



**BEBAUUNGSPLAN (und
örtliche Bauvorschriften)**

**„Wohnpark Fuchshof“
Nr. 045/02**

**Begründung (zum Entwurfsbeschluss)
gem. § 9 (8) BauGB**

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	3
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Lage im Raum und Plangebiet	3
3.	Planungsanlass	4
4.	Geltungsbereich	5
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
6.	Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....	6
6.2	Im Plangebiet.....	6
6.3	In der Umgebung des Plangebiets.....	7
7.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
8.	Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	7
9.	Ausgangssituation und Planungsziele	8
10.	Städtebauliches Konzept.....	10
11.	Planinhalt	12
11.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
11.2	Örtliche Bauvorschriften	22
12.	Bodenordnung, Flächenbilanz und Kosten	27
12.1	Bodenordnung	27
12.2	Flächenbilanz	27
12.3	Kosten.....	27
13.	Gutachterliche Grundlagen.....	27
13.1	Rahmenplanung.....	27
13.2	Fachkonzepte und Planungen.....	28
13.3	Artenschutz und Grünordnung	28
13.4	Luftbildauswertung / Kampfmittel	29
13.5	Lärm.....	29
13.6	Verkehr	29
14.	Planverwirklichung/ Durchführung	29
II.	Umweltbericht	29

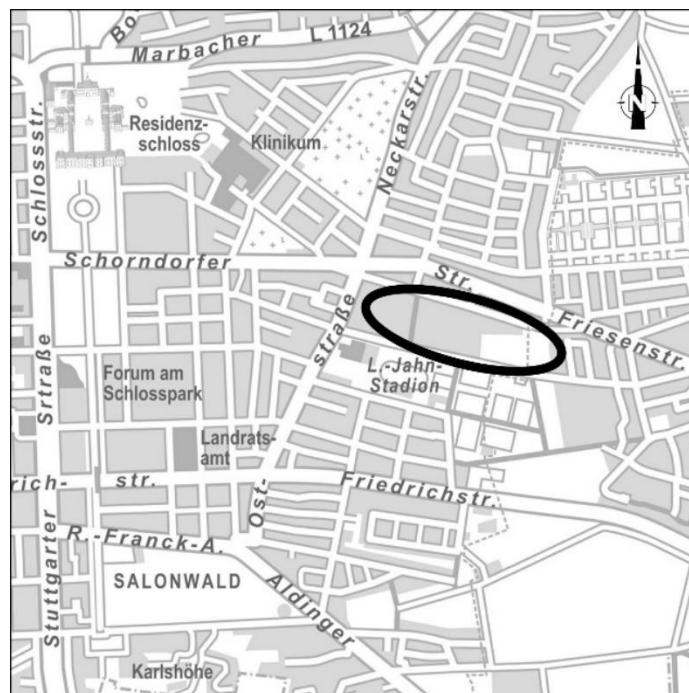
I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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. S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), die zuletzt durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist

2. Lage im Raum und Plangebiet



Das Plangebiet liegt im Osten des Ludwigsburger Stadtgebiets zwischen den Statteilen Oststadt und Oßweil. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Größe von ca. 11,25 ha.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- **im Norden** durch die bestehende Wohnbebauung am Alten Oßweiler Weg mit den Flurstücken 1404/3, 1401/4, 1401/1, 1400, 1398, einem Teil des bestehenden Fuß- und Radweges (Flurstück 1396), der bestehenden Wohnbebauung am Alten Oßweiler Weg mit den Flurstücken 1397/3, Teilen der Flurstücke 1395, 1394/1, 1393/2, 1393/3, einem Teil des Alten Oßweiler Weges (Flurstück 1402), der bestehenden Wohnbebauung mit den Flurstücken 1391/1, 1390/1, 1389, 1388/3, 1388, 1387, 1387/2, 1386/3, 1385, 1384/3, dem Autohaus an der Schorndorfer Straße 172 (Flurstück 1410) und dem Kreisverkehr Schorndorfer Straße / Comburgstraße und Friesenstraße.
- **im Osten** durch das Flurstück 560/2, einem Teil der Friesenstraße (Flurstück 706), der bestehenden Wohnbebauung mit den Flurstücken 619 und 619/2, einem Teil des Beskidenweges (Flurstück 700), der bestehenden Wohnbebauung mit den Flurstücken 699, 698, 697, 696, 695/1, 694/1, 693/1 und einem Teil der Niedersachsenstraße (Flurstück 797).
- **im Süden** durch die bestehende Wohnbebauung an der Niedersachsenstraße mit dem Flurstück 798/1, den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grüner Ring) mit den Flurstücken 801, 802, 803, 804, 805/1, 805/2, 806, 807, dem landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 808), dem Sportzentrum Ost (Fuchshofstraße 66, Flurstück 810/1), einem Teil der Durchwegung mit dem Flurstück 812, dem Rasenspielfeld (Flurstück 1260/1), der Außenfläche des Bewegungszentrum des Männerturnvereins Ludwigsburg e. V. (MTV, Bebenhäuser Straße 41+41/1, Flurstück 1375/0) und dem Ludwig-Jahn-Stadion (Flurstück 1260/0).
- **im Osten** durch die Kunsteisbahn (Fuchshofstraße 50, Flurstück 1260/5), einem Teil der Fuchshofstraße 1262/0) und der sich im Bau befindlichen Fuchshofschule mit Erschließungsstraße (Flurstück 1398/4).

3. Planungsanlass

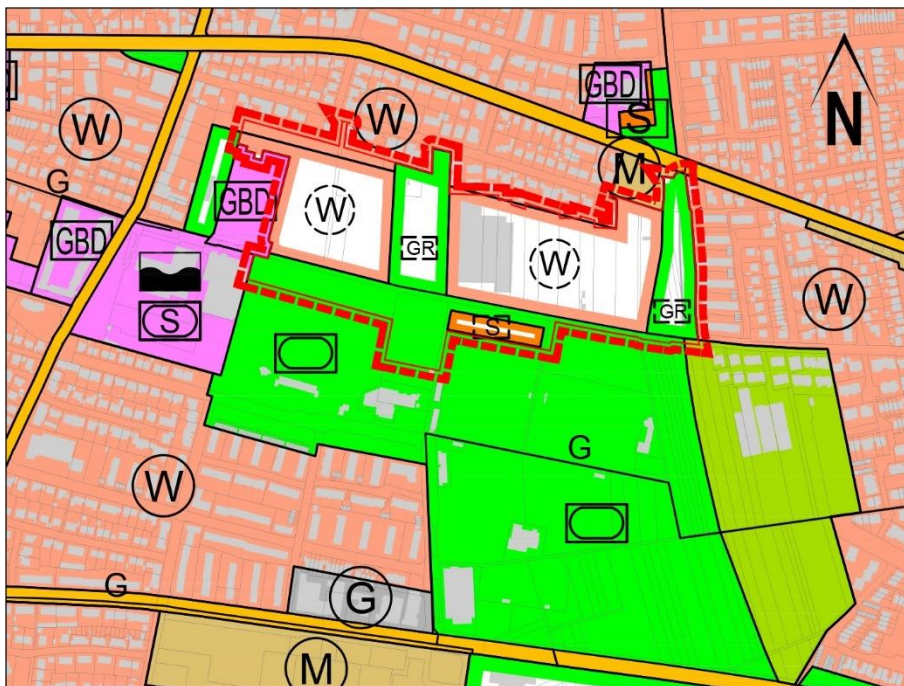
In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist im Plangebiet ein sehr heterogener Raum entstanden, der neben den Sportflächen mit stadtweiter Bedeutung durch offene Siedlungsränder mit teilweise ehemaligen Gärtnerflächen und untergenutzten Freiräumen definiert ist. Weite Teile der ehemaligen Gärtnerflächen (ehemalige Järgergärtnerei und Stadtgärtnerei) sind über die Jahre brachgefallen und stellten lange Zeit einen städtebaulichen Missstand mit hohem Handlungsbedarf dar. Im Zuge des Baus der Fuchshofschule wurden die brachgefallenen Gärtnerreien abgeräumt. Gleichwohl weist dieser Stadtraum eine ganze Reihe von positiven Potentialen auf und es besteht die Möglichkeit eine innerstädtische Entwicklungsfläche einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Es ist deshalb das erklärte Ziel der Planung, eine ganzheitliche Lösung für die nachhaltige Entwicklung des Plangebietes sicherzustellen. Die Identität, das Nebeneinander von Sport, Grün und Wohnen, die Bezüge zu den bestehenden Quartieren und

Landschaftsräumen, sowie die Qualität der konzipierten Stadträume waren wichtige Eckfeiler bei der Erarbeitung des Rahmenplans Fuchshof. Mit dem Bebauungsplan kann ein weiterer bedeutender Beitrag zur Bewältigung der Wohnraumknappheit geleistet werden. Zusätzlich wird die Fuchshofstraße durch einen Ausbau insofern weiterentwickelt, dass alle Verkehrsarten Berücksichtigung finden und ausreichend Fläche für den Fuß- und Radverkehr vorsieht. Hierbei kommt die Entwicklung einer Allee in der Fuchshofstraße eine hohe Bedeutung zu und soll eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugen. Des Weiteren werden Grünzüge qualifiziert und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

4. Geltungsbereich

Maßgeblich ist der Geltungsbereich, wie er im Entwurf des Bebauungsplanes des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 20.12.2022 dargestellt ist.

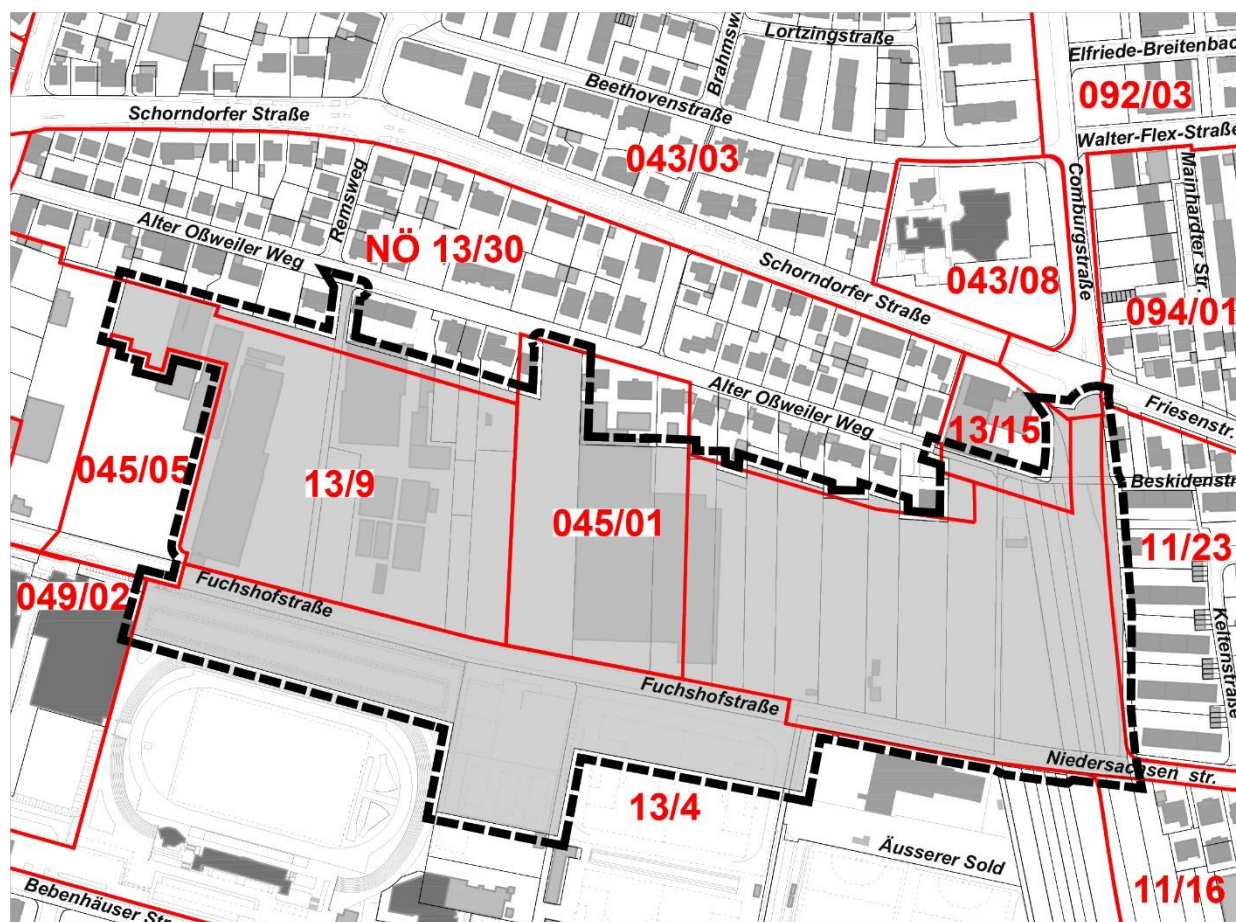
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 30.07.2022, sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/2 weitestgehend als „Grünflächen“ (Parkanlage, Landschaftspark und Sportplatz), im Norden und Osten des Plangebiets als Wohnbauflächen und im Norden als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Da der Bebauungsplan „Wohnpark Fuchshof“ Nr. 045/02 nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt wird, soll dieser in einem gesonderten Planverfahren (Parallelverfahren) mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 Fuchshof gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht



6.2 Im Plangebiet

BP Nr.	Rechtskraft	von der Planung betroffener Inhalt	Anmerkungen
13/4	04.12.1934	alter Baulinienplan, im Norden im wesentlichen Wohnbebauung, im Süden öffentliche Sportanlagen (Eisbahn, Stadion etc.)	
13/9	Genehmigt am 04.12.1951	Bebauungsplanänderung im Gebiet südlich der Schorndorfer Straße zwischen Ost-, Fuchshof- und Waiblinger Straße. Im Norden Wohnbebauung und im Süden 1-stöckige Gewächshausbauten	
045/05	19.10.2022	Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule, Kindergarten, KiTa, Sporthalle) und Verkehrsfläche	

13/30	04.08.1954	Wohnbebauung	Bebauungsplan wurde in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen
045/01	03.09.1966	Wohn-, Lager- und Betriebsgebäude; Gewächshausbauten oder Freilandkultur	
13/15	20.04.1953	Wohn- und Geschäftshaus	Bebauungsplan wurde in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen
092/03	13.12.2008	Verkehrsfläche; öffentliche Grünanlage (Parkanlage)	
094/01	09.07.1966	Verkehrsfläche	
11/23	07.08.1954	Wohnbebauung	Bebauungspläne wurde in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen
11/16	04.07.1953	Verkehrsfläche	

6.3 In der Umgebung des Plangebiets

Im Westen des Plangebiets besitzen die Bebauungspläne 045/05 („Fuchshofschole“ – Fläche für Gemeinbedarf) und 049/02 (Fläche für Gemeinbedarf) Rechtskraft. Im Norden des Plangebietes befinden sich die Bebauungspläne 13/30 und 13/15 die in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurden und deren Gültigkeit nicht gewährleistet werden kann. Im Nordosten grenzen die Bebauungspläne 043/03, 043/08 und 094/01 an und besitzen Rechtskraft. Im Osten grenzt der Bebauungsplan 11/23 an, bei dem ein geringer Anteil innerhalb des Plangebietes liegt, und der Bebauungsplan 11/16. Beide Bebauungspläne wurden ebenfalls in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und die Gültigkeit kann nicht gewährleistet werden. Im Süden grenzt der Bebauungsplan 13/4 bei dem sich Teile der Fuchshofstraße und des Sportparks im Plangebiet befinden und öffentliche Sportanlagen festsetzt.

7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Ludwigsburg ist weitestgehend Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Grundstücke bzw. hat bereits Kaufverträge über den Erwerb der fehlenden Grundstücke beurkundet. Hiervon ausgenommen sind die südlichen Grundstücksteile der Flurstücke 1395, 1394/1, 1393/2, Flurstück 1394/2, und dem westlichen Grundstücksteils des Flurstücks 1397/3 welche auch weiterhin in Privateigentum verbleiben.

8. Derzeitiger Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Westlich des Plangebietes auf der ehemaligen Fläche der Gärtnerei Jäger, auf Höhe der Kunst- eisenbahn, wurde die auf 5,5 Zügen ausgelegte Fuchshofschole errichtet und in Betrieb genommen. Östlich der ehemaligen Jänergärtnerei schließen abgeräumte Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei an.

9. Ausgangssituation und Planungsziele

Der Rahmenplan Fuchshof und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Fuchshof“ 045/02 basierend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs (2013/14) und den darauffolgenden Untersuchungen wurde im September 2017 durch den Gemeinderat beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 335/17). Mit dem Beschluss des Rahmenplans wurden die Weichen für die konkreten Planungen gestellt und damit wichtige Zielaussagen zu den Themenfeldern Sport, Grün, Wohnen und Mobilität definiert.



Als Basis für den Bebauungsplan wurden in einer integralen Betrachtungsweise drei Fachkonzepte (Freiraumkonzept, Mobilitätskonzept und städtebaulicher Entwurf) erstellt und im Dezember 2019 beschlossen (vgl. Vorlage Nr. 352/19).

Die Grundlage des Bebauungsplanentwurfs bildet das beschlossene städtebauliche Konzept. Die zentralen Flächen der Wohngebietsentwicklung und der grünen Fuge, sowie Teile des Sportparks Ost südlich der Fuchshofstraße und die Freiflächen des Grünen Rings Nord müssen deshalb in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Durch Erstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Fuchshof“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel einer maßvollen Wohnnutzung und der Schaffung von erlebbaren Freiflächen gefördert werden. Neben der Bereitstellung von dringend benötigten Wohnraum ist die Schaffung von Naherholungsflächen in Form von Parkanlagen und Freiflächen in der Oststadt ein primäres Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans.

Daher soll mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Grundlage für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der überwiegend brachgefallenen Flächen in Innenstadtnähe und eine maßvolle bauliche Entwicklung geschaffen werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung von Bau- Planungsrecht gegeben.

Entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB sollen im Bebauungsplan Freiflächen geschützt, qualifiziert und der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus soll eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität des gesamten Stadtbereichs forciert werden. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Deshalb ist es, insbesondere aufgrund der Veränderungen durch den Klimawandel, für Städte und Gemeinden unerlässlich, Strategien zur Klimaanpassung zu entwickeln und umzusetzen. Die Sicherung der Freiflächen und privaten Hausgärten in der Grünen Fuge und dem Grünen Ring Nord ist eine solche Strategie.

Nach §1 Abs.6 Nr.11 BauGB können die Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte als Grundlage für Bauleitpläne dienen. Im Klimaanpassungskonzept der Stadt Ludwigsburg (KliK) wurde auf Basis vorhandener wissenschaftlicher Datengrundlagen das Ausmaß des fortschreitenden Klimawandels für Ludwigsburg analysiert und Vorschläge für Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen aufgeführt. Im Maßnahmenkatalog des Klimaanpassungskonzeptes wurden die Sicherung und Entwicklung von „*Grün- und Freiflächen mit hoher Bedeutung für die Erholung in Hitzeperioden*“ als Baustein von vielen für das Stadtklima definiert. Großräumige Grünflächen/Parkanlagen mit einer guten Erreichbarkeit übernehmen vor allem die Rolle von Erholungsflächen. Im Zusammenhang mit dem Klimawandel sind sie wichtig für die Regeneration in Hitzeperioden. Diese sollen großflächig und bestenfalls mit Bäumen, die beschattete Bereiche ausbilden, angelegt und von unterschiedlichen Aktivitäten genutzt werden können. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Freiraumziele und die Erfordernisse des Klimaschutzes umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan soll eine zusammenhängende Grün- und Freifläche in der Grünen Fuge Nord unter Einbezug von privaten Hausgärten die nordwestlich anschließen entstehen. Die privaten Hausgärten im Nordwesten der Grünen Fuge Nord sind gärtnerisch genutzte Flächen, die eine hohe Freiflächenqualität aufweisen und den Wohnhäusern am Alten Oßweiler Weg (Flurstücke 1395, 1394/1 und 1393/2) zugeordnet sind. Die Freiraumqualität dieser Hausgärten soll erhalten bleiben und steht aufgrund klimatischer, ökologischer und der freiräumlichen Aspekte im direkten räumlichen Zusammenhang mit der geplanten grünen Fuge. Zur Sicherung und Förderung dieses räumlichen Zusammenhangs werden die besagten Hausgärten als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Damit werden vorhandene, bauliche Entwicklungen auf diesen Flächen eingeschränkt. Für die besagten Grundstücke sah das ursprüngliche Bau- und Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 13/9 laut Festsetzung ein „*Baugebiet für 1-stockige Gewächshausbauten*“ vor.

Alternative Festsetzungsmöglichkeiten konnten nicht gefunden werden, um die Sicherstellung der beschriebenen Freiraumqualitäten zu gewährleisten. Es wird festgehalten, dass ungeachtet möglicher Entschädigungsansprüche hinreichend gewichtige städtebauliche Belange vorliegen, die für die Planung sprechen, da die Umsetzung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung als notwendig angesehen wird. Auch wenn durch die Einschränkung der baulichen Möglichkeiten für die genannten Grundstückseigentümer Entschädigungsansprüche ausgelöst würden, werden diese im Rahmen der Abwägung gegenüber dem Ziel des Bebauungsplanes, nämlich den zunehmenden Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen, die Freiflächen- und Wohnumfeldqualität sowie die Lebensqualität zu stärken, zurückgestellt.

Somit wurde der nach § 1 Abs. 5 BauGB geforderten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet und im Bebauungsplan Rechnung getragen. Der Bebauungsplan steht ebenso im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

10. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde aus dem Rahmenplan entwickelt. Das Maß der baulichen Nutzung, die künftige Wohnumfeldqualität und ein Erschließungskonzept, das auf einem Mobilitätskonzept beruht, wurden vertieft bzw. erarbeitet. Darüber hinaus wurden Aussagen zu den Wohntypen und der anzustrebenden städtebaulichen Qualität getroffen. Hierzu folgende Erläuterungen:

Bebauungsstruktur

Das Wohngebiet nördlich der Fuchshofstraße teilt sich in zwei Bereiche, Bauc Cluster 1 im Westen und das Bauc Cluster 2 im Osten. Zwischen den beiden Bauc Clustern wurde die Grüne Fuge als Verbindung und Naherholungsbereich der beiden Wohngebiete positioniert. Die Bauc Cluster

sind geprägt durch Geschosswohnungsbauten, Mehrfamilienhäuser und in einem geringen Umfang Reihenhäuser.

Das Baucluster 1 gliedert sich in zwei Quartiere (Baufelder). Die Gebäude gruppieren sich jeweils um einen Innenhof. Nördlich der Schule liegt eine Gebäudezeile mit Reihenhäusern, die durch weitere Mehrfamilienhäuser im Osten ergänzt wird.

Das Baucluster 2 gliedert sich in vier Quartiere, ebenfalls mit Innenhöfen ausgestattet. Im östlichen Quartier ist, an der Comburgstraße Süd, eine Kindertagesstätte (Baufeld 22) vorgesehen und soll mit darüber liegenden Wohnungen kombiniert werden.

Südlich der Fuchshofstraße ist auf einem Teil der Fläche des heutigen Rasenspielfelds ein Parkhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m vorgesehen. Südlich des Parkhauses werden Sportnutzungen wie Beachvolleyball und Kunstrasenspielfeld neu angeordnet.

Die im Norden des Plangebietes angeordnete Bebauung, angrenzend zur bestehenden Bebauung am Alten Oßweiler Weg, ist auf max. 3-Geschosse ausgelegt. Aufgrund der bestehenden Bebauung südlich des Alten Oßweiler Weges und der Maßgabe einer verträglichen städtebaulichen Integration der Planungen wurde bei der Konzeptentwicklung ein großer Wert auf die Ausgestaltung der Bebauung, der Abstandsflächen, Belichtung und Höhenentwicklung gelegt. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, dass der Abstand zwischen den Bestandsgebäuden am Alten Oßweiler Weg und der geplanten Bebauung großzügig bemessen ist.

Im Zentrum der beiden Baucluster variieren die Gebäude zwischen drei Geschossen und drei Geschossen mit Dachgeschoss, je nach Typologie. Im Süden entlang der Fuchshofstraße sind die Gebäude auf vier bis fünf Geschosse ausgelegt.

Das höchste Gebäude mit sechs Geschossen ist im Südosten des Plangebiets an der Kreuzung Fuchshofstraße/Niedersachsenstraße positioniert.

Die Wohntypen wurden hinsichtlich der städtebaulichen Eignung und dem Ziel einer Mischung unterschiedlicher Wohnraumangebote im Konzept verankert. Die Struktur und Körnung der einzelnen Baucluster leiten sich aus dem stadträumlichen Kontext ab. Alle Baucluster folgen der Idee von variabel teilbaren Baufeldern, die die Realisierung verschiedener Bautypen ermöglichen sollen. So können unterschiedliche Nachfragen und Wohnbedürfnisse erfüllt werden. Aufgrund der vorgegebenen stadträumlichen Strukturen sollen bei den Baufeldern unterschiedliche Wohnungstypen und im Gesamten ein ausgewogener Wohnungsmix angestrebt werden. Insgesamt ist je nach künftigen Grundstückszuschnitt und Gebäudeausformung (Grundrissausbildung) mit ca. 528 Wohneinheiten im Wohngebiet zu rechnen. Im Wohngebiet könnten ca. 31 Reihenhäuser entstehen. Im Baucluster 1 sind mit 193 Wohneinheiten und Baucluster 2 mit 335 Wohneinheiten zu rechnen.



Städtebauliches Konzept Wohnpark Fuchshof

Anzahl der Wohneinheiten

Im Einzelnen kann mit folgenden Gebäuden/Wohneinheiten gerechnet werden*:

Reihenhäuser	31 Grundstücke	ca. 31 Wohnungen
Geschoßwohnungsbau	35 Grundstücke	ca. 488 Wohnungen
Gesamtvolumen	66 Grundstücke	ca. 528 Wohnungen

*Ohne die Grundstücke mit baulichem Bestand

11. Planinhalt

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in Punkt 9 beschrieben, ist das primäre Ziel Schaffung von dringend benötigten Wohnraum und deshalb werden die Wohngebiete (Baucluster 1 und 2) als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Damit können bei entsprechendem Bedarf dem Gebiet dienende Funktionen ermöglicht werden.

Gemäß § 4 (3) BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend der Möglichkeit der Feingliederung nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da das Umfeld des Plangebietes vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist und sich adäquatere Standorte mit einem besseren Bezug zu Kundenströmen und einer besseren Verkehrserschließung für derartige Nutzungen in diesem Bereich nicht anbieten.

Zur Unterbringung der privaten Stellplätze aus dem Baucluster 2 und die öffentlichen Stellplätze die in der Fuchshofstraße angeordnet sind wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Parkhaus, Parken, Energieversorgung gemäß §11 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Garagengebäude (Parkhäuser) und Geragengeschosse, Tiefgaragen, Elektrotankstellen, Energieversorgungsanlagen und Gebäude und andere baulichen Anlagen für vorgenannten Nutzungen einschließlich ihrer Betriebsflächen zulässig. Entsprechend der Möglichkeit der Feingliederung nach § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für gesundheitliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

11.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe der baulichen Anlagen / zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (EFH) gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m ü.NN.) erfolgt im Kontext der geplanten Höhe der Erschließungsstraßen und stellt sicher, dass bei einer Unterbauung durch eine Tiefgarage keine visuell zu massiven Wirkungen gegenüber der Umgebungsbebauung entstehen. Es wird mit +/- 50 cm ein gewisser Spielraum gegeben. Die Begrenzung der baulichen Höhe des Quartiersparkhauses erfolgt über die Festsetzung als Höchstmaß (GHmax) gemäß § 17 (4) BauNVO.

Für die Baugrundstücke ist nach § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu 50 vom Hundert zulässig. Diese Überschreitung der GRZ wird aufgrund des im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Haustypen und Wohngebäudeformen getroffen und um die gewünschte Bebauungsdichte in angemessener Größe zu ermöglichen. Deshalb wird gemäß § 19 Abs. (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der Grundflächen grundsätzlich zugelassen.

Ausnahmsweise darf die GRZ bei Flächen mit Tiefgaragen bis zu 0,8 erhöht werden. Diese Erhöhung ist notwendig, damit der benötigte private Stellplatzbedarf für die Wohngebäude in diesen Bereichen in Tiefgaragen gedeckt werden kann. Die festgelegte GRZ für das Hauptgebäude bleibt dabei unberührt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem durch die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse nach § 20 BauNVO festgelegt. Damit das beschlossene städtebauliche Konzept mit der angestrebte Höhenentwicklung der Gebäude umgesetzt werden kann, wird die maximale Gebäudehöhe (GHmax) durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse laut Planeintrag als Höchstmaß festgeschrieben. Die Festsetzung als zwingend einzuhaltende Zahl der

Vollgeschosse ist für die Bebauung an der Fuchshofstraße (Baufelder 8, 14, 27.1, 27.2, 32, 36 und 41) festgesetzt. Neben der Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Entwurfes ist diese Festsetzung darüber hinaus durch die Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes in der Fuchshofstraße und der angestrebten maximalen lärmabschirmenden Wirkung für die dahinterliegende Bebauung durch den Sportlärm begründet.

Die Festsetzung wird durch eine tabellarische Auflistung, gegliedert nach Baufeldern, ergänzt und ist in den textlichen Festsetzungen unter A.2.4 zu finden. Um eine Flexibilität gewährleisten zu können, darf von der festgesetzten Höhe ausnahmsweise nach oben um max. 1,0m abgewichen werden. Das Quartiersparkhaus wird von dieser Ausnahme ausgenommen. Über das festgesetzte Höchstmaß sind keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse) zulässig.

Es werden bei einzelnen Baufeldern die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) und obwohl nicht explizit festgesetzt die Geschosßflächenzahl (GFZ) überschritten.

Wohnpark Fuchshof - Baucluster 1 und 2					
Baufelder	Bebauung in m² (geplante Bebauung)	Grundstücksfläche in m²	GRZ	Geschossfläche in m²	GFZ
Baucluster 1					
1-3	1.430	4.280	0,33	4.290	1,00
4-7	1.611	4.546	0,35	6.262	1,38
8	810	1.962	0,41	3.894	1,98
9.1 und 9.2	645	2.442	0,26	2.160	0,88
10	288	910	0,32	864	0,95
11-13	966	3.269	0,30	3.864	1,18
14	975	2.795	0,35	4.695	1,68
Gesamt	6.725	20.204	0,33	26.029	1,29
			Im Durchschnitt	Im Durchschnitt	
Baucluster 2					
15 und 16	450	1.769	0,25	1.575	0,89
17-20	1.288	4.017	0,32	3.696	0,92
21	216	598	0,36	648	1,08
22	611	1.906	0,32	2.544	1,33
23	204	797	0,26	612	0,77
24 und 25	1.092	3.182	0,34	4.126	1,30
26	288	767	0,38	864	1,13
27.1 und 27.2	689	2.020	0,34	3.349	1,66
28, 29 und 31	896	2.798	0,32	3.359	1,20
30	270	677	0,40	810	1,20
32	742	1.671	0,44	3.483	2,08
33 und 34	889	2.536	0,35	3.343	1,32
35	216	563	0,38	648	1,15
36	712	1.420	0,50	3.357	2,36
37-39	896	2.425	0,37	3.398	1,40
40	216	616	0,35	648	1,05
41	735	1.709	0,43	3.701	2,17
Gesamt	10.410	29.471	0,36	40.161	1,35
			Im Durchschnitt	Im Durchschnitt	
Wohnpark Fuchshof					
GESAMT	17.135	49.675	0,35 Im Durchschnitt	66.190	1,32 Im Durchschnitt

Übersicht zur GRZ und GFZ

Diesen Überschreitungen liegen städtebauliche Gründe zugrunde. Die Überschreitungen werden durch eine Reduzierung der GRZ und GFZ, vor allem im nördlichen Bereich der Baucluster angrenzend zur bestehenden Wohnbebauung am Alten Oßweiler Weg ausgeglichen, um wiederum die angestrebte Bebauungsdichte an der Fuchshofstraße erreichen zu können. Mit Blick auf Baucluster 1 und 2, muss festgehalten werden, dass die GRZ (0,33 und 0,36) unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO liegt. Der Orientierungswert zur Geschossflächenzahl liegt bei Baucluster 1 bei 1,29 und Baucluster 2 bei 1,35. Diese geringfügige Überschreitung ist mit Hinblick auf eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke im Geschosswohnungsbau, Anforderungen des kostensparenden Bauens und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung städtebaulich vertretbar. Die Höhe und Dichte der Bebauung ist auch erforderlich, damit einer anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden kann, eine klare Raumkante/einheitliches Straßenbild entlang der Fuchshofstraße entsteht und eine tragfähige sowie auch wirtschaftlich nachhaltige Umsetzung der Gesamtplanung ermöglicht werden kann. Darüber hinaus lässt sich festhalten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch werden die Überschreitungen der GFZ durch die gegebenen Umstände (ausreichend bemessene Abstandsflächen) ausgeglichen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Teilweise sind im städtebaulichen Entwurf Staffelgeschosse vorgesehen, um einen Übergang zwischen den verschiedenen Geschosszahlen herzustellen. Das Staffelgeschoss soll gestalterisch eine Einheit mit den darunterliegenden Geschossen bilden. Es soll sich in der Ausrichtung auf den Hauptbaukörper beziehen und an mindestens zwei Gebäudekanten die Linie der darunterliegenden Vollgeschosse fortsetzen.

Bei einem Teil der Gebäude ist die Lage des Staffelgeschosses entscheidend für die Höhenentwicklung wichtiger Raumkanten. Zu wichtigen öffentlichen Räumen wie z.B. der Grünen Fuge und zum Grünen Ring sollen die Baukörper viergeschossig sein, Rücksprünge und größere Dachterrassen sind nach Innen (Wohnhöfen) zu orientieren. Dies dient auch der besseren Belichtung der Gebäude zum Wohnhof hin. Deshalb wurde nach Planeinschrieb eine Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Für Carports wurde eine maximale Bauwerkshöhe von 3,2m festgesetzt mit dem Ziel eine einheitliche Dimensionierung im Wohngebiet zu erhalten.

11.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Allgemeinen werden die Grundstücke in der offenen Bauweise bebaut und die Festlegungen sollen die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ermöglichen. Im Bereich der projektierten Reihenhäuser wird eine abweichende Bauweise (a2) angesetzt. Um eine optimale Ausnutzung der künftigen Reihenhausbaufelder zu gewährleisten, werden die nach LBO erforderlichen Abstandstiefen an seitlichen Grundstücksgrenzen reduziert um ein Heranbauen bis zu einem Grenzabstand von mindestens 2,5m ermöglichen zu können. Die Festsetzung betrifft die Grundstücksgrenzen an den Stirnseiten (nördliche und südliche Grundstücksgrenzen, ausgenommen Baufeld

10) der geplanten Reihenhauszeilen der Baufelder 10, 21, 26, 30, 35 und 40. Die Baufelder 8, 14 und 27.1/27.2 werden in abweichender Bauweise ohne Längenbeschränkung (a1) bebaut damit die gewünschten Zeilenlängen gemäß dem städtebaulichen Entwurf realisiert werden können.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt und die Festlegung orientiert sich im Wesentlichen am städtebaulichen Konzept. Es wird jedoch ein gewisser „Spielraum“ eingeräumt, damit bei den späteren Bauplanungen genügend Flexibilität gewährleistet werden kann. Um bei der Grundrissentwicklung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben ist berücksichtigt worden, dass untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Erker, Vorbauten, Treppenhäuser) die Baugrenzen auch in gewissem Maße überschreiten dürfen.

Innerhalb des durch den städtebaulichen Entwurf vorgegebenen gestalterischen Rahmens soll bei der Realisierung der Einzelgebäude eine möglichst weitgehende architektonische Freiheit ermöglicht werden. Zudem soll es auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich sein, auf bestimmte Grundstückswünsche und Veränderungen des Wohnungsmarktes zu reagieren.

Baulinien wurden auf der Südseite der Baufelder entlang der Fuchshofstraße und auf der Ostseite der Baufelder im Bauc Cluster 2 zur grünen Fuge und auf der Westseite zur Comburgstraße Süd festgesetzt. In Kombination mit Festsetzungen, die zum Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden, sind Baulinien entlang der Fuchshofstraße erforderlich, damit einer anspruchsvollen Bebauung entsprochen werden kann und ein klare Raumkante/einheitliches Straßenbild entlang der Fuchshofstraße entsteht. Dasselbe Gestaltungsprinzip bei der Festsetzung von Baulinien trifft auf der Ostseite und Westseite des Bauc Clusters 2 (Westseite: Baufelder 27.1, 24 und 15 / Ostseite: Baufelder 41, 39, 38 und 22) zu. Auch hier ist es der Gestaltungswunsch entlang der Grünen Fuge und der vorgelagerten Fußwegeverbindung und entlang der Comburgstraße Süd eine klare Raumkante zu verwirklichen.

Um innerhalb der vorgegebenen räumlichen Struktur einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird die Überschreitung der Baugrenzen mit Erkern und Balkonen in einem genau definierten Umfang erlaubt. Private Freisitze tragen maßgeblich zur Wohnqualität bei. Den Wohnungen sollen daher, soweit dies möglich ist, private Freibereiche zugeordnet werden.

Allerdings tragen Freisitze auch immer ein Stück des Privatlebens in den öffentlichen Raum.

Die Ausbildung von Loggien vermeidet dieses Problem weitgehend und bietet insbesondere zum öffentlichen Raum hin mehr Schutz vor Einblicken. Die Aufenthaltsqualität wird dadurch gesteigert. Aus diesem Grund sind zu den öffentlichen Räumen keine vorragenden Balkone zulässig. Loggien dürfen zu den Erschließungsräumen hin maximal 0,50m vor die Fassadenebene springen und sind aus dieser zu entwickeln.

Zu den privaten Innenbereichen/Wohnhöfen dürfen Balkone bis zu 2,00m vor die Fassadenebene springen.

Nebenanlagen

Nebengebäude und Nebenanlagen sollen auf die Architektursprache des Hauptgebäudes reagieren (Farbigkeit, Material etc.) und nicht als additive Elemente hinzugefügt werden.

Die bauliche Höhe sollte dabei 2,50m nicht überschreiten. Diese Funktionsbauten sollen mit flachen, begrünten Dächern versehen werden. Nebenanlagen unterschiedlicher Nutzungen sollten baulich zusammengefasst werden.

Im Wohnpark Fuchshof soll die Nutzung von Fahrrädern, E-Bikes, Pedelecs und Lastenrädern, oder vergleichbare Mobilitätsmitteln gefördert werden. Es werden im Fuchshof und Umgebung neue Fahrradwege geschaffen mit einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie an die übergeordneten Radrouten. Die Attraktivität für Radfahrer ist ein Baustein im Mobilitätskonzept, welches die zukünftigen Bewohner motivieren möchte auf das eigene Auto zu verzichten. Es ist deshalb elementar, dass die Gebäude ausreichend Möglichkeiten zur Schaffung von attraktiven Abstellereinrichtungen für Fahrräder erhalten. Diese können in der Tiefgarage untergebracht sein, im Erdgeschoss oder auch in eigenständigen Nebengebäuden. Daher sind die notwendigen Nebenanlagen grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Nebenanlagen zur Lagerung von Müllbehälter/Müllräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nur in Tiefgaragen (unterirdisch) und ausnahmsweise unter Einschränkungen (max. 15,00m² je Gebäude) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus gestalterischen Gründen sollen Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mind. 1,0m einhalten, damit sie zum öffentlichen Raum hin bepflanzt werden können. Da Flächen für Mülltonnen in der Regel in Vorbereichen aufgestellt werden und oftmals die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt oder beschränkt wird, sind diese deshalb in den Wohngebäuden oder in die Außenwand zu integrieren. Für eine ausreichende Dimensionierung ist Sorge zu tragen.

Die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Die Zulässigkeit von weiteren Nebenanlagen wird durch eine Positivliste geregelt, die sich auf die für die vorgesehene Hauptnutzung notwendigen oder erwünschten und die Gebäude funktional und gestalterisch sinnvoll ergänzenden Anlagen beschränkt: Treppenanlagen, Zisternen, Kinderspielgeräte, Eingangspodeste und dazugehörige Rampen inkl. Stützmauern, Vordächern von Hauszugängen, Sichtschutz/Überdachungen von beweglichen Abfallbehälter, Pergolen und mit Glas überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 15,00m².

Insgesamt soll mit diesen Regelungen eine unerwünschte Stückelung der Gartenzonen und die weitere Versiegelung der Grundstücke vermieden werden.

11.1.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen

Planungsziel ist, den ruhenden Verkehr im Wesentlichen in Quartiersgaragen unterzubringen, um die ebenerdigen Flächen so weit wie möglich gärtnerisch nutzen und um verkehrsberuhigte Bereiche schaffen zu können.

Die privaten Stellplätze befinden sich weitestgehend in Quartiersgaragen. Diese sind im Baucluster 1 in Tiefgaragen verortet. Für Baucluster 2 wird der größte Teil der notwendigen Stellplätze im Quartiersparkhaus untergebracht und entlang der Comburgstraße Süd sind zudem Tiefgaragen vorgesehen. Es soll vermieden werden, dass die Wohnhöfe/Innenbereiche mit Tiefgaragen unterbaut werden, damit große Bäume mit Erdanschluss gepflanzt werden können. Deshalb sind Tiefgaragen nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig und dürfen nicht an der Geländeoberfläche in Erscheinung treten. Grundsätzlich sollen die Zufahrten so schmal wie möglich gehalten werden. Die Zufahrten liegen mit der Schmalseite zum öffentlichen Raum.

Vereinzelte Stellplätze und überdachte Stellplätze im Bebauungsplan ausgewiesen und diese sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zugelassen. Diese Unterscheidung schafft die Voraussetzung, das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes differenziert ordnen und bewusst gestalten zu können.

11.1.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden größtenteils als allgemeine Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, damit soll Spielraum für spätere Modifikationen der Straßenausbauplanung erhalten werden. In einigen Bereichen des öffentlichen Raumes mit besonderen funktionalen oder gestalterischen Anforderungen werden jedoch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ) festgelegt.

Grundstückszufahrten über Verkehrsgrünflächen sind nur im Einzelfall ausnahmsweise zulässig. Dies gilt z.B. bei notwendigen Zufahrten oder für Rettungswege.

11.1.6 Geh- und Fahrrechte

Im Bebauungsplan werden im Baucluster 1 und 2 zwischen den Baufeldern an der Fuchshofstraße und den dahinterliegenden Baufeldern öffentliche Durchwegungen für die Allgemeinheit durch festgesetzte Geh- und Fahrrechte getroffen. Das Planungsziel in dieser Festsetzung besteht darin, eine zusätzliche durchgehende Wegeverbindung zwischen den Bauclustern und der Grünen Fuge Nord in Ost-West-Richtung zu schaffen. Darüber hinaus dient die Festsetzung zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Feuerwehr und der Rettungsdienste der entsprechenden Befahrbarkeit und der zweckdienlichen Nutzbarkeit des Wohngebietes.

11.1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Flächen des Planungsgebiets sind bei der öffentlichen Entwässerung bisher nicht berücksichtigt. Daher sind aus Kapazitätsgründen zusätzliche Einleitungen in das städtische Kanalnetz nur sehr stark eingeschränkt möglich. Schmutz- und Regenwasser sind daher getrennt abzuleiten und das Regenwasser muss u.a. auf den anzuschließenden Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet werden.

Die Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) hat eine Entwässerungskonzeption erarbeiten lassen, die die gebietsspezifischen Gegebenheiten, die Anforderungen des bestehenden Kanalnetzes und die Elemente der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt. Auf dieser

Grundlage wurde in enger Abstimmung mit der Verkehrsanlagen- und Freiraumplanung die Entwurfsplanung für die entwässerungstechnische Erschließung erarbeitet.

Das auf den öffentlichen Straßen im Wohngebiet anfallende Regenwasser wird grundsätzlich zunächst über kleinere, straßenbegleitende Rückhaltemulden und Rigolen in größere, zentrale Rückhaltesysteme geleitet. Diese befinden sich südlich des Bauclusters 1 und östlich der Comburgstraße Süd im Grünen Ring Nord. Der Überlauf dieser zentralen Rückhaltesysteme schließt jeweils an den Mischwasserkanal in der Fuchshofstraße an. Um das Regenwasser nicht nur zurückzuhalten, zu verdunsten bzw. gedrosselt abzuleiten, wurden für eine Nutzung des Regenwassers bspw. zur Bewässerung der Grünflächen und zur Spülung der Kanäle, Regenwasserspeicher eingeplant. Ein Speicher befindet sich im Bereich der Comburgstraße, der andere am südwestlichen Ende des Rückhaltesystems im Baucluster 1. Daher wurden Flächen dieser besagten Bereiche im Bebauungsplan mit Lage und Abbildung der Retentionsmulden festgesetzt.

11.1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und allgemeine grünordnerische Festlegungen

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch Festsetzungen und Maßnahmen soweit als möglich minimiert werden. Dazu gehören auch Maßnahmen, die dem Baugebiet als Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet sind. Sie sind vom Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz inhaltlich weitgehend übernommen worden und im Umweltbericht erläutert, der Teil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Auf Basis der durchgeführten umweltrelevanten Untersuchungen und Analysen sind die Verhältnisse einzelner gesetzlicher Schutzgüter im Plangebiet als hochwertig einzuschätzen. Höhere Bedeutung kommt in Teilen des Planbereichs einzelnen Bodenfunktionen zu. Darüber hinaus sind mit einem teilweise älteren Baumbestand, Wiesenflächen, Hecken und Gebüsch sowie blütenreichen Ruderalflächen Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung vorhanden.

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe i. S. §§ 1, 2 BauGB und § 19 BNatSchG verbunden. Von daher ist die Eingriffsregelung anzuwenden, wobei die Bewertung der Eingriffe nach dem "Leitfaden zur Anwendung des monetären Ökokontoansatzes der Stadt Ludwigsburg" vorgenommen wurde.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorkommenden Biotopstrukturen weisen im Bereich der bisherigen Gärtnereinzugungen überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung auf. Daneben kommen mit extensiv genutzten, teils aufgelassenen Kleingartenflächen, unterschiedlichen Gehölzstrukturen (Feldhecken und Einzelbäume), Wiesenflächen, Saumvegetationsflächen und blütenreicher Ruderalvegetation Bereiche mit hoher Bedeutung vor, die sich vor allem in der Grünen Fuge Nord gelegenen Kleingärten sowie östlich der Gärtnerei im Baucluster 2 in teils mosaikartigen Strukturen finden.

Bodenfunktionen mit sehr hoher Bedeutung kommen nicht vor, hohe Bedeutung besitzen die Bodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Standort für Kulturpflanzen),

- Filter und Puffer für Schadstoffe

Teile der Frei- und Vegetationsflächen des Gebiets erfüllen klimatische Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen. Allerdings ist keine hohe Bedeutung feststellbar, da Kaltluftabfluss und Luftströmung durch umgebende Barrierewirkung nur geringe Siedlungswirkung erzielen.

Für das Landschaftsbild und Erholung ist das Gebiet von geringer Bedeutung. Zwar kommen vor allem durch den Baumbestand prägende Vegetationsstrukturen vor. Durch die innerstädtische Lage und die technische Überprägung durch die ehem. Gewächshausflächen bestehen jedoch gravierende Einschränkungen. Für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind die vorkommenden Kleingartenflächen.

Soweit bau- und/oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten sind, lassen sich diese durch technische Maßnahmen vermeiden. Vor allem mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Tierarten in angrenzenden oder im Gebiet verbleibenden Lebensräumen lassen sich durch Maßnahmen wie die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper, Vermeidung von Kleintierfallen und die Festsetzung zum Vogelschutz vermeiden oder zumindest minimieren.

Die Festsetzung zum Vogelschutz dient der Minimierung der Kollisionsgefahr von besonders geschützten Vogelarten mit Glas- oder vergleichbar reflektierenden Flächen.

Beeinträchtigungen der Landschaftswasserhaushalte entstehen vor allem durch die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und den erhöhten Oberflächenabfluss aufgrund der Überbauung und Neuversiegelung (s. o.). Dabei kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen durch Netto-Neuversiegelung sowie Teilversiegelung. Durch Sicherung und Wiederverwertung geeigneten Oberbodens sowie Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und Erdüberdeckung unterbauter Flächen wie Tiefgaragen sowie die Anlage extensiver Dachbegrünungen lassen sich diese minimieren. Des Weiteren sind die Anlage von Retentionsmulden zur gedrosselten Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser weitere wichtige Maßnahmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen zur Bauzeitenbeschränkung und ökologischen Baubegleitung anzuwenden und sind vorhandene Habitatbäume sowie flächige Gehölzstrukturen über Pflanzbindungen (PFB) zu sichern.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Lebensstätten betroffener Europäischer Vogelarten, Fledermäusen, Zauneidechse sowie einer Käferart im räumlichen Zusammenhang erforderliche CEF-Maßnahmen umfassen neben die Herstellung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse, das Anbringen von Vogelnistkästen für Höhlen und Halbhöhlenbrüter, das Anbringen von Fledermausrund- und Fledermausflachkästen sowie die Aufstellung von Baumtorsi und die gesteuerte Entwicklung von Gehölzsukzessionsflächen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen und zur Aufwertung eines vorhandenen Gehölzes außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

11.1.9 Öffentliche Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die hinsichtlich des Landschaftsbildes entstehenden Beeinträchtigungen durch den Verlust prägender Strukturen und die technische Überprägung können durch die Anlage und Gestaltung öffentlicher Grünflächen (ÖG 1 bis ÖG 4) und die Gestaltung von Verkehrsgrünflächen sowie Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen minimiert werden.

Die bei den Schutzgütern Arten/Biotop, Boden, Wasser und Klima/Luft in unterschiedlichem Ausmaß verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen lassen sich zumindest teilweise durch Maßnahmen zur Gestaltung und Bepflanzung (Pflanzgebote – PFG) in Form von:

- PFG 1: Pflanzung von Einzelbäumen
- PFG 2: Flächige Gehölzpflanzung
- PFG 3: Gestaltung privater Grundstücksflächen
- PFG 4: Sonstige Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen
- PFG 5: Stellplatzbegrünung
- PFG 8: Fassadenbegrünung
- PFG 9: Begrünung Lärmschutzwand und
- die Anlage und Gestaltung öffentlicher Grünflächen (ÖG 1 bis ÖG 4)
- Festsetzung von privater Grünfläche zur Sicherung von Hausgärten

innerhalb des Gebiets kompensieren. Dies erfolgt in erster Linie durch Schaffung neuer Grünflächen und Vegetationsbeständen mit naturnaher Gestaltung und extensiver Nutzung, wodurch die Folgen hinsichtlich des Biotopverlusts teilweise ausgeglichen und/oder positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild erzeugt werden.

Die Grüne Fuge als zentral positionierte, öffentlich zugängliche Freifläche im Wohngebiet ist geprägt durch die Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und durch die Integration eines Teils der bestehenden Kleingartenanlage nördlich der Fuchshofstraße und der privaten Hausgärten im Norden. Im Bestand handelt es sich um, zum Teil parkähnliche, sehr strukturreiche Gartenanlagen mit zahlreichen alten Bäumen, kleinen Hütten, diversen Sukzessionsflächen, Streuobstrelikten und einer extensiv bewirtschafteten Kleingartenanlage im Osten.

Mit dem weitestgehenden Erhalt der kleinteiligen Gartenanlagen und der bestehenden Bäume wird hier ein wichtiger Beitrag für die Biodiversität und das Kleinklima geleistet. Im Zuge der klimatologischen Untersuchungen wurde die Grüne Fuge zwischen den Bauclustern 1 und 2 in ihrer klimatischen Funktion tiefergehend untersucht. Die bedeutende, klimatologische Funktion der Grünen Fuge, wird laut den Untersuchungen durch die Planungen voraussichtlich gestärkt. Wie in Punkt 9 dargelegt soll durch die Festsetzung von privater Grünfläche (Hausgärten) in Verbindung mit der Schaffung der grünen Fuge Nord die bestehende Freiraumqualität und die ökologische wie auch klimatische Bedeutsamkeit dieses Bereiches gesichert und weiterentwickelt werden.

11.1.10 Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bezüglich Schutzgut Arten/Biotop entstehen erhebliche anlagebedingte Eingriffe durch die Inanspruchnahme von Flächen mit mittlerer oder hoher Wertigkeit. Vor allem durch erforderliche Rodung flächiger Gehölzstrukturen und von Einzelbäumen sowie die Überbauung extensiver Wiesenflächen und Ruderalstandorten entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, wobei deren Auswirkungen sich durch den Erhalt von Bäumen und Gehölzflächen (PFB) minimieren lassen.

11.1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wurden die zu erwartenden Sportanlagenlärmwirkungen durch den Sportpark im Regelbetrieb am Tag und in der Ruhezeit am Sonntagmittag berechnet. Zur Beurteilung der Sportanlagenlärmwirkungen wurde die am 02.09.2017 in Kraft getretene Änderung der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung herangezogen.

Nach Sportanlagenlärmschutzverordnung liegen die für die Beurteilung der Sportanlagenlärmwirkungen maßgeblichen Immissionsorte in 0,5 m Abstand außerhalb vor dem am stärksten betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraums (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Wohnküchen). An diesen maßgeblichen Immissionsorten sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV einzuhalten.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte der 18. BImSchV durch den Sportlärm werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Es wird daher eine Lärmschutzwand an der Nordseite des Ludwig-Jahns-Stadions gemäß Planeintrag festgesetzt und muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen und schallabsorbierend ausgeführt werden. Des Weiteren muss die Nordfassade der Quartiersgarage vollständig geschlossen ausgeführt werden und einen Schalldämmwert von mindestens 25 dB aufweisen. Mit diesen Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an allen maßgeblichen Immissionsorten an der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

11.1.12 Herstellen von Verkehrsflächen

Die Pflicht zur Duldung von Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten / Versätze dienen der Sicherung der Herstellung / Unterhaltung des öffentlichen Straßenkörpers, sofern die Bestandsstraße einer Erneuerung unterliegen sollte. Masten und Zuleitungen für die Straßenbeleuchtung sind ebenfalls zu dulden, falls Änderungen im Bestand oder zusätzliche Beleuchtungen erforderlich sind.

11.2 Örtliche Bauvorschriften

11.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachgestaltung

Für ein einheitliches Erscheinungsbild sind flache bis flachgeneigte Dächer festgesetzt. Diese eignen sich sehr gut für die vorgeschriebene Dachbegrünung mit kombinierter PV-Nutzung. Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und

Bodenschutz, da sich somit abgeschwemmte Metalle nicht unmittelbar in der Umwelt anlagern können. Der städtebauliche Entwurf sieht Dachgeschosse vor, die Dachterrassen ermöglichen. Hier wiederum ist die Ausbildung einer einheitlichen Gesamtgestaltung der Dachterrassen von hoher Bedeutung und deshalb sind Dachüberstände nur im geringen Ausmaß zulässig.

Fassadengestaltung

Um eine dem Wohngebiet entsprechende Gestaltung zu erhalten, werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Grundsätzlich sollen die Gebäude mit Ihren Fassaden so gestaltet werden, um einer sommerlichen Aufheizung entgegenzuwirken. Mögliche Materialien sind Beton, vorvergrautes Holz oder helle bzw. weiße Putze. Grelle oder dunkle Farben sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und haustechnische Anlagen

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind in Kombination mit Dachbegrünung zugelassen und ausdrücklich erwünscht bzw. entsprechend der geltenden gesetzlichen Anforderungen gefordert. Sie müssen zum Zwecke der Gestaltung und der Gewährleistung der technischen Funktionsfähigkeit bestimmte Abstände erfüllen. Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie das Siedlungsbild nicht dominieren. Ähnliche Bestimmungen zur Dimensionierung und Abständen gelten auch für haustechnische Anlagen (z. B. Abluft- und Zuluftkamine, Antennen etc.).

Überdachte Radeinstellanlagen

Zur besseren, gestalterischen Integration dieser Nebenanlagen werden Vorgaben zur Gestaltung und bestimmten Abständen getroffen.

11.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Die städtebauliche Forderung nach einem attraktiven ansprechenden Wohngebiet erfordert Regelungen über Art, Form und Größe von Werbeanlagen. Werbeanlagen sollen so gestaltet, errichtet, angeordnet und unterhalten werden, dass in ihrer Art, Form, Größe, Farbe und Erscheinung das Gesamtbild der einzelnen Fassade, sowie den städtebaulichen Charakter der sie umgebenden Bebauung unterstützen und sich einordnen. Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade, begrenzt, um eine Überfrachtung der Fassaden zu verhindern. Die Festsetzungen bezüglich der Größe und Ausdehnung der einzelnen Anlagen dienen ebenfalls zur Verhinderung einer möglichen Überfrachtung der Fassaden. Verschiedene Werbeanlagen werden ausgeschlossen, dazu zählen insbesondere akustische, elektronische, rotierende und mit blitzendem Licht versehene Werbeanlagen, Kastenkörper, Transparente und beklebte Scheiben. Dieser Ausschluss dient dazu, das Erscheinungsbild des Straßenraums an den Fassadenfronten optisch ruhig zu halten.

11.2.3 Einfriedungen, Stützmauern

Die Einfriedungen zur Straße und die Gestaltung der Vorgärten prägen den Quartierscharakter und sind deshalb von öffentlichem und gemeinschaftlichem Interesse.

Das Mobilitäts- und Freiraumkonzept sieht vor, dass die Erschließungswege minimal dimensioniert sind. Um die Räume trotzdem großzügig wirken zu lassen, sollen die Vorzonen der Gebäude (ÖVZ) frei von Einbauten und begrenzenden Elementen sein. Sie sind zu begrünen mit niedrigen bodendeckenden Gehölzen bis max. 0,5m Höhe. Einfriedungen oder Stützmauern sind hier nur ausnahmsweise zulässig. Hierzu wurden zur genauen Lage zeichnerische und zur Dimensionierung textliche Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der Topografie des Gebietes und der Anordnung von Terrassen im Erdgeschoss, ergibt sich in einigen Bereichen ein Sockel. Wo es notwendig ist, Gelände mit einer Mauer abzufangen, dürfen diese Geländekanten maximal 0,5m hoch sein, Mehrhöhen sind innerhalb des Grundstücks abzuböschten. Einfriedungen sind begrünt zu gestalten, Zäune sind nur zulässig, wenn sie von Hecken hinterwachsen sind. Um ein einheitliches Straßenbild generieren und zugleich den Wunsch der künftigen Bewohner von Privatheit ermöglichen zu können beträgt die maximale Höhe von Zäunen 1,20m zum Straßenraum. Sie müssen einen Abstand von 0,5 m von öffentlichen Erschließungsflächen einhalten. Um Privatheit garantieren zu können beträgt dahingegen die maximale Höhe von Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken 1,60m. Zwischen Hausgruppen und Eigentumswohnungen dürfen, anders als bei Einfriedungen, die Nachbargrundstücke durch Mauerscheiben getrennt und dürfen mit einer maximalen Höhe von 2,00m und einer Länge von 3,00m dimensioniert werden.

11.2.4 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Zur Minimierung der Versiegelung auf privaten Flächen und der Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima erfolgen Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

11.2.5 Müllbehälterstandorte

Die Gestaltung von Mülltonnenplätzen ist von besonderer Bedeutung, dass sie oft augenfällig an der Straße oder in der Nähe des Eingangs liegen und somit zum Charakter des Wohngebietes beitragen.

Zur Vermeidung von negativen visuellen Wirkungen im Straßenbild und den entstehenden privaten Freiflächen sowie mit dem Ziel einer einheitlichen Gesamtgestaltung sind die ebenerdigen Standorte außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die der Materialität des Wohngebäudes entspricht.

Wenn die Müllsammelräume in der Tiefgarage untergebracht sind, ist es notwendig den Müll am Abfuhrtag nach oben zu bringen. Für diese temporäre Aufstellung der Behälter können auf dem privaten Grundstück Flächen vorgesehen werden. Die Behälter dürfen nicht auf den öffentlichen Erschließungsflächen stehen.

11.2.6 Außenantennen und Niederspannungsleitungen/Fernmeldeleitungen

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne oder Kabel gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne oder Satellitenempfangsanlage zulässig. Diese sind farblich ihrem Hintergrund anzupassen. Um Störungen im städtebaulichen Bild zu minimieren sind Niederspannungsfreileitungen nur unterirdisch zu verlegen.

11.2.7 Anzahl notwendiger Stellplätze (Kfz- und Fahrrad-Stellplätze)

Der Wohnpark Fuchshof zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Oststadt von Ludwigsburg aus. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Darüber hinaus ergibt sich eine Lagegunst durch den direkten Bezug zum Sportpark, dem Freiraum und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Fuchshofschule und KiTa's. Mit der Hauptradrouten Friedrich-Ebert-Straße ist eine attraktive und sichere Anbindung für den Radverkehr an die Innenstadt und den Bahnhof heute schon vorhanden.

Durch die geplante hochwertige ÖPNV-Anbindung und die Schaffung einer sicheren und komfortablen Radinfrastruktur als Anknüpfung ans vorhandene Hauptnetz wird diese Lagegunst noch weiter verstärkt.

Wie in Kapitel 10 beschrieben ist es das städtebauliche Ziel der Planungen ein verkehrsreduziertes Wohngebiet zu realisieren und es wird deshalb abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung ein verminderter Stellplatzschlüssel festgelegt. Mit der Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Quartiersgaragen lässt sich eine attraktive Freiraumgestaltung innerhalb der Wohnbaucuster umsetzen. Für das Quartier ergibt sich damit eine hohe Aufenthaltsqualität. Durch die zukünftige gemischte Bewohnerstruktur (Geförderter Wohnraum, Mietwohnungen, Wohngemeinschaften, Eigentumswohnungen etc.) ergibt sich ein sehr differenzierter Stellplatzbedarf. Manche der künftigen Bewohner wollen, können oder müssen sich kein eigenes privates Fahrzeug leisten und können von den beschriebenen Lagefaktoren und Empfehlungen des Mobilitätskonzeptes (ÖPNV, Car-/Bikesharing,) profitieren.

Notwendige Stellplätze

Die wichtige Maßgabe des Mobilitätskonzeptes, wird durch die Festlegung eines gestaffelten Stellplatzschlüssels nach Wohnungsgrößen Rechnung getragen. Die Staffelung bietet den Vorteil, dass dieser sich am Bedarf orientiert und eine Flexibilität aufweist die mit einem festen, über alle Wohnungsgrößen hinweg festgesetzten Schlüssel nicht erreicht werden kann. Da ein Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnformen und Größen im Wohnpark Fuchshof angestrebt wird entsteht mit der Staffelung ein geminderter Stellplatzschlüssel. In einem sozial-gemischtem Quartier gibt es Personengruppen, die kein eigenes Auto benötigen oder sich kein eigenes Auto leisten wollen / können. Ein fester Stellplatzschlüssel reagiert auf diese Gegebenheiten nicht in diesem Maße wie ein gestaffelter. Aus diesen Gründen wird deshalb abweichend von der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen nach § 37 (1) LBO festgesetzt, dass bei Wohnungen mit Wohnungsgrößen mit bis 63m² auf 0,6, bei Wohnungen mit bis 79m² auf 0,8, bei Wohnungen ab 80m² auf 1,0 und je Doppel- und Reiheneinheit 1,2 Kfz-Stellplätze hergestellt werden müssen.

Notwendige Stellplätze für geförderten Wohnraum

Der Bau von notwendigen Stellplätzen bei Wohnungen macht einen nicht unerheblichen Anteil der Baukosten aus - und damit auch mittelbar der späteren Mieten. Da dies vor allem im sozialen Mietwohnungsbau einen wichtigen Faktor bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

darstellt, wird hier im Besonderen ein geminderter Stellplatzschlüssel für geförderten Wohnraum festgelegt.

Um dringend benötigten Wohnraum kostengünstig schaffen zu können, wird daher abweichend von der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Kfz-Stellplätzen nach §37 (1) LBO festgesetzt, dass Stellplätze für nach dem Landeswohnraumfördergesetz bzw. Landeswohnraumförderprogramm Baden-Württemberg geförderte Mietwohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf jeweils rund 80 % des gestaffelten Stellplatzschlüssels reduziert werden. Dies bedeutet, dass bei Wohnungen mit bis zu 63m² 0,5, bei Wohnungen mit bis zu 79m² 0,6 und bei Wohnungen über 80m² 0,8 Stellplätze je Wohnung hergestellt werden müssen.

Nur eine langfristige Mietpreis- und Belegungsbindung rechtfertigt planerisch eine auf Dauer angelegte Verminderung der geforderten Stellplätze. Daher ist eine Bindungsfrist der geförderten Wohnungen von mindestens 30 Jahren sowie eine vertragliche Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen (Kaufvertrag, städtebaulicher Vertrag o.Ä.) Voraussetzung für die Stellplatzreduzierung.

Notwendige Fahrrad-Stellplätze

Im Wohnpark Fuchshof soll die Nutzung von Fahrrädern, E-Bikes, Pedelecs und Lastenrädern gefördert werden. Es werden im Fuchshof und Umgebung neue Fahrradwege geschaffen mit einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie an die übergeordneten Radrouten. Die Attraktivität für Radfahrer ist ein Baustein im Mobilitätskonzept, welches die zukünftigen Bewohner motivieren möchte auf das eigene Auto zu verzichten. Es ist deshalb elementar, dass die Gebäude ausreichende und attraktive Abstellanlagen für Fahrräder anbieten. Im Bebauungsplan ist deshalb die notwendige Fahrrad-Stellplatzanzahl gestaffelt nach Wohnungsgrößen vorgeschrieben.

11.2.8 Geländemodellierung

Ziel der hier formulierten Vorschriften ist es, die Grundstücksverhältnisse an die Nachbargrundstücke und an die geplanten Straßenniveaus anzugleichen, sodass einerseits eine möglichst uneingeschränkte Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Andererseits sollen städtebauliche Spannungen und visuelle Belastungen, bspw. durch zu hohe und zu steile Geländeversprünge / Stützmauern innerhalb des Grundstücks und an den Grundstücksgrenzen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden Vorschriften zu Stützmauern eingeführt, welche sicherstellen sollen, dass eine dem Gelände angepasste Bebauung erfolgt und gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und der Bestandsbebauung am Alten Oßweiler Weg visuell wirksame Stützmauern auf ein Mindestmaß reduziert werden.

12. Bodenordnung, Flächenbilanz und Kosten

12.1 Bodenordnung

Da sich die Flächen für die geplanten Nutzungen im Eigentum der Stadt Ludwigsburg befinden, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

12.2 Flächenbilanz

Bruttobaugebiet	ca.	112.511 m²	100 %
Nettobauland	ca.	52.280 m²	46,5 %
Davon:			
- Wohnbaufläche		49.030 m ²	43,6 %
- Sondergebiet		3.250 m ²	2,9 %
Grünflächen	ca.	36.741 m²	32,7 %
Davon:			
- öffentliche Grünfläche		32.028 m ²	28,5 %
- Verkehrsgrün		2.594 m ²	2,3 %
- private Grünflächen		2.119 m ²	1,9 %
Verkehrsflächen	ca.	23.490 m²	20,8 %

12.3 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Ludwigsburg durchgeführt. Die entstehenden Erschließungskosten werden durch den Erlös der Grundstücke gedeckt.

13. Gutachterliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende gutachterliche Grundlagen, Planungen und Fachkonzepte zugrunde:

13.1 Rahmenplanung

- RAHMENPLAN FUCHSHOF erstellt von Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, vom 31.08.2017
- Rahmenplan „Fuchshof“ – Erläuterungsbericht erstellt von Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, vom 31.08.2017
- Lageplan Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Fuchshof erstellt von Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, vom 31.08.2017

- **Begründung zum Aufstellungsbeschluss – Bebauungsplan „Fuchshof“ Nr.045/02** erstellt von Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, vom 31.08.2017
- **Rahmenplanung Entwicklungsbereich Ost und Obweil – Verkehrliche Untersuchung** erstellt von SHP Ingenieure, Hannover, vom August 2016

13.2 Fachkonzepte und Planungen

- **Dokumentation Freiraumkonzept Fuchshof** erstellt von koeber landschaftsarchitektur, Stuttgart, vom November 2019
- **Verkehrsplanerische Untersuchung und Erstellung eines Mobilitätskonzeptes** für das Baugebiet Fuchshof in Ludwigsburg (LB18) erstellt von KARAJAN Ingenieure, Beraten + Planen, Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart, vom 02.10.2019
- **Lageplan Städtebaulicher Entwurf, Variante B – „Zukunft“** erstellt von WICK+PARTNER, ARCHITEKTEN UND STADTPLANER, Stuttgart, vom 31.10.2019
- **Energiekonzept Fuchshof Ludwigsburg** erstellt von EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie- Gebäude- und Solartechnik mbH, Stuttgart, vom 05.07.2021
- **Bebauungsplan „Fuchshofstraße“, Planungskonzept – Gesamtplan** erstellt von Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung vom 19.03.2021
- **VORABZUG Erschließung Wohnbebauung Fuchshof – Baucluster 1,2 und Comburgstraße Süd, Entwurfsplanung** erstellt von ISTW PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH, Ludwigsburg, vom September 2022
- **Bebauungsplan „Fuchshofstraße“ 045/02, Luftbild 2021** erstellt von Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung vom 16.01.2023
- **Fachkonzepte aktueller Sachstand** erstellt von Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung vom 20.12.2022

13.3 Artenschutz und Grünordnung

- **Artenschutzrechtliche Konzeption** erstellt von Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, vom 27.01.2022 / 23.02.2022 ergänzt am 28.10.2022 / 16.01.2023
- **Fachbericht Arten- und Biotopschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG und ergänzender Prüfung nach § 19 BNatSchG /UschadG „Bebauungsplan „Fuchshof“ Teilbereich „Ehemalige Gärtnerei Jäger““** erstellt von Planungsbüro Gottfriedsen & Kollegen, Rottenburg, vom Februar 2018
- **Fachbericht Arten- und Biotopschutz**
 - strenge artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG
 - weitere geschützte Arten
 - Habitate, Biotope
 - Maßnahmenerstellt von Planungsbüro Gottfriedsen & Kollegen, Rottenburg, vom 15.08.2020
- **Grünordnungsplan** erstellt von g2-Landschaftsarchitekten PartG mbB, Stuttgart, vom 20.12.2022

13.4 Luftbildauswertung / Kampfmittel

- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung** Sportpark Ost, östlicher Bereich Ludwigsburg – Oßweil erstellt von R. Hinkelbein, Filderstadt, vom 14.08.2017
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung** Sportpark Ost, westlicher Bereich Ludwigsburg – Oßweil, erstellt von R. Hinkelbein, Filderstadt, vom 14.08.2017

13.5 Lärm

- **Ergebnisdokumentation Entwicklungsbereich Ost Oßweil Zusammenfassung der Ergebnisse der weitergeführten Schalltechnischen Überprüfung für den Entwicklungsbereich Ludwigsburg Ost/Oßweil Planungsstand Variante B.1 vom 28.11.2019** erstellt von FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, vom 08.06.2020

13.6 Verkehr

- **Verkehrsanalyse 2014 Oststadt-Oßweil** erstellt von PLANUNGSGRUPPE KÖLZ GmbH, Ludwigsburg, vom Februar 2015

14. Planverwirklichung/ Durchführung

Das Bebauungsplanverfahren soll in Q3 2023 abgeschlossen werden. Die ersten Erschließungsmaßnahmen könnten Ende 2023 begonnen werden.

II. Umweltbericht

Siehe Anlage 3.2

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.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 10.08.2023

Avni Veselaj

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung