



**BEBAUUNGSPLAN
und örtliche Bauvorschriften**

**„Beethoven-
/Comburgstraße“
Nr. 043/08**

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	3
3.	Plangebiet.....	4
4.	Planungsanlass und Planungsziel.....	4
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
6.	Bestandssituation und bestehendes Planungsrecht.....	5
7.	Städtebau, Grün- und Freiraum	6
8.	Mobilitätskonzept	7
9.	Planinhalte.....	8
9.1	Art der baulichen Nutzung	8
9.2	Maß der baulichen Nutzung	8
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
9.4	Stellplätze.....	8
9.5	Flächen für den Gemeinbedarf	9
9.6	Verkehrsflächen.....	9
9.7	Geh- und Fahrrechte.....	9
9.8	Grünflächen	9
9.9	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	9
9.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
9.11	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	10
9.12	Örtliche Bauvorschriften	10
9.13	Hinweise	11
10.	Umweltbelange	11
10.1	Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes	11
10.2	Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter	12
10.3	Artenschutz.....	12
11.	Bodenordnung.....	13
12.	Planverwirklichung und Durchführung.....	13

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

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

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches BauGB zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ein „beschleunigtes Verfahren“ durchzuführen. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassenden Erklärung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ sind im Bebauungsplan-Verfahren „Beethoven-/Comburgstraße“ aus folgenden Gründen gegeben:

- Der Bebauungsplan „Beethoven-/Comburgstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum für besondere Nutzergruppen.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Es wurde im September 2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Fuchshof“ gefasst, der auch den jetzt vorliegenden Geltungsbereich umfasste. Da für diesen (Gesamt-)Bereich jedoch vorgesehen ist, ein Vollverfahren durchzuführen, entfällt die Prüfung eines sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs und die (Gesamt-)Flächen sind nicht mit in die Prüfung einzubeziehen.
- Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es sind keine Störfallbetriebe in der unmittelbaren Nähe vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich auch nicht im Achtungs-/Schutzabstand eines Störfallbetriebes.

Die Belange des Artenschutzes sind in jedem Fall zu beachten, d.h. bei Eingriffen in die Lebensräume geschützter Arten sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Dadurch sind alle Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten (naturschutzrechtliche) Eingriffe im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt. Den Vorschriften des § 1a Abs. 2 BauGB wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Beethoven-/Comburgstraße“ Nr. 043/08 liegt in der Oststadt im süd-östlichen Bereich von Schlößlesfeld. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 10.600 m² wird im Wesentlichen begrenzt durch die Beethovenstraße im Norden, die Comburgstraße im Osten, die Schorndorfer Straße im Süden sowie die Grenzen zu Privatgrundstücken (Flurstücke 1695/3 und /4) im Westen. Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Lageplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 10.06.2021 dargestellt ist.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Die katholische Kirche plant zusammen mit der Kath. Kirchengemeinde St Paulus, der Stiftung Liebenau und der Stadt Ludwigsburg die Standortentwicklung St. Paulus in Ludwigsburg. Ziel des Standortkonzepts ist es den Standort St. Paulus sichtbar zu machen, weitere soziale Einrichtungen anzusiedeln und das Grün als erlebbaren Stadtraum zu erschließen.

Die Kirchengemeinde St. Paulus mit ca. 3.800 Katholiken ist bedingt durch die Wohnbauentwicklung der Stadt Ludwigsburg der aktuell lebendigste Stadtteilstandort der Kath. Kirche Ludwigsburg. Ihr Einzugsbereich reicht von Obweil über das neu entstehende Baugebiet Fuchshof und das Schlößlesfeld bis hin zur Hartenecker Höhe.

St. Paulus strebt die Öffnung und Erkennbarkeit des Kirchenstandorts nach allen Seiten an. Die Kath. Kirche Ludwigsburg plant eine neue 5-gruppige Kindertageseinrichtung. In einem separaten Gebäude sollen stationär betreutes Wohnen für Kinder- und Jugendliche mit Behinderung und bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Personengruppen entstehen. Inklusives Wohnen in Vielfalt als Teil des lebendigen Gemeindezentrums St. Paulus ist hierbei der zentrale Leitgedanke.

Mitte 2018 wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, für den 14 Arbeiten abgegeben wurden. Ziel des Wettbewerbs war es, für diesen Standort den kirchlichen Hauptstandort St. Paulus auf das Hauptgebäude hin zu reduzieren und gleichzeitig im Ensemble sichtbar werden zu lassen, wie zudem qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Gebäude zu erhalten, die auf die städtebaulichen, funktionalen und freiraumplanerischen Anforderungen sensibel und angemessen antworten.

Das Büro harris+kurrle, Stuttgart, erzielte den ersten Preis und wurde für die weitere Realisierung vorgeschlagen. Um den Entwurf umsetzen zu können muss dazu das Planungsrecht geändert und der Bebauungsplan angepasst werden.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 10.11.2020, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie „Wohnbauflächen“ (jeweils als Bestand) ausgewiesen. Dies entspricht somit in Teilen nicht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, der u. a. ein sonstiges Sondergebiet sowie Grünflächen festlegt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung (FNP-Berichtigung Nr. 14) angepasst.



6. Bestandssituation und bestehendes Planungsrecht

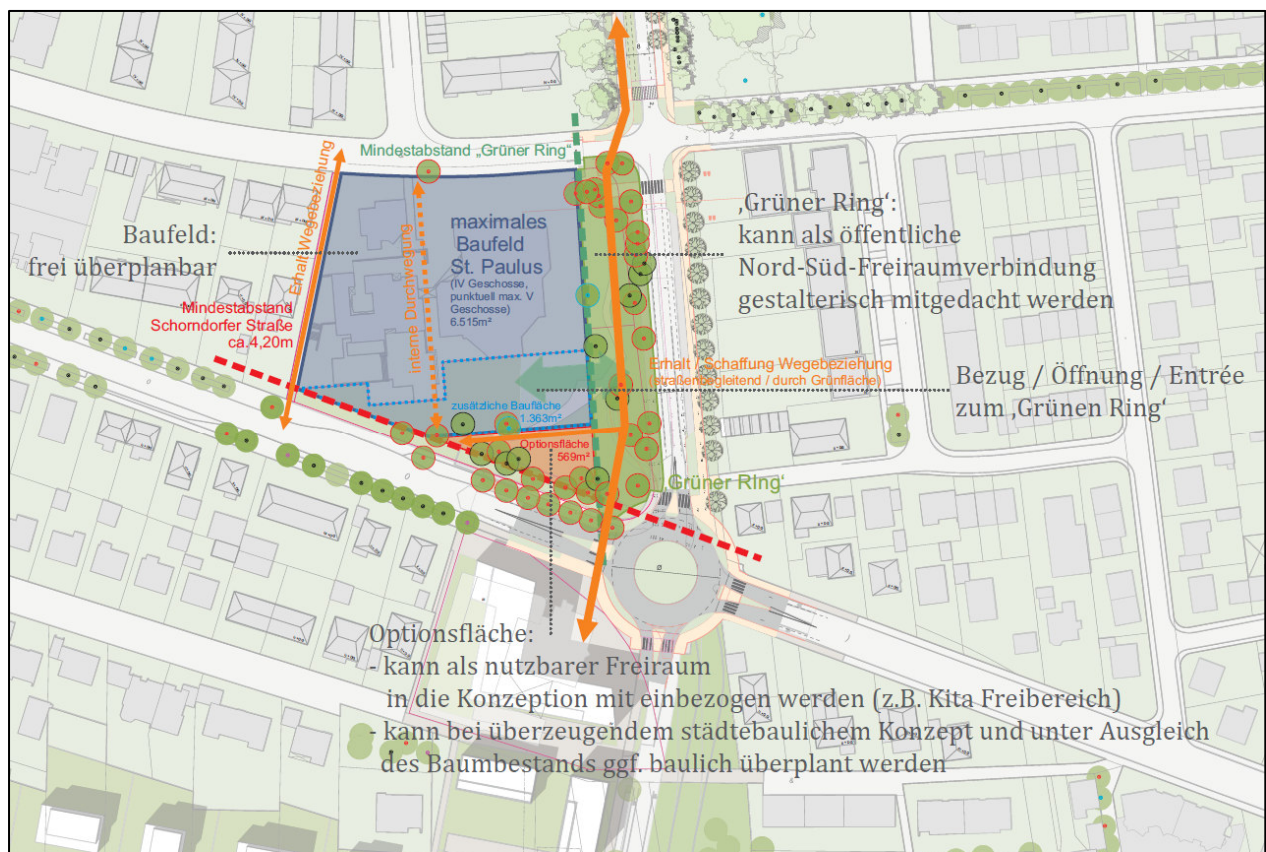


Momentan befinden sich im Plangebiet ein Kindergarten, ein Pfarrhaus und die Kirche St. Paulus mit Gemeindezentrum. Auf dem Gelände stehen mehrere ältere und großkronige Laubbäume. Im westlichen Teil befindet sich eine städtische Parkanlage mit Baumbestand.

Der bislang dort gültige Bebauungsplan „Comburgstraße West Nr. 043/03“ von 13.03.1968 setzt ein Grundstück für den Gemeinbedarf, Stellplätze und öffentliche Grünanlage fest. Diese Festsetzungen stimmen nicht mehr mit den geplanten Vorhaben überein. Zur Schaffung des benötigten Baurechts zur Realisierung der beabsichtigten baulichen und grünplanerischen Maßnahmen ist die Änderung des o. g. Bebauungsplans vorgesehen.

7. Städtebau, Grün- und Freiraum

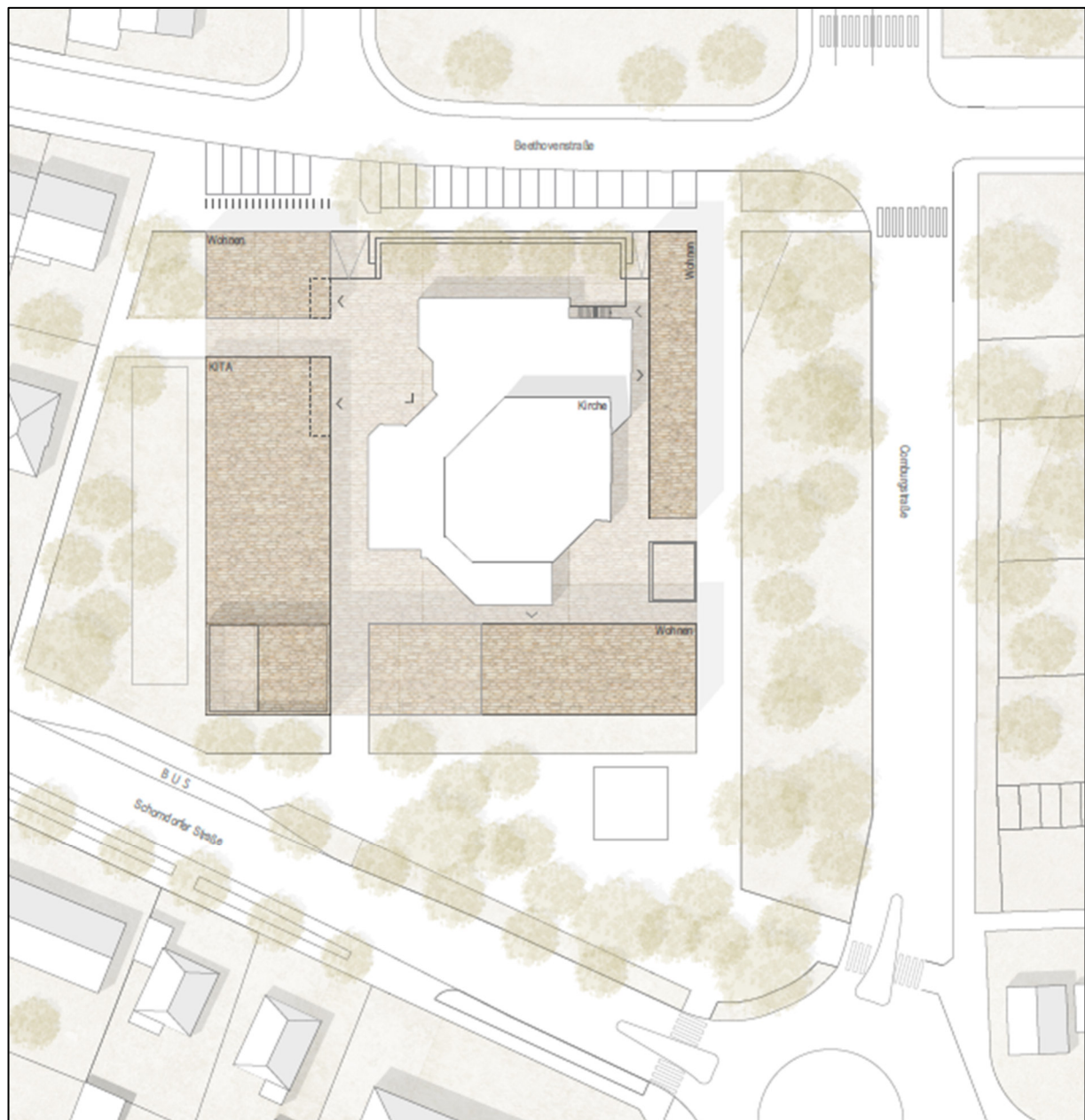
In der folgenden Skizze sind die Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Standorts St. Paulus als Grundlage für den ausgeschriebenen Wettbewerb zusammengefasst erläutert.



Aus dem ausgeschriebenen Wettbewerb wurde das Büro harris+kurrell für eine Realisierung des Projektes ausgewählt. Dieses Konzept wurde als Grundlage für den Bebauungsplan übernommen. Es beinhaltet folgende Grundsätze:

- Inszenierung der Kirche als Mittelpunkt einer Gesamtanlage;
- Ausbildung einer neuen identitätsstiftenden Gesamtfigur mit einem klaren architektonischen Ansatz;
- Anordnung der Kindertagesstätte im Westen, des Betreuten Wohnens im Süden sowie eines Wohngebäudes im Osten;

- Ausbildung differenzierter kleiner Platzraumfolgen;
- Ausbildung großzügiger äußerer Grün- und Freiräume.



8. Mobilitätskonzept

Um für das Gesamtvorhaben die Investitionskosten möglichst gering zu halten, wurde bereits im Wettbewerbsverfahren vorgegeben, dass auf eine Tiefgarage verzichtet und die Parkierung oberirdisch an der Beethovenstraße erfolgen soll.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes aus den bereits vorhandenen Nutzungen (Pfarrhaus, Kirche mit Gemeindezentrum) und den neu geplanten Nutzungen (Kindertageseinrichtung, Betreutes Wohnen, Sonderwohnen) sowie möglichen Minderungspotenzialen wurde von der Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, 14.09.2020, ein Mobilitätskonzept erstellt.

Dieses kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Minderungspotenzialen (Innenstadtnähe, ÖPNV-Anbindung, Wohnungsgrößen) insgesamt 24 Stellplätze für das Gesamtgelände nachzuweisen sind. Dies kann unter Berücksichtigung von bereits vorhandenen Stellplätzen (z.B. in einer Garage am Pfarrhaus) erfüllt werden. Insgesamt sind auf dem Gesamtgelände bis zu 25 Stellplätze vorgesehen, einer davon im zentralen Bereich zur Anlieferung, für Not- oder Pflegedienst.

Außerdem kann bei Bedarf auf ein Carsharing-Angebot mit zwei Fahrzeugen direkt am Standort nach dem Kreisverkehr an der Comburgstraße zurückgegriffen werden. Ein „eigenes“ Carsharing-Fahrzeug wäre möglich, wird aber vom Projektentwickler aus Kostengründen noch nicht angestrebt.

9. Planinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines „sonstigen Sondergebiets“ gemäß § 11 (2) BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Wohnen für Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf; Betreutes Wohnen; Wohnen für Personal, Auszubildende und Verwaltung der betreibenden Einrichtung sowie der benachbarten Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ wird auf die von der Stiftung Liebenau geplante „Sonderwohnform“ für spezielle Nutzergruppen reagiert. Das Wohnen dort ist also dem in der Zweckbestimmung genannten Personenkreis vorbehalten und somit dem „freien“ Wohnungsmarkt nicht zugänglich. Bauordnungsrechtliche Aspekte spielen eine untergeordnete Rolle (z. B. Abstandsflächen, GRZ). Somit unterscheiden sich geplanten Nutzungen der Stiftung Liebenau wesentlich von einem Wohngebiet, deshalb wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Neubauvorhaben die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, um insbesondere der angrenzenden Nachbarschaft Klarheit hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen zu geben. Die Festsetzung orientiert sich am überarbeiteten städtebaulichen Konzept.

Für die St-Paulus-Kirche wird als Bestandsgebäude kein Maß der Nutzung festgesetzt.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im sonstigen Sondergebiet als offene Bauweise festgesetzt. Das heißt, dass aus städtebaulichen Gründen nur Gebäude bis 50 m Länge zulässig und die Abstandsflächen nach Landesbauordnung einzuhalten sind. Damit wird das städtebauliche Konzept umgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt. Die Festlegung orientiert sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept und begrenzt die Ausdehnung der äußeren Baukörper.

9.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, damit die Parkierung an der Beethovenstraße konzentriert und Fahrbewegungen im zentralen Bereich vermieden werden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig, da sie nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen würden. In Gebäude integrierte Garagen sind davon ausgenommen.

9.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die zulässigen baulichen Anlagen (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Gebäude und Einrichtungen zur Kinderbetreuung) entsprechen dem städtebaulichen Konzept und den vorgesehenen Nutzungszwecken. Sie sind aufgrund ihrer Größe nicht mehr als untergeordnet zu beurteilen (wie z.B. auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig) und werden deshalb als Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt.

9.6 Verkehrsflächen

Die detaillierte Wegeführung, Gestaltung, Materialwahl und Widmung wird im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung mit den beteiligten Fachbereichen, Fachämtern und Planungsbüros festgelegt und werden nicht im Bebauungsplan geregelt.

9.7 Geh- und Fahrrechte

Im Bebauungsplan werden die geplanten öffentlichen Durchwegungen für die Allgemeinheit durch festgesetzte Gehrechte zugänglich gemacht. Durch den Wegfall des Fußwegs (Flurstücks-Nr. 1699, 181 m²) im Westen des Plangebiets und der damit verbundenen Entwidmung kommt insbesondere dem zentralen Fußweg in Nord-Süd-Richtung eine sehr wichtige Bedeutung zu. Die Durchquerung des Bereichs bleibt dadurch für die Allgemeinheit gewährleistet. Die Fläche des entfallenden Fußwegs wird künftig in Teilen mit als Freibereich für die Kindertageseinrichtung genutzt und gärtnerisch gestaltet. Der nördliche Teil ist zur Andienung/Entsorgung und als Pflegezufahrt vorgesehen.

Das festgesetzte Fahrrecht dient zur Anlieferung, Abholung von Personen, Andienung durch Handwerker und Paketdienste usw.

9.8 Grünflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient vorrangig der Sicherung der Erholungsfunktion, aber auch Belangen des Artenschutzes. Insbesondere im östlichen Bereich ist sie Teil der Gesamtkonzeption des „Grünen Rings“ aus dem Freiflächenentwicklungskonzept für das Stadtgebiet.

9.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Planung legt großen Wert auf den Erhalt von möglichst vielen ökologisch wertvollen Bestandsbäumen, sie sind deshalb mit einer Pflanzbindung belegt. Neupflanzungen müssen sich am Freiflächengestaltungsplan in Lage, Art und Qualität orientieren.

Wichtig zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und Verbesserung des Kleinklimas sind auch die vorgeschriebenen Dachbegrünungen auf allen Gebäuden mit Flachdach bzw. Flach- oder Pultdach bei Nebenanlagen, sofern sie nicht für andere Nutzungen (z.B. Dachterrasse, Solaranlage) benötigt werden.

Diese Festsetzungen dienen neben den gestalterischen Aspekten hauptsächlich der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima und Luft.

9.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Durch die festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß des Baustellenprotokolls Nr. 1154/001 zur artenschutzrechtlichen Betrachtung von Gehölzen des Büros Planbar Gühler, Ludwigsburg, vom 01.02.2021, sowie des Fachbeitrags Arten- und Biotopschutz, Biodiversität mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG (Gottfriedsen, Nagel, Tester, 2021) können die artenschutzrechtliche Belange von im Bestandsgebiet vorhandenen, streng geschützten Fledermäusen und Vögeln (Gebäude- und Höhlenbrüter) gewährleistet und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) verhindert werden.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Zur Vermeidung von sogenannten „Schottergärten“ bei der Freiflächengestaltung wird festgelegt, dass nicht bebaute und befestigte Grundstücksflächen flächig zu begrünen sowie insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Großflächig mit Steinen oder anderem nicht organischem Material bedeckte Flächen sind für das Kleinklima, die Artenvielfalt und den Boden-/Wasserhaushalt ungünstig und sollen ausgeschlossen werden. Kleinere bedeckte Flächen, insbesondere im Spiel- und Freibereich der Kindertageseinrichtung, sind aber möglich. Hierzu wird auch auf den Freiflächengestaltungsplan verwiesen.

9.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist insbesondere im südlichen Bereich Verkehrslärm ausgesetzt, der sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreitet. Aus diesem Grund sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 15.01.2021 (A 6263) hingewiesen.

9.12 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Neubauten der Kirchengemeinde (Kindertageseinrichtung, Pfarrhaus) und der Stiftung Liebenau (SPL 2 und SPL 3) werden Flachdächer (FD) festgelegt, um nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen eine einheitliche Dachform zu gewährleisten. Die Kirche bleibt als Bestandsgebäude erhalten, insofern ist hier keine Regelung notwendig.

Die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dächern wird generell unterstützt. Sie können auch in die Fassadengestaltung integriert werden. Für die Gebäude SPL 2 und SPL 3 sind konkret PV-Anlagen auf den Dächern vorgesehen.

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden glänzende und grelle Farben für Fassaden ausgeschlossen. Aus gleichem Grund sind Außenantennen oder Satellitenempfangsanlagen nur auf den Dächern, nicht aber an Fassaden/Balkonen zugelassen.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung werden aus städtebaulichen Gründen die auf privaten Grundstücken herzustellenden privaten Stellplätze für

die Nutzungen des Sondergebietes (Gebäude SPL 2 und SPL 3 der Stiftung Liebenau) insgesamt 8 Stellplätze festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 74 (2) Nr. 1 LBO können Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung eine Einschränkung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen.

Wie bereits in Kapitel 8 Mobilitätskonzept erwähnt, soll bei Realisierung der Bauabschnitte SPL 2 und SPL 3 aus Kostengründen auf eine Tiefgarage verzichtet und die Parkierung oberirdisch an der Beethovenstraße gesichert werden.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes aus den bereits vorhandenen Nutzungen (Pfarrhaus, Kirche mit Gemeindezentrum) und den neu geplanten Nutzungen (Kindertageseinrichtung, Betreutes Wohnen, Sonderwohnen) sowie möglichen Minderungspotenzialen wurde von der Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, 14.09.2020, ein Mobilitätskonzept erstellt.

Für die genehmigten Nutzungen Kirche mit Gemeindezentrum, Pfarrbüro, Dienstwohnungen im Pfarrhaus sind 14 Stellplätze bereits baurechtlich gebunden.

Für die Gebäude bzw. Nutzungen in den Bauabschnitten SPL 2 und SPL 3 im festgesetzten „sonstigen Sondergebiet“ wurde vom Gutachter unter Berücksichtigung von Minderungsfaktoren insgesamt ein Bedarf von 8 neuen Stellplätzen festgestellt.

Die Minderungsfaktoren sind im Einzelnen:

- Minderung des Stellplatzbedarfs aufgrund der sehr günstigen zentralen Innenstadt Nähe (weniger als 2 km Entfernungsradius zum Marktplatz);
- Minderung des Stellplatzbedarfs wegen guter ÖPNV-Versorgung (Bushaltestelle direkt am Gelände, 3 Buslinien mit insgesamt 11 Fahrten je Stunde und Richtung im Normalbetrieb);
- Minderung des Stellplatzbedarfs aufgrund der Wohnungsgröße (unter 60 m² Wohnfläche).

Für das Wohnheim SPL 2 ist geplant, dass dort 24 Kinder und Jugendliche mit Behinderung wohnen sollen. Diese werden kein eigenes Auto haben, so dass ein Stellplatzbedarf lediglich durch die Nutzer der Wohnungen entstehen wird. Da die Wohnungen in SPL 2 und SPL 3 gerade auch für dort arbeitende „besondere Nutzergruppen“, z.B. auch Betreuungs- und Pflegepersonal vorbehalten werden soll, wird voraussichtlich auch weniger Stellplatzbedarf für Personal bestehen.

9.13 Hinweise

Verschiedene Hinweise zu Grundwasserschutz, Altlasten, Kampfmitteln, Archäologischen Bodenfunden, Natur-, Arten- und Bodenschutz wurden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

10. Umweltbelange

10.1 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist eine Umweltprüfung und die Ausarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Absatz 4 BauGB nicht erforderlich. Eine

überschlägige verbale Bewertung des Plangebiets hinsichtlich der möglichen Umweltauswirkungen wird vorgenommen:

Wesentliche Teile des Plangebiets sind bereits heute schon bebaut. Lediglich im Bereich der Bauvorhaben der Stiftung Liebenau SPL 2 und SPL 3 (SO-Gebiet) ist eine Neubebauung vorgesehen, verbunden mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung und Verlustes von Bestandsbäumen.

Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind erfolgt bzw. werden mit weiterem Baufortschritt bzw. vor Abriss von Altsubstanz vorgenommen. Bei den Voruntersuchungen wurde das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln (Gebäude- und Höhlenbrüter) festgestellt, was weitere Maßnahmen erfordert.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Neubauvorhaben sind aus klimatischer Sicht keine Verschlechterungen für das Umfeld zu erwarten. Die vorgeschriebenen und vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) verbunden mit dem Erhalt von Bestandsbäumen können die klimatischen Auswirkungen abmildern. Insbesondere die geplante Parkanlage kann für Bewohner und sonstige Nutzer eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit bieten. Es ist zu erwarten, dass sich die gepflasterten Platzflächen stark aufheizen werden, so dass Verschattungselemente oder Baumpflanzungen vorgeschlagen werden.

Das Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Lärmeinwirkungen sind zu erwarten. Es werden entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt.

10.2 Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter

Durch verschiedene Maßnahmen können die entstehenden Eingriffe in die o. g. Schutzgüter vermieden oder minimiert werden. Dabei sind zu nennen:

- Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen und Bäumen;
- Erhalt und Entwicklung von dichten Strauchstrukturen mit heimischen Arten;
- Naturnahe Gestaltung der Grün- und Abstandsflächen;
- Dachbegrünung der Gebäude und Nebenanlagen;
- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Wege;
- Getrennte Ableitung, Versickerung und/oder Speicherung des Niederschlagswassers;
- Begrünungen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Generell sind diese Maßnahmen im Freiflächengestaltungsplan abgebildet.

10.3 Artenschutz

Das Bebauungsplan-Verfahren „Beethoven-/Comburgstraße“ wird nach § 13a Bau GB, d.h. in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung.

Aber die Belange des Artenschutzes sind in jedem Fall zu beachten, d.h. bei Eingriffen in die Lebensräume geschützter Arten sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann verhindert werden, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist oder wenn diese durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) erreicht werden kann. Die Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen muss zum Zeitpunkt des Eingriffs gegeben sein, um den Lebensraum zu gewährleisten. Bei der Planung und Umsetzung ist ein entsprechender zeitlicher Vorlauf einzuplanen.

Bislang wurden folgende artenschutzrelevanten Maßnahmen im Gebiet durchgeführt:

- Baumfällungen für den Neubau der Kindertageseinrichtung (SPL 1) und zugehöriger notwendiger Baustelleneinrichtung;
- Aufhängen von Nistkästen und Errichten Fledermausquartiere.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Naturdenkmale vorhanden.

Mit dem Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Ludwigsburg wurden die vorhandenen Gutachten zum Artenschutz vorbesprochen. Im Ergebnis kann für das Gesamtgebiet und die Festsetzungen der CEF-Maßnahmen der „Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz, Biodiversität mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG“ (Gottfriedsen, Nagel, Tester, 2021) sowie das „Baustellenprotokoll Nr. 1154/001 zur artenschutzrechtlichen Betrachtung von Gehölzen“ des Büros Planbar Gühler, Ludwigsburg, vom 01.02.2021, herangezogen werden.

11. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zu unterschiedlichen Teilen im Eigentum der Stadt Ludwigsburg sowie der katholischen Kirche. Eine Bodenordnung ist durch Flächentausch bzw. Erwerb durch die katholische Kirche in vertraglicher Form vorgesehen.

Der Fußweg im westlichen Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 1699, vgl. Ziffer 9.7) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die öffentliche Nutzung „entwidmet“ und kann somit einer anderen Nutzung zugeführt werden.

12. Planverwirklichung und Durchführung

Zwischenzeitlich wurde die Baugenehmigung für den Neubau der Kindertageseinrichtung auf Grundlage des bislang gültigen Planungsrechts erteilt. Derzeit laufen die Hochbauplanungen für die weiteren Bauabschnitte (SPL 2 und SPL 3). Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Baugenehmigungen dazu erteilt werden.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 10.06.2021

gez. Albrecht Burkhardt

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung