dem vorhandenen Planrecht nicht realisiert werden. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans stellt der städtebauliche Entwurf in der Fassung vom 15.02.2024 dar.

Mit der angestrebten städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Ziegelei-Areals soll neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere auch in Form von flächensparendem Geschosswohnungsbau, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne einer konsequenten Innenentwicklung erfolgen. Die in Teilen hohe bauliche Dichte ist städtebaulich auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf die Ausweisung als Wohnungsbauschwerpunkt im Regionalplan Verband Region Stuttgart zurückzuführen. Dabei entsteht das neue Bauquartier auf Flächen, die bereits bisher durch Anlagen der ehemaligen Ziegelei bebaut bzw. versiegelt waren. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich das ausgewiesene flächenhafte Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof, zur Nahversorgung und zu attraktiven Naherholungsflächen an der Enz ist das Plangebiet für eine verdichtete Wohnbebauung geeignet. Das Konzept ist daher auf eine Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen und Gebäudehöhen ausgerichtet. Die notwendigen privaten Pkw-Stellplätze werden in unterirdischen Quartiersgaragen untergebracht. Ziel ist es ein Kfz-armes Quartiersinneres zu schaffen. Ein ergänzendes Mobilitätskonzept mit Sharing-Angeboten (Car-Sharing, E-Lastenräder etc.) und Elektroladestationen liegt der Quartierskonzeption zu Grunde.

Zum Erreichen der genannten Ziele ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Luisen Höfe“ aufzustellen.

## 1.2 Flächeninanspruchnahme

Für die Bebauung des ehemaligen Ziegelei-Areals werden keine Freiflächen oder unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Die städtebauliche Entwicklung folgt den Zielen einer Wiedernutzbarmachung von ehemals hochversiegelten, gewerblich genutzten Flächen unter Berücksichtigung der umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen.

## 1.3 Alternativenprüfung

Durch den regionalen Wohnungsbauschwerpunkt ist die Entwicklung eines Wohnquartiers im Plangebiet maßgebend gewesen. Im Zuge des breit angelegten Planungsprozesses für die Entwicklungsfläche wurden umfangreiche Planungskonzeptionen zum Umgang mit der Bestandsbebauung und der baulichen Dichte vorgenommen. Diese wurden durch einen mobilen Gestaltungsbeirat fachlich begleitet und regelmäßig dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat dem städtebaulichen Entwurf als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zugestimmt.

## 1.4 Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

- Insbesondere die Versorgung mit Wohnraum unter Berücksichtigung der Flächeninanspruchnahme.
- Die hohe bauliche Dichte erfordert eine besonders hohe Qualität der Gebäude und Freiflächen, welche durch den Bebauungsplan und einen Städtebaulichen Vertrag gesichert wird.
- Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption (Stand 15.02.2024).

## 1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nach § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO wurde am 13.06.2023 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss und das frühzeitige Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit wurden am 17.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Planauslage in der Zeit vom 26.06.2023 bis zum 26.07.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom 19.06.2023 frühzeitig am Verfahren beteiligt und aufgefordert bis zum 26.07.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat in der Sitzung am \_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ und den Entwurf der mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Gleichzeitig wurde nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die Entwürfe in der Fassung vom \_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_ öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme bis \_\_\_\_ aufgefordert.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Gemeinderat der Stadt Besigheim am \_\_\_\_ behandelt.

Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat am \_\_\_\_ den Bebauungsplan nach § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. Maßgebend sind der zeichnerische Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und die Begründung in der Fassung vom \_\_\_\_.

Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat am \_\_\_\_ die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom \_\_\_\_ nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 liegt die Stadt Besigheim auf den Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen / Besigheim – (Heilbronn) – Vaihingen (Enz) – (Mühlacker) sowie Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen / Besigheim – (Heilbronn).

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 ist Besigheim dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und bildet mit Bietigheim-Bissingen ein Mittelzentrum.

### **2.2 Regionalplan**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) bildet die Stadt Besigheim zusammen mit Bietigheim-Bissingen ein kooperierendes Mittelzentrum.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet „Besigheim-West“ mit einer Fläche von ca. 7 ha als Vorangebiet regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbaus festgelegt (Ziffer 2.4.4.2 (Z)). Wegen der ersatzweisen Entwicklung eines nicht mehr umsetzbaren Teilbereichs des ehemaligen Wohnbauschwerpunkts „Besigheim West“ (4,9 ha) wird auf den Raumordnerischen Vertrag zwischen der Stadt Besigheim und dem Verband Region Stuttgart vom 01.09./22.11.2022 verwiesen. Dabei ist eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha als Zielvorgabe zu erfüllen“.

Anlage

zum Raumordnerischen Vertrag vom 1.9.2022/22.11.2022  
zwischen dem Verband Region Stuttgart und der Stadt Besigheim

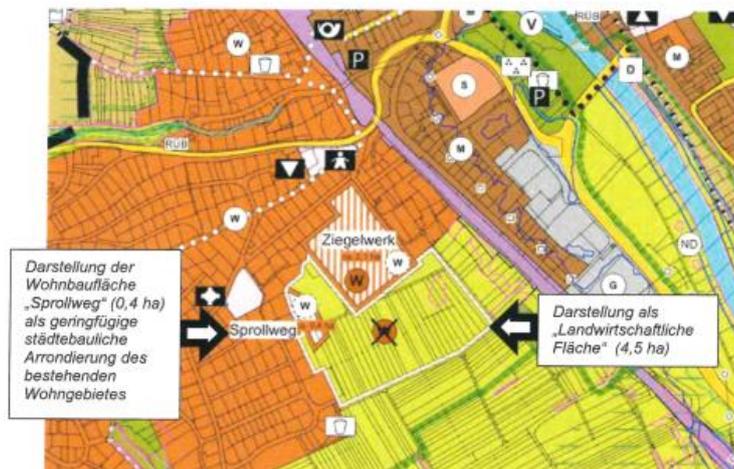


Abb. 1: Der Teilbereich „Besigheim West – Erweiterung Ziegelwerk“ (4,9 ha) kann nicht als Regionaler Wohnungsbauschwerpunkt entwickelt werden; im Flächennutzungsplan ist künftig die Darstellung als „Landwirtschaftliche Fläche“ (4,5 ha) und als Wohnbaufläche „Sprollweg“ (0,4 ha) vorgesehen

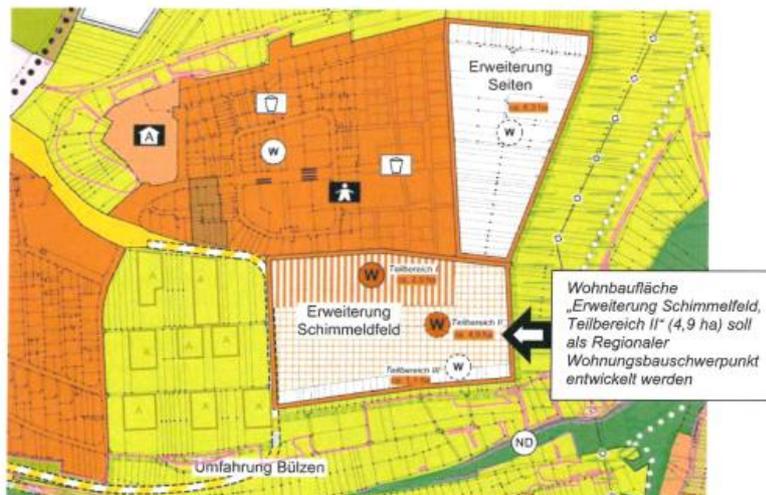


Abb.2 : Die geplante Wohnbaufläche „Erweiterung Schimmelfeld, Teilbereich II“ (4,9 ha) soll als Regionaler Wohnungsbauschwerpunkt entwickelt werden

Anlage zum Raumordnerischen Vertrag zwischen dem Verband Region Stuttgart und der Stadt Besigheim (Seite 1 von 2)

Durch die regionalbedeutsame Vorgabe ist die Entwicklung dieses Wohnungsbauschwerpunkts für die Stadt Besigheim aber auch für die Region besonders wichtig. Aufgrund der Verkleinerung der Fläche durch die Ausweisung des Naturdenkmals um knapp 5 ha, komprimiert sich die städtebauliche Struktur – was jedoch zu einer hohen städtebaulichen Dichte führt. Um dies zu kompensieren, wurde mit dem Vorhabensträger ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Dadurch wird neben den Festsetzungen im Bebauungsplan die städtebauliche, architektonische und stadtgemeinschaftliche Qualität hinreichend gesichert.



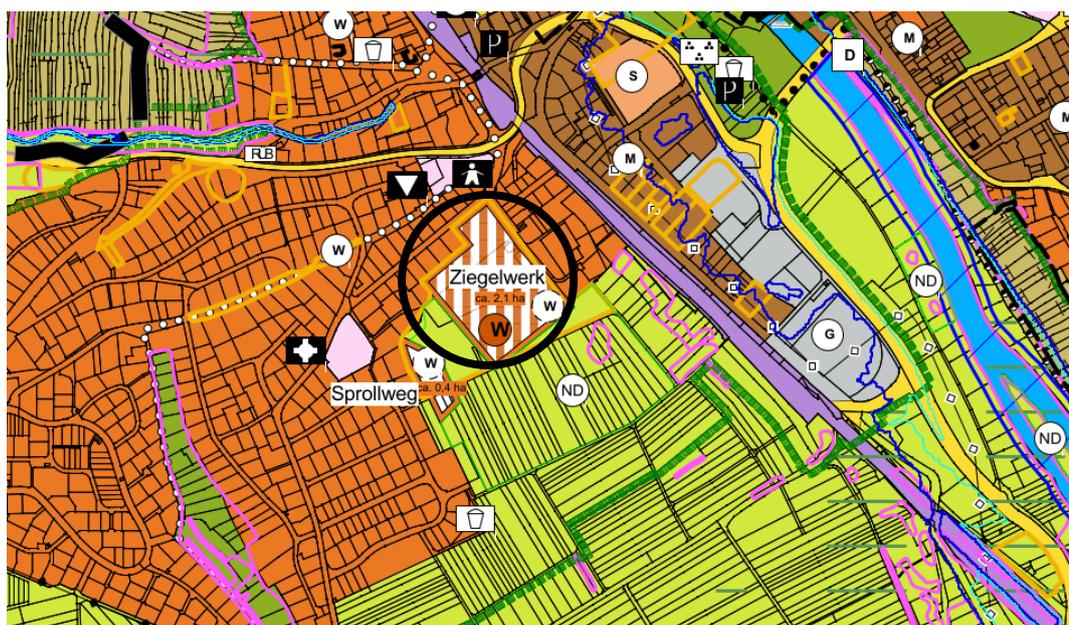
Ausschnitt Regionalplan Verband Region Stuttgart, Raumnutzungskarte,  
Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010

### 2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird von dem Gemeindeverwaltungsverband Besigheim erstellt und umfasst außer Besigheim die Gemeinden Freudental, Gemrigheim, Hessigheim, Löchgau, Mundelsheim und Walheim.

In dem seit 16.12.2023 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche und als Wohnbauflächenreserve mit einer Größe von ca. 2,1 ha ausgewiesen.

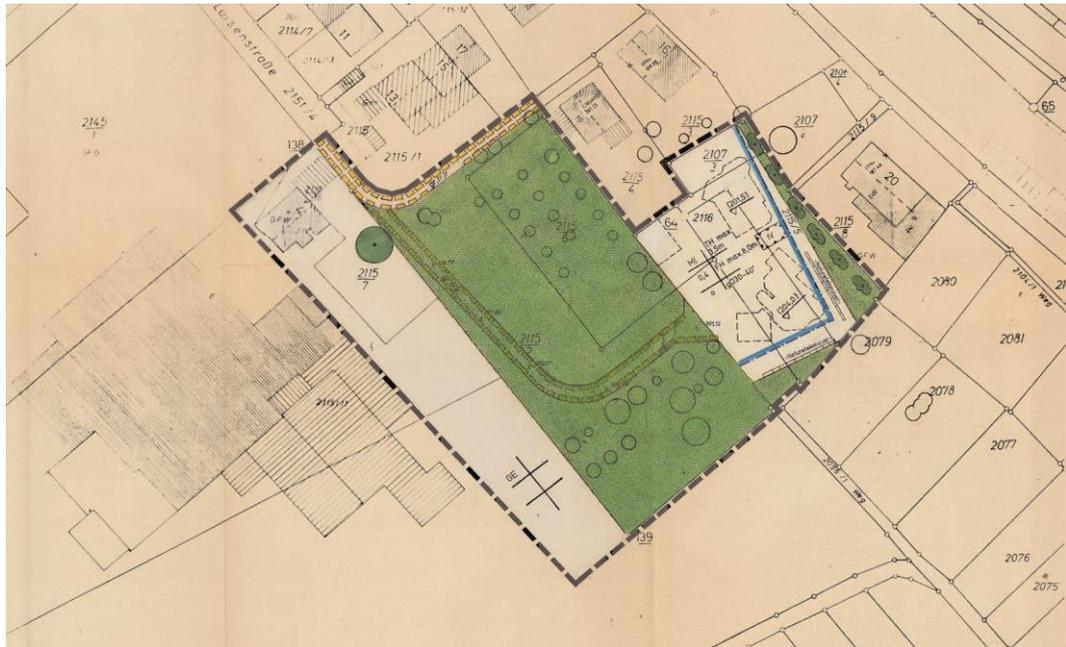
Es kann somit festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Luisen Höfe“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Besigheim Weststadt (In Kraft seit 16.12.2023)

## 2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der südöstliche Bereich des Bebauungsplans „Ziegelrain“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs „Luisen Höfe“. Die hier bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ aufgehoben.



Bebauungsplan „Ziegelrain“ (In Kraft seit 17.04.1997)

## **Teil B - Beschreibung des Plangebiets**

### **1. Plangebiet**

#### **1.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet „Luisen Höfe“ liegt in der Weststadt der Stadt Besigheim und ist über die Luisenstraße an die übergeordnete Löchgauer Straße angebunden. Der Bahnhof Besigheim mit direkten Anbindungen nach Stuttgart und Heilbronn sowie die Besigheimer Altstadt, Nahversorgung als auch hohe Naherholungsqualität sind fußläufig zu erreichen.

#### **1.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets**

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden: Wohnnutzung

Im Osten: Wohnnutzung

Im Westen: Gewerbenutzung, Grünflächen

Im Süden: Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“.

#### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Luisen Höfe“ umfasst die Flurstücke Nr. 2115/10, 2115/7 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2143/1, 2145/1, 2115/11, 2116, 2128. Er besitzt eine Fläche von ca. 2,04 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Flurstücke 2145/7, 2145/8, 2145/4, 2145/5 und die Marienstraße 2151/3

Im Osten: durch die Flurstücke Luisenstraße 2151/4, 2116/2 und 2116

Im Süden: durch Teile des Flurstücks 2145/1 und 2128

Im Westen: durch das Flurstück 2145/6 und Teile des Flurstücks 2145/1

#### **1.4 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes**

Das Ziegeleiwerk Besigheim Nestrasil GmbH wurde ca. 1998 geschlossen und war danach an verschiedene Gewerbebetriebe vermietet. Ein Abbruch der

Bestandsbebauung wurde durchgeführt. Weitere Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **1.5 Schutzgebiete, Gewässer**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Schutzgebiete oder Gewässer. Jedoch wurde der südliche Teil, der als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt ausgewiesenen ehemaligen Ziegelei, als Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ ausgewiesen. Das Naturdenkmal hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Die ehemalige Lehmgrube am Spindelberg liegt am südlichen Ortsrand von Besigheim. Sie stellt in ihrer Form ein seltenes Sekundärbiotop dar und zeichnet sich durch ihre offenen Lößwände, Rohbodenflächen und artenreichen Magerwiesen aus. Darüber hinaus ist sie Lebensraum insbesondere für landesweit bedeutsame artenreiche Wildbienen-Populationen mit zahlreichen gefährdeten Arten. Mit der Ausweisung des Naturdenkmals soll dieses landschaftlich und ökologisch hochwertige Gebiet vor Beeinträchtigungen geschützt und als Lebensraum einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben.

## Teil C - Städtebauliches Konzept, Maßnahmen zum Schutz des Klimas

Das städtebauliche Konzept wurde durch eine intensive fachliche Begleitung der Stadt Besigheim und durch das Anhören eines mobilen Gestaltungsbeirats erarbeitet. Nach Erreichen planungsrelevanter Stände wurde der Gemeinderat über die Planung informiert.

Mit dem Beschluss durch den Gemeinderat vom 12.12.2023 wurde die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs im Grundsatz abgeschlossen. Der überarbeitete städtebauliche Entwurf vom 15.02.2024 stellt daher die planerische Grundlage für den Bebauungsplan und die Erschließungsplanung dar.

### Baustruktur/Wohnen

Das Quartier „Luisen Höfe“ wird durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Gebäude sind hier in offenen „halböffentlichen“ Nachbarschaftshöfen angeordnet, wodurch Raumbezüge entstehen und eine Adressbildung stattfinden kann.

Eine Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden und unterschiedlichen Haustypen (Punkt, Zeile, Winkel) schafft differenzierte Räume und Blickbeziehungen. Zur städtebaulich verträglichen Anbindung an den Bestand, halten die neu geplanten Gebäude einen angemessenen Abstand und reagieren in Teilbereichen mit zurückversetzten Dachgeschossen. Die offene Baustruktur soll eine Verzahnung von Bebauung und Freiräumen, mit Blickbeziehungen zwischen dem Quartiersinneren und den Landschaftselementen im Umfeld in Richtung Süden und Südwesten ermöglichen. Dennoch soll die Gebäudestellung im Süden und Westen einen klaren Siedlungsabschluss zur Landschaft und dem angrenzenden Naturdenkmal definieren.



Ansicht Marienstraße, Fa. Layher / ARP, Stand 15.02.2024

Der Quartierseingang soll städtebaulich durch ein 4-geschossiges Punkthaus mit belebter, nordausgerichteter Erdgeschosszone markiert werden. Der Quartiersplatz wird baulich durch ein bis zu 8-geschossiges Gebäude in seiner Lage gestärkt. Die Einzelgebäude in Form von 6 Winkelhäusern mit 3 bis 6 Geschossen gruppieren sich jeweils paarweise um 3 Nachbarschaftshöfe, in



## **Grün- und Freiflächenkonzept und Naturdenkmal**

Dem städtebaulichen Entwurf vom 15.02.2024 liegt ein Freiflächengestaltungsplan zugrunde. In Kombination mit der bauliche verdichteten Hochbauplanung ergeben sich freiräumlich relevante und qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen. Diese werden durch raumprägende Baumsetzungen konkretisiert. Neben den bedeutenden klimaresistenten Stadtbäumen sind die Freiflächen an den Randbereichen des Quartiers bedeutend zur Ortsrandeingrünung. Vor allem die südliche Pufferzone im Übergang zum Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ nimmt einen ökologisch hohen Stellenwert für dessen Schutz ein. Dieser Pufferstreifen muss grundsätzlich undurchdringbar sein. Um dies zu bewerkstelligen, wird der Erdwall zum Plangebiet hin mit standortgerechten, möglichst heimischen Straucharten dicht bepflanzt. Die Errichtung eines lediglich für Kleintiere passierbaren Zauns ist als wichtige Präventivmaßnahme erforderlich. Zum Naturdenkmal hin wird der Damm mit Unterbodenmaterial errichtet und lediglich mit einer lockeren Gräser- / Kräuter- / Staudenmischung begrünt, um so den Wildbienenschutz zu unterstützen. Durch die Ausgestaltung der Pufferzone soll sichergestellt werden, dass das Naturdenkmal nicht betreten wird und sich die dortige Wildbienenpopulation entwickeln kann.

## **Erschließung**

Die Haupteerschließung findet über die Marienstraße und die Luisenstraße statt, welche in die Löchgauer Straße münden. Über die Luisenstraße wird eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen erschlossen. Eine weitere direkte Anbindung in das Wohnquartier „Luisen Höfe“ ist hier nicht vorgesehen. Die städtebauliche Eingangssituation erfolgt über die Marienstraße ca. auf Höhe des Gebäudes Nr. 6. Eine 7,50 m breite Mischverkehrsfläche dient dabei als öffentliche Erschließungsfläche. Hierüber wird eine weitere, in Teilen zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 320 Stellplätzen erschlossen. Des Weiteren liegen in diesem Bereich Besucherstellplätze, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Durch die beiden unterirdischen Quartiersgaragen kann das Quartiersinnere Kfz-arm mit einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen wie privaten Freiraum umgesetzt werden.

Die weitere, quartiersinnere Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsfläche. Diese wird im Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Über die verkehrsberuhigt gestaltete innere Quartierserschließung sind die geplanten Wohngebäude für die Ver- und Entsorgung bzw. für Rettungsfahrzeuge sowie für private Anlieferungen (z.B. Möbelfahrzeuge) direkt anfahrbar. Über den Städtebaulichen Vertrag wird gesichert, dass diese private Erschließungsfläche mit derselben Qualität wie die öffentliche Mischverkehrsfläche hergestellt wird, wodurch sich die beiden Fläche angleichen. Für die Wahrnehmung als öffentliches Wohnquartier ist dies von zentraler Bedeutung.

## **Mobilität und Parkierung**

Für das Wohnquartier wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt. Mit diesem wird das Ziel verfolgt, durch das Angebot von Mobilitätsalternativen zum privaten Pkw den täglichen Verkehr, den damit verbundenen Verkehrslärm und die CO<sub>2</sub>-Belastung zu reduzieren und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Grundvoraussetzung für ein quartiersbezogenes Mobilitätskonzept ist eine gute und attraktive Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu wichtigen Alltagszielen. Eine Orientierung bietet dabei das Leitbild einer sog. 10-Minuten-Stadt, in der alltägliche Ziele in 10 Minuten mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen sind. Alltägliche Ziele mit übergeordneter Relevanz sind dabei Haltestellen des ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Kindertages- und Bildungseinrichtungen sowie Restaurants. Im Hinblick auf die geplante Bebauung der Luisen Höfe lassen sich eine Vielzahl von Alltagszielen in unter 10 min (Fuß bzw. Fahrrad) erreichen, wie bspw. der Besigheimer Bahnhof, Nahversorgung, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Sport- und Kulturstätten.

Das quartiersbezogene Mobilitätskonzept setzt sich aus drei wesentlichen Bausteinen zusammen:

- E-Carsharing
- E-Bike E-Scooter Sharing
- Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

Grundsätzlich gilt für alle Sharing-Angebote, dass ein Dauerparken durch Parkschilder mit dem Hinweis des Kurzzeitparkens ausdrücklich untersagt wird. Unterstützend hierfür ist ein Parkraummanagement vorgesehen, um sowohl die Nutzung der Außenstellplätze als auch die Einhaltung der StVO im gesamten Quartier zu gewährleisten. Dies gilt auch für die Besucherstellplätze, welche am Quartierseingang vorgesehen und der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Die Anforderungen in Bezug auf die dynamische Zunahme der E-Mobilität finden insbesondere auch bei der Auslegung der Versorgungsanlagen und bei den Vorhaltungen für die erforderliche Ladeinfrastruktur Berücksichtigung.

Das städtebauliche Konzept sieht zwei, in Teilen zweigeschossige, Tiefgaragen vor. Diese sind in dieser Größe notwendig, um einem Stellplatzschlüssel von 1,5 gerecht zu werden. Dadurch wird das Parken der Anwohner in öffentlichen Straßenräumen vermieden, was zur Verkehrssicherheit und auch zu einer höheren Qualität im öffentlichen Raum beiträgt. Insgesamt werden in den beiden Tiefgaragen ca. 420 Stellplätze zur Verfügung stehen.

## **Regenwassermanagement**

Das städtebauliche Konzept sieht umfassende Maßnahmen zum Regenwassermanagement vor.

- Retention: Zurückhalten des Regenwassers im Plangebiet
- Verdunstung durch extensive Dach- und Tiefgaragenbegrünung: Verbesserung des Mikroklimas
- Bewässerung von Bäumen und Sträuchern gemäß dem Schwammstadtprinzip

Häusliches und betriebliches Schmutzwasser werden über einen Schmutzwasserkanal in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Marienstraße eingeleitet. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen wird durch entsprechende Maßnahmen zurückgehalten (Dachbegrünung mit Mindestaufbau, Zisternen). Die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße wird über Straßenabläufe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, welche an den bestehenden Sammelkanal angeschlossen werden. Zudem wird im südlichen Pufferstreifen eine Mulde benötigt, um anfallendes Regenwasser aus den Flächen des Naturdenkmals fassen zu können.

## **Klimaneutralität und Schutz des Klimas**

Gem. § 1a (5) BauGB soll bei der Aufstellung eines Bebauungsplans den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Insbesondere wird mit folgenden Maßnahmen oder Festsetzungen dem Klimawandel entgegengewirkt:

- Quartierhafte Wärmeversorgung durch Wärmepumpenanlagen
- Die Stromversorgung soll so weit wie möglich durch Solaranlagen auf Dächern bereitgestellt werden. Nach den vorliegenden Planungen sind ca. 50 % der Dachflächen mit Solaranlagen bedeckt. Dadurch kann ein Großteil der Stromversorgung gedeckt werden.
- Im Plangebiet wird es ein verstärktes Angebot von nachhaltigen Mobilitätsdienstleistungen (z. B. Car-Sharing und E-Ladestationen) geben.
- Das Plangebiet wird mit Laubbäumen und Sträuchern ein- und durchgrünt. Diese tragen durch ihre Fähigkeit CO<sub>2</sub> zu binden, zum Klimaschutz bei.

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen fest, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und die Auswirkungen mindern sollen:

- Verdichtete und kompakte Bauweise
- Die Querschnitte für die Mischverkehrsflächen werden mit der Mindestgröße der verkehrlichen Anforderungen festgesetzt und hergestellt.
- Die Versiegelungsrate im Plangebiet wurde so weit wie möglich begrenzt. Für offene, nicht überdachte Parkierungsflächen und Zuwegungen werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Ein Großteil der Stellplätze soll über Tiefgaragen bereitgestellt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl wird durch Baugrenzen klar begrenzt und stellt einen Kompromiss aus flächensparendem Bauen und Freihalten unbebauter Flächen dar.
- Die Pflanzlisten für die im Plangebiet zu verwendenden Bäume und Sträucher wurden vor dem Hintergrund der Klimaresistenz der Gehölze zusammengestellt.
- Die Pflanzgebote erfolgen auch als Maßnahme zur Anpassung an höhere Außentemperaturen. Bäume spenden Schatten. Die festgesetzte Dachbegrünung hat zudem eine positive Wirkung auf das Mikroklima und das Niederschlagswassermanagement im Plangebiet.
- Der Untergrund des Plangebiets ist nur in geringem Maße versickerungsfähig. Der Bebauungsplan setzt dazu fest, dass das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück (z.B. durch eine extensive Dachbegrünung) oder in unterirdischen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten ist. Eine gedrosselte Ableitung ist zum Schutz des Klärwerks zu vermeiden.

## Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Aus den genannten Grundzügen der städtebaulichen Konzeption wird ein allgemeines Wohngebiet mit einem hohen Maß an familiärer Wohnqualität abgeleitet.

Das Plangebiet wird durch die Nutzungsformen des allgemeinen Wohngebiets (WA gem. § 4 BauNVO) definiert. Das Wohnquartier dient vorwiegend dem Wohnen. Dennoch sollen die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im gesamten Gebiet zulässig sein. Dies wird im Sinne einer möglichen vertikalen Nutzungsmischung festgesetzt.

Durch die städtebauliche Zielsetzung, einer an den Bestand angepassten baulichen Dichte und der Ausweisung als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig. Dadurch soll der städtebauliche Charakter des Wohnquartiers und der Umgebungsbebauung gewahrt werden und die Flächen vorwiegend zur Wohnraumversorgung dienen.

Auf Grund der geringen Gebietsgröße, des angestrebten Charakters und der Kapazität der Verkehrsanlagen sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen ( $GH_{1/2max}$ ), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen (Höchstzahl und Mindest- und Höchstzahl) bestimmt.

Die Gebäudehöhen und Dichtekennwerte orientieren sich am städtebaulichen Entwurf (15.02.2024), der im Grundsatz durch den Gemeinderat der Stadt Besigheim beschlossen wurde.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen. Im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans dürfen max. 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies gilt für die Hauptbaukörper. Damit wird der GRZ-Orientierungswert nach § 17 BauNVO eingehalten.

Darüber hinaus wird unter Nr. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Aufgrund der städtebaulichen Struktur, der baulichen Dichte und der sich daraus ergebenden Notwendigkeit an privatem Parkraum, ist diese Festsetzungen erforderlich.

Aus dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf (Stand 15.02.2024) wurden die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als unterer Bezugspunkt abgeleitet und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Dadurch ist der untere Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhe eindeutig definiert. Um in der weiteren Planung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, kann die festgesetzte EFH um maximal 0,3 m unter- oder überschritten werden, wobei der obere Bezugspunkt (gemessen an der festgesetzten EFH) einzuhalten ist. Dadurch wird gewährleistet, dass die Gebäudehöhen vor allem am Übergang zur Bestandsbebauung das festgesetzte Maß nicht überschreiten. Dies ist relevant, da für die angrenzende Bebauung mittels Besonnungsstudie (Anlage 5.2) nachgewiesen wurde, dass die Besonnungsdauer von 3 - 4 h (mittlere Besonnungsqualität) eingehalten wird.

Die Gebäudehöhen, die Staffelung der Höhen innerhalb eines Baufensters und die Anzahl der Vollgeschosse wird aus dem städtebaulichen Entwurf (Stand 15.02.2024) abgeleitet.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch betriebsbedingte Anlagen überschritten werden, ebenso durch Solar- und Photovoltaikanlagen und Absturzsicherungen. Um die Einsehbarkeit von Dachaufbauten vom öffentlichen Straßenraum aus zu minimieren, werden Vorgaben zur Platzierung und Höhe der Anlagen gemacht sowie um den bauordnungsrechtlichen Aspekten Rechnung zu tragen.

Die Gebäudehöhen werden durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhe für Flachdächer in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird zum einen die Anpassung der Baukörper an die Umgebung geregelt und zum anderen das maximale Bauvolumen definiert, wodurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine flächensparende Bauweise möglich ist. Innerhalb der Baufenster werden zu Konkretisierung der Staffelgeschosse oder Rücksprünge die maximalen Gebäudehöhen mit GH1 und GH2 differenziert. Diese Differenzierung ist auch notwendig, um den oberen Bezugspunkt eindeutig definieren zu können. Um eine städtebaulich verträgliche Höhenstaffelung innerhalb des Plangebiets gemäß des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen, können innerhalb eines Baufensters unterschiedliche Gebäudehöhen aneinandergrenzen. Entweder bei Staffelgeschossen oder als Rücksprung des obersten Geschosses bei einem Gebäude. In diesen Fällen kann die tieferliegende Dachoberfläche als Dachterrasse genutzt werden. Die  $GH_{2max}$  wird bei Staffelgeschossen oder Rücksprüngen verwendet, wobei hier der obere Bezugspunkt die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Brüstungen und Geländern ist. Bei der  $GH_{1max}$  dagegen, ist der obere Bezugspunkt die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika. Durch die dezidierte Festsetzung

der Gebäudehöhen und des oberen Bezugspunkt ist eine städtebaulich verträgliche und an die Umgebung angepasste Bebauung möglich.

Neben den maximalen Gebäudehöhen werden auch die max. zulässigen Vollgeschosse oder eine Mindest- bzw. Höchstzahl festgelegt. Dadurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild definiert. Durch die GRZ von 0,4 und einer möglichen Bruttogeschossfläche von bis zu ca. 26.500 m<sup>2</sup>, kann die Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 1,4 betragen. Dies entspricht nicht dem Orientierungswert gem. §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die Abstandsflächen werden im gesamten Plangebiet eingehalten, eine mögliche Verschattung der angrenzenden Bebauung wurde in einer Besonnungsstudie (Anlage 5.2) untersucht, wobei festgestellt wurde, dass mindestens eine mittlere Besonnungsqualität (bezogen auf den 21.3. eines Jahres) gegeben ist. Da für das Plangebiet ein besonders sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie ein verdichtete Bauweise aufgrund des regionalen Wohnungsbauschwerpunkts geboten ist, ist diese Überschreitung der Orientierungswerte der Geschossflächenzahl hier städtebaulich begründet.

### **3. Bauweise**

Die Bauweise regelt die seitlichen Abstandsverhältnisse sowie auch unterschiedliche Hausformen. Bei der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Im Plangebiet wird die offene Bauweisen festgesetzt. Diese ermöglicht eine angemessene Durchgrünung und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden und den Grünräumen sowie eine angemessene Balance der Durchlässigkeit um die Nachbarschaftshöfe.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die festgesetzten Baufenster dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzen die Versiegelung.

Die Baufenster bilden den städtebaulichen Entwurf (15.02.2024) ab, sind aber für eine größere Flexibilität nicht zu eng gefasst.

### **5. Nebenanlagen, Tiefgaragen, Einfahrten- und Ausfahrten und Stellplätze**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im Plangebiet die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen auf einen Teilbereich dezidiert beschränkt. Die Lage leitet sich aus dem städtebaulichen Entwurf (Stand 15.02.2024) ab. Dadurch wird gewährleistet, dass Fußwege und private Grünflächen nicht als

Erschließung für den Kfz-Verkehr genutzt werden und die geplanten Baumstandorte mit der Kfz-Erschließung korrespondieren.

Die oberirdische Parkierung wird durch entsprechende Festsetzung klar geregelt. Es sind dadurch am Quartierseingang und entlang der Mischverkehrsfläche Besucherstellplätze vorhanden, die der Allgemeinheit durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts zur Verfügung stehen.

Die Nebenanlagen für überdachte Müllabstellanlagen und überdachte Fahrradabstellanlagen wurden analog zu den überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Lage aus dem städtebaulichen Entwurf (Stand 15.02.2024) mit ausreichend Puffer übernommen. Dadurch wird die städtebauliche und freiräumliche Ordnung gewahrt.

Innerhalb des Geh- und Fahrrecht 1 (GR/FR 1) sind zudem bis zu drei Parkplätze für Menschen mit Behinderung zulässig, um hier ein dezentrales Angebot mit kurzen Wegen bereitzustellen. Eine exakte Verortung im Plangebiet findet nicht statt, damit in der Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität gegeben ist.

## **6. Verkehrsflächen**

Die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen der Erschließung und der Durchwegung des Gebiets. Im Bebauungsplan wird eine Mischverkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fußweg“ festgesetzt. Eine mögliche Differenzierung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Die Fläche des verkehrsberuhigten Bereichs beinhaltet auch den öffentlichen Quartiersplatz. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ dient als direkte Wegeverbindung in Richtung der Besigheimer Innenstadt/Altstadt und der Enz.

## **7. Versorgungsflächen**

Zur Sicherung der Stromversorgung des Quartiers sind Flächen für Versorgungsanlagen der besonderen Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die Standorte befinden sich an der Marienstraße, Luisenstraße, im Quartiersinneren und an der westlichen Grundstücksgrenze. Der Bebauungsplan setzt fest, dass von den Standorten geringfügig um bis zu 5,0 m abgewichen werden darf, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist.

## **8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

Notwendige Beeinträchtigungen der Grundstücke zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind durch die Eigentümer zu dulden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

## **9. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

Es sind keine Flächen zur Rückhaltung oder Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser festgesetzt. Allerdings ist es für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser relevant, dass dieses auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten ist. Die Rückhaltung kann über offene Retentionsmulden, Dachbegrünung, Retentionszisternen oder Kombinationen aus diesen Maßnahmen erfolgen. Ist eine Rückhaltung nicht möglich, ist das Regenwasser ungedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Bei einer dauerhaften Drosselung im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu einer überhöhten Belastung des Klärwerks führen, was zu vermeiden ist.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote**

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen festgesetzt. Weitere Erläuterungen finden sich im Umweltbericht.

Die Teilversiegelung von Flächen trägt als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Die Bodenfunktionen bleiben teilweise erhalten, zudem kann der unversiegelte Anteil der Böden die Funktion der Flächenversickerung wahrnehmen. Um das Schutzgut Boden zu schonen und Versickerung zu ermöglichen, werden wasserdurchlässige Bodenbeläge auf allen befestigten Flächen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Hierfür eignen sich z.B. Pflaster mit Drainfuge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

Aus kleinklimatischen Gründen soll im Plangebiet eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden. Daher werden im Plangebiet Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 5 Grad Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt in erster Linie aus ökologischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima.

Die Tiefgaragenbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Plangebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Festgesetzt wird als Mindestanforderung eine konstruktiv wenig aufwendige extensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und zudem pflegearm ist. Sinnvoll ist auch ein kombinierter Einsatz von Solartechnik und Dachbegrünung.

Die festgesetzten Pflanzgebote für Baumpflanzungen dienen einer qualitätvollen und klimagerechten Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiflächen. Sie sollen eine dauerhafte Grüngestaltung des Plangebietes garantieren sowie die Straßenräume städtebaulich ordnen. Die Pflanzgebote für die privaten Freiflächen sollen eine Mindestbepflanzung gewährleisten. Durch die Pflanzgebote sollen Maßnahmen getroffen werden, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und die Auswirkungen mindern sollen.

Die flächenhaften Pflanzgebote bilden Lebensräume für Tiere und Pflanzen und erhöhen die Biodiversität im Plangebiet. Sie unterstützen zudem die Frischluftentstehung und definieren einen Siedlungsabschluss.

Dem Pflanzgebot 5 kommt dabei eine besondere Rolle zu, da hier die Ausgestaltung des Pufferstreifens im Übergang zum Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ geregelt ist. Um dies fachgerecht umzusetzen, wurden die zuständigen Stellen des Landratsamts Ludwigsburg frühzeitig in den Planungsprozess involviert.

Des Weiteren wird durch das Pflanzgebot 4 die nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet im Sinne einer Schwammstadt festgelegt. Durch die begleitende Lage zur Mischverkehrsfläche soll in dieser Fläche eine Retentionsmulde hergestellt werden. In Kombination mit den festgesetzten Einzelbäumen entsteht somit ein Ort, an dem das anfallende Regenwasser unmittelbar der Flora zugeführt werden kann. Durch die Wasserrückhaltung und –verdunstung trägt die Fläche zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Plangebiets bei. Die Anlage als Wiesenstreifen dient der Förderung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Die Hinweise zu Baumarten berücksichtigen die Rahmenbedingungen des Standorts und stellen sicher, dass geeignete Baumarten gepflanzt werden

Zusätzlich leisten die Pflanzgebote, in Form der Baumpflanzungen, einen wichtigen Beitrag fürs Stadtklima. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird CO<sub>2</sub> gebunden und in der Umgebung anfallender Feinstaub gefiltert. Die Bäume reduzieren zudem die Überhitzung von versiegelten Flächen.

## **11. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Es sind gemäß Umweltbericht (Anlage 1) planexterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Dazu wird im südlich angrenzenden Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ ein Wildbienenhügel in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg hergestellt.

## 12. Geh- und Fahrechte

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh- und Fahrechte (GR/FR 1) definieren die private Erschließung und die Besucherstellplätze gemäß städtebaulichen Entwurf. Diese werden zu Gunsten der Allgemeint und zur Sicherstellung der gemeinschaftlichen Erschließung, notwendiger Rettungswege und der Überlassung notwendiger Besucherstellplätze festgesetzt. Die Zugänge der Gebäude erfolgen in diesen Teilbereichen des Gebiets nicht über die öffentlichen Verkehrsflächen, sondern über die private Erschließungsfläche, weshalb die Geh- und Fahrechte notwendig sind.

Um das Naturdenkmal „Ehemalige Lehmgrube am Spindelberg“ bewirtschaften zu können, ist eine Zugänglichkeit bzw. Einfahrtsmöglichkeit notwendig. Diese muss über das Gebiet „Luisen-Höfe“ erfolgen. Um dies auch planungsrechtlich zu sichern, wird das Fahrrecht (FR 2) festgesetzt.

## 13. Maßnahmen zum Lärmschutz

Für den Geltungsbereich wurde durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart eine Schalltechnische Untersuchung (vom 12.01.2024) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden wie folgt in den Bebauungsplan integriert.

Es werden Lärmpegelbereiche für Verkehrslärm und Gewerbelärm festgesetzt. Dies ist notwendig, da zum einen durch die Löchgauer Straße, Marienstraße und Luisenstraße in Kombination mit der Bahntrasse und zum anderen durch einen angrenzenden Stuckateurbetrieb Lärmeinwirkungen zu erwarten sind.

Es sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen in Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplans zum Schutz gegen Straßen- und Bahnlärm tags und nachts notwendig. Für nachts sind darüber hinaus an den betroffenen Fassaden Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume (Schlafräume) notwendig.

Eine grundsätzliche Orientierung aller Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten ist angesichts der Bebauungskonzeption und der einhergehenden, hohen Nutzungsintensität nicht möglich. Es verbleiben schallgedämmte Außenbauteile und ggf. auch Lüftungseinrichtungen sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche als geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr.

Durch Gewerbelärm sind Außenwohnbereiche im Plangebiet einer Lärmeinwirkung ausgesetzt. Ohne passiven Lärmschutz mit Pegelwerten von maximal 62dB(A) tags sind Außenwohnbereiche möglich, da die städtebauliche Struktur des baulich verdichteten Wohnquartiers Luisen Höfe in Teilbereichen mit solchen Bereichen eine angemessene Durchgrünung und Kommunikationsorte herstellt. Durch die städtebauliche Dichte ist es besonders wichtig, dass die Wohneinheiten Außenwohnbereiche mit direktem Freiraumbezug erhalten können, auch wenn diese einer höheren Lärmeinwirkung ausgesetzt sein

können. Ein Abrücken von der gewerblichen Lärmquelle würde zu einem städtebaulichen Ungleichgewicht in der stadtplanerischen Gesamtstruktur führen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets stünden demgegenüber aus städtebaulicher, technischer und finanzieller Sicht in keinem geeigneten Verhältnis. Dadurch würde die Bestandbebauung massiv verschattet und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wären höchstwahrscheinlich nicht mehr gegeben. Das Plangebiet wäre durch aktive Schallschutzmaßnahmen zudem städtebaulich nicht in das Gesamtgefüge Stadt integrierbar.

Neben aktiven Schallschutzmaßnahmen ist auch das Abrücken von der Lärmquelle eine denkbare Alternative. Dadurch würde jedoch das städtebauliche Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine städtebauliche Gestaltung sowie eine zusammenhängende Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Stadtentwicklung nicht umsetzbar sein.

In der Abwägung zwischen dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischer, integrierter Lage werden die nach allen Maßnahmen noch verbleibenden Einschränkungen für vertretbar gehalten.

## Teil E - Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen sowie von Werbeanlagen. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Gestaltung sicherzustellen.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ziel der Festsetzungen über die Dachform „Flachdach“ ist eine ruhige Dachlandschaft mit einem einheitlichen Charakter. Bei der angestrebten baulichen Dichte sind Gebäude mit anderen Dachformen nur schwer städtebaulich zu integrieren. Um den Anforderungen nach dezentraler Stromerzeugung sowie einer Regenwasserrückhaltung nachzukommen, sind Gebäude mit Flachdach aus städtebaulichen Gründen angemessen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag und einer Blendwirkung gegenüber der Bestandsbebauung und den Verkehrsflächen sind spiegelnde Oberflächen nicht zulässig.

Der Bekleibungsanteil je Außenfenster wird auf maximal 40 % begrenzt, wovon Sanitär- und WC Räume ausgenommen sind. So wird sichergestellt, dass städtebaulich ein Kontakt zwischen Innen und Außen hergestellt wird, sodass geschlossene Fassadenfronten trotz Befensterung vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus und erhöht die soziale Kontrolle.

### 2. Nebenanlagen

Um die differenzierte Anordnung von Nebenanlagen wie z. B. Müll- und Fahrrad-Gemeinschaftsanlagen in direkter Nachbarschaft zu Neubauten verträglich umsetzen zu können, ist hierfür eine maximale Höhe von 3,00 m für Nebenanlagen festgesetzt.

### 3. Werbeanlagen

Zur Wahrung des quartierstypischen Erscheinungsbilds und zur Minimierung von negativen Einflüssen zur Fremdwerbung im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die allgemeinen gestalterischen Vorgaben dienen dazu, dass sich Werbeanlagen dem Ortsbild unterordnen. Außerdem sollen die Festsetzungen sicherstellen, dass das Erscheinungsbild des Plangebiets nicht durch den Einsatz von ungeregelten

Werbeanlagen beeinträchtigt wird und keine Verkehrsteilnehmer geblendet werden

#### **4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Durch die Festsetzungen sollen eine naturnahe Gestaltung und eine Durchgrünung des Wohnquartiers erreicht werden. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung der Wohnquartiers aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes. Dadurch soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden, indem das Maß der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereich auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und die Gartenbereiche wasseraufnahmefähige und begrünte sowie bepflanzte Flächen darstellen.

#### **5. Einfriedungen und Stützmauern**

Es sind nur Einfriedungen in offener Bauart, z. B. aus Drahtgeflecht in Kombination mit Hecken oder Strauchpflanzungen und ebenso geschnittene freiwachsende Hecken aus heimischen Gehölzen und Holzzäune zulässig. Diese Regelungen ermöglichen, dass optisch verträgliche und im weitesten Sinne natürliche Einfriedigungen entstehen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten ist. Dadurch wird eine gewisse Offenheit zum öffentlichen Straßenraum gewahrt.

Für das Pflanzgebot 5, welches die Ausbildung des Pufferstreifens regelt, sind ebenfalls örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen nötig. Dadurch sind hier ebenfalls Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, die notwendig sind, um eine unbefugte Betretung des Naturdenkmals zu unterbinden.

#### **6. Stellplätze**

Um ein ausreichendes Parkplatzangebot für Kfz und Fahrräder zur Verfügung stellen zu können, sind 1,5 Stellplätze sowie 2,0 Fahrradstellplätze je Wohneinheit herzustellen. Orientierungswerte der Stadt Besigheim zeigen, dass eine Erhöhung der notwendigen Kfz-Stellplätze von 1,0 auf 1,5 notwendig ist, wodurch vermieden werden soll, dass öffentliche Straßenräume zur Parkierung genutzt werden.

## **7. Energienutzung und Nutzung regenerativer Energie**

Im Hinblick auf die Klimaschutzziele sind Solaranlagen auf dem Dach und an der Fassade zulässig. Es wird auf die Photovoltaik-Pflicht für alle neuen Wohngebäude verwiesen.

## **8. Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen**

Es werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang getroffen. Diese Regelungen dienen der Wahrung des Ortsbildes und wirken auf ein homogenes Erscheinungsbild hin.

Durch das Verbot von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet sichergestellt werden. Da innerhalb des Plangebiets verschiedene Tiefbauarbeiten anfallen, ist die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchzuführen. Durch eine Koordination der unterirdischen Verlegung und der Herstellung der Straßen können Mehrkosten vermieden werden.

## Teil F - Umsetzung der Planung

### 1. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

#### Erschließung

Die verkehrliche als auch technische Erschließung für das Wohnquartier „Luisen Höfe“ ist durch die bereits angrenzende öffentliche Straße Marienstraße größtenteils gesichert. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die ergänzend notwendige Erschließung zeitnah umgesetzt. Dies umfasst vorrangig die Herstellung eines Abwasser- und Regenwasserkanals sowie die notwendigen Leitungen der Versorgungsträger (Telefon, Internet, Strom).

Es wurde eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebiets „Luisen Höfe“ erstellt. Der Belastungsvergleich zeigt am maßgebenden Knotenpunkt 01 (Löchgauer Straße / Luisenstraße / Freudentaler Straße) eine durch das Wohnquartier „Luisen Höfe“ verursachte Zunahme des Verkehrsaufkommens von 7 bis 8 %. An den weiteren Knotenpunkten und Querschnitten im Untersuchungsbereich ergibt sich keine Verkehrszunahme durch das Wohngebiet. Es ist davon auszugehen, dass sämtliche Zu- und Ausfahrten über die Luisenstraße und im weiteren Verlauf über die Löchgauer Straße abgewickelt werden.

Das Verkehrsgutachten (Anlage 3, BS September 2023 / Februar 2024) kommt zum Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung keine Notwendigkeit zum Um- oder Ausbau des Knotenpunktes 01 gegeben ist.

Nach Aufsiedelung der Luisen Höfe soll ein regelmäßiges Monitoring des Knotenpunktes 01 durchgeführt werden, um die Leistungsfähigkeit fortlaufend zu prüfen. Durch externe Faktoren wie die Ausweisung weiterer Neubaugebiete in Löchgau kann es zu einer Verkehrssteigerung kommen. Falls binnen vier Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung der ersten Wohnung im Wohnquartier Luisen Höfe ein Umbau oder Ausbau notwendig werden sollte, wird sich der Vorhabenträger an diesen Kosten mit pauschal 5 % von max. 200.000 € (brutto) beteiligen. Die Zahl bemisst sich an der Verkehrszunahme durch die Bebauung der Luisen Höfe. Die Sicherung dazu ist im Städtebaulichen Vertrag hinreichend geregelt.

#### Hochbau

Eine Qualitätssicherung des Hochbaus ist aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte notwendig. Dies wird durch Regelungen des Bebauungsplan und vor allem durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert. Diesem liegen die Hochbaupläne gem. LPH 3 bei. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger die Architekten der städtebaulichen Konzeption bis zu Baufertigstellung zu beauftragen.

### **Preisgedämpfter Wohnungsbau**

Die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Besigheim (beschlossen vom Gemeinderat der Stadt Besigheim am 20.07.2021) zur nachhaltigen Steuerung und Erhöhung des Angebots an, vor allem preiswerten Wohnraum für bedürftige Personengruppen ist als Grundlage heranzuziehen.

Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, dass 20 % der für Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus neu geschaffenen Wohnflächen der Gebäude 1 – 4 entsprechend der wohnbaupolitischen Grundsätzen an Haushalte mit mittlerem Einkommen zu vermietet sind. Alternativ können diese Flächen in anderen Gebäuden der Luisen Höfe im gleichen Umfang oder andernfalls im gleichen Umfang anderswo in der Stadt nachgewiesen werden.

Daraus ergibt sich, dass auf die Dauer von 15 Jahren mindestens 11 preisgedämpfte Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 805 m<sup>2</sup> Wohnfläche durch den Vorhabenträger dem Besigheimer preisgedämpften Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Der Mietpreis muss für jede preisgedämpfte Mietwohnung mindestens 20 % unter der nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Besigheim zu ermittelnden ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

### **Soziale Einrichtungen**

Im Plangebiet selbst werden keine Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung bereitgestellt. Als Ersatz dazu werden durch den Vorhabenträger Flächen für eine Kindertagesstätte im Enztal-Center der Stadt Besigheim bereitgestellt. Über ein langfristiges Mietverhältnis kann die Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen gesichert werden. Dies ist im Städtebaulichen Vertrag hinreichend geregelt.

Des Weiteren werden im Erdgeschoss des Gebäudes 12 (Hochpunkt am Quartiersplatz) Räumlichkeiten für die Quartiersarbeit und für Veranstaltungen die zur Integration der Luisen Höfe in die Stadtgesellschaft dienen, auf vorherige Anfrage, dem städtischen Quartiersmanagement unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

### **Energieversorgung**

Für die Stromversorgung werden im Plangebiet Trafostationen notwendig sein. Die Entwicklung der „Luisen Höfe“ ist mit einer möglichst nachhaltigen und klimaneutralen oder klimaschonenden Energieversorgung geplant.

Durch die geplanten Flachdächer kann die gesetzlich vorgeschriebene Installation der Photovoltaik Anlage bestmöglich umgesetzt werden. Die Module werden auf der extensiven Begrünung aufgestellt. Die Ausrichtung auf den Flachdächern stellt das größtmögliche Maß an Flexibilität sicher und damit auch einen sehr hohen Wirkungsgrad. Der auf den Dächern erzeugte PV-Strom kann für den Betrieb der Wärmepumpe und bspw. für das Laden von Autos im Quartier verwendet werden. Die Wärmepumpen gelten als zentrales Element der

Energieversorgung im Quartier. Die Außengeräte der Wärmepumpe sollen auf den Dächern der Gebäude platziert werden, die Wärmepumpe im Keller. Die Geräte auf den Dächern treten nicht in Erscheinung und die Lärmemissionen auf die Bewohner werden reduziert.

### **Erdmassenausgleich**

Am 31.12.2020 ist das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) als Nachfolger des Landesabfallgesetzes in Kraft getreten. Dadurch werden die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG dazu aufgefordert, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich und somit eine Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen, durchgeführt wird.

Um nach dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu agieren, wird auf den Flächen der ehemaligen Ziegelei eine städtebaulich verdichtete Bauweise vorgesehen. Diese weist verschiedene Gebäudetypologien auf, um Wohnraum für eine heterogene Bewohnerschaft zu schaffen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist ein Bodenaushub im notwendigen Maß notwendig, da das Plangebiet an bestehende Bebauung und Verkehrsflächen anschließt (Siedlungsarrondierung). Durch ein Auffüllen zum Angleichen an den Bestand in Bereichen des Plangebiets, kann der Aushub minimiert werden.

### **Entwässerung**

Für eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers sollen im Plangebiet folgende Prinzipien genutzt werden:

- Retention: Zurückhalten des Regenwassers im Plangebiet
- Verdunstung durch extensive Dach- und Tiefgaragenbegrünung: Verbesserung des Mikroklimas
- Bewässerung von Bäumen und Sträuchern gemäß dem Schwammstadtprinzip

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein Trennsystem. Häusliches und betriebliches Schmutzwasser werden über einen Schmutzwasserkanal in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Marienstraße eingeleitet. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen wird durch entsprechende Maßnahmen zurückgehalten (Dachbegrünung mit Mindestaufbau, Zisternen). Die Oberflächenentwässerung der Erschließungsstraße wird über Straßenabläufe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen, welche an den bestehenden Sammelkanal angeschlossen werden.

## Lärmschutz

Für den Geltungsbereich wurde durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart eine Schalltechnische Untersuchung (vom 12.01.2024) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden wie folgt in den Bebauungsplan integriert.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Es ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen von Straßen- und Bahnlärm sowie Gewerbelärm das angestrebte Schallschutzziel, nämlich die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den Gebäuden in Plangebiet, eingehalten werden.

Dazu werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche für die Fälle Verkehrslärm (Tag/Nacht) und Gewerbelärm (Tag) festgesetzt. Die Schalltechnische Untersuchung (Heine+Jud, 12.01.2024) zeigt auf, durch welche aktive (außerhalb des Plangebiets) und passive Schallschutzmaßnahmen die Lärmpegelbereiche für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können.

Passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen **Verkehrslärm** sind Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen bzw. Räume, die zum Schlafen geeignet sind. Betroffen sind die Gebäude im nordöstlichen Planbereich.

Zum Schutz vor **Gewerbelärm** sind ebenfalls Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese betreffen die Außenwohnbereiche als auch die schutzwürdige Innenräume, da die Lärmpegelbereiche durch den im Westen angrenzenden Stuckateurbetrieb überschritten werden. Der Handwerksbetrieb darf durch die heranrückende Wohnbebauung jedoch nicht in seiner Entwicklung und Betriebsfähigkeit eingeschränkt werden. Daher sind entsprechende Maßnahmen notwendig. Diese können sein:

- Schutz der Außenwohnbereiche durch verglase Balkone, Wintergärten oder Gabionenwände im Garten.
- „Architektonische Selbsthilfe“ durch Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Räume oder eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite.
- Herstellen eines aktiven Lärmschutzes außerhalb des Plangebiets zur Abschirmung gegenüber dem Handwerksbetrieb. Dadurch ist eine geringfügige Verbesserung des Lärmpegelbereiche zu erwarten.

Der Vorhabenträger hat mit Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, welche Außenlärmpegel an den Fassaden und Außenwohnbereichen vorliegen. Sollte geringere Außenlärmpegel als in der Schalltechnischen Untersuchung angenommen vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen 2018) reduziert werden.

## 2. Arten- und Umweltschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Fachbüro für ökologische Planungen Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Lissak (September 2023) durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der Anwendung vorgeschlagener Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass bei keiner nachgewiesenen planungsrelevanten Art die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt werden. Der Planung stehen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG im Grundsatz nicht entgegen.

## 3. Umweltbelange

Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument als Anlage 1 beigefügt. Die textlichen Festsetzungen leiten sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Planungsempfehlungen (Umweltbericht) ab. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Umweltberichts.

Es sind planinterne sowie planexterne Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die detaillierten Maßnahmen sind im Umweltbericht und dem dazugehörigen Grünordnungsplan ausgeführt.

Die allgemein verständliche Zusammenfassung wird hier wiedergegeben.

### Aktueller Umweltzustand

Der aktuelle Zustand der Umweltbelange, untergliedert in die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Boden/Flächen, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter einhergehend mit Wechselwirkungen, bildet die Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs in die Umwelt und den Naturhaushalt und wird in Kapitel 2 [der Anlage 1] beschrieben und bewertet.

Das Areal war überwiegend von den Betriebsgebäuden und Hofflächen der ehemaligen Ziegelei überbaut. Diesem Bereich werden entsprechend der ursprünglichen Nutzung keine Bodenfunktionen und sehr geringwertige Biotoptypen zugeordnet. Die Nachnutzung des Areals ist zudem im Sinne des Schutzguts Fläche. Auch die Bedeutung für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung weist dieser Bereich keine bzw. geringwertige Funktionen auf.

Im Süden des Plangebiets finden sich bisher unbebaute Flächen. Auf Grund des Abbaus sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse nicht mehr gegeben. Der

Boden weist ein verringertes Wasserrückhaltevermögen und eine eingeschränkte Filter- und Pufferleistung auf. Auch die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist reduziert. Insgesamt scheint jedoch eine Durchwurzelbarkeit von min. 50 cm gegeben, so dass der Boden mit einer mittleren Wertigkeit (WS 2) eingestuft wird. Hier finden sich zudem Biotopstrukturen von mittlerer bis hoher Bedeutung, die zudem Lebensraum der Blindschleiche sind. In diesem Teilbereich befand sich zudem ein Erdhügel als Biotopstruktur mit besonderer Artenausstattung (insbesondere Wildbienen). Die Flächen haben für das Teilschutzgut Grundwasser sowie als Kaltluftentstehungsgebiet eine mittlere Bedeutung und sind im Kontext mit dem angrenzenden Naturdenkmal Teil der strukturreichen Abbaunachfolgelandschaft. Diese ist jedoch nur randlich für die Erholungsnutzung zugänglich.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Mit dem Bauvorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen verbunden. Baubedingte Eingriffe entstehen z.B. bei der Herstellung von Arbeitsräumen bzw. der Bereitstellung von Abstell- und Lagerflächen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind grundsätzlich zeitlich begrenzt. Sie sind zudem i.d.R. reversibel.

Anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen vor allem durch die Überbauung bisher noch unversiegelter Bereiche. In diesem Bereich kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung, dem Verlust von Biotopen und Habitaten sowie zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima. Auf Grund der Höhe der Bebauung kommt es zum Teil zu Veränderungen in der Besonnung umliegender Wohngebäude. Bei Realisierung der Planung wird die Mindestempfehlung der DIN EN 17037, dass ein Wohnraum einer Wohnung mindestens 1.5 h besonnt wird, an der Bestandsbebauung weiterhin eingehalten. Betriebsbedingt ist mit Emissionen wie Treibhausgasen, Luftschadstoffen, Lärm, Licht, Abwässern und Abfällen zu rechnen. Konkrete Aussagen zur Art und Menge der Emissionen sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich, da der vorliegende Bebauungsplan lediglich die Rahmenbedingungen für die Bebauung des Gebiets festlegt, jedoch keine abschließenden Vorgaben zur tatsächlichen Nutzung und verwendeten Technik macht. Dies erfolgt auf Ebene des Bauantrags. Die Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Umwelt und der menschlichen Gesundheit kann hierbei angenommen werden.

Auf Grund bestehender Lärmbelastungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßen- und Bahnlärm sowie gegen Gewerbelärm zu treffen.

Für das Wohnquartier wurde zudem ein Mobilitätskonzept entwickelt. Mit dem Mobilitätskonzept wird das Ziel verfolgt, durch das Angebot von Mobilitätsalternativen zum privaten Pkw den täglichen Verkehr, den damit

verbundenen Verkehrslärm und die Schadstoff- und CO<sub>2</sub>-Belastung zu reduzieren.

Folgen des Klimawandels ergeben sich in erster Linie durch eine zusätzliche Versiegelung mit Auswirkungen auf das lokale Klima und einem erhöhten Risiko bei Starkniederschlagsereignissen. Der Bebauungsplan beinhaltet daher Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebiets. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass das anfallende Regenwasser auf dem eigenen Grundstück oder in unterirdischen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten ist, um es zeitverzögert in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Kumulierende oder grenzüberschreitende Auswirkungen ergeben sich nicht.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Hierzu zählen:

- Maßnahmen zum Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen
- Maßnahmen zum Bodenschutz
- Baufeldbegrenzung während der Bauphase sowie dauerhafte Begrenzung des Baugebiets zum Schutz des Naturdenkmals
- Anlage einer Pufferzone und westlichen Eingrünung unter Beachtung der besonderen Schutzanforderungen des benachbarten Naturdenkmals
- Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen
- Anlage einer begrünten Retentionsmulde
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen
- Vorgaben zur insektenschonenden Beleuchtung und Durchlässigkeit von Einfriedungen, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen und Kleintierfallen
- Maßnahmen des Artenschutzes vor und während Bauphasen

## **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Nach Berücksichtigung aller Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen ist zu prüfen, ob erhebliche negative Folgen für die einzelnen Schutzgüter verbleiben. Diese sind für die Schutzgüter Boden/Grundwasser und Biotope/Tiere zu erwarten. Hierzu erfolgt eine Bilanz der Eingriffe unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Es verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt.

Zur Kompensation des Eingriffs erfolgt die Anlage von Wildbienenhügel südlich des Plangebiets. Der noch verbleibende Kompensationsbedarf wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigsburg zur Förderung des Naturdenkmals eingesetzt. Alternativ werden Ausgleichsmaßnahmen des naturschutzrechtlichen Ökokontos Baden-Württemberg entsprechend der Vorgaben der ÖKVO zugeordnet. Bevorzugt werden hierbei Maßnahmen im Landkreis Ludwigsburg.

## **4. Regelungen im Städtebaulichen Vertrag**

Zwischen der Stadt Besigheim und dem Vorhabenträger, der Luisen Höfe GbR wird ein Städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Unter anderem werden zu folgenden Themen Regelungen getroffen:

- Architektonische und freiraumplanerische Qualitätssicherung
- Sicherung des preisgedämpften Wohnungsbaus
- Herstellung und Kostentragung der öffentlichen Erschließung (Quartiersplatz, Mischverkehrsfläche)
- Herstellung und Kostentragung der privaten Erschließung
- Herstellen eines Pufferstreifens im Übergang zum Naturdenkmal
- Herstellung und Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen
- Bereitstellen von Mieträumlichkeiten für den städtischen Betrieb einer Kindertagesstätte im Enztalcenter
- Übernahme der Planungskosten
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes

## Teil G - Überschlägige Flächenbilanz

|                                     |      |    |     |   |
|-------------------------------------|------|----|-----|---|
| Gesamtfläche                        | 2,04 | ha | 100 | % |
| Nettobauland Allgemeines Wohngebiet | 1,90 | ha | 93  | % |
| Öffentliche Verkehrsfläche          | 0,14 | ha | 7   | % |

### Berechnung der Einwohnerdichte

|   |         |
|---|---------|
| max. Bruttogeschossfläche / Bruttogrundfläche je WE | WE      |
| 26.500 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>          | ca. 265 |

265 WE x 2,1 Einwohner/WE → ca. 555 Einwohner / 2,04 ha → ca. 270 EW/ha

## Teil H - Anlagen

- Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan, 15.02.2024, Planbar Gütler
- Anlage 2: Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, September 2023, Fachbüro für ökologische Planungen Dipl. Ing. (FH) Wolfgang Lissak
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, 07.02.2024, Heine + Jud
- Anlage 4: Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Wohngebietes „Luisen Höfe“ in Besigheim, September 2023 / Februar 2024, BS Ingenieure
- Anlage 5.1: städtebauliches Konzept – Lageplan, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.2: städtebauliches Konzept – Freianlagengestaltungsplan, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.3: städtebauliches Konzept – Ansichten und Schnitte, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.4: städtebauliches Konzept – Untergeschoss 1, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.5: städtebauliches Konzept – Untergeschoss 2, 15.02.2024, ARP
- Anlage 5.6: Besonnungsstudie, Oktober 2023, Lohmeyer GmbH
- Anlage 5.7: Geologie und Hydrogeologie, August 2023, hydrogeologisches Büro Dr. Köhler

Aufgestellt: Pfullingen, den 15.02.2024

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Besigheim, den .....  
Bürgermeister