



**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften**

**„Schul-, Kultur- und
Sportareal Oßweil“**

Nr. 097/13

**Begründung
gem. § 9 (8) BauGB**

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Lage im Raum/Plangebiet	3
3.	Planungsanlass	3
4.	Geltungsbereich	3
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
6.	Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	5
7.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
8.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	6
9.	Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept	6
10.	Verkehrerschließung.....	8
11.	Freiraumkonzept	11
12.	Ver- und Entsorgung, Energiekonzept	13
13.	Denkmalschutz.....	13
14.	Flächenbilanz und Kosten	13
14.1	Flächenbilanz.....	14
14.2	Kosten.....	14
15.	Planverwirklichung/ Durchführung	14
II.	Umweltbericht	15

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

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

2. Lage im Raum/Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich südlich der Westfalenstraße und beinhaltet die Areale des Obweiler Schlosses, der August-Lämmle-Schule, der August-Lämmle-Halle und der Mehrzweckhalle Obweil, genauso wie das dort gelegene Rasengroßspielfeld, den Bolzplatz und zwei Tennisplätze. Der südöstlich angrenzende Außenbereich in Verlängerung der Fellbacher Straße und der Straße „Ob dem Schloß“ wird mit aufgenommen. Die Fellbacher- und die Kühäckerstraße bilden im Süden und im Westen die Grenzen des Plangebietes. Die bestehende Wohnbebauung an dieser Straßenkreuzung wird in den Planbereich mit aufgenommen.

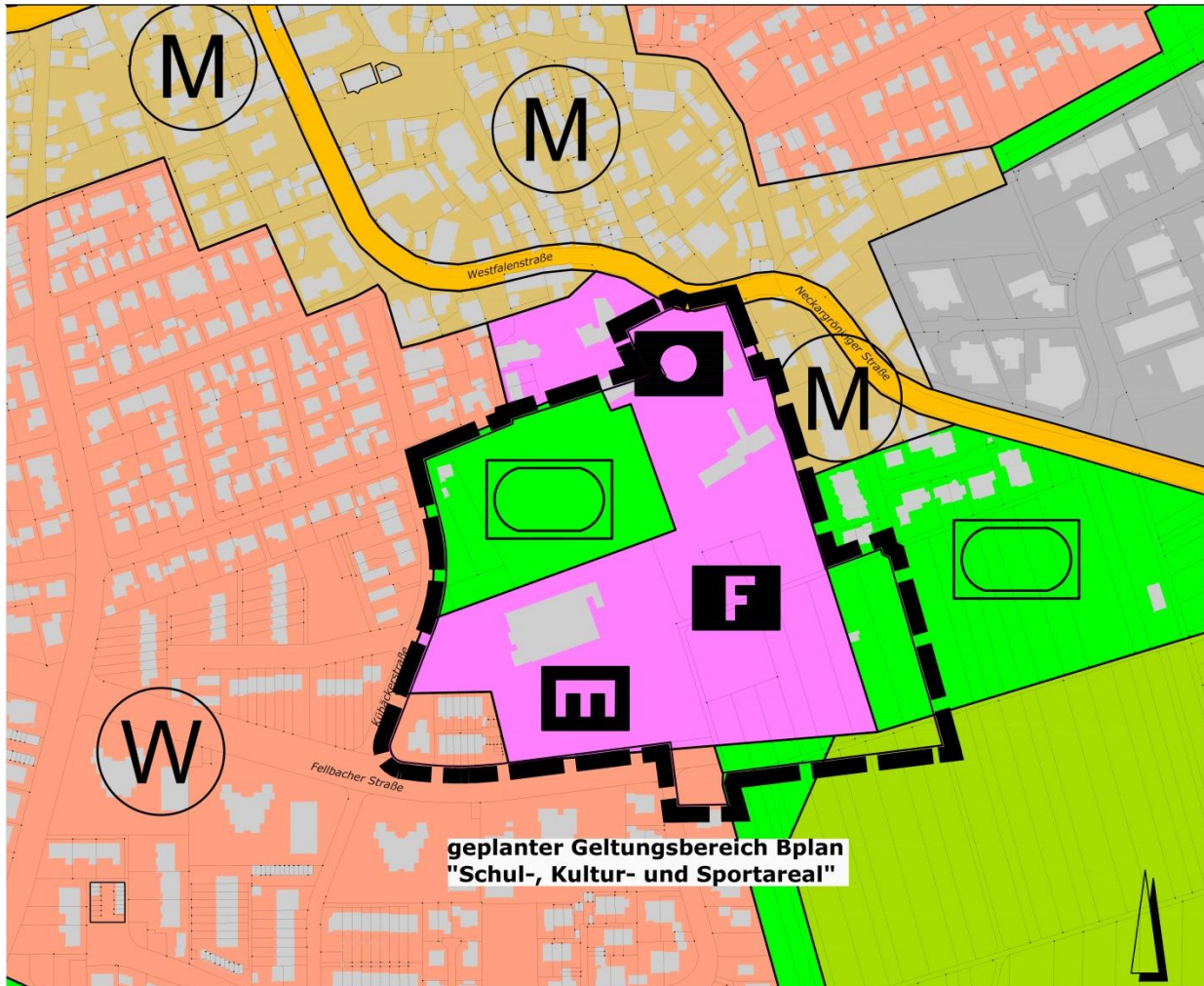
3. Planungsanlass

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 und ein neuer Bebauungsplan aufzustellen.

4. Geltungsbereich

Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Städtebaulichen Konzept des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 12.02.2020 dargestellt ist.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von 1984 mit Geltungsbereich BPlan 097/13

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen auf Gemarkung Ludwigsburg mit Stand 27.11.2019, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche (Sportplatz), Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung, Feuerwehr, Gebäude für Kultur, Versammlung) dargestellt.

Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan von 1984 entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen und dazu gegebenenfalls ein FNP-Änderungsverfahren einzuleiten. Diese Festsetzungen liegen derzeit aber noch nicht vor.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Im Plangebiet existieren:

- im Bereich des Oßweiler Schlosses zwischen der Westfalen- und der Flurstraße der Bebauungsplan Nr. 11/21 „B-Planänderung u. -Erweiterung im Gebiet zw. Mühlhäuser-, Brandenburger-, Westfalenstr., FW 10, 32, 36 u. Am Hirschgraben“ vom 27. November 1953.
Dieser setzt im Bereich des Schlosses die Schlossanlage, einen Kindergarten, einen Kinderspielplatz und im Übrigen öffentliche Freifläche fest.
- im übrigen Teil bis zur Kühäckerstraße und der Fellbacher Straße der Bebauungsplan „Hirschgraben –Mehrzweckhalle-“ Nr. 097/08 vom 16.04.1975, der im Wesentlichen den heutigen Bestand mit August-Lämmle-Schule, Großrasenplatz, Mehrzweckhalle mit Parkplatz und die Wohnbebauung an der Ecke Kühäcker/Fellbacher Straße festsetzt.

Im südöstlichen Bereich zwischen den Verlängerungen der Straßen „Ob dem Schloß“ und der „Fellbacher Straße“ befindet sich unbeplanter Außenbereich.

Angrenzendes Planungsrecht:

Im Osten grenzt nach einem kleineren Teilstück mit einem unbeplanten Innenbereich der Bebauungsplan 11/21, der Bebauungsplan 097/10, der ein Mischgebiet festsetzt, sowie unbeplanter Außenbereich an den Geltungsbereich an.

Im Süden sind es die Bebauungspläne 097/07 und 097/03, jeweils mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, wobei der Bebauungsplan 097/03 auch entlang der Kühäckerstraße an den Westrand des Plangebietes angrenzt.

Im Norden an der Straße „Am Hirschgraben“ und der Flurstraße sind es die Bebauungspläne 11/26 und 11/21, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließen.

7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der bestehenden Wohngrundstücke an der Ecke Kühäckerstraße/Fellbacher Straße ist die Stadt Ludwigsburg entweder Eigentümerin der im Bereich der Sport- und Infrastrukturflächen liegenden Grundstücke, oder im Kontakt mit den jeweiligen Eigentümern, um die Grundstücke kurz- bis langfristig zu erwerben. Die für die Realisierung der vorliegenden Planung erforderlichen Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt.

Im Bereich der geplanten Verlängerung der Fellbacher Straße nach Osten befinden sich mehrere nur teilweise in Anspruch genommene Grundstücke.

8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich befinden sich im Wesentlichen die August-Lämmle-Schule mit aktueller Erweiterung sowie Freibereich, die August-Lämmle-Halle mit Anbauten, das Rasengroßspielfeld mit westlich angrenzendem Wohngebäude, die Mehrzweckhalle, das Kleinspielfeld, zwei Tennisplätze, eine Laufbahn und Weitsprunggrube, die bestehende Wohnbebauung im Bereich Kühäcker-/Fellbacher Straße, der Parkplatz der Mehrzweckhalle, sowie der östlich angrenzende Außenbereich mit Grünland, Streuobstwiesen und Gehölzbestand.

9. Ausgangssituation, Planungsziel und Städtebauliches Konzept

In Oßweil bildet der Bereich zwischen Schloss und Mehrzweckhalle mit der August-Lämmle-Schule 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 August-Lämmle-Schule, die schon in vollem Gang ist. Der zweite Bauabschnitt mit Hochbau und Außenanlagen wird bis Ende 2020 abgeschlossen sein.

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 zum Einen 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.

Die Rahmenplanung für das SKS-Areal hat sich im Wesentlichen mit folgenden Themen auseinandergesetzt:

- Ein Standort für den Neubau einer Halle als Ersatz für die bestehende Mehrzweckhalle und die August-Lämmle-Halle
- Einbeziehung einer Einrichtung, die Nutzungen wie Pflegewohnen, ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mobile Dienste, Tagespflege für Senioren sowie einen Quartierstreff verbindet mit einer Kindertagesstätte.
- Neuordnung der sportlich genutzten Freiflächen durch Schule, Sportvereine und Öffentlichkeit

- Weiterentwicklung des Schlosses zu einem Bürgerhaus/Begegnungszentrum mit Schlossgarten und Bürgerpark
- Der Ausweisung von Wohnbauflächen zur teilweisen Refinanzierung der Neubaumaßnahmen

Dies führt zu einer städtebaulichen Neuordnung des Gesamtareals.

Der Rahmenplan berücksichtigt folgende Überlegungen:

- Das Schloss besser von der Westfalenstraße aus sichtbar zu machen und seinen Anschluss an die öffentlichen Flächen in der Flurstraße und Westfalenstraße aufzuwerten
- Im südlichen Anschluss an das Schloss einen grünen Bürgerpark mit durchgängigen Fußwegebeziehungen in Nord/Süd- und Ost-/Westrichtung zu etablieren
- Im Zuge der Ausweitung bestimmter Nutzungen wie z. B. einer größeren Mehrzweckhalle, einer größeren Kindertagesstätte sowie der Ansiedlung neuer Nutzungen wie der Anlage für Seniorenwohnen und Pflege, sind bestehende Nutzungen zu verkleinern, aufzugeben oder zu verlagern. Dazu gehören das Großspielfeld und die beiden Tennisplätze
- Bisherige Anbindung an den ÖPNV durch die Endhaltestelle der Buslinie 421 am Parkplatz der Mehrzweckhalle soll mittelfristig durch eine Haltestelle der Schnellbuslinie Richtung Remseck ersetzt werden

Die neue Halle wird auf der bisherigen Parkplatzfläche an der Fellbacher Straße angeordnet. Ein neuer Parkplatz entsteht östlich davon. Die Anordnung ergibt sich momentan aus der Grundstücksverfügbarkeit. Zwischen Parkplatz und Halle entstehen der Vorbereich für die Halle und der Anschluss an die zentrale Fuß- und Radwegachse, die als grüne Fuge den Schlossbereich mit dem Gebiet auf der Schanz und die südlich angrenzende freie Landschaft verbindet. Der geplante Standort der Anlage für Seniorenwohnen und Pflege und der Kindertagesstätte liegt auf der unteren Ebene nahe des Ortskerns und des Schlosses, erschlossen über die Straßen Am Hirschgraben und Kühäckerstraße. Die Sportanlagen werden mittig in der Achse zwischen Schloss und der Mehrzweckhalle angeordnet. Der Schulhof Süd kann grundsätzlich erhalten werden.

Der Altstandort der Halle bietet nach Abbruch der bestehenden Halle die Möglichkeit, einer Wohnbauflächenentwicklung. Bei der Weiterentwicklung der Planung wird größter Wert auf die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gelegt und eine entsprechende Baumbilanz erarbeitet.

Durch den Wegfall des großen Parkplatzes ergeben sich Einschränkungen in der Hallennutzung während der Bauzeit für Veranstaltungen mit einem großen Besucheraufkommen. Durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit ist der Ausbildung der grünen Fuge zwischen Halle und Parkplatz in der weiteren Projektentwicklung erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken, genauso

wie der Ausbildung des Parkplatzes in topographisch herausgehobener Lage als Pendant zum Oßweiler Schloss.

Für die Erschließung des neuen Parkplatzes der Mehrzweckhalle, wie auch für die Erreichbarkeit der östlich gelegenen Sportflächen und der Fläche für soziale Infrastruktur ist eine Verlängerung der Fellbacher Straße nach Osten erforderlich. Da dies gleichzeitig die Trasse der geplanten Schnellbuslinie Richtung Remseck darstellt, auf der parallel eine Radwegverbindung geplant wird, die im weiteren Verlauf an die mögliche Radschnellverbindung zwischen Ludwigsburg und Waiblingen angebunden werden soll, entsteht ein Straßenraum, der zahlreiche Verkehrsarten abbildet, einen entsprechenden Flächenbedarf hat und entsprechend auszugestaltet ist.

Um die dafür erforderliche Fläche zu sichern, damit der Straßenraum in der jetzigen Breite der Fellbacher Straße weitergeführt werden könnte, ist es stadtplanerisch geboten diese Fläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.

Die Inhalte des beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes sind nun in einen Bebauungsplan zu überführen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen zu schaffen. Dabei konzentriert sich der Bebauungsplan auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes O97/08, um diesen zu ersetzen, sowie die Bereiche in denen das vorhandene Planungsrecht zur Sicherung bzw. Umsetzung der Planung nicht genügt.

10. Verkehrserschließung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die verkehrliche Erschließung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengen zu untersuchen. Hierfür ist ein verkehrliches Gutachten auf Grundlage der bestehenden Verkehrsbelastungen und Erschließung zu erstellen, um aufbauend auf dieser Analyse die verkehrlichen Auswirkungen der Planung ermitteln zu können, die verkehrliche Erschließung festzulegen und eine konkrete Einteilung der Verkehrsflächen vornehmen zu können.

Individualverkehr

Grundlegend soll der Individualverkehr, unter Berücksichtigung der notwendigen Erschließung für den Individualverkehr, innerhalb des Plangebiets möglichst reduziert auftreten, um den Charakter als kulturelles, sportliches Zentrum von Oßweil mit einem hohen Naherholungswert zu stärken. Der Kfz-Verkehr soll deshalb überwiegend nur in den Randbereichen stattfinden, in denen die Parkierung, Andienung und Hol- und Bringzonen vorgesehen werden.

Kindertagesstätte

Die Erschließung der Kita soll über eine Erschließungsstraße südlich des Kitagebäudes an die Kühäckerstraße erfolgen. Im Bereich des Eingangs der Kita ist zudem eine Hol- und Bringzone vorgesehen. In der weiteren Planung sind Konfliktbereiche zwischen Hol- und Bringverkehr der Kita, der Zufahrt zu den Tiefgaragen, der geplanten Wohnbebauung und dem Schulweg zur August-Lämmle-Schule zu vermeiden. Eine entsprechende Anpassung des Schulwegs, bzw. ein alternativer Standort der Hol- und Bringzone der Kita muss berücksichtigt werden. Alternativ kann der bestehende Elternhalt für Schüler der August-Lämmle-Schule in der Kühäckerstraße mitgenutzt, bzw. erweitert werden.

Seniorenwohnen und Pflege

Die Erschließung der Anlage für Seniorenwohnen und Pflege ist über eine Zufahrtstraße östlich des bestehenden Gebäudes Am Hirschgraben 7 an die Straße Am Hirschgraben vorgesehen. Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind in einer Tiefgarage geplant, welche über eine Rampe an die Straße am Hirschgraben angebunden werden soll. Oberirdische Stellplätze sind im Bereich der Anlage zunächst nicht vorgesehen.

Eine Umgestaltung bzw. ein Ausbau der Straße Am Hirschgraben östlich des Knotenpunkts Am Hirschgraben / Kühäckerstraße zur Sicherstellung der notwendigen Schleppbereiche für Krankentransportwagen, bzw. Fahrzeuge für die An- und Ablieferung der Anlage sowie im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der Anlage sind im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung zu prüfen.

Wohnen

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung soll ebenfalls über die Erschließungsstraße zwischen der Kita und den Wohngebäuden erfolgen (wie Erschließung Kita). Um die Kfz-Verkehrsmengen im Bereich der Erschließungsstraße, insbesondere im weiteren Verlauf der Straße in Richtung Kita und Schule möglichst gering zu halten, ist die Zufahrt zur Tiefgarage möglichst nah zum Anschluss an die Kühäckerstraße vorzusehen.

Ruhender Verkehr

Auf die Einrichtung oberirdischer Stellplätze im Plangebiet (ausgenommen der Parkplatz für die Mehrzweckhalle, siehe Mehrzweckhalle) soll größtenteils verzichtet werden. Im Bereich der August-Lämmle-Schule sind weiterhin Lehrerstellplätze oberirdisch vorgesehen. Die Stellplätze für die Bewohner der geplanten Wohnbebauung und der Mitarbeiter und Besucher der Anlage für Pflege und Seniorenwohnen sind in Tiefgaragen vorgesehen.

Im weiteren Verlauf sind gegebenenfalls vereinzelte Standorte für Besucherstellplätze der Wohnungen vorzusehen. Eventuell sind auch noch Stellplätze für die Mitarbeiter der Kita notwendig (alternativ in der TG der Pflegeeinrichtung). Es soll jedoch darauf geachtet werden, dass diese so gering wie möglich ausfallen und in den Randbereichen des Plangebiets angeordnet werden.

Die Zugänglichkeit für den Radverkehr soll im gesamten Gebiet ermöglicht werden. Radabstellanlagen sollen entsprechend der Nutzung dispers im Plangebiet verteilt werden. Neben den

großen Radabstellanlagen an der geplanten Mehrzweckhalle und der Schule sind weitere Abstellanlagen in den Bereichen mit erhöhtem kulturellem/sportlichen/freizeitlichen Wert (Schloss, Sportplatz, Liegewiese, Kleinfeld) geplant.

Standorte für mögliche Sharing-Angebote (car-Sharing, Bike-Sharing, Lastenräder, etc.) sind wünschenswert, um die Nutzung alternativer Mobilitätsformen gegenüber dem privaten Kfz zu stärken und sollen im Zuge der weiteren Planung definiert werden.

Mehrzweckhalle

Die Erschließung des Kfz-Verkehrs zum Parkplatz der neuen Mehrzweckhalle soll über eine Anbindung an die Fellbacher Straße erfolgen. Die gemeinsame Zu- und Ausfahrt zum Parkplatz ist östlich des Knotenpunkts Fellbacher Straße / Auf der Schanz vorgesehen. Dadurch kann eine zusätzliche Belastung durch den Veranstaltungsverkehr im direkten Wohngebiet (Zone 30) und der Schule ferngehalten werden.

Fuß- und Radverkehr

Eine Stärkung des Fuß- und Radverkehrs wird für das Plangebiet angestrebt. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Schüler der Grundschule ist sicherzustellen. Aufgrund der hohen Aufenthaltsqualität und dem Charakter als mögliches kulturelles und sportliches Zentrum und Naherholungsgebiet in Oßweil ist eine gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad auch für die Bewohner Oßweils anzustreben. Durch die direkte Nähe zum geplanten Radschnellweg zwischen Ludwigsburg und Waiblingen und der geplanten Neuordnung der Fuß- und Radinfrastruktur im Zuge der Planung der ÖPNV-Radschnelltrasse (Einrichtung von breiten Rad- und Fußwegen in der Fellbacher Straße) sind die Voraussetzungen hierfür planerisch bereits berücksichtigt. Innerhalb des Plangebiets soll der Kfz-Verkehr möglichst gering gehalten werden. Die Nutzung der Wege im inneren Bereich ist vorwiegend für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Schulwege

Die Schulwege zur August-Lämmle-Schule sind in den bestehenden Planungen bereits berücksichtigt, gegebenenfalls müssen in den weiteren Planungsschritten kleinere Anpassungen vorgenommen werden (siehe Erschließung Kita). Dies kann im Zuge der jährlichen Schulwegeplanung erfolgen.

Der in den Schulwegeplänen vorgesehene Elternhalt in der Kühäckerstraße kann erhalten bleiben. Der zweite Elternhalt im Bereich des heutigen Parkplatzes der Mehrzweckhalle sollte neu platziert werden.

ÖPNV

Die geplante Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. Die Einrichtung einer Bushaltestelle in der Fellbacher Straße auf der geplanten ÖPNV-Radtrasse der Stadt Ludwigsburg ist vorgesehen. Dadurch kann eine sehr gute Erschließung der geplanten

Mehrzweckhalle (Veranstaltungen) und der August-Lämmle-Schule, sowie der Wohnnutzung und der Kultur- und Freizeiteinrichtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet werden. Im nördlichen Bereich besteht zusätzlich auf der Westfalenstraße eine Anbindung an das städtische Busnetz, welches im 10 Minuten-Takt verkehrt.

Mobilitätskonzept

Im Zuge der Untersuchung zur verkehrlichen Erschließung soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, welches alle Verkehrsmittel und alle Nutzer-/ Zielgruppen mit einbezieht. Wesentlicher Bestandteil soll unter der Prämisse der Gestaltung eines lebenswerten Quartiers ein für die Nutzungen und Ansprüche notwendiges Mobilitätsangebot zu schaffen. Hierbei soll die Nutzung alternativer Mobilitätsformen gegenüber dem privaten Kfz gestärkt werden. Der ÖPNV, Fuß- und Radverkehr soll hierfür eine zentrale Rolle einnehmen und mit Hilfe von ergänzenden Mobilitätsangeboten, wie z.B. Sharing-Angebote für eine ausgewogene Verkehrsinfrastruktur sorgen. Aufgrund der zukünftig guten infrastrukturellen Ausstattung des Plangebiets für ÖPNV, Rad- und Fußgängerverkehr soll der Fokus des Mobilitätskonzepts auf alternativen Mobilitätsangeboten liegen, die das geplante nachhaltige Angebot, abseits des Individualverkehrs, punktuell unterstützen.

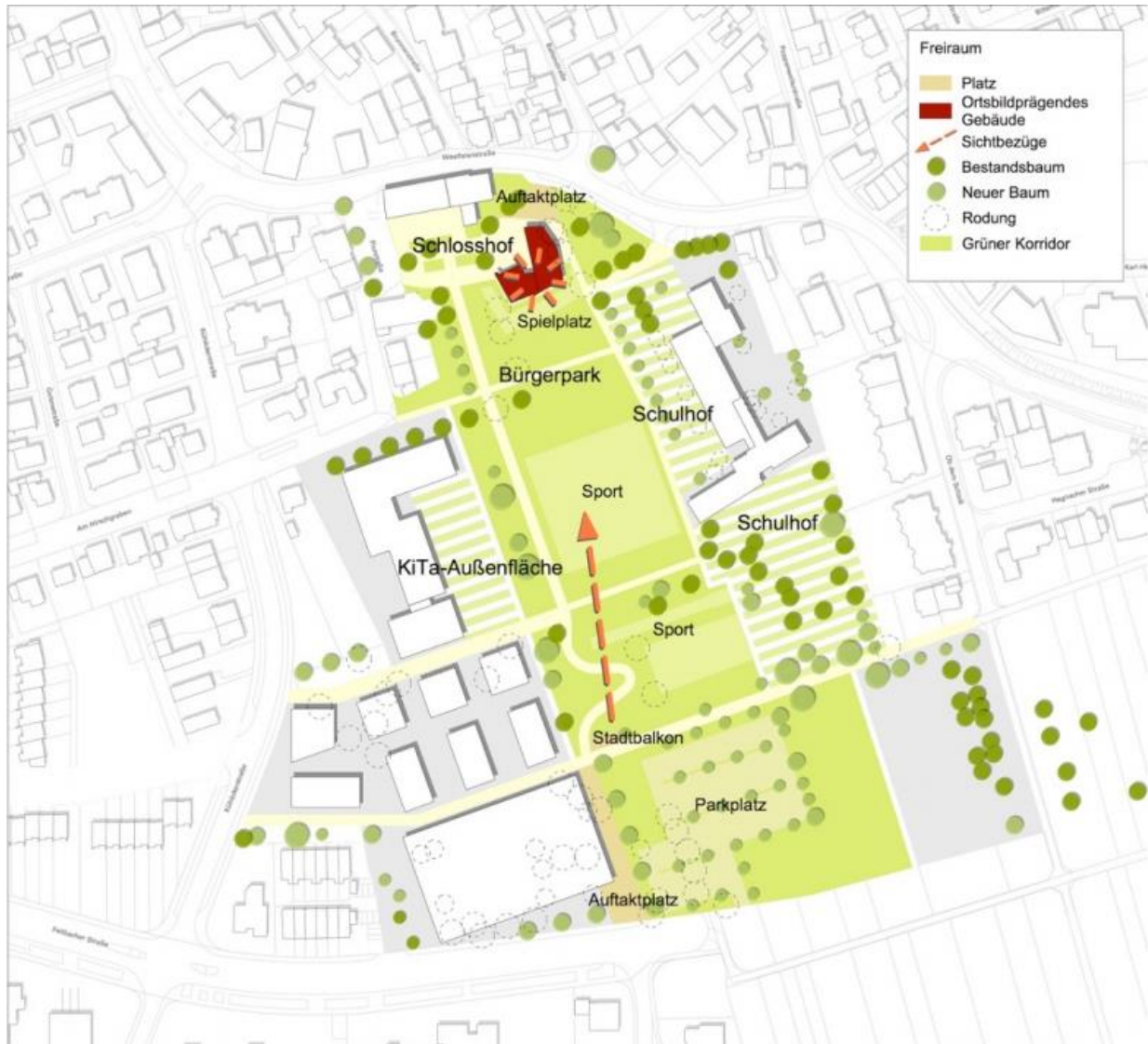
11. Freiraumkonzept

Die freiraumplanerische Grundidee ist ein grüner unbebauter Korridor, der sich in Nord-Süd-Richtung zwischen die Bebauung am Ost- und Westrand des SKS-Areals legt. In diesem Freiraum liegen verschiedene Freiraumnutzungen und die Nord-Süd-Achse als Rückgrat des Wegkonzeptes an der wiederum verschiedene Platzsituationen geschaffen werden.

Im Süden wird eine Platzsituation am Haupteingang der Mehrzweckhalle geschaffen. Dieser bietet durch kombinierte Treppen- und Sitzstufenanlagen Aufenthaltsqualität. Zum Einen soll der Platz den Auftakt in das SKS-Gelände bilden, zum Anderen ein repräsentativer Vorplatz für die Mehrzweckhalle sein. Zudem kann der Platz auch bei Veranstaltungen als Pausenfläche genutzt werden.

Nach Norden hin schließt sich an die Treppen-, Sitzstufen-, und Rampenanlagen der Stadtbalkon an. Dieser Stadtbalkon bietet Aussicht über das SKS-Areal und zum Schloss. Die Grünflächen werden nur durch einzelne frei gesetzte Bäume in den Randbereichen gegliedert und gefasst. Dadurch entsteht eine räumliche Tiefe über das gesamte Areal.

Unterhalb des Stadtbalkons liegen die Laufbahn und das Kleinfeld. Diese sind abgestuft auf verschiedenen Terrassen im Hang. Die Abstufungen können baulich gestaltet werden und Sitzstufen enthalten. Östlich davon liegt der Freiraum der Schule, der bislang als Schulgarten genutzt wird und potentiell Erweiterungsflächen für Schulgebäude bietet. Daran schließt der südliche Schulhof an. Die Flächen der Schule können unabhängig vom SKS-Areal gestaltet werden und bilden dennoch einen Teil des gesamten Areals.



Auf der untersten Ebene befindet sich im zentralen Freiraum das neue Sportfeld. Dieses wird über eine Naturtribüne, die im Süden am Hang eingelassen ist, überschaut. Östlich davon liegt der westliche Schulhof. Durch die räumliche Nähe bestehen kurze Wege zwischen Schule und Sportfeld. Die einzelnen Nutzungsbereiche Sportfeld, Pausenhof und Gebäude werden lediglich durch Hecken gegeneinander abgrenzt.

Im Westen des Sportplatzes liegt der Außenbereich der Kindertagesstätte und der Tagespflege. Das integrierte Café orientiert sich ebenfalls nach Osten zum grünen Korridor hin. Südlich des Schlosses entsteht eine öffentlich nutzbare Grünfläche, die als Spiel- und Liegewiese frei genutzt werden kann. Direkt am Schloss wird, angelehnt an die historische Situation des Grabens, eine Geländemodellierung eingefügt. Der dort angelegte Spielplatz nutzt die Topographie für vielfältige Spielmöglichkeiten. Der Schlosshof selbst ist in verschiedene Bereiche aufgeteilt. So gibt es direkt an der Schlossscheune Platz für Außengastronomie, einen gärtnerisch

gestalteten Teil und einen Ruhebereich mit Sitzmöglichkeiten. Zur Westfalenstraße hin soll ein Auftaktplatz entstehen.

12. Ver- und Entsorgung, Energiekonzept

Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Innenbereich. Durch die Neuordnung und Erweiterung des baulichen Bereiches wird eine Überprüfung des bestehenden Abwassernetzes erfolgen. Gegebenenfalls wird ein Entwässerungskonzept erforderlich.

Energie und Wärmeversorgung

Im Rahmen des am 29.01.2020 beschlossenen integrierten Klimaschutz- und Energiekonzeptes (iKEK) beabsichtigt die Stadt Ludwigsburg bis spätestens 2050 klimaneutral zu sein. Um diesem Ziel Rechnung zu tragen, sollten bei der Versorgung von Quartieren oder Arealen im Zuge einer Gesamtentwicklung regenerative Versorgungslösungen unter dem Gesichtspunkt der Klimaneutralität untersucht werden. Fossil-betriebene Anlagen stellen in Neubauten aus ökologischer Sicht und Kosten-Nutzen Gründen keine Alternative dar.

Für das SKS Areal soll daher ein Energiekonzept erarbeitet werden, welches schwerpunktmäßig eine Kombination aus Wärmepumpen mit Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern der Neubauten und mit klimaneutralem Strom betrieben, untersucht. Diese Versorgungsvariante stellt die kostengünstigste und klimaneutralste dar und ermöglicht künftig eine Kühlung bei starker Hitze.

Drei weitere Varianten sollen zudem geprüft werden:

1. Ein Eisspeicher als Ergänzung der Wärmepumpen-Photovoltaik Versorgung.
2. Die Abwärme Nutzung aus dem angrenzenden Abwasserkanal der SEL.
3. Eine Holzwärmanlage, die weitere Gebäude außerhalb des SKS-Areals versorgen kann.

Diese ermöglicht den Ersatz fossiler Bestandsanlagen.

13. Denkmalschutz

Im Bereich des Flurstücks 1291/2 ist mit frühgeschichtlichen Siedlungsresten zu rechnen. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG.

14. Flächenbilanz und Kosten

14.1 Flächenbilanz

Bruttobaugebiet	ca.	67.260 m²	100 %
Nettobauland	ca.	9.500 m²	14 %
davon:			
- Wohngebiet Neubau		6.000m ²	9 %
- Wohngebiet Bestand		3.500m ²	5 %
Gemeinbedarfsflächen	ca.	34.000 m²	51 %
davon:			
- Soziale Zwecke: Pflege/Kita		11.880 m ²	18 %
- Schule		10.790 m ²	16 %
- Mehrzweckhalle mit Park- platz		11.330 m ²	17 %
Grünflächen	ca.	16.650 m²	25%
davon:			
- Parkanlage		8.150 m ²	12 %
- Sportfläche		8.500m ²	13 %
Verkehrsflächen	ca.	7.110 m²	10 %
davon:			
- Straßenflächen		1.290 m ²	2 %
- Erschließungswege		2.290 m ²	3 %
- Fuß-und Radwege		3.530 m ²	5 %

14.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt.

Sollte es aufgrund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zu einem Ausbau der Straße Am Hirschgraben im Bereich zwischen Kühäckerstraße und Flurstraße kommen, können dort Erschließungsbeiträge anfallen.

15. Planverwirklichung/ Durchführung

Die Verwaltung strebt an, den Bebauungsplan in der ersten Jahreshälfte 2022 dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorzulegen. Ab diesem Zeitpunkt sind die entsprechenden Projektentwicklungen baulich umsetzbar.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dazu ist geplant Gutachten zu den Themen Verkehr, Lärm, Artenschutz, sowie Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Energie/Klimaschutz einzuholen.

Ralph Wilczek
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung