



BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

„Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil“ Nr. 097/13

Begründung zum Aufstellungs- und
Entwurfsbeschluss
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, 23.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB.....	3
3.	Lage im Raum/Geltungsbereich.....	4
4.	Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
5.	Bezug zum Stadtentwicklungskonzept (SEK).....	4
6.	Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	5
6.1	Flächennutzungsplan.....	5
6.2	Bestehendes Planungsrecht.....	6
7.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
8.	Bestand innerhalb des Geltungsbereichs und seine Umgebung.....	6
9.	Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept.....	7
9.1	Aktuelle Hochbauprojekte.....	7
9.2	Verkehrliche Erschließung und Parkierung.....	8
9.3	Freiraumkonzeption.....	11
10.	Artenschutz.....	12
10.1	Ausgleichskonzept.....	13
11.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
11.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	15
11.4	Stellplätze und Tiefgaragen.....	15
11.5	Nebenanlagen.....	15
11.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	15
11.7	Flächen für die Abfall- u. Abwasserbeseitigung / Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagwasser.....	16
11.8	Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagwassers aus Starkregenereignissen.....	16
11.9	Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden.....	16
11.10	Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen und Gebote und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft.....	16
11.11	Lärmimmissionen.....	17
12.	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung.....	21
12.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	21
12.2	Werbeanlagen und Automaten.....	21
12.3	Einfriedungen.....	22
12.4	Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen.....	22
13.	Bodenordnung, Kosten und Flächen.....	22
13.1	Bodenordnung.....	22
13.2	Kosten.....	22
13.3	Flächenbilanz.....	22
14.	Gutachterliche Grundlagen.....	22
15.	Planverwirklichung/ Durchführung.....	23

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (BauGB)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV)
- Die Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war vorgesehen den beschlossenen Rahmenplan insgesamt und in einem Zug in Planungsrecht umzusetzen. Zwischenzeitlich haben sich zum einen die grundsätzlichen Rahmenbedingungen gewandelt, zum anderen muss die Stadt für die konkret geplante Kindertagesstätte und das Pflegeheim entsprechendes Planungsrecht schaffen. Daher wird der Bebauungsplan nun für einen reduzierten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Schul-, Kultur- und Sportareal“ Nr. 097/13 ermöglicht die Nachverdichtung von Flächen und unterstützt eine geordnete Innenentwicklung. Die städtebauliche Planung erfüllt die formalen Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Eine weitere Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB ist, dass die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 2 ha beträgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 15.914 m². Damit wird die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 BauGB unterschritten. Die weitere Umsetzung des Rahmenplanes in die verbindliche Bauleitplanung ist aufgrund der finanziellen Situation der Stadt aktuell zeitlich nicht absehbar, sodass entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Grundflächen von anderen Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang stehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen nach dem BauGB sind nicht zu erkennen. Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes zu 49% als Fläche für Gemeinbedarf 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 auch im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Auch existieren im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schul-, Kultur- und Sportareal“ Nr. 097/13 fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form

einer Auslegung statt. Zudem wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

3. Lage im Raum/Geltungsbereich

Das Plangebiet wurde, in Abweichung zum Aufstellungsbeschluss, der sich am Rahmenplan für das Gesamtareal orientierte, wesentlich verkleinert. Es umfasst nunmehr nur noch im Wesentlichen das Rasensportplatz und den westlich angrenzenden Bereich bis zur Kühhäckerstraße.

Maßgeblich ist der Geltungsbereich des Fachbereichs Stadtplanung und Geoinformation vom 23.05.2024.

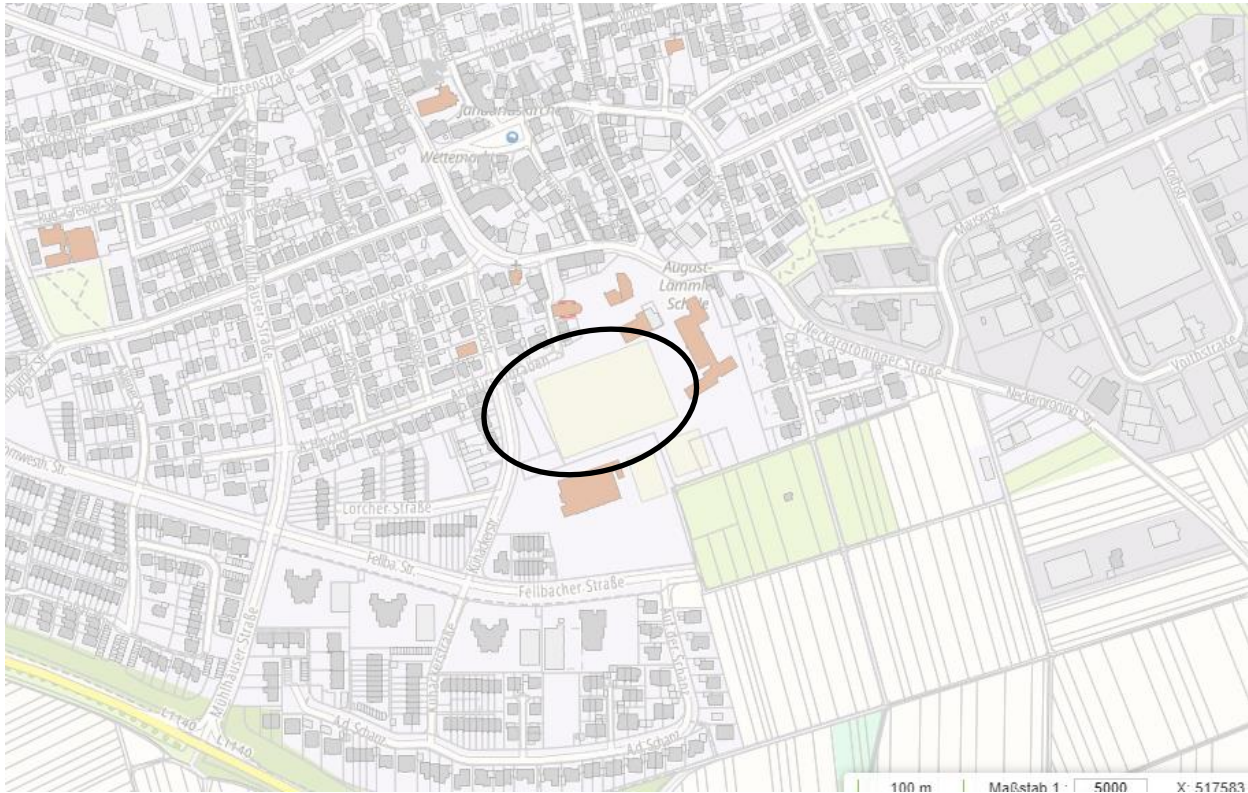


Abbildung: Ausschnitt aus dem Stadtplan

4. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Vorlage Nr. 283/19 hat der Gemeinderat am 20.11.2019 den Rahmenplan für diesen Bereich beschlossen. Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen zu schaffen, ist das vorhandene Planrecht anzupassen. In einem ersten Schritt soll nun für die geplante Kindertagesstätte und das zwischenzeitlich davon getrennte Pflegeheim Planungsrecht geschaffen werden. Ebenso soll die Voraussetzung für die Errichtung von Familienzentren und Einrichtungen für betreutes Wohnen geschaffen werden.

5. Bezug zum Stadtentwicklungskonzept (SEK)

Mit dem Stadtentwicklungskonzept "Wir gestalten Zukunft" (SEK) hat sich die Stadt unter breiter Beteiligung von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung ein Zukunfts(arbeits)programm gegeben. Das Stadtentwicklungskonzept besteht aus 12 Handlungsfeldern. Diese bilden alle wichtigen Bereiche kommunalen Handelns ab und setzen gleichzeitig auch Schwerpunkte..

Der Bebauungsplan folgt dem strategischen Ziel u.a. den Ausbau der auf die Stadtteile bezogenen Infrastrukturen zu ermöglichen. Das Schul-, Kultur- und Sportareal stellt ein wichtiges Zentrum für Bildung, Kultur und Sport in Oßweil dar. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Kindertagesstätten, Familienzentren, einer Pflegeeinrichtung und Einrichtungen für

betreutes Wohnen geschaffen. Der östlich gelegene Grünbereich wird als Aufenthalts- und Spielbereich für die umliegenden Nutzungen (KiTa, Pflegeheim, Grundschule, Mehrzweckhalle, Wohnen, u.Ä.) und als zentraler Grünbereich des Stadtteils Oßweil neugestaltet.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

6.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 09.01.2024, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt.

Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan von 1984 entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Dazu ist die Gemeinbedarfsfläche entsprechend zu erweitern und die Grünfläche zu verkleinern. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

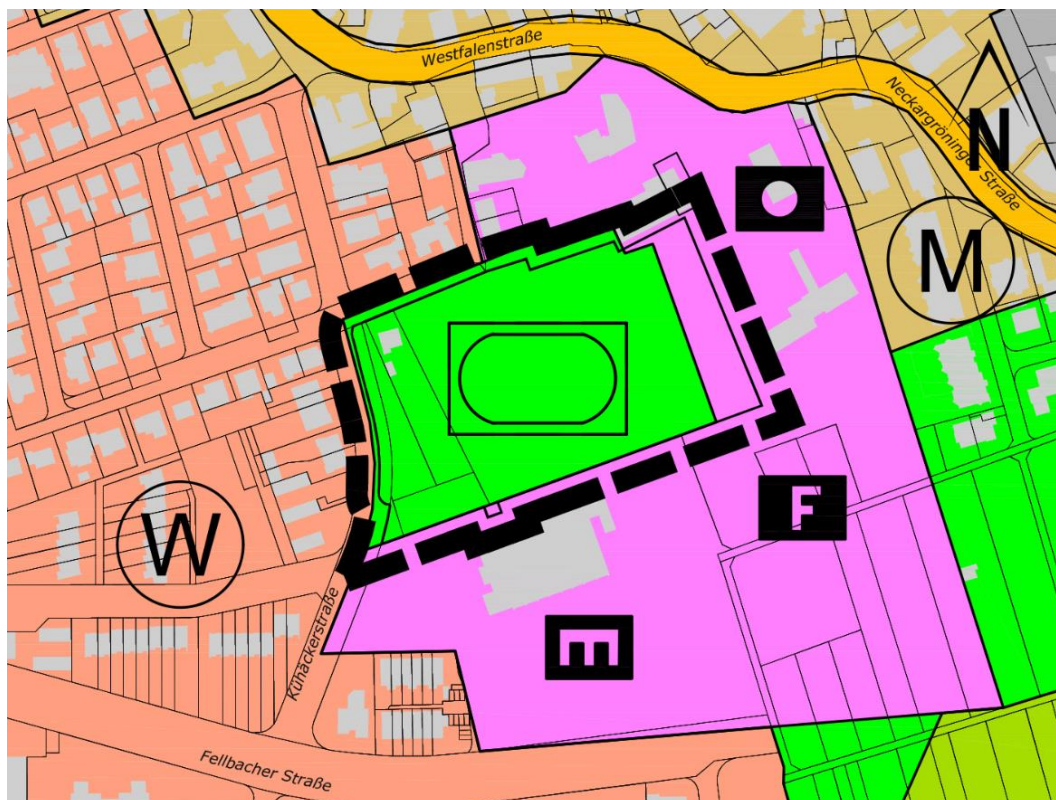


Abbildung: Ausschnitt bestehender Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, genordet, ohne Maßstab

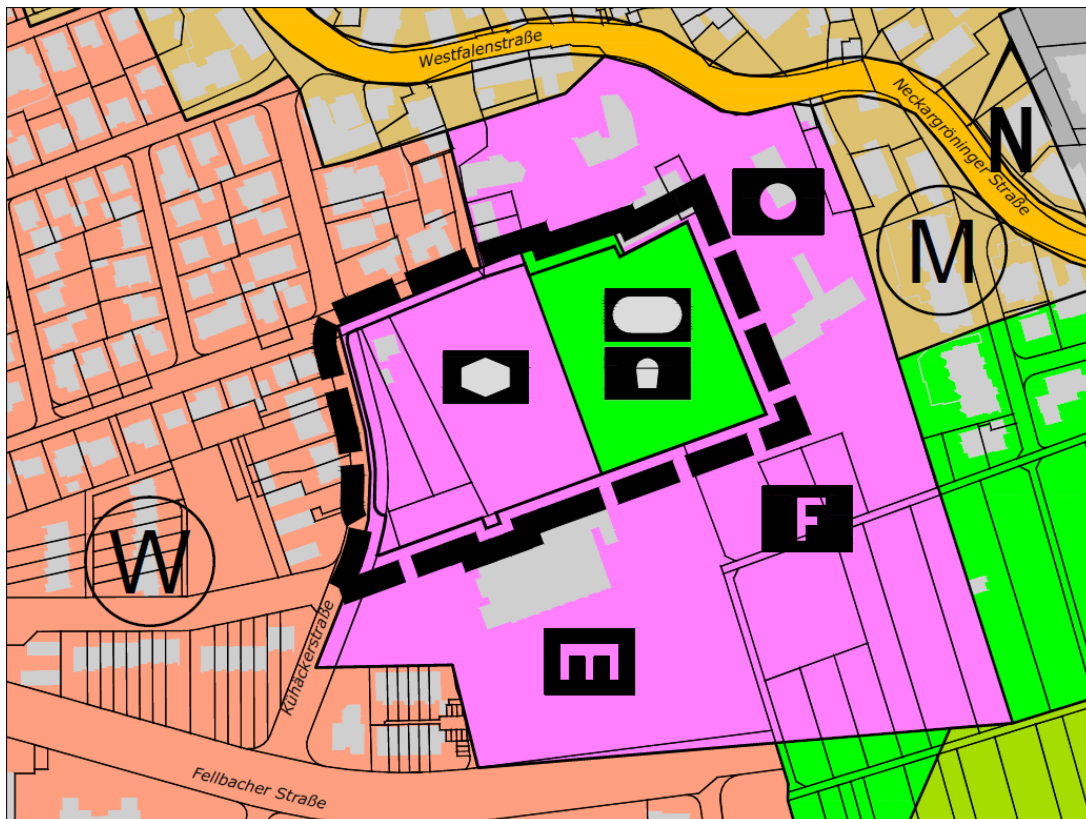


Abbildung: Ausschnitt zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, genordet, ohne Maßstab

6.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Plangebiet existiert der Bebauungsplan „Hirschgraben –Mehrzweckhalle-“ Nr. 097/08 vom 16.04.1975, der im Wesentlichen den heutigen Bestand mit der Grundschule Oßweil, Großrasenplatz, Mehrzweckhalle mit Parkplatz und die Wohnbebauung an der Ecke Kühäcker/Fellbacher Straße festsetzt.

7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des bestehenden Wohngrundstückes an der Ecke Kühäckerstraße/Am Hirschgraben ist die Stadt Ludwigsburg Eigentümerin der im Bereich der Sport- und Infrastrukturf lächen liegenden Grundstücke. Die für die Realisierung der vorliegenden Planung erforderlichen Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt.

Die Aufnahme des sich in Fremdeigentum befindlichen Grundstücks Nr. 297 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschieht nicht im Zusammenhang mit den aktuell geplanten Projekten einer Kindertagesstätte und eines Pflegeheimes, sondern aus folgenden Erwägungen: die Beibehaltung der momentanen planungsrechtlichen Ausweisung als öffentliche Grünfläche (Sportplatz) ergibt zukünftig keinen Sinn mehr. Vielmehr bedarf es einer stadtplanerischen Aussage, wie sich der Bereich zwischen den beiden aktuellen Infrastrukturprojekten und der Kühäckerstraße städtebaulich entwickeln soll. Mit der Aufnahme der Grundstücke mit den Fl.St.Nr. 297, 298 und 1291/2 in den Geltungsbereich und der Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf wird stadtplanerisch die Gemeinbedarfsfläche arrondiert und es ergibt sich ein langfristiges Erweiterungspotential und zum anderen ggf. die Möglichkeit im Rahmen des Vorkaufsrechtes oder freihändig das fehlende Grundstück zu erwerben.

8. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs und seine Umgebung

Im Geltungsbereich befinden sich im Wesentlichen das Rasengroßspielfeld mit dem westlich angrenzenden Grundstück mit Wohngebäude, sowie eine Laufbahn mit Weitsprunggrube. Nördlich des

Rasenspielfeldes befindet sich eine Platanenreihe innerhalb, sowie die bestehende Sporthalle am Schloss außerhalb des Geltungsbereiches.

In der Umgebung befindet sich nordöstlich das Oßweiler Schloss und die Sporthalle am Schloss, im Osten die Grundschule Oßweil und im weiteren Umgriff zwei brachgefallene Tennisplätze, ein Kleinspielfeld und im Süden die Mehrzweckhalle. Im Westen die Kühäckerstraße mit der daran anschließend Wohnbebauung.

9. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept

In Oßweil bildet der Bereich zwischen Schloss und Mehrzweckhalle mit der Grundschule Oßweil und den Sportanlagen seit Jahrzehnten ein wichtiges Zentrum für Bildung, Kultur und Sport. In den letzten Jahren zeigte sich jedoch immer deutlicher, dass der bauliche Bestand in die Jahre gekommen ist und auch die Anforderungen sowohl in baulicher wie struktureller Hinsicht überdacht und neu formuliert werden müssen. Der erste Schritt dazu ist die Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Oßweil, die mittlerweile abgeschlossen ist.

Oßweil hat sich im vergangenen Jahrzehnt dynamisch entwickelt und die Frage ist nicht nur wie die infrastrukturelle Ausstattung dem anzupassen ist, sondern auch wie die weitere Entwicklung gestaltet werden soll. Daher war es erforderlich, ein integriertes Gesamtkonzept zu entwickeln, um die Einzelthemen zusammenzuführen, wie auch weitergehende Fragestellungen wie z.B. die Erreichbarkeit, die Einbindung in den Stadtteil und auch die Anbindung an die Gesamtstadt zu gewährleisten und eine räumliche Ordnung zu entwickeln.

Die Entwicklung eines solchen konzeptionellen Rahmens geschah unter Einbeziehung und Beteiligung aller Akteure und breiter Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des STEP-Prozesses in Oßweil.

Mit dem Beschluss des Rahmenplanes für das SKS-Areal im November 2019 gibt es nun eine Grundlage für die Realisierung der verschiedenen Einzelmaßnahmen.

Der Rahmenplan ging seinerzeit von folgenden Grundlagen aus: die Mehrzweckhalle, sowie die bestehende Sporthalle am Schloss, sollte durch einen Neubau auf ihrem heutigen Parkplatz ersetzt werden. Die freiwerdende Fläche sollte durch Wohnbebauung ergänzt werden. Sportflächen sowie die Außenfläche der Schule sollten neu sortiert werden und in der Achse des historischen Ensembles rund um das Schloss nach Süden angeordnet werden. Somit kann hier eine neue, zusammenhängende und öffentlich nutzbare Grünfläche („Bürgerpark“) entstehen.

Etwa die Hälfte des heutigen Rasenspielfeldes sollte für ein integratives Konzept mit Pflege, betreutem Wohnen (Wohnen+) sowie eine Kindertagesstätte zur Verfügung gestellt werden. Nachdem das Projekt im Jahr 2021 ins Stocken geriet, wurde in der weiteren Entwicklung von der Kombination aus Wohnen und Kita abgesehen. Vorgesehen ist seither der Neubau einer Kindertagesstätte, sowie ein zweiter Neubau eines Pflegeheims mit Tagespflege. Die Erschließung erfolgt über die Straße am Hirschgraben im Norden sowie über die Kühäckerstraße, die um einen Stich auf das Areal ergänzt wird, im Westen.

Aufgrund der veränderten finanziellen Rahmenbedingungen soll nun in einem ersten Schritt nur Planungsrecht für die dringend benötigte Kindertageseinrichtung und die Pflegeeinrichtung geschaffen, sowie der benachbarte Grünbereich neu geordnet werden.

9.1 Aktuelle Hochbauprojekte

Kindertagesstätte

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen führt zu einer Versorgungsquote von lediglich 43% für 0–3-Jährige (Stand 2024) im Stadtteil Oßweil. Dies bedeutet, dass aktuell noch immer 24 Betreuungsplätze für 0–3-Jährige fehlen. Das Betreuungsangebot der neuen Kindertageseinrichtung im SKS-Areal wird 2 Krippen (20 Plätze) beinhalten, sodass die Erreichung des Versorgungsziels mit einer Versorgungsquote von 55% beinahe erreicht wird.

Diese Prognose ist für den Stadtteil Oßweil sehr erfreulich.

Das Betreuungsangebot der Kindertageseinrichtung wird darüber hinaus 3 Gruppen für 3-jährige bis zum Schuleintritt umfassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der bereits angekündigten Schließung der

evangelischen Kita Am Schloss zum 31.08.2028 zugunsten der Nutzung für das Vereinswesen im Stadtteil, leistet die Einrichtung einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Deckung des Bedarfs vor Ort. Die angestrebte Versorgungsquote von 105% wird durch die bis zu 75 zusätzlichen Betreuungsplätze erreicht.

Der Bildungs- und Sozialausschuss hatte am 01.06.2022 das Raumprogramm für eine 5-gruppige Kindertageseinrichtung für bis zu 95 Kinder in Oßweil beschlossen.

Am 02.06.2022 hatte der Bauausschuss dem Standort für die Kindertageseinrichtung auf dem nördlichen Grundstücksteil des zu überbaubaren Rasenspielfeldes zugestimmt und die Verwaltung mit der Durchführung eines Architektenwettbewerbs zur Erarbeitung einer Entwurfsplanung mit Kostenberechnung beauftragt.

Die Stadt Ludwigsburg hat den Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Ideenteil im August 2022 ausgelobt. Das Planungsgebiet des Architektenwettbewerbs umfasste das Grundstück zwischen Kühäckerstraße im Westen, Am Hirschgraben im Norden, das Sportfeld im Osten und der neu geplanten Erschließungsstraße im Süden. Lösungen für die Erschließungssituation und die grobe Baumassenverteilung des geplanten Pflegeheims südlich der Kindertageseinrichtung wurden im Ideenteil dargestellt.

Am Freitag, den 03.03.2023 tagte das Preisgericht zur Beurteilung der 19 eingereichten Arbeiten. Im Anschluss wurden die Verhandlungsverfahren nach Vergabeverordnung-VgV für Objektplanung und die übrigen Fachplanungen zur Beauftragung der Planungsbüros durchgeführt.

Wegen der hohen Nachfrage an Betreuungsplätzen soll die Kindertageseinrichtung bereits ab Mitte 2025 realisiert werden. Ziel ist, die neue Einrichtung noch im Jahr 2026 in Betrieb nehmen zu können (Für Einzelheiten wird auf die VL.Nr. 081/23 verwiesen).

Pflegeheim

Das Pflegeheim durchläuft aktuell den Beratungsprozess im Gestaltungsbeirat. Bei der Erstberatung im Dezember 2023 präsentierte sich das Pflegeheim im Gegensatz zur Kindertagesstätte in Holzbauweise, als konventioneller verputzter Baukörper in Massivbauweise.

Der viergeschossige Hauptbaukörper bildet im Grundriss annähernd ein Quadrat. Von Süden, der Hauptzugangsseite, erscheint das Gebäude dreigeschossig. In diesen drei Geschossen sind die drei Pflegegruppen untergebracht. Im darunter liegenden Gartengeschoss, welches sich an der Nord- und Westseite aus dem Gebäude schiebt, die Tagespflege, der Mitarbeiterbereich und die Nebenräume. In konsequenter Weise sind diese abweichenden Funktionen dann durch Farbgebung und vorspringenden Bauteilen vom Hauptbaukörper abgesetzt. Genauso wird mit dem baulich, wie farblich, abgesetzten Baukörper im Erdgeschoss, in dem sich der Haupteingang und zwei Büros befinden, verfahren.

Eine Wiedervorlage wurde empfohlen. Aktuell befindet sich das Projekt in der Überarbeitung.

Genauso sind in der Gemeinbedarfsfläche auch Familienzentren und Einrichtungen für betreutes Wohnen möglich.

9.2 Verkehrliche Erschließung und Parkierung

Im Zuge des notwendigen Bebauungsplanverfahrens ist im Hinblick auf eine attraktive verkehrliche Anbindung für alle Verkehrsteilnehmer eine verkehrstechnische Untersuchung notwendig. Die Fichtner Watter & Transportation GmbH wurde mit der Verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „SKS-Areal“ in LB-Oßweil beauftragt.

In dieser sind die Auswirkungen des Planungsgebiets ermittelt und bewertet, sowie fachliche Vorschläge und Empfehlungen zur leistungsfähigen und verkehrssicheren Erschließung aller Verkehrsteilnehmer erarbeitet.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, dass durch den Mehrverkehr des „SKS-Areals“ keine Verminderung der Leistungsfähigkeit an den betrachteten Knotenpunkten zu verzeichnen ist.

Das SKS-Areal weist entlang der Kühäckerstraße Flächenpotenziale auf, die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vollständig ausgeschöpft werden. Es handelt sich hierbei um eine Fläche für den Gemeinbedarf, auf welcher Anlagen für soziale Zwecke, wie Familienzentren, Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen zulässig sind. Um den bei einer Entwicklung dieser Flächen entstehenden Verkehr hinsichtlich seiner Auswirkungen abzuschätzen, muss der potenzielle Mehrverkehr auch

berücksichtigt werden. Da bei der Umsetzung der Kindertagesstätte deutlich mehr Verkehr entsteht als bei einer Pflegeeinrichtung wird hinsichtlich der Verkehrserzeugung und der Leistungsfähigkeitsanalyse der Knotenpunkte im Umfeld der SKS eine Kindertagesstätte als maßgebend angesetzt. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung verändern sich im Vergleich zum Prognose-Planfall nicht. Damit ist eine Entwicklung des Flächenpotenzials aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich unter Einhaltung der angesetzten Schlüsselgrößen ohne Probleme umsetzbar.

Weiterhin wurde der Radverkehr sowie die Kühäckerstraße und die Straße Am Hirschgraben detaillierter betrachtet. Die Radverkehrsführung im Umfeld des Areals erfolgt auf Grund der Wohngebietsituation als Mischverkehr auf der Straße. Auch mit dem zusätzlichen Verkehr des „SKS-Areals“ darf diese Führungsform als angemessen betrachtet werden.

Die Betrachtung der Straßen Kühäckerstraße und Am Hirschgraben ergab auch hier, dass aus verkehrstechnischer Sicht mit keinen Problemen zu rechnen ist. Der Straßenquerschnitt ist in beiden Fällen für den Begegnungsfall Pkw/Pkw ausreichend dimensioniert. Für den ruhenden Verkehr werden ausreichend Abstellmöglichkeiten entlang der Kühäckerstraße und der Planstraße, welche die Pflegeeinrichtung und die Wohnfläche erschließt, vorgesehen. Somit kann zusammengefasst werden, dass der Parkdruck durch das „SKS-Areals“ nicht steigen wird.

Für den Fußgängerverkehr ist entlang der Straße „Am Hirschgraben“ ein 2,50 m breiter Gehweg mit Hochbord vorgesehen. Dadurch werden zum einen der Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte als auch die Schüler der Grundschule Oßweil angemessen geschützt. Zusammenfassend wird bei der Umsetzung des Bauvorhabens „SKS-Areal“ aus verkehrlicher Sicht die Funktionsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes im Ludwigsburger Ortsteil Oßweil gewährleistet.

Besondere Situationen

1. Situation Am Hirschgraben

Über die Straße Am Hirschgraben wird nach derzeitigem Stand der Planungen die verkehrliche Anbindung der geplanten Kindertagesstätte erfolgen. Der Beschäftigtenverkehr und der Hol- und Bringverkehr wird nicht über die Straße Am Hirschgraben auf dem Grundstück der Kindertagesstätte selbst, sondern in der näheren Umgebung, insbesondere an der Kühäckerstraße abgewickelt (Abbildung 1 und Abbildung 3). Die Straße Am Hirschgraben muss daher lediglich den zusätzlichen Verkehr des Wirtschaftsverkehrs (z.B. Warenanlieferung, Entsorgung etc.) aufnehmen.

Mögliche Ertüchtigung der Straße Am Hirschgraben

Die Grundvoraussetzung dieser Straße ist in erster Linie die Beachtung der schützenswerten Verkehrsteilnehmer. Sowohl der fußläufige Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte als auch der Schulweg zur Grundschule Oßweil verläuft über diesen Weg. Daher soll auf diesem Streckenzug künftig ein 2,50 m breiter Gehweg mit Hochbord realisiert werden. Die Fahrgassenbreite wird dadurch auf 4,50 m reduziert, was weiterhin das Begegnen zweier Pkw zulässt. Die Begegnung zwischen Lkw und Pkw ist hierbei nicht mehr möglich, jedoch kann nach RASt [2] auf kurzen Abschnitten auf die nötige Breite von 5,55 m verzichtet werden (siehe Abbildung 1).

Die Grundstücke auf der nördlichen Fahrbahnseite münden im Bestand direkt auf die Fahrbahn der Straße Am Hirschgraben. Vor dem Hintergrund, dass hierbei ein geringes Verkehrsaufkommen herrscht (bis zu 150 Kfz/h), wird die Straße Am Hirschgraben RASt [2] als sogenannter Wohnweg eingestuft. Wohnwege erlauben Mischverkehrsflächen für den Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr, wodurch eine Sicherung der nördlichen Einfahrtsbereiche nicht erforderlich ist.

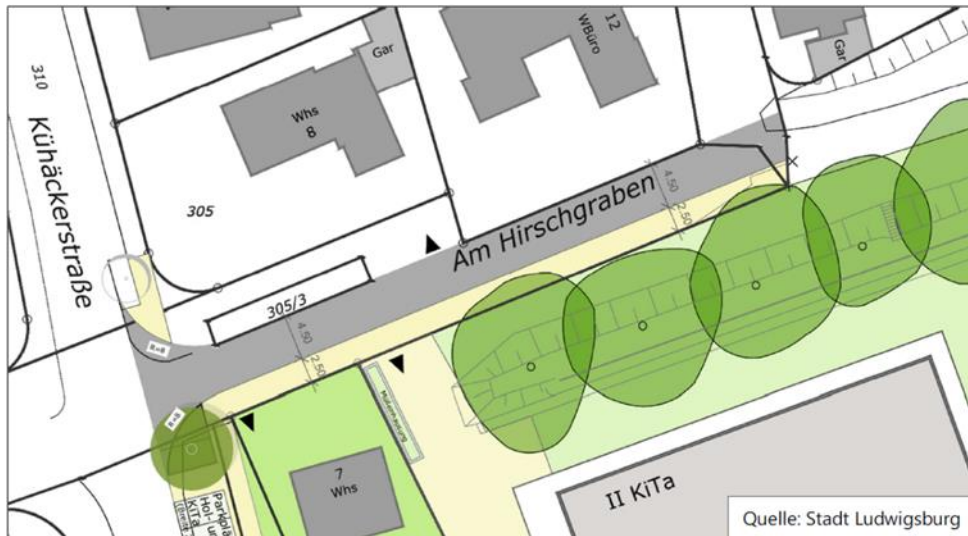


Abbildung 1: Mögliche Ertüchtigung der Straße Am Hirschgraben

2. Situation Kühäckerstraße

Die Wohnstraße Kühäckerstraße fungiert für das Bauvorhaben „SKS-Areal“ als Haupteerschließungsstraße. Aus diesem Grund muss diese ebenfalls gewisse Grundvoraussetzungen erfüllen.

Im Bestand ist auf dem etwa 200 m langen Streckenabschnitt zwischen den Knotenpunkten Kühäckerstraße / Fellbacher Straße und Kühäckerstraße / Am Hirschgraben beidseitig straßenbegleitendes Parken möglich. Diese Parkmöglichkeiten sollen auch künftig bestehen bleiben.

Heute ist der Straßenquerschnitt (Fahrbahnbreite inklusive Parkstreifen: ca. 12 m) der Kühäckerstraße für eine Straße dieser Kategorie überdimensioniert. Vor diesem Hintergrund können zwischen den Knotenpunkten Am Hirschgraben und der neuen Andienung der Pflegeeinrichtung die Parkstände auf der östlichen Fahrbahnseite in Senkrechtaufstellung umgewandelt werden (Abbildung 2). Dazu muss die bestehende Verkehrsfläche um ca. 2 m nach Osten erweitert werden.



Abbildung 2: Verortung des öffentlichen Parkraumangebotes entlang der Kühäckerstraße

Die künftige Fahrbahn bietet mit einer Breite von 6,00 m einen angemessenen Straßenquerschnitt. Die neuen Parkstände werden dabei immer wieder mit Baumbeten gegliedert, so dass trotz der neuen Begrünung die Parkstandanzahl zwischen den Knotenpunkten Am Hirschgraben und der Andienung der Pflegeeinrichtung auf der östlichen Straßenseite von 12 - 14 Parkständen auf 20 Parkstände gesteigert

werden kann. Sechs dieser Parkstände werden der Kindertagesstätte als baurechtlich notwendige Stellplätze zugeordnet und als private Stellplätze festgesetzt. (siehe Abbildung 2).

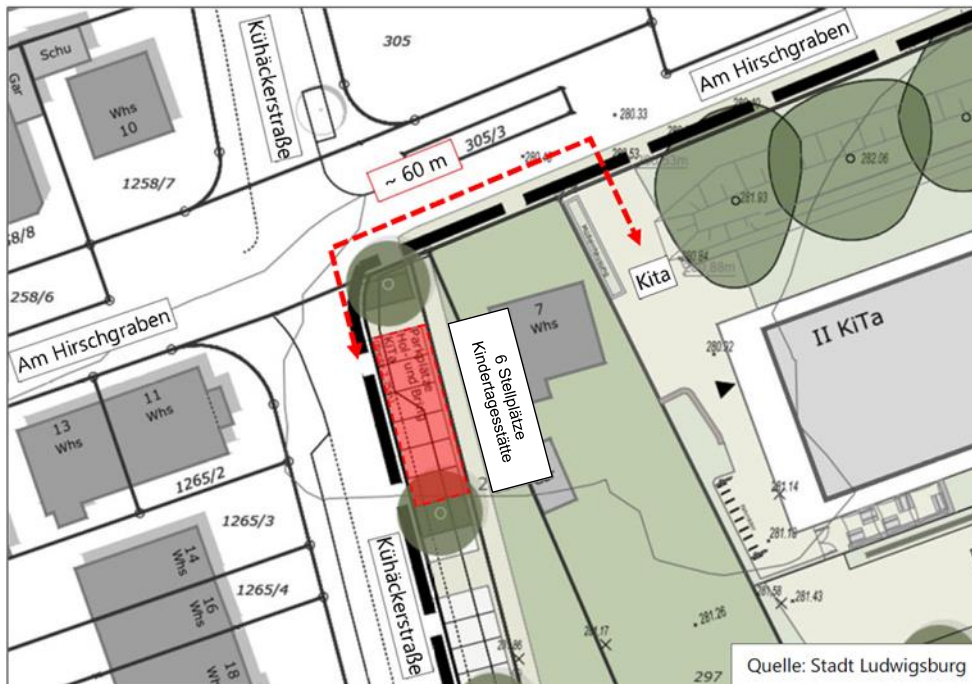


Abbildung 2: Verortung der privaten Stellplätze der Kindertagesstätte

Ansonsten könnten diese Stellplätze auch auf einem privaten (städtischen) Grundstück in der näheren Umgebung nachgewiesen werden.

Generell wird das Areal für den Fuß- und Radverkehr durchlässig gestaltet. Entlang der Kühackerstraße wird auch im Prognose-Planfall der Fußgänger durch beidseitig ca. 2,50 m breite Gehwege geführt. Der Radverkehr wird weiterhin nach Empfehlungen der ERA [4] als Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt.

Zusammengefasst bietet die Planung der Kühackerstraße ein ausreichendes Parkraumangebot. Das Prinzip des Mischverkehrs für Kfz- und Radverkehr ist weiterhin angemessen. Der Fußgängerverkehr wird durch den beidseitigen Gehweg sicher entlang der Wohnstraße geführt. Eine Querungshilfe ist auf Grund der geringen spitzenständlichen Verkehrsstärke nicht erforderlich. Im Übrigen wird auf das Gutachten der Fichtner Water & Transportation GmbH (Stuttgart) verwiesen.

9.3 Freiraumkonzeption

Die freiraumplanerische Grundidee des übergeordneten Rahmenplanes ist ein grüner unbebauter Korridor, der sich in Nord-Süd-Richtung zwischen die Bebauung am Ost- und Westrand des SKS-Areals legt. Am unteren nördlichen Ende bildet zentral das Oßweiler Schloss den Schlusspunkt (wenn auch erst nach Abriss der bestehenden Halle, die ja langfristig durch die neue Mehrzweckhalle ersetzt werden soll), nach Süden hin soll langfristig der Grünzug in die freie Landschaft fortgeführt werden.

In diesem Grünzug liegen verschiedene Freiraumnutzungen und die Nord-Süd-Achse als Rückgrat des Wegekonzeptes, an der wiederum verschiedene Platzsituationen geschaffen werden.

Zwischenzeitlich wurde das Freiraumkonzept unter Berücksichtigung des Baumbestandes, dessen Wertigkeit aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Ludwigsburg, und der Streckung des Realisierungszeitraumes weiterentwickelt. Hinzu kommt eine Betrachtung der Auswirkungen von Starkregenereignissen und die Entwicklung von Maßnahmen, um die Auswirkungen solcher Ereignisse in diesem Bereich begrenzen zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan bildet nur einen Teilbereich dieses Gesamtkonzeptes ab. Zentrales Element ist die Neugestaltung des Ostteiles des bisherigen Rasenspielfeldes. Die Hauptnutzung wird in Zukunft bei der Grundschule als Bewegungsfläche und als variabel nutzbare informelle Sport- und

Spielfläche durch unterschiedliche Nutzergruppen liegen. Der im südlichen Anschluss vorhandene Böschungsbereich wird mit Sitzstufen und weiteren Sitzmöglichkeiten ausgestattet und kann als Aufenthaltsbereich und Tribüne genutzt werden. Die Sport- und Spielfläche selbst ist leicht abgesenkt, um die Wassermenge aus dem Bereich des Grünzuges selbst, sowie den westlich angrenzenden Grundstücken der Kindertagesstätte und der Pflegeeinrichtung bei einem 100-jährigen Starkregenereignis aufnehmen und zurückhalten zu können.

Die aktuell zur Realisierung vorgesehene Planung geht über den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanentwurfes hinaus und sieht eine Verlegung des vorhandenen Kleinspielfeldes in den Bereich der beiden brachgefallenen Tennisplätze vor. Dies geschieht in Hinblick auf einen möglichen Lärmkonflikt zwischen Kleinspielfeld und der geplanten Pflegeeinrichtung, sowie der langfristig geplanten Wohnbebauung auf dem Standort der jetzigen Mehrzweckhalle. Dazu mehr unter dem Punkt Immissionen. Genehmigung und Bau des neuen Kleinspielfeldes kann auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes geschehen, daher wurde auf die Aufnahme dieses Bereiches in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verzichtet.



Ausschnitt aus dem Freiflächenentwicklungskonzept mit verlegtem Kleinspielfeld

10. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets bzw. des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurden „Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“ von der Planbar Gühler GmbH Mörikestraße 28/3, 71636 Ludwigsburg erstellt.

Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob die Umsetzung der Planung gegen Verbote gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können.

Die in der Einschätzung zur Durchführung vorgeschlagenen Maßnahmen, um die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.1 Ausgleichskonzept

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese Maßnahmen setzen am Projekt an und führen dazu, dass Projektwirkungen abgemildert werden oder sogar vollständig unterbleiben.

Entsprechende baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen **vor Baubeginn** und baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen **während der Bauphase** sind daher in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

CEF-Maßnahmen

Die Habitatbäume 3,4,5,6, entfallen, 1,2 und 7-10 werden erhalten, davon ist nur Nr. 2 im Geltungsbereich. Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen und Hinweise.

Der Habitatbaum 2 wird mit einer Pflanzbindung planungsrechtlich gesichert.

Die Habitatbäume 3,4 und 5 dienen als Brutstätte für verschiedene höhlenbrütende Vogelarten.

Daher werden folgende CEF-Maßnahmen durchgeführt:

Habitatbaum	Vogelart	CEF-Maßnahme
3	Blaumeise	drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm
4	Star	drei Starennisthöhlen mit Fluglochweiten 45 mm
5	Kohlmeise	drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm

Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalem Zusammenhang nötig. Die Nisthilfen müssen im Vorfeld mit ausreichend zeitlichem Abstand zur Entfernung des jeweiligen Habitatbaums an Gehölzen bzw. Gebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang angebracht werden, so dass gewährleistet werden kann, dass die höhlen- bzw. gebäude- und nischenbrütenden Arten diese annehmen und als Brutplätze nutzen, bevor ihr natürlicher Nistplatz entfällt. Die Kästen sind fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

CEF-Maßnahme für Halbhöhlenbrüter

Als Ersatz für den Entfall des Hausrotschwanzbrutplatzes am Holzschuppen des Flurstücks Nr. 298 sind drei künstliche Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) an Gebäuden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die Empfehlungen hinsichtlich der Auswahl von Bäumen und Sträuchern bei Anpflanzungen bzw. Nachpflanzungen als Vogelnährgehölze gehen sowohl in die Pflanzgebote, wie in die Pflanzlisten mit ein, genauso wie die Anforderungen bzgl. Klimaanpassung und Klimaschutz.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Stadtteil Oßweil besteht bisher kein Angebot an (Pflege-) einrichtungen für ältere Menschen, genauso ein großer Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Um hier die Möglichkeit zum Bau solcher Einrichtungen zu schaffen und diese Flächen auch als soziale Infrastruktur langfristig zu sichern wird hier eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Ebenso sind Familienzentren und betreutes Wohnen denkbar. Zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke wie Familienzentren, Kindertageseinrichtungen und Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen.

11.2 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 Höhe baulicher Anlagen wird bei den Flachdächern durch eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Da durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nur die absolute Höhenentwicklung festgelegt ist, nicht jedoch die innere Aufteilung von Ebenen oder Geschossen, lässt sie eine höhere typologische Vielfalt zu.

Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche stellt kein Baugebiet nach BauNVO dar, somit existiert kein Orientierungswert nach §17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Festsetzung orientiert sich daher am in der Umgebung vorhandenen Rahmen. Die festgesetzte GRZ wird durch die aktuell geplanten Projekte nicht erreicht. Sie soll aber noch einen Spielraum bieten, da zum einen die Planungsphase noch nicht abgeschlossen ist und zu einem späteren Zeitpunkt ggf. Umbau- oder Erweiterungsbedarf entstehen könnte.

Gleichzeitig stellt die GRZ die limitierende Größe für die Bebauung dar, da die überbaubare Grundstücksfläche bewusst großzügig dimensioniert wurde, da die campusartige Bebauung des SKS-Areals mit Sonderbaukörpern (Schloss, Schule, Kindertagesstätte, Mehrzweckhalle und Pflegeeinrichtung) städtebaulichen Spielraum bietet.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 ist erforderlich, um die Realisierung der oberirdischen Fahrrad- und Pkw-Stellplätze sowie die erforderlichen Aufenthaltsflächen für die künftigen Nutzungen zu gewährleisten. Die künftigen Nutzungen haben über das normale Maß hinausgehende Anforderungen an den jeweiligen Außenbereich, sowohl was die Fläche betrifft, als auch hinsichtlich der Materialität. Damit bleibt man immer noch unter dem in §19(4) genannten Höchstmaß von 0,8.

Ein Nachweis zum Ausgleich der Versiegelung von Bodenflächen ist im Plangebiet zwar nicht erforderlich, jedoch werden im Bebauungsplan ökologisch wirksame Festsetzungen getroffen, um Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Boden, Wasser und Flora/Fauna und Klima zu berücksichtigen. Dazu zählen auch die Festsetzung der Dachbegrünung und zur Mindestüberdeckung einer möglichen Tiefgaragendecke.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ermöglicht für den südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche eine viergeschossige Bebauung (vom Niveau des bisherigen Rasenspielfeldes aus gesehen). Bei Bezug auf die Planstraße A bzw. die Ecksituation mit der Kühäckerstraße ergibt sich eine dreigeschossige Bebauung, die auch einen Übergang zu der Bebauung auf der Westseite der Kühäckerstraße herstellt. Im weiteren Verlauf Richtung Norden ist die Höhe um ein Geschoss zurückgenommen, um den Bezug zur Bebauung entlang der Westseite der Kühäckerstraße beizubehalten, da diese ja abfällt. Die angesprochene Viergeschossigkeit bei Ansicht aus Richtung Osten ist durch den angrenzenden Grünbereich mit der gegenüberliegenden Schule und dem noch weiter entfernt liegenden Schloss gut verträglich. Dies gilt auch für die weiter nördlich festgesetzte Höhe, die dreigeschossige Gebäude zulässt, die an

dieser Stelle städtebaulich gut verträglich sind, obwohl die geplante Kindertagesstätte dies nicht ausschöpft. Die bestehende, nördlich liegende Platanenreihe an der Straße Am Hirschgraben bildet höhenmäßig den Abschluss gegenüber der Bebauung nördlich der Straße und schafft auch die entsprechende Distanz zur kleinteiligen bestehenden Wohnbebauung.

Technische Aufbauten werden in ihrer zulässigen Höhe beschränkt und sollen auf dem Dach von der Dachaußenkante eingerückt werden, um deren Erscheinung vom Straßenraum und der Nachbarschaft aus möglichst gering zu halten und um sicherzustellen, dass diese das Siedlungsbild nicht dominieren.

Höhenlage

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fußbodenhöhe (FBH), die als Fertigfußbodenhöhe definiert wird. Das planerische Konzept sieht vor, dass sich die Bebauung auf der Grundlage des vorhandenen Geländeverlaufs entwickelt. Der Referenzbezug ist die Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Um die immer wichtiger werdende Barrierefreiheit zu gewährleisten, d. h., eine rollstuhlge-rechte Erreichbarkeit des Erdgeschoßes, wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe dementsprechend festgesetzt. Da das Baugebiet sich teilweise in Hanglage befindet, wird mit +/- 35 cm ein gewisser Spielraum gegeben, um sich den Gegebenheiten vor Ort anpassen zu können. Von diesem oben erläuterten Grundsatz bei der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe gibt es eine Ausnahme, die sich auf die Ableitung des Niederschlagswassers im Falle eines definierten Starkregenereignisses bezieht. Siehe dazu Nr.11.9.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise und einer Beschränkung auf 50m Gebäudelänge kann der städtebaulichen Situation der Neubebauung an einem grün dominierten Campus einerseits und der umgebenden kleinteiligen Wohnbebauung andererseits gut entsprochen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Innerhalb des durch das Planungskonzept vorgegebenen gestalterischen Rahmens soll bei der Realisierung der Einzelgebäude eine möglichst weitgehende architektonische Freiheit ermöglicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist deshalb als großes Baufeld mit umlaufender Baugrenze festgelegt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der öffentlichen Grünfläche fungiert ein mehrere Meter breiter, nicht überbaubarer Streifen, als Vorbereich.

11.4 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Diese Unterscheidung schafft die Voraussetzung das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes differenziert ordnen und bewusst gestalten zu können.

Tiefgaragen sind beschränkt auf die überbaubaren Grundstücksflächen, um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu beschränken und insbesondere den Wurzelraum der bestehenden Platanenreihe zu schützen.

11.5 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird durch eine Positivliste geregelt, die sich auf die für die vorgesehene Hauptnutzung notwendigen oder erwünschten und die Gebäude funktional und gestalterisch sinnvoll ergänzenden Anlagen beschränkt.

Die Größe von Geschirrhütten auf ein handelsübliches Maß begrenzt. Damit Geschirrhütten nicht die Wirkung des öffentlichen Raumes beeinträchtigen, sind sie erst ab einer Entfernung von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Insgesamt soll mit diesen Regelungen eine unerwünschte Stückelung der Gartenzonen und die weitere Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

11.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden größtenteils als allgemeine Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, damit soll Spielraum für spätere Modifikationen der Straßenausbauplanung erhalten

werden. In einigen Bereichen des öffentlichen Raumes mit besonderen funktionalen oder gestalterischen Anforderungen werden jedoch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) festgelegt und die Höhenlage gekennzeichnet.

11.7 Flächen für die Abfall- u. Abwasserbeseitigung / Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagwasser

Das Kanalnetz von Ludwigsburg Oßweil ist an der Grenze der Belastbarkeit. Weitere Einleitungen von Abwasser sind nur gedrosselt möglich. Dem Bauherrn stehen durch die gewählte Festsetzung für die dadurch erforderliche Rückhaltung verschiedene Möglichkeiten wie Retentionsdächer, Retentionszisternen, die Ausbildung von Retentionsmulden, bzw. als multifunktionaler Retentionsraum offen, um ihm eine weitgehende Wahlmöglichkeit zu geben.

11.8 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagwassers aus Starkregenereignissen

Bis zu einem dreißigjährigen Starkregenereignis hat der Grundstückseigentümer für die auf sein Grundstück niedergehende Regenmenge Sorge zu tragen, dass diese beim Abfluss keine Schäden auf dem Grundstück selbst, bzw. auf den unterliegenden Grundstücken verursacht. Dies kann durch verschiedene Maßnahmen erfolgen, so dass der Eigentümer, die für ihn Günstigste auswählen kann. Da auch eine Ableitung ins öffentliche Kanalnetz nur beschränkt möglich ist, sind von Bauherrnseite entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Mit der Retentionsfläche 2 wird im öffentlichen Raum die Möglichkeit geschaffen eine Hochwasserschutzanlage für die Grünfuge selbst und die westlich angrenzenden Grundstücke zu schaffen. Mit dieser Festsetzung sollen die Fläche und die wesentlichen Parameter langfristig gesichert und dokumentiert werden.

Die Retentionsfläche 3 dient der Ableitung der bei einem größeren als dreißigjährigen Starkregenereignis austretenden Wassermenge der Retentionsfläche 1 in die Retentionsfläche 2. Dazu ist das Gelände entsprechend zu gestalten und die Höhenlage entsprechend anzupassen.

11.9 Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Auf den im Bereich der Retentionsfläche 1 liegenden Grundstücken wird das Mindestniveau der Fertigfußbodenhöhe definiert und durch die Geländegestaltung sichergestellt, dass ein Wasserabfluss in die auf öffentlicher Grünfläche liegende Hochwasserrückhaltefläche erfolgen kann. Dies dient der Bauwerksicherheit und der ggf. dort sich befindlichen besonders schutzbedürftigen Personen.

11.10 Öffentliche Grünflächen, Pflanzbindungen und Gebote und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft

Die Grünflächen wie auch die nichtüberbaubaren Bereiche der Gemeinbedarfsfläche sind aus Gründen einer differenzierten Ausgestaltung im Sinne der Freiraumkonzeption des Rahmenplanes mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen belegt.

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und -geboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Einbindung des Vorhabens und der Gestaltung der Freiflächen. Mit den Festsetzungen werden Standards für die Pflanzungen festgelegt und Empfehlungen für die Auswahl der zu verwendenden Arten gegeben. Grundlage sind die entsprechenden fachlichen Richtlinien und Vorschläge sowie die Beachtung der Themen der Diversität, der Berücksichtigung standortheimischer oder regionaltypischer Gehölze und die Anforderungen des Klimawandels. Dies führt auch zum Ausschluss von Nadelgehölzen und Kirschlorbeer. Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der Pkw-Stellplätze sowie der Zufahrten und Erschließungswege wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen von Niederschlagswasser reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden.

Im Bebauungsplan wird entsprechend den allgemeinen stadökologischen Standards in Ludwigsburg Dachbegrünung auf Flachdächern festgesetzt. Hinzu kommt die spezielle Situation des Oßweiler Kanalnetzes bei der Entwässerung. Diese Festsetzung trägt zur Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte), zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung von Dachflächen in der Aufsichtswirkung bei. Weiterhin bieten diese Flächen einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen. Genauso wie weitere Festsetzungen zu Fassadenbegrünung, Pflanzempfehlungen, Leuchtmitteln entspricht dies den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens.

Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens finden ihren Niederschlag auch in den Festsetzungen der entsprechenden CEF-Maßnahmen

11.11 Lärmimmissionen

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht wurde durch die FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (Kaiserslautern) ein Lärmgutachten erstellt.

Im **Teil 1** des Gutachtens werden untersucht:

- Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets durch die umliegenden Straßen;
- Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse an den geplanten störepfindlichen Nutzungen im Plangebiet (Pflegeheim, Kita) und an bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen (v.a. Kühäckerstraße, Fellbacher Straße).;
- Geräuscheinwirkungen durch die in der Umgebung des Geltungsbereichs ausgeübte Nutzungen (Mehrzweckhalle Oßweil, Parkplätze, Flächen für informellen Sport und Schulsport);
- Gewerbelärmeinwirkungen an bestehenden störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung durch Betriebsvorgänge der Pflegeeinrichtung.

Im **Teil 2** des Gutachtens werden die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des bestehenden, südlich des Geltungsbereichs liegenden Kleinspielfeldes auf die geplante Gemeinbedarfsfläche untersucht.

Im **Teil 3** des Gutachtens werden die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des südlich des Geltungsbereichs geplanten Kleinspielfeldes auf die geplante Gemeinbedarfsfläche untersucht.

Untersuchungsergebnisse Teil 1

1. Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets

Freie Schallausbreitung

Im **Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr)** werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 55 dB(A) an der westlichen Baugrenze des in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Baufensters berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird im gesamten Baufenster eingehalten.

Im **Nachtzeitraum (22.00 — 06.00 Uhr)** werden für den Fall der freien Schallausbreitung im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 45 dB(A) an der westlichen Baugrenze des in der Gemeinbedarfsfläche vorgesehenen Baufensters berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird im gesamten Baufenster eingehalten.

Gemäß den aktuellen Planungen sollen die Pflegeeinrichtung und die Kita in der östlichen Hälfte der Gemeinbedarfsfläche entstehen. Hier liegen die Verkehrslärmeinwirkungen bei freier Schallausbreitung auf dem Niveau der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Grundsätzlich sind auf Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen im Hinblick auf Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich. Bei der Betrachtung der derzeit vorgesehenen konkreten baulichen Maßnahmen kann zudem festgestellt werden, dass die Orientierungswerte an allen geplanten Gebäuden eingehalten und sogar deutlich unterschritten werden.

Mit einer möglichen Bebauung

Am **Tag (06.00 — 22.00 Uhr)** werden an den der Kühäckerstraße zugewandten Fassaden der Kita Verkehrslärmwirkungen von bis zu 49 dB(A) berechnet. An den straßenzugewandten Fassaden des Pflegeheims werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) prognostiziert.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an allen geplanten Gebäuden eingehalten und deutlich unterschritten.

Im **Nachtzeitraum (22.00 — 06.00 Uhr)** werden an den der Kühäckerstraße zu-gewandten Fassaden des Pflegeheims Verkehrslärmwirkungen von bis zu 38 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird eingehalten und deutlich unterschritten.

In dem Kita-Gebäude befindet sich keine im Nachtzeitraum schutzbedürftige Nutzung.

Maßnahmen zum Schutz vor den Verkehrslärmwirkungen werden nicht erforderlich.

2. Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse

Die Beurteilung des planbedingten Zusatzverkehrs erfolgt in Anlehnung an die Kriterien nach Punkt 7.4 TA Lärm. Demnach sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, sofern sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Der emissionsseitige Vergleich der beiden Untersuchungsfälle ergibt, dass entlang der bestehenden Straßen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall durch den Zusatzverkehr durch die zulässigen Nutzungen Verkehrslärmpegelerhöhungen von bis zu 0,6 dB(A) für die Kühäckerstraße zu erwarten sind. An allen weiteren Straßenabschnitten sind durch die Planung Verkehrslärmpegelerhöhungen von 0,0 bis 0,3 dB(A) zu erwarten.

Durch die zulässigen Nutzungen erhöhen sich die prognostizierten Verkehrslärmwirkungen um deutlich weniger als 3 dB(A). Die prognostizierten Pegelerhöhungen entlang der bestehenden Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind damit als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen. Gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrslärmwirkungen nicht erforderlich.

3. Geräuscheinwirkungen durch die bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil“ befindet sich die Mehrzweckhalle Oßweil mit angrenzendem Parkplatz. In der Halle trainieren örtliche Sportvereine und tragen Spiele aus. Sonderveranstaltungen, wie beispielsweise Faschingspartys, finden an maximal 10 Tagen oder Nächten im Jahr statt und sind unter Schallschutzgesichtspunkten als „seltenes Ereignis“ im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Der Eingangsbereich der Mehrzweckhalle befindet sich an der Westfassade des Gebäudes. Der Parkplatz liegt südlich der Halle. Die Nord- und Südfassade des Gebäudes sind vollständig geschlossen.

Südwestlich der Halle in rund 30m Abstand zum Eingangsbereich der Halle und westlich an den Parkplatz angrenzend befindet sich Wohnbebauung, die im Bebauungsplan „Hirschgraben Mehrzweckhalle“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Gemeinbedarfsfläche (Familienzentren, Kindertageseinrichtungen und Pflegeeinrichtungen) ist nördlich der geschlossenen Hallennordfassade geplant. Das festgesetzte Baufenster ist deutlich weiter vom Eingangsbereich der Halle und vom Parkplatz entfernt als die bestehenden Wohngebäude. Die Geräuschemissionen durch Pkw-Parkvorgänge auf dem Parkplatz und durch Besucher im Eingangsbereich der Halle werden durch das Hallengebäude in Richtung der in der Gemeinbedarfsfläche geplanten Nutzungen wirkungsvoll

abgeschirmt.

Die Geräuscheinwirkungen, die durch die Nutzung der Mehrzweckhalle entstehen (Pkw-Parkbewegungen auf dem Parkplatz, Kommunikation von Gästen im Eingangsbereich der Halle etc.), müssen bereits heute an den bestehenden Wohngebäuden westlich des Parkplatzes und südwestlich des Eingangsbereichs der Halle die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Wenn die Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohngebäuden eingehalten werden, sind an den Gebäuden innerhalb des festgesetzten Baufensters in der Gemeinbedarfsfläche wegen der größeren Abstände und der Abschirmwirkung der Halle keine problematischen Geräuscheinwirkungen durch die Parkplatznutzung und die Kommunikationsgeräusche von Nutzern der Halle zu erwarten.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Grundschule Oßweil. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehene öffentliche Grünfläche (Spiel und Sport) wird zukünftig als allgemein nutzbare Spiel- und Sportfläche v.a. dem Schulsport der angrenzenden Grundschule sowie der künftigen KiTa zur Verfügung stehen und vorwiegend von Kindern genutzt.

4. Auswirkungen der Planung auf die Gewerbelärmverhältnisse in der Umgebung

Die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets erfolgt nach den Regelungen der TA Lärm.

Am **Tag (06.00 — 22.00 Uhr)** werden an bestehenden Wohngebäuden an der Kühäckerstraße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an allen Immissionsorten eingehalten und deutlich unterschritten.

In der **ungünstigsten Nachtstunde** (eine volle Stunde zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) werden an bestehenden Wohngebäuden an der Kühäckerstraße westlich des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel von bis zu 34 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an allen Immissionsorten eingehalten und deutlich unterschritten.

Die Berechnungen zum Gewerbelärm (Anlieferung, Parkplätze) basieren auf der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil“ vorliegenden Planung zum Pflegeheim und zur KiTa. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind detailliertere schalltechnische Untersuchungen, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Lkw-Anlieferzone, durchzuführen.

Untersuchungsergebnisse Teil 2

Die aktuell zur Realisierung vorgesehene Planung geht über den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanentwurfes hinaus und sieht eine Verlegung des vorhandenen Kleinspielfeldes in den Bereich der beiden brachgefallenen Tennisplätze vor (näheres siehe unter 9.3 Freiraumkonzeption). Allerdings kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht zur Gänze ausgeschlossen werden, dass durch Verzögerungen bei Planung, Finanzierung oder Bau es temporär zu einer Situation kommen kann, bei der die Pflegeeinrichtung neben dem bestehenden Kleinspielfeld zu genehmigen, bzw. zu betreiben ist. Daher wurde die FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH beauftragt, auch diesen Fall zu untersuchen.

1. Bei einer **12-stündigen Nutzung des Bolzplatzes an einem Werktag außerhalb der Ruhezeit (08.00-20.00 Uhr)**, sowie bei einer **2-stündigen Nutzung des Kleinspielfeldes an einem Sonntagmittag innerhalb der Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr)** werden Sportanlagenlärmwirkungen von bis zu 57 dB(A) an der Südfassade des geplanten Pflegeheims berechnet.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Pflegeanstalten von 45 dB(A) wird hier um bis zu 12 dB(A), der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten.

An der Nord- und Westfassade wird der Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten von 45 dB(A) in allen Geschossen eingehalten.

2. Bei einer **30-minütigen Nutzung des Kleinspielfeldes an einem Werktag außerhalb der Ruhezeit (08.00-20.00 Uhr)** werden Sportanlagenlärmwirkungen von bis zu 43 dB(A) an der

Südfassade des geplanten Pflegeheims prognostiziert.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Pflegeanstalten von 45 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten eingehalten.

3. Bei einer **7-stündigen Nutzung des Kleinspielfeldes an einem Werktag außerhalb der Ruhezeit (08.00-20.00 Uhr)** werden Sportanlagenlärmwirkungen von bis zu 54 dB(A) an der Südfassade des Pflegeheims berechnet.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten eingehalten.

Das vorliegende Lärmgutachten lässt die immissionsschutzrechtliche Einordnung der Pflegeeinrichtung offen. Die 18. BImSchVO setzt für Krankenhäuser, Kurgelände und Pflegeanstalten Immissionsschutzwerte von 45 dB(A) Tag und 35 dB(A) Nacht fest. Diese Werte gehören zu den Höchsten im Bereich des Immissionsschutzes und sollen den besonderen Anforderungen dieser besonderen „Nutzergruppen“ Rechnung tragen. Allerdings sind solche Werte in einem urbanen Ballungsraum teilweise aufgrund der Hintergrundbelastung (Grundlärmpegel) gar nicht, oder nur an besonders geschützten Orten und entsprechend großen Arealen (entsprechende Größe der Einrichtungen und Abstand zu anderen Nutzungen) zu realisieren.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist, im Gegensatz dazu, die Weiterentwicklung eines vorhandenen in den Stadtteil integrierten, wohnortnahen Infrastrukturzentrums mit weiteren Nutzungen, für die eine hohe Nachfrage besteht und die eben nicht („auf die grüne Wiese“) ausgelagert werden sollen. Der Bebauungsplan setzt daher eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke, wie Familienzentren, Kindertagesstätten und Pflegeeinrichtungen fest. Die direkte Nachbarschaft zu weiteren infrastrukturellen Einrichtungen mit schulischen, wie sportlichen Nutzungen ist an dieser Stelle im Sinne eines generationen- und nutzungsübergreifenden Stadtteilzentrums städtebauliches Ziel.

Maßgeblich für die Schutzwürdigkeit ist in erster Linie die planungsrechtliche Einordnung des Gebietes. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Anlagen sowie Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach § 2, Absatz 2 der 18. BImSchVO entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebietes auszugehen (siehe §2 (6) der 18. BImSchVO).

Für Flächen für den Gemeinbedarf gemäß §9 (1) Nr.5 BauGB werden in der 18. BImSchVO §2 (2) keine Immissionsrichtwerte aufgeführt. Alle geplanten (Kindertagesstätte, Pflegeeinrichtung, Schulsportfeld), wie vorhandenen Nutzungen (Grundschule, Mehrzweckhalle, Kleinspielfeld) wären grundsätzlich auch nach §4 (2) Nr.3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. Die Pflegeeinrichtung dominiert diesen Bereich auch nicht, sondern bildet lediglich einen Baustein dieses Infrastrukturzentrums. Es sprechen also durchaus Gründe dafür, der Fläche für Gemeinbedarf und somit auch der Pflegeeinrichtung bei der Abwägung den Schutzstatus eines WA zuzubilligen. Gleichwohl sollen die Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten mittel- bis langfristig erreicht werden.

Die Ergebnisse der Lärmuntersuchung zeigen nun, dass, sollte es zu dem beschriebenen Fall kommen und Lärmbeschwerden geben, die Stadt die Möglichkeit hat, stufenweise zu reagieren.

1. Die Nutzungszeiten des Kleinspielfeldes (je nach Art der Beschwerden) einschränken.
 - z.B. Ausschluss der Ruhezeiten
 - z.B. Einschränkung auf eine werktägliche Nutzungszeit von max. 7 Stunden (13-20 Uhr)
2. Beschränkung der Nutzung des bestehenden Kleinspielfeldes auf eine schulische Nutzung (gemäß §5 (3) 18. BImSchVO).
3. Weiterhin besteht die Möglichkeit durch Modifikationen der Bauausführung des Pflegeheimes (abschließbare Fenster) den Beschwerden abzuwehren.

Da die Stadt Grundeigentümerin, Betreiberin des Kleinspielfeldes, Baurechtsbehörde sowie zuständige Behörde im Sinne der 18. BImSchVO ist, hat sie die volle Verantwortung, aber auch die volle Handlungsmacht über die Anlage.

Städtebauliches Ziel ist die Neugestaltung des zentralen Grünbereiches zwischen den neu geplanten Nutzungen und der bestehenden Grundschule inklusive der Verlegung des Kleinspielfeldes (siehe Teil3). Sollte es im weiteren Verlauf des Projektes zu o.g. Fallkonstellation kommen, kann das Thema auf der nachfolgenden Vorhabensebene (Baugenehmigung) oder während des Betriebs gelöst werden. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass das Kleinspielfeld verlegt werden soll.

Untersuchungsergebnisse Teil 3

Südlich des Geltungsbereichs ist der Bau eines neuen Kleinspielfeldes mit einem 4 m hohen Lärmschutzwall und einer 1 m hohen Wand auf der Wallkrone an der westlichen und nördlichen Seite des Spielfeldes geplant. Im vorliegenden Bericht werden die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des vorgesehenen Kleinspielfeldes auf die geplante Gemeinbedarfsfläche untersucht. Die Sportanlagenlärmwirkungen werden anhand der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV beurteilt.

Bei einer **12-stündigen Nutzung des Kleinspielfeldes an einem Werktag außerhalb der Ruhezeit (08.00-20.00 Uhr)** werden Sportanlagenlärmwirkungen von bis zu 43 dB(A) an der Südfassade des geplanten Pflegeheims berechnet.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Pflegeanstalten von 45 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten eingehalten.

Bei einer **2-stündigen Nutzung des Kleinspielfeldes an einem Sonntagmittag innerhalb der Ruhezeit (13.00 - 15.00 Uhr)** werden Sportanlagenlärmwirkungen von bis zu 43 dB(A) an der Südfassade des Pflegeheims prognostiziert.

Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Pflegeanstalten von 45 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten eingehalten.

Im Übrigen wird auf das Gutachten der FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (Kaiserslautern) verwiesen.

12. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

12.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die heutigen Anforderungen an Dachbegrünung und die Nutzung von solaren Gewinnen auf der Dachfläche lassen sich auf einem Flachdach wirtschaftlicher und gestalterisch besser umsetzen. Zudem entspricht diese Dachform einer zeitgenössischen Bauweise und ist vereinbar mit der jeweiligen Gebäudetypologie der unterschiedlichen Infrastruktureinrichtungen.

Die Vorschriften zur Dachform gemäß Planeintrag fügen sich ein, da sowohl die benachbarte bestehende Mehrzweckhalle, der Erweiterungsbau der gegenüberliegenden Grundschule, wie auch die langfristig geplanten Wohngebäude am bisherigen Standort der MZH über Flachdächer verfügen.

Die Vorschriften zur Anbringung von Solaranlagen und der Begrenzungen der haustechnischen Anlagen zielen auf das Vermeiden einer gestalterischen Überfrachtung und Verunstaltung der Dachflächen hin.

Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung wird sichergestellt, dass sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Materialität und Farbgebung in die nähere Umgebung einpassen. Der Ausschluss stark reflektierender bzw. glänzender Materialien stellt sowohl eine Vermeidungsmaßnahme des Artenschutzgutachtens zum Schutz anfliegender Vögel dar, wie auch der Vermeidung einer Blendwirkung für die Nachbarschaft.

12.2 Werbeanlagen und Automaten

Die städtebauliche Forderung des Einfügens der Gemeinbedarfsfläche in die Umgebung erfordert Regelungen über Art, Form und Größe von Werbeanlagen. Werbeanlagen sollen so gestaltet, errichtet, angeordnet und unterhalten werden, dass in ihrer Art, Form, Größe, Farbe und Erscheinung das Gesamtbild der einzelnen Fassade, sowie den städtebaulichen Charakter der sie umgebenden Bebauung

unterstützen und sich einordnen. Die Anbringung der Werbeanlagen wird auf Werbeanlagen an der Gebäudefassade und der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt, um eine Überfrachtung der Grundstücke zu verhindern. Die Festsetzungen bezüglich der Größe und Ausdehnung der einzelnen Anlagen dienen ebenfalls zur Verhinderung einer möglichen Überfrachtung der Fassaden. Verschiedene Werbeanlagen werden ausgeschlossen, dazu zählen insbesondere akustische, elektronische, rotierende und mit blitzendem Licht versehene Werbeanlagen. Dieser Ausschluss dient dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraums an den Fassadenfronten optisch ruhig zu halten.

12.3 Einfriedungen

Zum Schutz der Kinder in der Kindertagesstätte, wie auch der pflegebedürftigen Personen in der Pflegeeinrichtung (jeweils Aufsichtspflicht) wie zur Wahrung der Privatheit können Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Eine starke Abschottung der Grundstücke ist jedoch nicht gewünscht, sodass die Höhe der Einfriedungen auf 1,0 m begrenzt werden kann. Massive Einfriedungen sind nicht gewünscht, daher werden nur Hecken und Hecken in Kombination mit Zäunen zur verträglichen und naturnahen Gestaltung zugelassen.

12.4 Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen

Um eine geordnete und stadtbildverträgliche Unterbringung der zur Müllentsorgung notwendigen Abfallbehälter sicherzustellen, sind auf dem Baugrundstück Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen und durch Zurücksetzen, Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Ab einer gewissen Größenordnung kann ihre Dachbegrünung einen Beitrag zur Minimierung der mit der Flächenversiegelung einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser und Flora/Fauna leisten.

13. Bodenordnung, Kosten und Flächen

13.1 Bodenordnung

Die zu überplanenden Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schul-, Kultur- und Sportareal“ Nr. 097/13 befinden sich zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung mit Ausnahme Flst.Nr. 297 im Eigentum der Stadt Ludwigsburg. Das genannte Flurstück wird zur Realisierung der Planung nicht benötigt. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

13.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt.

13.3 Flächenbilanz

Fläche	in m ²	in %
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 7.792 m ²	49,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 1.245 m ²	7,8 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 6.877 m ²	43,2 %
SUMME	ca.15.914 m²	100 %

14. Gutachterliche Grundlagen

Der Planung liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde:

- **Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung,**
Planbar GÜthler GmbH, Stand 19.12.2023
- **Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „SKS-Areal“ in LB-Oßweil**
Fichtner Water & Transportation GmbH, Stand Mai 2024
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schul-, Kultur- und Sportareal Oßweil“
Teil 1, 2 und 3,** FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Stand 17.05.2024
- **Entwicklung einer Freiraumkonzeption,** faktorgrün Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stand
16.04.2024
- **Starkregenbetrachtung SKS-Areal,** Klinger und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelt-
technik GmbH, Stand 20.03.2024

15. Planverwirklichung/ Durchführung

Der Bauantrag für die Kindertagesstätte soll bis Ende des Jahres gestellt werden. Der Beginn der Bauarbeiten ist in der ersten Jahreshälfte 2025 geplant. Die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte ist für das 4.Quartal 2026 angestrebt. Die evangelische Heimstiftung strebt einen ähnlichen Zeitplan an.

Ludwigsburg, den 23.05.2024

Martin Kurt
Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation