



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG UND  
VERMESSUNG

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **und örtliche Bauvorschriften**

### **„Hochschulcampus“**

Nr. 030/11

**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                                                                              |    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Rechtsgrundlagen .....                                                                                                       | 4  |
| 2.   | Lage im Raum / Plangebiet.....                                                                                               | 4  |
| 3.   | Planungsanlass und -ziel .....                                                                                               | 5  |
| 4.   | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                                                                | 6  |
| 5.   | Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht .....                                                                               | 7  |
| 6.   | Städtebauliche Ausgangssituation .....                                                                                       | 9  |
| 6.1  | Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....                                                                                      | 9  |
| 6.2  | Umgebung und Bestand des Geltungsbereichs .....                                                                              | 9  |
| 7.   | Städtebauliche Konzeption .....                                                                                              | 11 |
| 8.   | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                                       | 13 |
| 8.1  | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                              | 13 |
| 8.2  | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare<br>Grundstücksflächen .....                                                 | 14 |
| 8.3  | Stellung baulicher Anlagen .....                                                                                             | 16 |
| 8.4  | Stellplätze und überdachte Stellplätze.....                                                                                  | 16 |
| 8.5  | Sonstige Nebenanlagen.....                                                                                                   | 16 |
| 8.6  | Verkehrsflächen .....                                                                                                        | 17 |
| 8.7  | Öffentliche und private Grünflächen.....                                                                                     | 17 |
| 8.8  | Wasserflächen.....                                                                                                           | 18 |
| 8.9  | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung<br>von Boden, Natur und Landschaft.....                    | 19 |
| 8.10 | Pflanzbindungen.....                                                                                                         | 20 |
| 8.12 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....                                                             | 21 |
| 9.   | Örtliche Bauvorschriften.....                                                                                                | 22 |
| 9.1  | Dachform, Dachneigung .....                                                                                                  | 22 |
| 9.2  | Fassadengestaltung .....                                                                                                     | 23 |
| 9.3  | Müllbehälterstandplätze .....                                                                                                | 23 |
| 9.4  | Werbeanlagen / Gebäudekennzeichnungen .....                                                                                  | 23 |
| 9.5  | Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der<br>privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen ..... | 23 |
| 9.6  | Einfriedungen .....                                                                                                          | 24 |
| 9.7  | Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen .....                                                                                | 24 |
| 10.  | Verkehrerschließung .....                                                                                                    | 24 |
| 11.  | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                    | 25 |

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 12. Bodenordnung, Flächen und Kosten.....   | 26 |
| 12.1 Flächenbilanz .....                    | 26 |
| 12.2 Kosten .....                           | 26 |
| 13. Gutachterliche Grundlagen .....         | 27 |
| 14. Planverwirklichung / Durchführung ..... | 27 |

## 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist (BauGB)
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) 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
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

## 2. Lage im Raum / Plangebiet

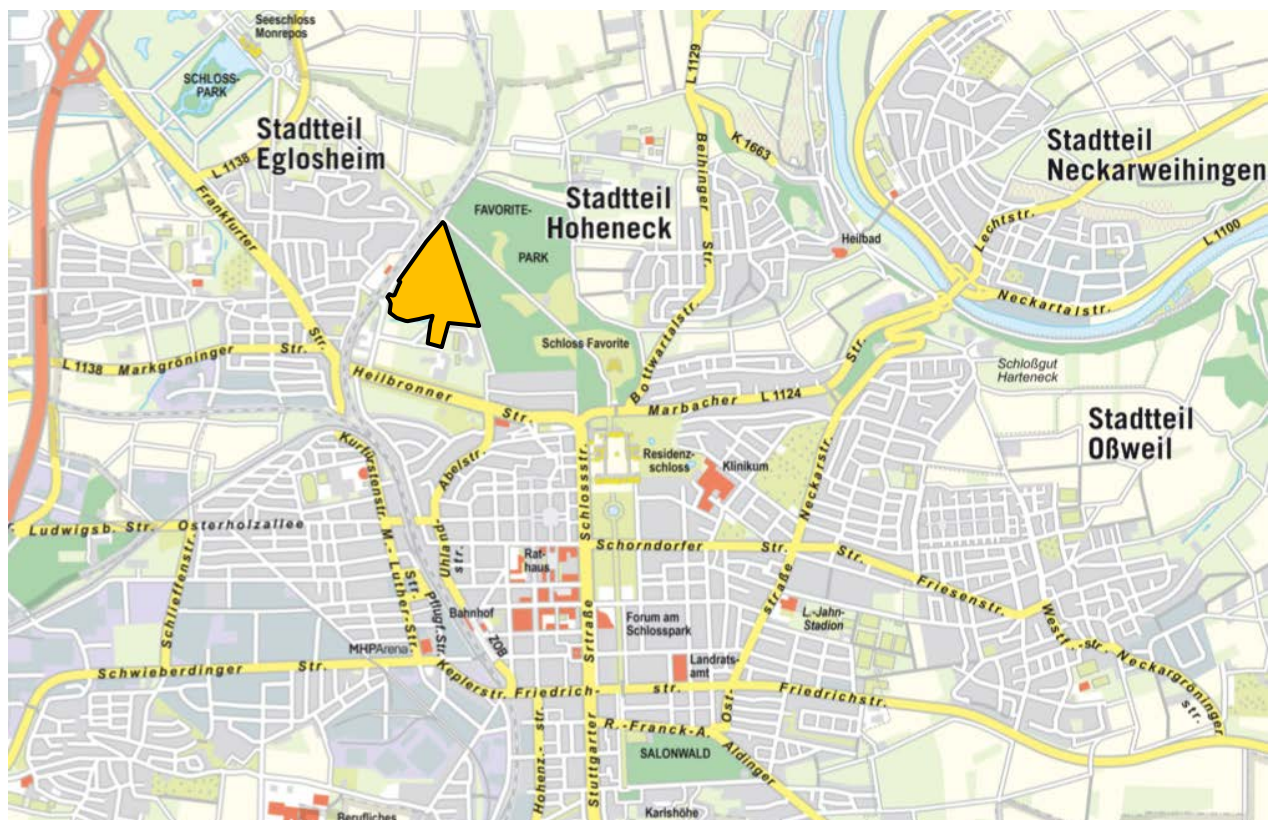


Abb.: Übersichtslageplan, Stadt Ludwigsburg, 2022

Das Plangebiet liegt im Norden von Ludwigsburg im Stadtteil Eglosheim zwischen der Bahntrasse und dem Favoritepark. Das Plangebiet bezieht sich dabei auf die Flurstücke 3699 und 3800, sowie Teilflächen der Flurstücke 3810, 3819, 3829, 3850, 3851 und 3687, Gemarkung Ludwigsburg und hat eine Größe von ca. 18,8 ha.

Westlich des Plangebiets verläuft die S-Bahnlinie Richtung Marbach mit der Haltestelle Favoritepark und im Anschluss daran befinden sich Freiflächen, ein Parkplatz und die Wohnbebauung des Stadtteils Eglosheim. Südlich befinden sich Schulstandorte, sowie Park- und Freiflächen und östlich grenzt der Favoritepark an.

### **3. Planungsanlass und -ziel**

Auf dem Hochschulcampus an der Reuteallee im Norden von Ludwigsburg befinden sich die Pädagogische Hochschule (PH), die Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen (HVF) sowie das Zentrum für Schulqualität und Lehrerbildung (ZSL), Außenstelle Ludwigsburg.

Die Pädagogische Hochschule (PH) benötigt für Ihren Lehrbetrieb eine neue Schwimm- und Turnhalle, da das innerhalb des Hochschulcampus bereits bestehenden Gebäude akut einsturzgefährdet ist und nicht mehr weitergenutzt werden kann. Das Land Baden-Württemberg, vertreten durch Vermögen und Bau, Amt Ludwigsburg plant hierfür einen Ersatzbau auf dem Gelände des Hochschulcampus, für welchen Planungsrecht geschaffen werden muss. Des Weiteren bestehen auch bei der auf dem Hochschulcampus ansässigen Hochschule für Finanzen mittelfristig abzusehende Flächenbedarfe, welche sich aus steigenden Studierendenzahlen und der Tatsache ableiten, dass die Hochschule für Finanzen heute über zwei Außenstellen verfügt, welche zur Optimierung des Studienbetriebs am Hochschulcampus in Ludwigsburg zusammengeführt werden sollen. Hinzu kommt, dass abzusehende Veränderungen in der Mobilität durch ein Mobilitätskonzept aktiv unterstützt werden sollen und ebenfalls zu neuen Flächendispositionen und Entwicklungsoptionen führen werden.

Vor diesem Hintergrund und Planungsanlass ist es die originäre Aufgabe für die Stadt Ludwigsburg, im Zuge Ihrer Planungshoheit eine Bauleitplanung für die mittel- bis langfristig absehbare Entwicklung des Hochschulcampus aufzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, für den Hochschulcampus eine städtebauliche Grundordnung sicherzustellen, welcher dem Standort eine langfristig optimierte innere Struktur und eine Adressbildung zur Reuteallee vermittelt. Hinzu kommt das Ziel, über die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auch die sensible Lage des Hochschulcampus zum Favoritepark miteinzubeziehen und im Hinblick auf ein entsprechendes grünordnerisches Konzept zu berücksichtigen.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 30.07.2022, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche „Pädagogische Hochschule“ dargestellt. Die geplante Nutzung ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

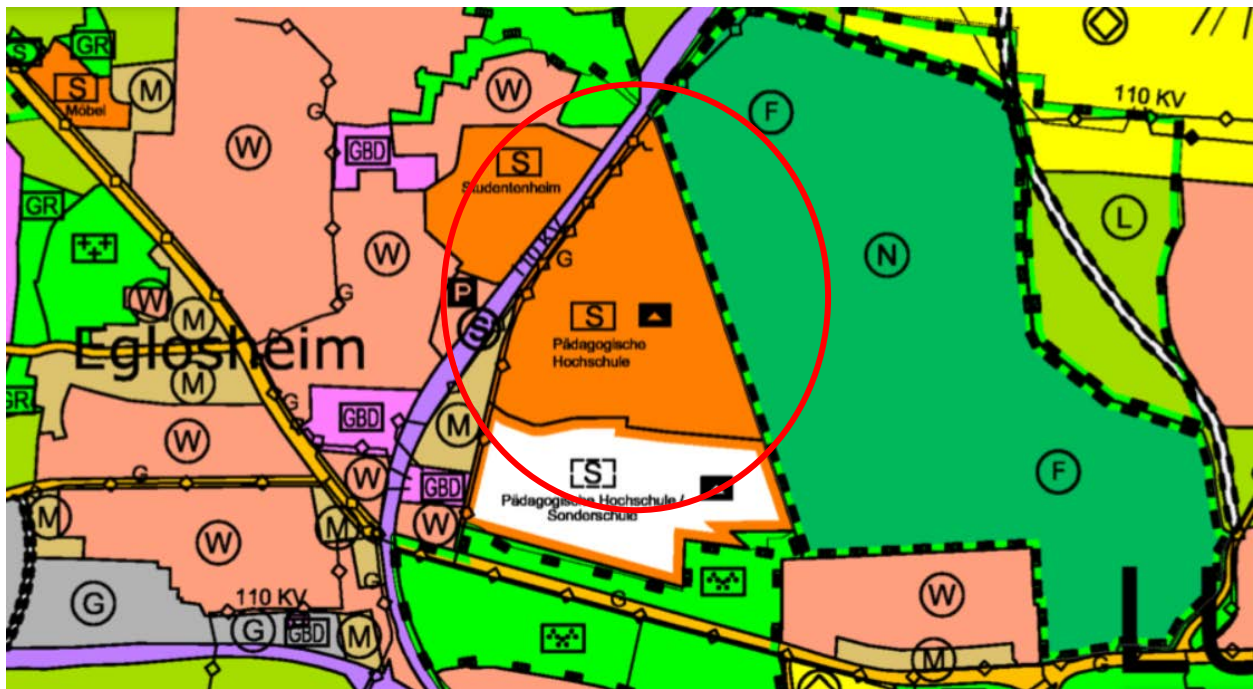


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsburg

## 5. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Pädagogische Hochschule“ vom 20.02.1964. In diesem wurden ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf sowie westlich der Reuteallee Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde über Baufenster sowie maximale Traufhöhen definiert. Maßgebend für die Nutzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen war darüber hinaus der Bebauungsvorschlag vom 16.07.1962 (vgl. Abbildung auf Seite 8).

Nachfolgende Baumaßnahmen im Süden des Plangebiets (Hochschule für Verwaltung und Finanzen) wurden später außerhalb der festgesetzten Baufenster durch Befreiungen genehmigt.

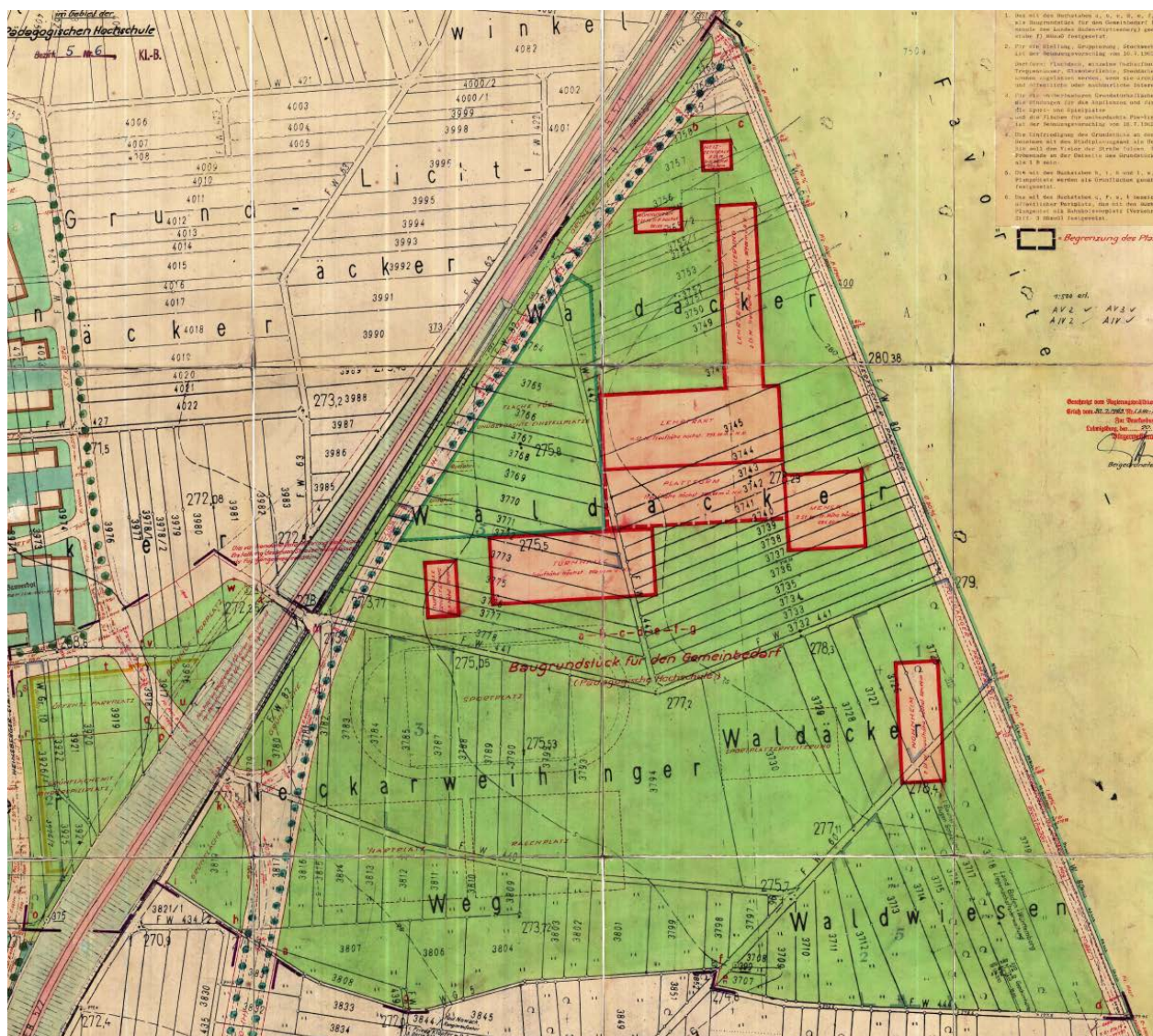
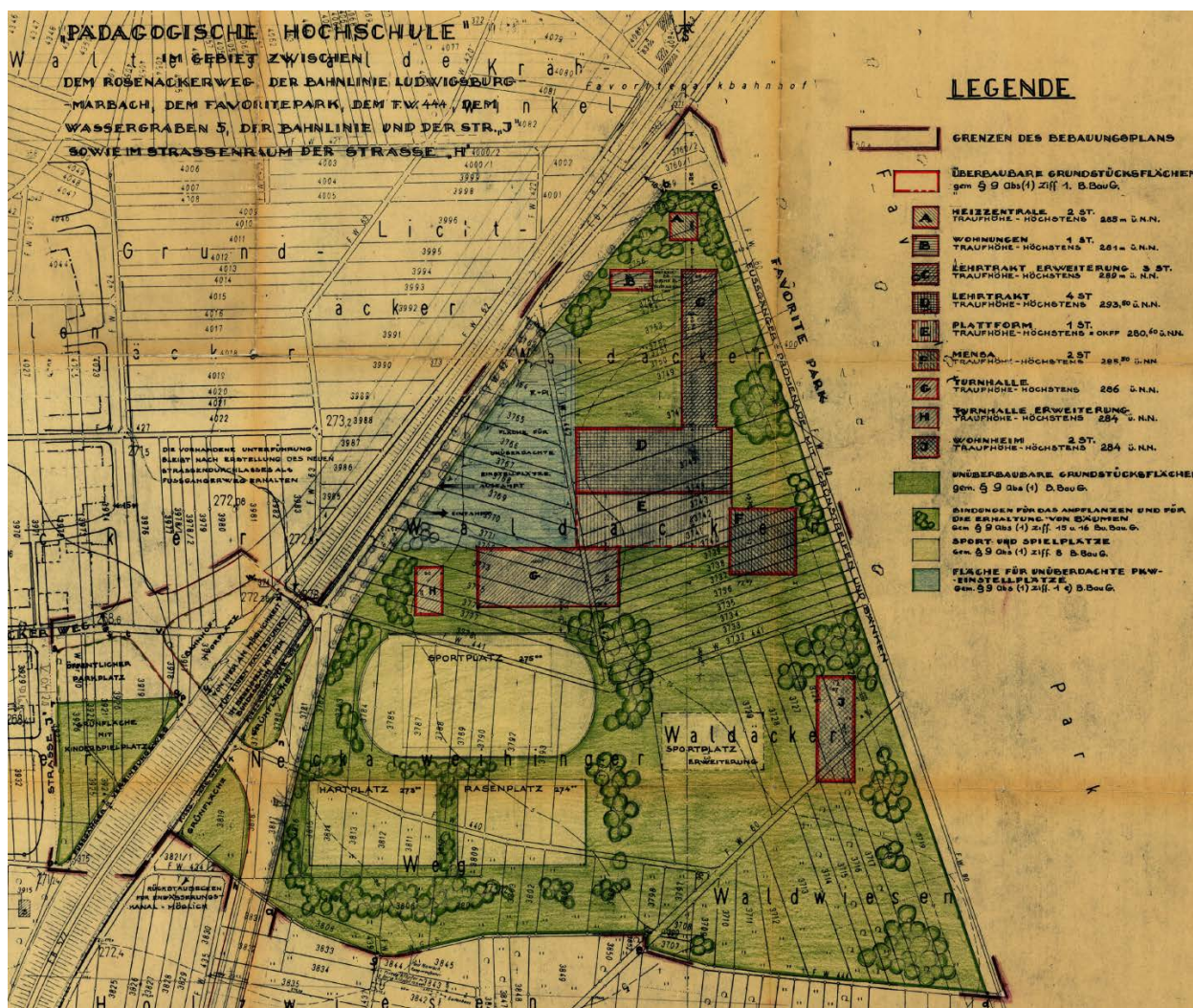


Abb.: Bebauungsplan „Pädagogische Hochschule“ (Ausschnitt)



*Abb.: Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan „Pädagogische Hochschule“ vom 16.07.1962*

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Favoritepark“ (031/01) vom 08.10.1968 an, der den Favoritepark als Grünfläche und gleichzeitig als Fläche, die dem Naturschutz unterliegt, festsetzt.

Südlich grenzen die Bebauungspläne „Heilbronner Straße – Sonderschule“ (030/08) und „Reute / Waldorfschule“ (030/09) an, die jeweils ein Sondergebiet und Verkehrsflächen festsetzen.

Im Westen sind die Bebauungspläne „Pädagogische Hochschule“ (030/06) vom 19.05.1973, „Eglosheim Nord – Westlich der Bahn“ (074/13) vom 17.10.1992 und „Bahnanlagen“ (016/10) vom 29.02.2012 vorhanden, die angrenzend an das Plangebiet Bahnanlagen, Verkehrsflächen, Grünflächen und ein Mischgebiet festsetzen.

## **6. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **6.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Der Großteil des Plangebiets (Flurstücke 3699, 3800, 3829 und 3851) befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Bei der Reuteallee, der Fröbelstraße und dem westlichen Parkweg, jeweils mit begleitenden Grünflächen, handelt es sich um städtische Flurstücke.

### **6.2 Umgebung und Bestand des Geltungsbereichs**

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs wird bereits im Bestand als Hochschulcampus genutzt. Im Westen wird dieses begrenzt von der Reuteallee und im Osten vom westlichen Parkweg, einem öffentlichen Fuß- und Radweg.

Im mittleren bzw. im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich die Gebäude der Pädagogischen Hochschule (PH) aus den 1960er Jahren. Den Mittelpunkt der Gebäudegruppe stellt die zentrale, erhöhte Forumsterrasse dar. Im Anschluss daran befinden sich Büro- und Seminargebäude, die Mensa und die Sport- und Schwimmhalle. Die Gebäude haben bis zu vier Geschosse und Flachdach. Im Vorfeld der Gebäude Richtung Reuteallee ist ein großer Parkplatz vorhanden, der durch Baumreihen gegliedert ist. Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich in Typenbauweise mit bis zu 6 Geschossen und Flachdach errichtete Büro- und Seminargebäude, die aus den 1970er Jahren stammen. Hier ist die Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen (HVF) angesiedelt. Östlich dieser sogenannten Südbauten gibt es zudem noch zwei jeweils zweigeschossige Gebäude der PH.

Ganz im Norden des Plangebiets sind die Heizzentrale für das Gebiet sowie ein weiteres zweigeschossiges Gebäude der PH zu finden. Diese sind umgeben von Gehölzbeständen.

Der südwestliche Teil des Plangebiets wird von den vorhandenen Sportaußenanlagen (Sportplatz, Tennisplatz, Rasenspielfeld, Kleinspielfeld, Beachvolleyballfeld) geprägt.

Im Osten angrenzend an den Favoritepark befinden sich parkartige Grünflächen mit teils altem Baumbestand. Der südliche Rand des Plangebiets ist durch dichte Feldgehölze geprägt. Hier befindet sich auch ein Stillgewässer (Teich der PH) mit angrenzend feuchten Bereichen.

Südlich des Teichs verläuft die Fröbelstraße mit Zufahrt zum Campusgelände. Dort ist zudem ein Parkplatz der HVF vorhanden, der ebenfalls durch Bäume gegliedert ist.



Abb.: Luftbild, Stand 2019

Die angrenzende Bestandssituation stellt sich wie folgt dar:

- Im Westen des Plangebietes verläuft parallel zur Reuteallee die Bahnlinie Richtung Marbach. Westlich davon liegt der Stadtteil Eglosheim. Entlang der Bahn sind hier Parkplätze, Grünflächen und Gärten vorhanden, die sich daran anschließende Bebauung (u.a. das Studentendorf) ist überwiegend durch mehrgeschossige Geschosswohnungsbauten geprägt,
- östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich mit dem Favoritepark ein Waldbestand, der als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet geschützt ist,
- im Süden befinden sich an der Fröbelstraße die Standorte der Fröbelschule und der Freien Waldorfschule, sowie Gärten, Streuobstwiesen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten sind zudem Gebäude, die aktuell als Unterkünfte für Flüchtlinge genutzt werden sowie das REVA-Gebäude der Pädagogischen Hochschule vorhanden.

## 7. Städtebauliche Konzeption

Als planerische Grundlage für das Bebauungsplanverfahren wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan mit Freiraumkonzept (LEHEN drei | Architektur Stadtplanung, Stuttgart, und Koeber Landschaftsarchitektur GmbH, Stuttgart 25.11.2020) erstellt.

Folgende Ziele wurden im Rahmenplan definiert:

- *Städtebauliche, gestalterische Weiterentwicklung der ursprünglichen, offenen Raumkomposition durch das übergeordnete Ordnungsprinzip der beiden Erschließungsachsen („Aktivitätenachse“ und „Grünachse“)*
- *Zusammenfassen und Ordnen aller bisherigen Gebäudegruppen zu einer Gesamtanlage*
- *Angebote schaffen für zeitnahe, mittelfristige und langfristige Entwicklungspotentiale ohne Fragmentierung.*
- *Potentiale für bislang „unbekannte“ Flächenbedarfe berücksichtigen*
- *Planung und Umsetzung eines konsequenten Parkierungs- und Mobilitätskonzeptes*
- *Den Hochschulcampus als Ort in der Stadt erkennbar machen, Adressbildung (Entrée) und Stärkung der Identität der Hochschule (Auffindbarkeit, Unverwechselbarkeit, etc.)*
- *Schrittweise bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der funktionalen und logistischen Rahmenbedingungen (zeitliche Schichtung der Baumaßnahmen)*
- *Verbesserung der Freiraumqualitäten und Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten*

*(Städtebaulicher Rahmenplan, LEHEN drei, Stuttgart, 25.11.2020)*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden zwei verschiedene Hochschulen, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur wesentlich voneinander unterscheiden. Die Pädagogische Hochschule bildet ein ausgewogenes Ensemble von klaren Baukörpern mit unterschiedlichen Höhen. Die lockeren, aber dennoch prägnanten städtebaulichen Strukturen fügen sich harmonisch in den weitläufigen Grünbereich des Campusareals mit dem benachbarten Favoritepark ein.

Die später hinzugefügten Neubauten der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen orientieren sich nicht mehr an diesem städtebaulichen Prinzip, sondern erscheinen eher als kompakte, introvertiert anmutende Gebäudestrukturen, die mit dem Außenbereich kaum noch in Korrespondenz treten. Die Gesamterscheinung des Hochschulcampus zeigt sich heute somit eher dispers und additiv.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Erweiterung in Form eines Verfügungsgebäudes und der zukünftig vorgesehenen Ergänzung eines neuen Mensagebäudes anstelle der heutigen, bautechnisch nicht mehr zu erhaltenden Sporthalle am zentralen Forum soll eine langfristige und konsistente städtebauliche Entwicklung des Campus verfolgt werden. Die beiden baustrukturell unterschiedlichen Hochschulen und der neu geplante „Sportbereich“ mit der neuen Sport- und Schwimmhalle werden mit einem verbindenden Achsensystem neu in Bezug gesetzt. Dies geschieht im Wesentlichen über die großzügige, zentrale baumgesäumte Nord-Süd-Verbindungsachse, die neben dem prägenden, baumbestandenen, zentralen Wall verläuft.

Mit der von der Reuteallee zum PH-Gebäude hinführenden Baumallee soll das Campusgelände erstmals einen großzügigen Entrée-Bereich erhalten, der wesentlich zur Adressbildung beiträgt. Diese Adressbildung wird zusätzlich über einen nördlich der Allee geplanten städtebaulichen Hochpunkt mit bis zu 13 Geschossen betont.

Insgesamt ist das städtebauliche Konzept so ausgerichtet, dass sich eine sukzessive bauliche Erweiterung bedarfsgerecht daran orientieren kann.

Im Hinblick auf die Freiraumgestaltung trägt das städtebauliche Konzept der unmittelbaren Lage am sensiblen FFH-Gebiet „Favoritepark“ Rechnung. Es verfolgt die Idee eines umlaufenden, naturnahen, parkartigen Gürtels um die gesamte Anlage, d. h. die zum Park hin orientierten Randbereiche sollen auch in Zukunft einer eher extensiven Nutzung vorbehalten bleiben. Damit wird eine Differenzierung zwischen „innen“ und „außen“ auf dem Campus angestrebt.

Die Freiraumstrukturen im Inneren des Campusgeländes werden neu geordnet. Durch die Attraktivierung dieser Flächen wird die Möglichkeit einer entsprechend hohen und auch gewollten Nutzungsintensität geschaffen.

Das verkehrsplanerische Konzept zielt darauf ab, dass der Campus in Zukunft autofrei wird. Die Lage an der S-Bahn in Verbindung mit einem 15-minütigen Takt bietet dafür sehr gute Voraussetzungen. Mit der Umsetzung eines Parkierungs- und Mobilitätskonzeptes wird das Ziel verfolgt, Stellplätze im Bereich des Campusgeländes in Zukunft zu minimieren. Dies soll durch die konsequente Umsetzung des Mobilitätsmanagement-Maßnahmenprogramms der Hochschulen sowie die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung durch das Land auf den Parkplätzen der Hochschulen erreicht werden.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hochschulcampus“ ausgewiesen. Die Festsetzung als Sondergebiet entspricht dem Charakter und Nutzungszweck der Bestandssituation, welche auch weiterhin am Standort verfolgt werden soll.

Innerhalb des Sondergebiets werden vier Teilflächen (SO 1 – 4) unterschieden, für die jeweils differenzierte Festsetzungen der Nutzungsart getroffen werden. Dabei wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Zulässigkeit einzelner Nutzungsfunktionen räumlich zu steuern:

Das SO 1 bezieht sich auf die vorhandenen Gebäude der PH und der HVF sowie auf Flächen, die nach dem Rahmenplan für eine ergänzende Bebauung mit Hochschulgebäuden vorgesehen sind. Es werden Nutzungen zugelassen, die für den Hochschulbetrieb erforderlich sind. Ergänzend zu den im Bestand vorhandenen sind zukünftig auch weitere Nutzungen möglich, die mit dem Hochschulbetrieb vereinbar sind. Im Zuge der Rahmenplanung soll der Radverkehr gefördert und ein entsprechendes Parkierungskonzept für den Hochschulstandort umgesetzt werden. Um bei der Realisierung von Fahrradabstellanlagen Flächen zu sparen, wird hier u.a. die Möglichkeit eröffnet ein Fahrradparkhaus zu errichten.

Der geplante Hochpunkt auf dem Campusentrée wird als SO 2 ausgewiesen. Hier sollen zusätzlich zu den im SO 1 zulässigen, für den Hochschulstandort charakteristischen Nutzungen, aufgrund der zentralen Lage an der Reuteallee und gegenüber der S-Bahn-Haltestelle auch allgemeines Wohnen und Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

Das SO 3 bezieht sich auf die Teilfläche im Südwesten, auf der die neue Sport- und Schwimmhalle realisiert wird. Bei den umliegenden Freiflächen handelt es sich bereits im Bestand um Sportanlagen und diese Nutzung soll auch zukünftig auf diesen Bereich konzentriert werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da das Sondergebiet der Hochschulnutzung vorbehalten werden soll und für Gewerbebetriebe städtebaulich besser geeignete Standorte in der Stadt Ludwigsburg vorhanden sind.

Werbeablagen als eigenständige Hauptnutzung werden ausgeschlossen, um eine zusätzliche Belastung des Siedlungsbilds und des angrenzenden Landschaftsbilds durch eigenständige Werbeanlagen zu vermeiden.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), von maximalen Grundflächen der Gebäude (GRmax) und der Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe GHmax) definiert:

Für die einzelnen Sondergebiete wird jeweils eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, welche den maximalen Überbauungsgrad der Grundstücksfläche baugebietsweise definiert. Für das SO 1 wird dabei eine GRZ von 0,8 festgesetzt, da hier innerhalb des Sondergebiets neben Gebäuden und Erschließungsflächen noch Freiflächenanteile verbleiben sollen. Die Flächen des SO 2 und SO 3 orientieren sich eng an den vorgesehen Baufenstern für den Hochpunkt auf dem Campusentrée sowie die Sporthalle, weshalb hier jeweils eine GRZ von 1,0 festgesetzt ist.

Zur Feinjustierung wird zusätzlich für die festgesetzten Baufenster (durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche) jeweils eine absolute maximale Grundfläche (GRmax) für die Überbauung mit Gebäuden festgesetzt. Diese absolute maximale Grundfläche definiert dabei die durch Gebäude maximal überbaubare Grundfläche innerhalb der jeweiligen durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen und gibt damit das Maß der durch Hochbauten überbaubaren Grundstücksflächen vor. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf Hauptgebäude, jedoch nicht auf die Grundfläche von Nebenanlagen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über eine maximale Gebäudehöhe definiert. Diese orientiert sich zum einen an der vorhandenen Bebauung sowie an den im Rahmenplan vorgesehenen Geschossigkeiten der ergänzenden Bebauung. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als absolute Höhenangaben im Normalnullsystem (Meter über NN) festgesetzt. Damit bilden Sie eine äußere Hüllkurve der Bebauung auf dem Campusgelände ab, die maßgeblich für die visuelle Wirkung auf die Umgebung ist. Weitere Festsetzungen zur Höhe und Höhenlage der Gebäude (z.B. Zahl der Geschosse, Erdgeschossfußbodenhöhe) werden nicht getroffen, um für die innere Aufteilung der Gebäude möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen. Zur Orientierung ist in der nachfolgenden Abbildung jeweils die im Rahmen der festgesetzten GHmax mögliche Zahl der Geschosse bzw. Gebäudehöhe im Bezug zum Bestand dargestellt.

Die Bauweise wird als offene sowie als abweichende Bauweise festgesetzt und gleichzeitig über die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und -grenzen geregelt. Südlich und östlich angrenzend an das Campusentrée werden klare Raumkanten zur Einfassung der Platzsituation durch die Festsetzung von Baulinien vorgegeben. Alle weiteren überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich grundsätzlich am Rahmenplan orientieren. Dabei wird eine gewisse Flexibilität ermöglicht, aber auch eine Gliederung der

einzelnen Baufelder hinsichtlich der Sicherung ausreichender Freiräume vorgesehen. Zusammen mit der Regelung zur Stellung der baulichen Anlagen besteht das städtebauliche Ziel, ein entlang der Erschließungsachsen städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild der vorhandenen und neu entstehenden Gebäudekörper zu gewährleisten. Richtung Favoritepark wurden die Baugrenzen an den Waldabstand von 30 m angepasst. Bestehende Gebäude genießen zwar Bestandsschutz, künftig muss aber der Waldabstand eingehalten werden.

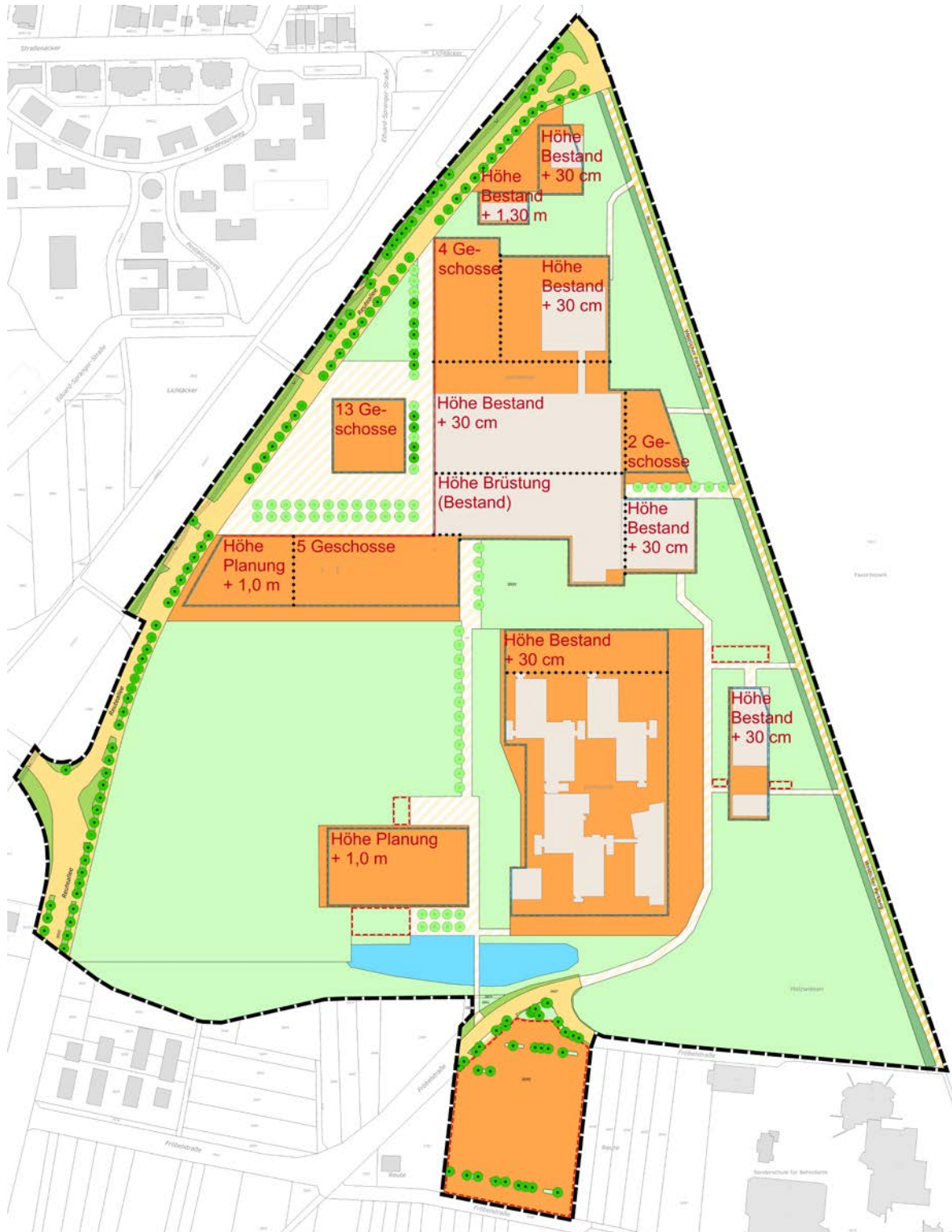


Abb.: Mögliche Gebäudehöhen

### **8.3 Stellung baulicher Anlagen**

Die in der Plandarstellung festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen (definiert über die Ausrichtung des Hauptbaukörpers) orientiert sich an der Grundstruktur der vorhandenen Bebauung bzw. der städtebaulichen Konzeption und der Erschließungssituation.

Die Festsetzung dient dem Einfügen neuer Gebäudekörper, sichert eine städtebauliche Ordnung und gewährleistet ein harmonisches Gesamterscheinungsbild.

### **8.4 Stellplätze und überdachte Stellplätze**

Ergänzend zur Rahmen- und Bauleitplanung wird ein Mobilitätskonzept für den Hochschulcampus umgesetzt (siehe 10.). Ziel ist es dabei eine Reduktion der Pkw-Stellplatznachfrage zu erreichen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird deshalb nur konzentriert im Süden an der Fröbelstraße eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Darüber hinaus sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um auch zukünftig eine gewisse Anzahl in der Umgebung der Gebäude, z.B. für Mitarbeiter der Hochschulen, zur Verfügung stellen zu können.

Zugunsten einer Sicherung von Freiraumqualitäten im Gebäudeumfeld werden visuell wirksame Carports und Garagen im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Überdachungen von Stellplätzen werden zur Förderung von erneuerbaren Energien nur zugelassen, wenn diese mit einer Photovoltaik-Anlage kombiniert werden.

### **8.5 Sonstige Nebenanlagen**

Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und sonstigen Mobilitätsmitteln des Umweltverbundes (z.B. Pedelecs, Lastenfahrräder) sind vor dem Ziel der Förderung des Radverkehrs innerhalb des Sondergebiets und der Verkehrsflächen zulässig. Innerhalb der Grünflächen sind diese nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um diese Anlagen auf eine begrenzte Anzahl gut erreichbarer Standorte zu konzentrieren.

Müllräume und Standorte für Müllbehälter sind innerhalb des Sondergebiets und der privaten Grün- und Verkehrsflächen zulässig. Zur Sicherung einer visuellen Einbindung sind dabei die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, die z.B. Vorgaben zur Eingrünung machen.

Sonstige Nebenanlagen sind unter festgelegten Bedingungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem sollen Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1 m einhalten, damit sie zum öffentlichen Raum hin eingegrünt werden können. Innerhalb der Flächen mit

Pflanzbindungen sind diese zur Vereinbarkeit mit den grünordnerischen Zielen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen.

## **8.6 Verkehrsflächen**

Die Reuteallee als Haupteerschließung am Westrand des Plangebiets, sowie die Fröbelstraße im Süden werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Der Westliche Parkweg am Ostrand des Plangebiets wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Fuß- und Radweg stellt eine übergeordnete Erschließungsachse mit Bedeutung für die Gesamtstadt dar.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Campusgeländes werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Dabei werden zum einen die Haupteerschließungsachsen festgesetzt, die das innere Wegekonzept abbilden. Zudem wird eine Fläche an der Reuteallee gegenüber der S-Bahn-Haltestelle als Campusertrée definiert. Diese stellt den zentralen Auftakt zum Hochschulgelände dar und soll durch entsprechende Platzgestaltung sowohl Erschließungs- als auch Aufenthaltsfunktionen erhalten.

## **8.7 Versorgungsleitungen und Leitungsrechte**

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft eine 110-kV-Erdkabelleitung der Netze BW. Zur Sicherung der Leitung inklusive Schutzstreifen von je 1,0 m beidseits der Leitung wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgers zu belasten ist.

## **8.8 Öffentliche und private Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsgrünflächen dienen der Gliederung der Verkehrsflächen der Reuteallee, der Fröbelstraße und des Westlichen Parkwegs, sowie der Klarstellung der Randbereiche zwischen den eigentlichen Verkehrsflächen und den angrenzenden Flächen.

Zwischen dem Westlichen Parkweg und dem Hochschulgelände wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, da sich diese Fläche zwar auf dem Wegegrundstück der Stadt Ludwigsburg befindet, aber im Zusammenhang mit den Grünflächen des Hochschulgeländes genutzt wird.

Die festgesetzten privaten Verkehrsgrünflächen dienen der Gliederung des Parkplatzes im Süden des Plangebiets.

Die weiteren privaten Grünflächen werden festgesetzt, um in der Plandarstellung gegenüber den Sondergebieten deutlich zu machen, in welchen definierten Teilflächen des Plangebietes eine grünordnerische Entwicklung im Fokus steht und

den Nutzungszweck dieser Flächen bestimmt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen beziehen sich dabei einerseits auf die Sportanlagen im Südwesten des Plangebiets (u.a. Sportplatz, Tennisplätze). Angrenzend an die neue Sporthalle sind im Bestand und sollen auch zukünftig alle Außensportanlagen untergebracht werden.

Im zentralen Bereich zwischen der PH und der HVF wird zudem eine Grünfläche als Campusgrün ausgewiesen. Diese dient der Gliederung des Sondergebiets sowie als Aufenthaltsfläche für die Studierenden. Im Anschluss an das Campusgrün wird der entlang der Nord-Süd-Achse vorhandene, mit Gehölzen bestandene Wall als zentrales Gliederungselement erhalten. Dieser hat zudem eine Bedeutung als Amphibienlebensraum.

Im Gegensatz zu diesen durch eine intensive Nutzung und einen relativ hohen Anteil an zulässiger Überbauung (75% bzw. 35%) geprägten Grünflächen, ist das Ziel die Grünflächen im Osten des Plangebiets zu extensivieren.

Aufgrund der Lage zum Favoritepark soll hier der Fokus auf einer naturnahen, parkartigen Gestaltung liegen (siehe auch 8.9 FNL 1: Ökologische Zone). Die Flächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gewidmet.

## **8.9 Wasserflächen**

Die festgesetzte Wasserfläche bezieht sich auf den bereits im Bestand vorhandenen Teich der Pädagogischen Hochschule. Entsprechend der Rahmenplanung ist vorgesehen diesen in Richtung Südosten zu erweitern.

Der Teich weist eine wichtige Funktion als Amphibienlebensraum auf. Bei den Kartierungen im Rahmen der Artenschutzprüfung (GÖG; Stuttgart, November 2018) wurden europarechtlich (Springfrosch) und national geschützte Amphibienarten (Teich- und Bergmolch, sowie Erdkröte und Grasfrosch) nachgewiesen.

Zudem dient der Teich als Retentionsfläche für unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude auf dem Hochschulcampus (vgl. 11. Ver- und Entsorgung).

## **8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **FNL 1: Ökologische Zone**

Die Bepflanzung dient der Eingrünung der geplanten Baukörper nach Osten und minimiert Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope, das Landschaftsbild, in die Erholungsfunktion angrenzender Flächen sowie in das lokale Klima. Die Festsetzungen sind zudem zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Die Vorgabe zur Pflanzung autochthoner Gehölze und Verwendung autochthonen Saatgutes ist durch die Lage am Rand des Naturschutzgebiets „Favoritepark“ begründet. Die Vorgaben zur Verteilung der Anzahl der Bäume dienen einer ausgewogenen Durchgrünung der Freiflächen mit Gehölzen und dem Erhalt bestehender Gehölze.

### **FNL 2: Stillgewässer**

Die Wasserfläche fördert die Aufenthaltsqualität im Baugebiet. Sie dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Als Amphibienschutzteich dient sie der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und der Förderung der biologischen Vielfalt im Baugebiet. Die Maßnahme minimiert Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

### **Verwendung wasserdurchlässiger Beläge**

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen werden negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen minimiert.

### **Insektenschonende Straßen- und Außenbeleuchtung**

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten. Sie vermeiden zudem Beeinträchtigungen des angrenzenden Natura 2000 – Schutzgebiets.

### **Vogelschutz**

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Vögeln gegen Vogelschlag.

### **Vermeidung Fallenwirkung**

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz von Kleintieren.

## **Dachbegrünung**

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Gebiets. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

## **Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die Maßnahme dient der Verbesserung des lokalen Klimas innerhalb des Baugebiets und minimiert Eingriffe in den Naturhaushalt.

### **8.11 Pflanzbindungen**

#### **PFB 1: Pflanzbindung Einzelbäume**

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der Eingrünung des Baugebiets. Die Gehölze verbessern das lokale Klima und die Lufthygiene entlang der Reuteallee und innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

#### **PFB 2: Pflanzbindung Gehölzflächen**

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der Eingrünung des Baugebiets. Die Gehölze verbessern das lokale Klima und die Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Vorgabe zur Pflanzung autochthoner Gehölze ist durch die teils unmittelbare Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet „Favoritepark“ begründet. Zudem sind die Flächen in Verbindung mit FNL1 und FNL 2 von Bedeutung für die Förderung der Biologischen Vielfalt und der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

### **8.12 Pflanzgebote**

#### **PFG 1: Pflanzung von Einzelbäumen, Reuteallee**

Die Pflanzungen dienen der Zonierung und Durchgrünung des Baugebiets und verbessern die Aufenthaltsqualität entlang der geplanten Hauptwege. Die Gehölze verbessern zudem das lokale Klima und die Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

**PFG 2: Pflanzung von Einzelbäumen, besondere Aspekte**

Die Pflanzungen dienen der Zonierung und Durchgrünung des Baugebiets und verbessern die Aufenthaltsqualität im Umfeld der Sporthalle. Die Gehölze verbessern zudem das lokale Klima und die Lufthygiene innerhalb des Baugebiets.

**PFG 3: Campusentrée**

Die Pflanzungen dienen der Zonierung und Durchgrünung des Baugebiets und verbessern die Aufenthaltsqualität. Die Gehölze verbessern zudem das lokale Klima und die Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

**PFG 4: Grünfläche Sportplatz**

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung des Baugebiets und verbessern die Aufenthaltsqualität im Bereich der Sportflächen. Die Gehölze verbessern zudem das lokale Klima und die Lufthygiene innerhalb des Baugebiets.

**PFG 5: Campusgrün**

Die Pflanzungen dienen der Durchgrünung des Baugebiets und verbessern die Aufenthaltsqualität im Bereich des Campusgrün. Die Gehölze verbessern zudem das lokale Klima und die Lufthygiene innerhalb des Baugebiets.

**PFG 6: Verkehrsgrün**

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets. Die extensive Bewirtschaftung und die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut fördert die biologische Vielfalt auch innerhalb des Baugebiets. Die Vorgabe zur Verwendung autochthonen Saatgutes ist durch die Lage am Rand des Naturschutzgebiets „Favoritepark“ begründet.

**8.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet wird durch Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche beeinflusst. Der Orientierungswert der DIN 18005 Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) werden entlang der Bahnstrecke an Nord- und Westfassaden im Nachtzeitraum überschritten. Aufgrund der Orientierungs- und Immissionsgrenzwert-überschreitungen sind zum Schutz von im Nachtzeitraum besonders störempfindlichen Räumen (Schlafräume in Wohnungen) Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Abhängig von der Nutzungsart von Räumen sind deshalb Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm allerdings nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen bei nächtlichen Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Schalltechnische Untersuchung, FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, 09.12.2022, wird verwiesen.

#### **8.14 Maßnahmen zum Ausgleich**

Da im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung keine Vollkompensation innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wird als plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen die Errichtung eines dauerhaften Amphibienleitsystems entlang der Fröbelstraße zugeordnet.

Für den Verlust von gesetzlich geschützten Gehölzflächen im Süden des Plangebiets ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich zu schaffen. Hierzu erfolgt die Erweiterung bestehender Feldgehölzflächen auf Flurstück 7060/3, Gemarkung Ludwigsburg.

Auf die ausführliche Darstellung und Bewertung der Maßnahmen im Umweltbericht (Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, 22.12.2022) wird verwiesen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **9. Örtliche Bauvorschriften**

Die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung sowie umweltschützenden Belangen im Plangebiet.

#### **9.1 Dachform, Dachneigung**

Ziel der Vorschrift zu Dachform und -neigung ist die Einbindung neu entstehender Dachflächen in die vorhandene Bebauung auf dem Campusgelände, was auch der Intention der Rahmenplanung entspricht. In diesem Kontext werden ausschließlich Flachdächer zugelassen, welche zudem entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen sind.

## **9.2 Fassadengestaltung**

Zur Vermeidung von Blendwirkungen gegenüber dem Favoritepark und der Reutealle wie auch zur Sicherstellung einer Einbindung der möglichen Neubauten in den Bestand innerhalb des Plangebietes werden Maßgaben zur Fassadengestaltung getroffen und in der Farbgebung grelle, leuchtende, stark glänzende und reflektierende Materialien ausgeschlossen.

Zur Förderung erneuerbarer Energien wird deren Nutzung, z.B. in Form von Photovoltaik-Fassaden, jedoch zugelassen.

## **9.3 Müllbehälterstandplätze**

Im Sinne der Vermeidung von negativen visuellen Wirkungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und den entstehenden privaten Freiflächen sowie mit dem Ziel einer einheitlichen Gesamtgestaltung und visuellen Einbindung sind ebenerdige Standorte für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden und außerhalb von baulichen Nebenanlagen einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die der Materialität des Hauptgebäudes angepasst ist.

## **9.4 Werbeanlagen / Gebäudekennzeichnungen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dazu, die visuellen Wirkungen im Hinblick auf die Lage zum angrenzenden Favoritepark in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Gleichzeitig soll im Bereich der Gebäude in ausreichendem Maße die Möglichkeit für Gebäudekennzeichnungen zur Orientierung auf dem Hochschulcampus sowie für Werbung für die im Bereich des Sondergebiets zulässigen Nutzungen gegeben werden.

Vor diesem Ziel werden Regelungen zur Gestaltung und Art von Werbeanlagen getroffen. Verschiedene Arten von dynamischen, beleuchteten oder leuchtenden Anlagen werden dabei aufgrund der besonders störenden visuellen Wirkung auf die Umgebung ausgeschlossen.

## **9.5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke, Aufschüttungen / Abgrabungen**

Die Vorschrift dient der Einbindung der geplanten Bebauung in die bestehende Situation.

## **9.6 Einfriedungen**

Die Regelungen der Einfriedungen wurden in Art und Höhe so festgesetzt, dass eine möglichst große Offenheit, Transparenz und Zugänglichkeit der Freiräume erreicht wird.

Gleichzeitig soll die Möglichkeit gegeben werden, die Sportanlagen aus Sicherheitsgründen mit ausreichend hohen Ballfangzäunen auszustatten und vor unberechtigtem Zutritt zu schützen.

## **9.7 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen treten über die Gebäude hinaus aufgrund der Maststandorte und der Führung der Leitungstrassen zwischen den Maststandorten deutlich visuell in Erscheinung und können das Siedlungsbild stark beeinträchtigen. Zur Vermeidung eines negativen visuellen städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume werden Freileitungen im Plangebiet ausgeschlossen. Niederspannungsleitungen zur Stromversorgung sind daher entsprechend der Festsetzungsoptionen des § 74 (1) Nr. 5 LBO unterirdisch zu ausführen. Dies gilt auch für Telekommunikationslinien.

# **10. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird von der Reuteallee aus erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt direkt über die ca. 300 m südlich des Plangebiets verlaufende B 27 (Heilbronner Straße).

Radwegverbindungen bestehen unmittelbar andockend an das Plangebiet mit dem Westlichen Parkweg in Richtung des Stadtteils Eglosheim und in Richtung Süden. Von Südwesten ist das Plangebiet über die Reuteallee und die Fröbelstraße erreichbar.

## **Ruhender Verkehr**

Im Bestand befindet sich ein großer Parkplatz der Pädagogischen Hochschule im Bereich des geplanten Campusentrées. Im Süden gibt es einen weiteren Parkplatz an der Fröbelstraße sowie westlich der Bahn außerhalb des Plangebiets eine dritte Fläche an der Eduard-Spranger-Straße. Zwischen Reuteallee und Bahnstrecke ist zudem ein offizieller Park & Ride – Parkplatz vorhanden. Ergänzend bestehen in der Reuteallee und der Fröbelstraße Längsparkmöglichkeiten.

Die Parkierungssituation ist im Bestand bereits sehr angespannt. Durch ein Mobilitätskonzept der Hochschulen soll deshalb die Nachfrage nach PKW-Stellplätzen soweit wie möglich reduziert werden, um damit auch die Umnutzung

vorhandener Parkierungsflächen zu ermöglichen. Das Mobilitätskonzept beinhaltet Maßnahmen, wie z.B. die Förderung des Radverkehrs und eine Parkraumbewirtschaftung. Die Maßnahmen werden stufenweise umgesetzt und durch ein begleitendes Evaluierungskonzept überprüft. Das Mobilitätskonzept sowie die Evaluierung der Maßnahmenumsetzung werden verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Ludwigsburg und Vermögen und Bau (VBA) definiert.

Im Bebauungsplan wird vor diesem Hintergrund nur an der Fröbelstraße, nicht jedoch auf dem Campusentree, eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Zudem werden mit flexiblen Möglichkeiten zur Realisierung von Fahrradabstellanlagen und auch eines Fahrradparkhauses ausreichend Potentiale zur Erhöhung der Zahl der Fahrradstellplätze geschaffen.

### **ÖPNV-Anbindung**

Das Plangebiet verfügt mit der westlich angrenzenden Haltestelle „Favoritepark“ über einen Anschluss an die S-Bahn-Linie S4 (Backnang - Marbach - Stuttgart). Die Haltestelle wird im 15 Minuten-Takt bedient.

An der Reuteallee im Süden innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Bushaltestelle „Pädagogische Hochschule“ mit Anbindung an das Ludwigsburger Busliniennetz mit der Linie 424 (Ludwigsburg ZOB - Päd. Hochschule - Breuningerland – IKEA), die im 30 Minuten-Takt verkehrt.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sind im Gebiet bzw. in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des bestehenden Kanalnetzes. Die Entsorgung von anfallendem Schmutzwasser soll im Trennsystem über Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Reuteallee erfolgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird zur Pufferung zum Großteil in den Teich im Süden des Plangebiets geleitet. Im weiteren Verlauf erfolgt die Ableitung in einen Graben Richtung Westen und anschließend in das öffentliche Kanalnetz. Aufgrund der zusätzlich geplanten Bebauung ist vorgesehen den Teich als Retentionsfläche zu vergrößern.

## 12. Bodenordnung, Flächen und Kosten

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 12.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

|                                                  | <b>ca. Fläche<br/>in ha</b> | <b>Anteil<br/>in %</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Sondergebiet                                     | 6,86 ha                     | 36,4 %                 |
| Öffentliche Verkehrsfläche                       | 0,99 ha                     | 5,3 %                  |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (öffentlich) | 0,25 ha                     | 1,3 %                  |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (privat)     | 1,35 ha                     | 7,2 %                  |
| Öffentliche Grünfläche                           | 0,83 ha                     | 4,4 %                  |
| Private Grünfläche                               | 8,28 ha                     | 43,9 %                 |
| Wasserfläche                                     | 0,28 ha                     | 1,5 %                  |
| <b>Fläche des Geltungsbereichs</b>               | <b>18,84 ha</b>             | <b>100 %</b>           |

### 12.2 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt (Angebotsbebauungsplan).

### **13. Gutachterliche Grundlagen**

Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung (saP Stufe 1), Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 07.07.2017

Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, November 2018

Tischvorlage zum Artenschutzkonzept für die Pädagogische Hochschule Ludwigsburg, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 02.05.2019

Artenschutzkonzept zum Vorkommen geschützter Tierarten auf dem Campusgelände der PH Ludwigsburg, Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 21.02.2020

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hochschulcampus“ Stadt Ludwigsburg (Bericht-Nr.: P21-086/B2), FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, 09. Dezember 2022

Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung, Reuteallee, Hochschulcampus, Ludwigsburg – Nord, R. Hinkelbein / Luftbilddauswertung, Kartierung, Strukturgeologie, Filderstadt, 07.02.2019

Natura 2000-Vorprüfung, Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg, 22.12.2022

### **14. Planverwirklichung / Durchführung**

Die Verwaltung strebt an, den Bebauungsplan 2023 dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

Aufgestellt: Ludwigsburg, den 22.12.2022

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung /  
Netzwerk für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel|Buff, Stuttgart