



LUDWIGSBURG

FACHBEREICH
STADTPLANUNG
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften

**„Klinikum Meiereistraße 1“
Nr. 013_15_00**

**Begründung
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)**

Ludwigsburg, 15.02.2024

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB	3
3. Lage im Raum / Plangebiet	4
4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung	5
5. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht	6
6. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs und seine Umgebung.....	8
7. Planung.....	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
9. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO)	15
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	15
11. Gutachten	16
12. Ver- und Entsorgung	16
13. Bodenordnung / Flächen	16
14. Planverwirklichung.....	16

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (BauGB);
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist (BauNVO);
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422);
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZV).

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung - gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Klinikum Meiereistraße 1“ Nr. 013_15_00 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt; die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a BauGB sind dafür gegeben.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen und unterstützt eine geordnete Innenentwicklung. Mit einer Plangebietsgröße von ca. 1.700 qm wird der Schwellenwert für Bebauungspläne der Innenentwicklung von 20.000 qm Grundfläche unterschritten. Diese Aussage gilt auch, wenn die erwartbaren Grundflächen des Bebauungsplans „Klinikum Harteneckstraße“ Nr. 013_14_00 (Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2020) mit einbezogen werden.

Die Neuordnung ist auf einem bereits jetzt weitgehend überbauten Grundstück mit einem geringen Grünflächenanteil geplant. Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen nach dem BauGB sind nicht zu erkennen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Bauvorhaben für das Klinikum Ludwigsburg sind nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch in Bezug auf die geringe Flächengröße ergibt sich kein Hinweis auf Erfordernis einer standortbezogenen Prüfung des Einzelfalls.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Entsprechende Gebietskulissen sind im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Auch existieren im weiteren Umfeld des Plangebiets keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann.

3. Lage im Raum / Plangebiet



Abb.: Übersichtslageplan, Stadt Ludwigsburg, 2023

Das Klinikum Ludwigsburg liegt in der Oststadt der Stadt Ludwigsburg in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Schlossgärten im Westen und dem Alten und Neuen Friedhof im Osten.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Baugrundstück Meiereistraße 1 bzw. die südliche Teilfläche des klinikeigenen Flurstücks 1467/2. Nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind die Klinikgebäude Harteneckstraße 32 und 34. Im Einzelnen gilt die in der Planzeichnung des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 15.02.2024 getroffenen Abgrenzung.

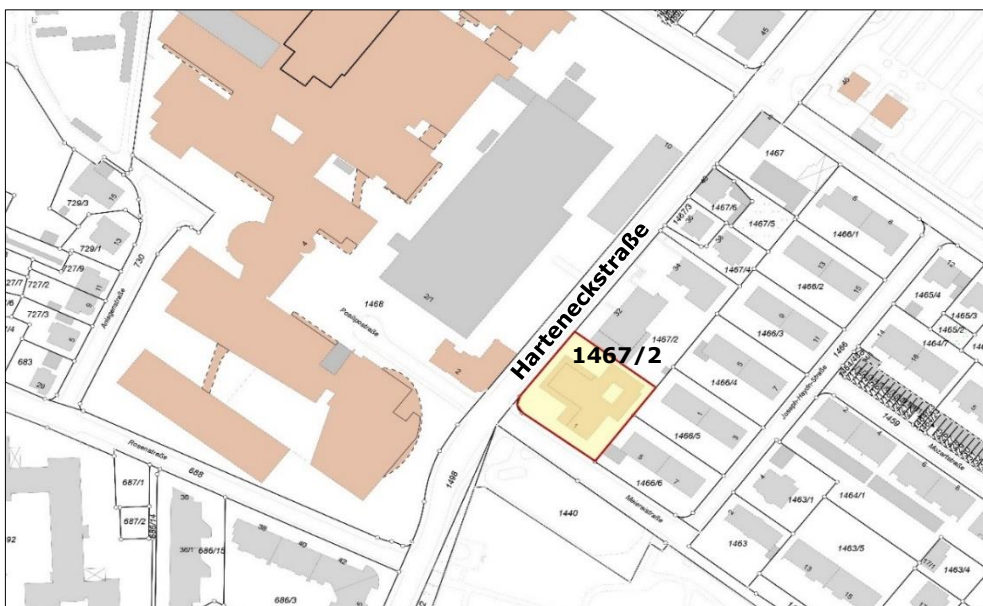


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan in Katasterauszug, Stadt Ludwigsburg, 2023

4. Planerfordernis / Ziel und Zweck der Planung

Das Baugrundstück 1467/2 ist bereits vollständig bebaut und im Eigentum des Klinikums Ludwigsburg. In der vom Bebauungsplan betroffenen Teilfläche Meiereistraße 1 ist bisher eine klinikeigene Fachschule für Pflegekräfte untergebracht.

Die Regionale Klinikholding RKH verlagert die Fachschule und beabsichtigt, das sanierungsbedürftige Gebäude dann zurückzubauen. Auf dem Baugrundstück soll dann Neubau eines Klinikgebäudes für ambulante Behandlungen errichtet werden. Die vorgesehenen klinischen Nutzungen sind am Klinikstandort Posilipostraße bereits vorhanden. Mit der Zusammenlegung der Nutzungen in dem Neubau reagiert das Klinikum auf geänderte medizinische Anforderungen und aktuelle Raumbedarfe.

Die geplante Bebauung folgt den strategischen Vorschlägen des städtebaulichen Rahmenplans Klinikum, den Klinikum und Stadt zusammen für die langfristige Sicherung des Klinikstandorts erarbeitet haben. Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat den Rahmenplan 2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verbindlich beschlossen.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden die städtebaulichen Empfehlungen des Rahmenplans in verbindliches Planungsrecht umgesetzt. Die Ziele und Zwecke der Planung sind im Rahmenplan umfassend dargestellt.

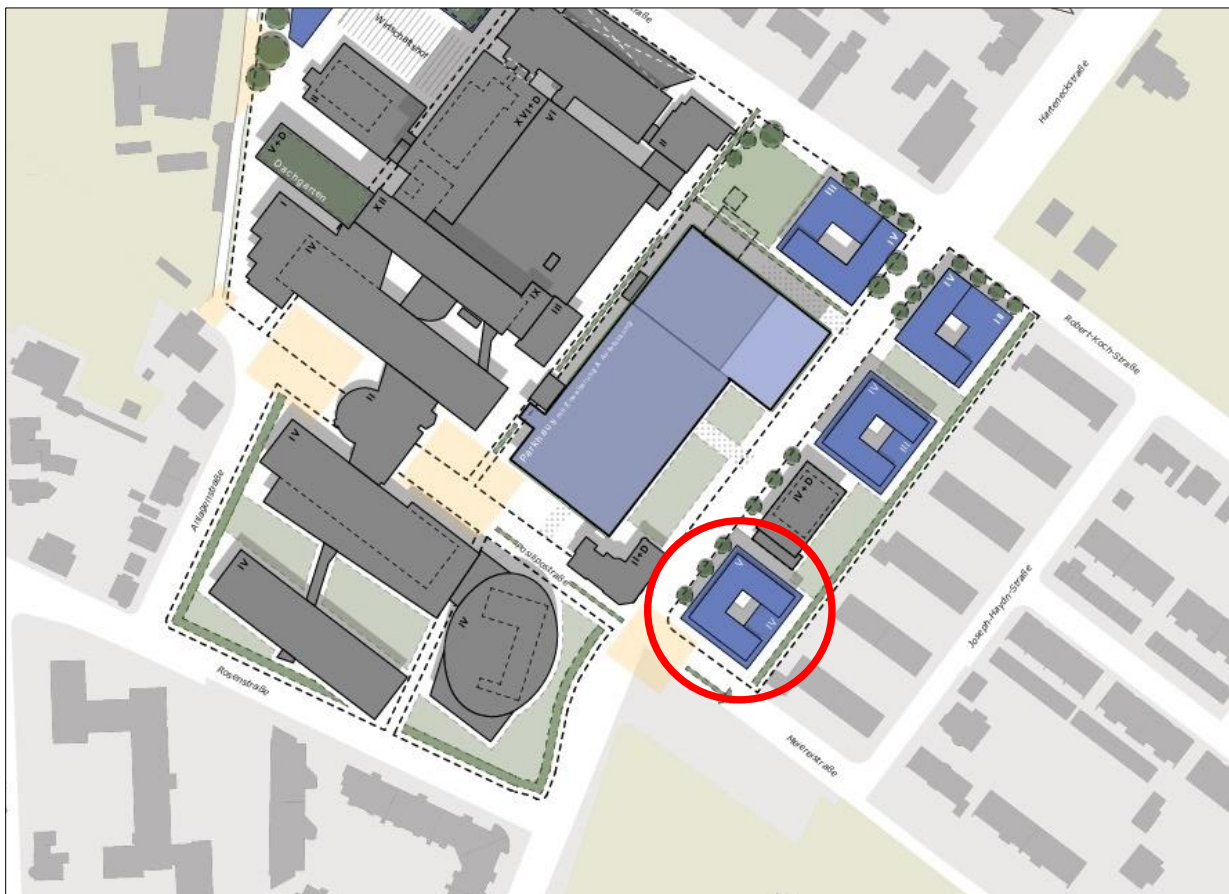
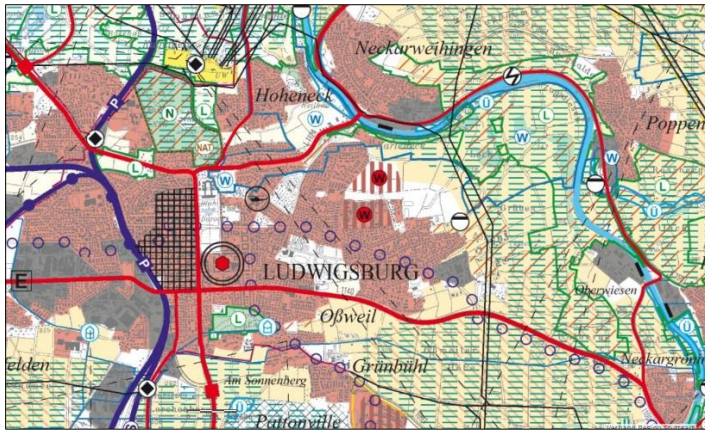


Abb.: Rahmenplan Klinikum Ludwigsburg, Bebauung, Plan 19, Wick + Partner, 2021

5. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht

5.1. Regionalplan



Die Stadt Ludwigsburg ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 aufgrund seiner Lage im Verdichtungsraum Stuttgart und auf der Landentwicklungsachse Stuttgart - Ludwigsburg- Bietigheim-Bissingen - Heilbronn als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Regionalplan als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“

nachrichtlich dargestellt. Dem Vorhaben stehen keine regionalplanerischen Ziele und Grundsätze entgegen.

5.2. Flächennutzungsplan (FNP)

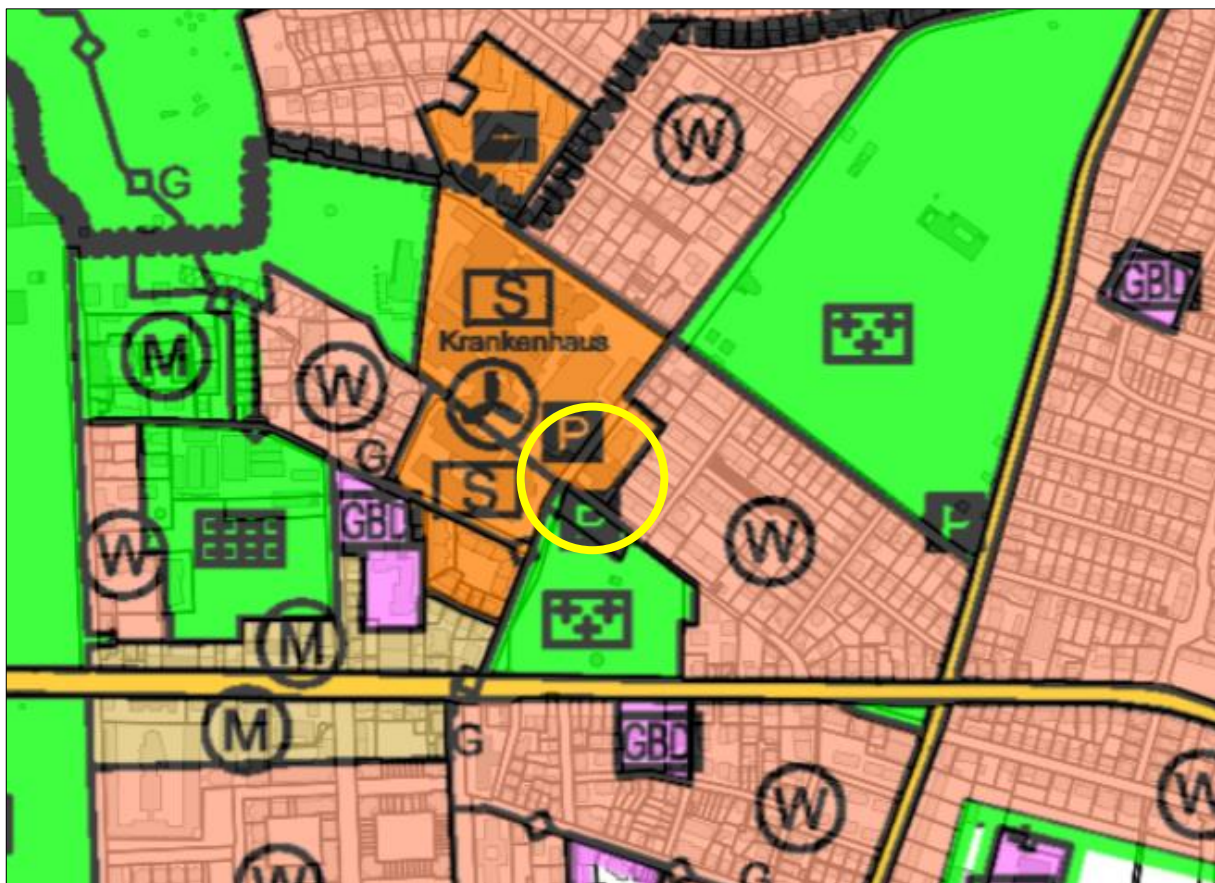


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1984

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart, genehmigt am 03.04.1984, aktualisiert durch Änderungen und Berichtigungen mit Stand 18.02.2023, liegt das Plangebiet auf einer als Sondergebiet „Krankenhaus“ dargestellten Fläche und entspricht damit der geplanten baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan unterstützt die vorrangigen Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung. Änderungen sind auch bei einer Überarbeitung des FNP nicht zu erwarten.

5.3. Verbindliche Bauleitpläne

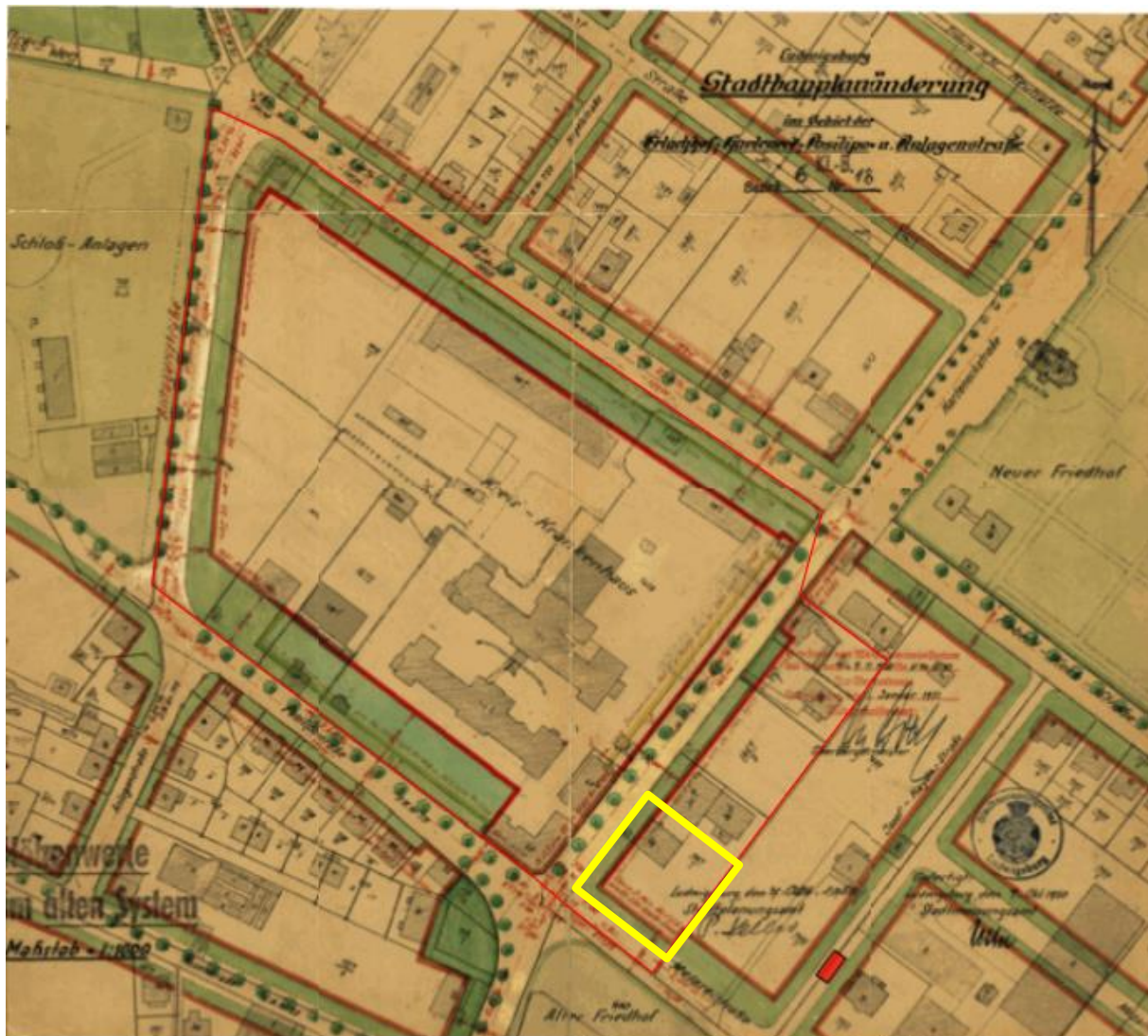


Abb.: Übergeleiteter Ortsbauplan Nr. 6_18, Stadt Ludwigsburg

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des übergeleiteten Ortsbauplan Nr. 6_18, in Kraft getreten am 06.01.1951, in Verbindung mit der Anbauvorschrift 1 Ziffer 1a vom 07.03.1923. Der Ortsbauplan regelt mit Baugrenzen zur Harteneck- und Meiereistraße die überbaubare Grundstücksfläche. Nach der Anbauvorschrift ist das Plangebiet als „Wohnviertel“ mit maximal „zwei vollen Stockwerken“ festgesetzt.

Die bestehende Krankenpflegeschule auf dem Baugrundstück Meiereistraße 1 wurde mit Befreiungen vom geltenden Planungsrecht genehmigt.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Klinikum Meiereistraße 1“ treten alle bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzungen außer Kraft.

6. Bestand innerhalb des Geltungsbereichs und seine Umgebung

6.1. Nutzungs und Bebauungsstruktur



Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der Harteneckstraße und der Meiereistraße gegenüber dem Haupteingang des Klinikums an der Posilipostraße und der zentralen Parkierungsanlage des Klinikums. Die stadträumliche Situation prägen auf der Westseite das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude, Posilipostraße 2, und der markante Neubau des Frauen-Kind-Zentrums. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt das Klinikgebäude Harteneckstraße 32 mit 4 Vollgeschossen an.

Wohnbebauung an der Joseph-Haydn-Straße schließt den Baublock nach Osten ab. Deren einheitliche Bebauung mit dreigeschossigen Zeilenbauten ist in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Unmittelbar grenzen die Wohngebäude Meiereistraße 5-7 und Joseph-Haydn-Straße 1-3 an das Plangebiet an.

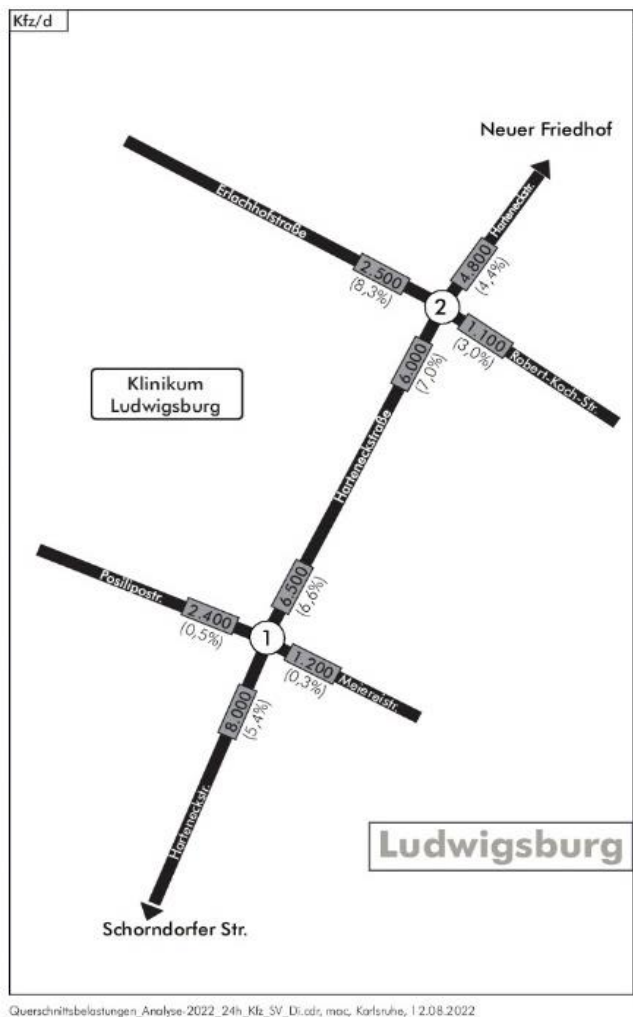
Der denkmalgeschützte Alte Friedhof im Süden schirmt das Plangebiet visuell von der Harteneckstraße ab. Vor dem Friedhof erweitert sich der Straßenraum der Meiereistraße um einen öffentlichen Parkplatz.

6.2. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Harteneckstraße an das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Ludwigsburg angebunden.

Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans ist die Verkehrsuntersuchung und das Mobilitätskonzept des Planungsbüros Modus Consult, Karlsruhe, 2019. Das Gutachten untersuchte die verkehrlichen Auswirkungen für den Klinikstandort insgesamt unter Berücksichtigung der Nutzungsveränderungen beim Klinikum sowie des Stellplatzangebots.

Der Ziel- und Quellverkehr des Klinikums bestimmt das Verkehrsaufkommen in der Harteneckstraße.



Am Knotenpunkt Harteneckstraße/Meiereistraße wurden in der Verkehrszählung 2018 mit 10.200 Kfz pro Tag die höchste Verkehrsmenge erfasst. Im weiteren Verlauf der Harteneckstraße nach Norden hinter dem Knotenpunkt Erlebachstraße nimmt das Verkehrsaufkommen deutlich ab. In der Verkehrsprognose für das Jahr 2030 wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrserzeugung durch das Klinikum aufgrund der geringen Erweiterungen im Angebot aber mehr Personal und mehr ambulanter Patienten in Summe um eine zusätzliche Verkehrsmenge von ca. 850 Kfz-Fahrten pro Tag erhöht.

Erneute Verkehrserhebungen bestätigen den aktuell allgemeinen beobachteten Trend, dass die Kfz-Verkehrsmengen nicht weiter zunehmen. Am Knotenpunkt Harteneckstraße/Meiereistraße wurden in der Verkehrsanalyse 2022 maximal 8.000 Kfz pro Tag erfasst.

Abb.: Querschnittsbelastungen in Kfz/24h, Analyse 2022, Modus Consult, 2023

6.3. Lärmbelastung

Das Plangebiet liegt in einem durch Lärmimmissionen erheblich vorbelasteten Bereich. Grund sind im Wesentlichen die Verkehrslärmimmissionen von der Harteneckstraße und die gegenüberliegende Hauptzufahrt zum Klinikum in der Posilipostraße. In der Lärmkartierung zum Lärmaktionsplan 2018 wurden an der Fassade von Gebäude Harteneckstraße 40 Lärmpegel von 65,8 dB(A) tags und 57,6 dB(A) nachts bei einem Verkehrsaufkommen von 8.000 bis 8.500 Kfz in 24 Stunden ermittelt.

Vergleichbare Lärmpegel wurden auch in der Lärmschutzuntersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Krankenhaus“ Nr. 013_09 ermittelt. Bereits 1988 ging der Gutachter an der Westfassade von Gebäude Meiereistraße 1 im Analysefall von den Lärmpegeln 65,9 dB(A) tags und 56,9 dB(A) nachts aus. Prognostiziert wurden damals bis zum Jahr 2000 unter Berücksichtigung der baulichen Erweiterung und allgemeinen Verkehrsentwicklung Lärmpegel von 66,4 dB(A) tags und 57,4 dB(A) nachts.

7. Planung

7.1. Bebauung

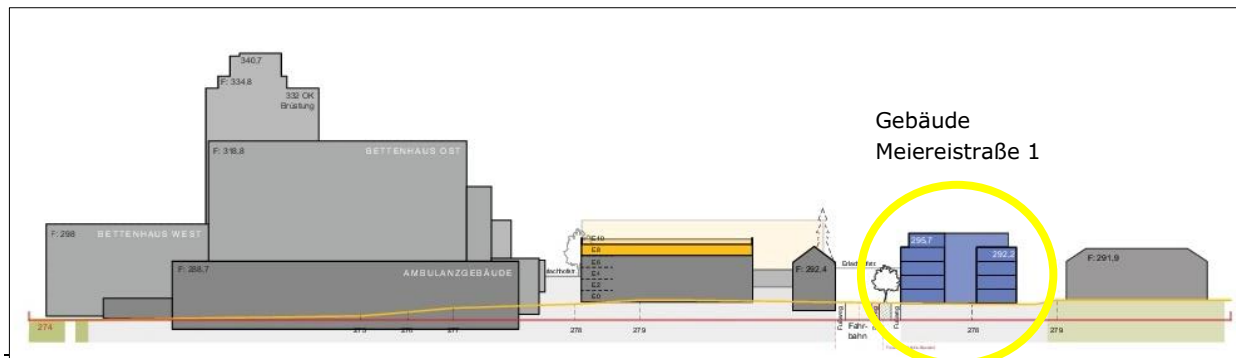


Abb.: Rahmenplanung Klinikum, Prinzipschnitt auf Höhe Meiereistraße, Wick+Partner, 2019

Der Bebauungsplan setzt den Bebauungsvorschlag der städtebaulichen Rahmenplanung „Klinikum Ludwigsburg“ um. Den Bereich um die Harteneckstraße sieht die Rahmenplanung als einen der wichtigsten Entwicklungsbereiche für das Klinikum. Mit der geplanten Erweiterung des Klinikparkhauses ist dieser Bereich insbesondere für ambulante Behandlungen verkehrsgünstig erschlossen.

Städtebaulicher Maßstab für die Körnung und Höhenentwicklung ist das Bestandsgebäude Harteneckstraße 32. An der Harteneckstraße sollen Klinikgebäude als Einzelgebäude in offener Bauweise mit 4-5 Geschossen entstehen, die der ausgeprägten Topografie des Straßenverlaufs folgen.

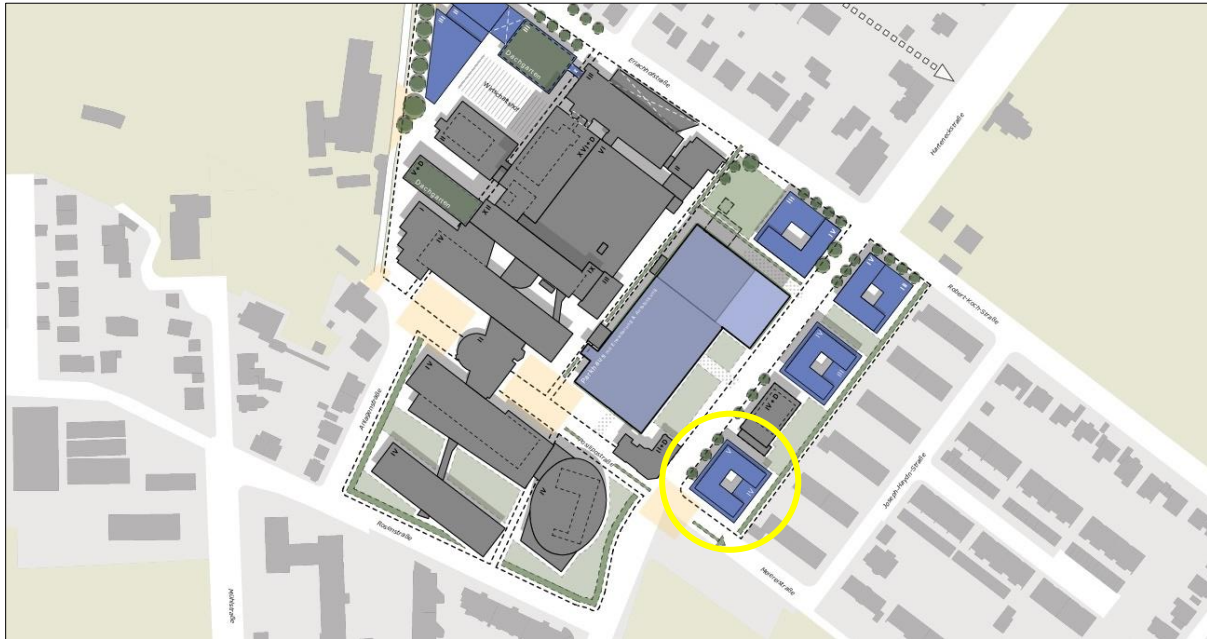


Abb.: Rahmenplanung Klinikum, Bebauungskonzept, Wick+Partner, 2019

Eine möglichst geschlossene Bebauung mit weniger lärmempfindlichen Kliniknutzungen auf der Ostseite der Harteneckstraße wirkt gegenüber der Wohnbebauung an der Joseph-Haydn-Straße als aktiver Lärmschutz.

7.2. Verkehrliche Erschließung und Parkierung

Das Plangebiet ist durch die Harteneckstraße und die Meiereistraße verkehrsgünstig erschlossen. Der Bedarf an Kfz-Stellplätzen kann in dem Klinikparkhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Harteneckstraße abgedeckt werden. Mit der geplanten Erweiterung des Parkhauses um ca. 400 Stellplätze erhöht sich die verkehrliche Lagegunst für Kliniknutzungen auf der Ostseite der Harteneckstraße. Kurze Wege zu Parkieranlagen sind vor allem für ambulante Behandlungen am Klinikum von Interesse, an denen immer höherer Bedarf besteht.

Die Erreichbarkeit des Klinikstandorts verbessert sich insgesamt durch den laufenden Ausbau des innerstädtischen Radverkehrsnetzes. Der städtebauliche Rahmenplan empfiehlt dazu Infrastrukturmaßnahmen für den Radverkehr in der Harteneckstraße.

Die Haltestelle „Klinikum“ in der Harteneckstraße wird von den zwei Buslinien 422 und 443 angefahren. Die beiden Richtungshaltestellen liegen unmittelbar am Rand des Plangebiets. Vergleichbar günstig ist auch der zentrale Taxi-Stand am Haupteingang Posilipostraße erreichbar.

Soweit mobilitätseingeschränkte Menschen ambulant behandelt werden müssen, ist die Zufahrt mit Krankentransporten direkt am Behandlungsort Meiereistraße 1 wichtig. Die Erschließung des Plangebiets ermöglicht es, den Zu- und Abfahrtsverkehr durch Krankentransporte von der Meiereistraße aus am tiefsten Geländepunkt des Baugebiets zu organisieren.

Das Klinikum betreibt schon seit vielen Jahren ein betriebliches Mobilitätsmanagement mit dem Ziel, den Modal Split unter den Beschäftigten zugunsten des ÖPNV, Rad- und Fußverkehrs zu verändern. Weniger Kfz-Verkehr trägt zur Reduktion der Verkehrslärmimmissionen am Klinikstandort bei. Zusammen mit der geplanten Erweiterung des Klinikparkhauses und Maßnahmen zur Verbesserung der Parkhauserschließung wird langfristig eine noch stärkere Bündelung des Kfz-Ziel- und Quellverkehrs verfolgt. Erwartung ist, dass dies auch zur Entlastung der umliegenden Wohnquartiere von Verkehrslärmimmissionen beiträgt.

Aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind in der gegebenen städtebaulichen Situation und der vorhandenen Kliniknutzung nicht umsetzbar.

7.3. Freiraumkonzept

Für den Bereich Meiereistraße 1 empfiehlt die städtebauliche Rahmenplanung, die Begrünung des Blockinnenbereichs zwischen Harteneckstraße und Joseph-Haydn-Straße für die bessere Vernetzung der beiden öffentlichen Grünflächen des alten und neuen Friedhofs zu nutzen.

Als Ausgleich für eine hohe Grundstücksausnutzung sollen die Dachflächen begrünt werden.

Weiterer Vorschlag ist, den öffentlichen Parkplatz am alten Friedhof im Zuge der Erweiterung Klinikparkhaus als städtischen Freiraum zu entwickeln. Konkret wird eine Spielplatznutzung vorgeschlagen, die Klinikbesuchern und der Wohnbevölkerung gleichermaßen zugutekommen könnte.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet Klinikum (SO) ausgewiesen. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für ambulante Behandlung und medizinische Dienstleistungen, niedergelassene Ärzte und selbständige Therapeuten, klinikbezogene Verwaltung, Lehre und Ausbildung, Serviceleistungen für Patienten und Besucher, soweit sie auch in einem Mischgebiet nach §6 BauNVO zugelassen werden können und das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet Klinikum nach §11 Abs. 2 BauNVO folgt der bereits erfolgten Ausweisung als Sondergebiet in den Bebauungsplänen 013_05_00 und 013_09_00 und entspricht der heute bereits ausgeübten baulichen Nutzung. Der vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg als Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene städtebauliche Rahmenplan Klinikum unterstützt ausdrücklich die weitere bauliche Entwicklung des Klinikstandorts beidseits der Harteneckstraße mit der Ausweisung als Sondergebiet.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ weist für Sondergebiete keine konkreten Orientierungswerte aus. Die geplanten baulichen Kliniknutzungen werden von ihrer Schutzbedürftigkeit einem Mischgebiet (MI) gleichgesetzt. In dem vorbelasteten Bereich liegen die Lärmpegel an den Plangebietsgrenzen zur Harteneckstraße und Meiereistraße über den lärmtechnischen Orientierungswerten für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange spricht für die Zurückstellung der Belange des Schallschutzes:

- Die Entscheidung für den Standort des Klinikums Ludwigsburg als Krankenhaus der Zentralversorgung in seiner heutigen Form ist bereits in den 1970er Jahren gefallen. Die zentrale Lage im Stadtgebiet Ludwigsburg sichert der Ludwigsburger Bevölkerung eine gut erreichbare medizinische Versorgung.
- Die geplanten baulichen Nutzungen sind überwiegend heute schon auf dem Klinikgelände untergebracht. Der räumliche Bezug zu den anderen medizinischen Nutzungen ist notwendig bzw. macht die Qualität der medizinischen Versorgung aus.
- Der Standort Meiereistraße 1 ist für das Klinikum aufgrund seiner zentralen Lage an der Harteneckstraße und der räumlichen Nähe zum Haupteingang und des Parkhauses von großem Interesse für ambulante medizinische Behandlungen sowie bauliche Nutzungen, die gut erreichbar sein sollen, hohe Nutzungsfrequenz aufweisen und keinen direkten Bezug zu den Operationssälen benötigen. Die direkte Zuordnung zum Parkhaus gewährleistet, dass der durch den motorisierten Ziel- und Quellverkehr induzierte Verkehrslärm sowohl im Plangebiet als auch der angrenzenden Wohnbebauung an der Joseph-Haydn-Straße wesentlich reduziert werden kann.

- Nach dem geltenden übergeleiteten Ortsbauplan ist bisher im Plangebiet eine Wohnnutzung mit deutlich höherem Schutzanspruch allgemein zulässig. Mit der Ausweisung eines Sondergebiets Klinikum sind nur noch bauliche Nutzungen mit geringerer Lärmempfindlichkeit zulässig. Das SO wirkt außerdem als Schallschutzbebauung gegenüber der Wohnbebauung und trägt damit insgesamt zur Verbesserung der Lärmverhältnisse bei.

Als Art der baulichen Nutzung ist außerdem festgesetzt, dass Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung unzulässig sind. Damit wird erreicht, dass ausschließlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung entstehen. Fremdwerbung ist im Umfeld des Klinikums und des denkmalgeschützten Alten Friedhofs nicht vertretbar. In diesem Bereich hat eine schnelle Erreichbarkeit der klinischen Nutzungen oberste Priorität. Werbung bindet zusätzliche Aufmerksamkeit und erschwert die Orientierung vor Ort.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt:

- a) durch eine zulässige Überbauung des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,7. Dieses Nutzungsmaß erlaubt eine angemessene bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks. Das Klinikum Ludwigsburg ist aufgrund der fehlenden Flächenreserven auf eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke angewiesen. Nach den Empfehlungen des Rahmenplans ist das Nutzungsmaß an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Der Orientierungswert für die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) nach §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eingehalten.
- b) durch eine maximale Gebäudehöhe (GH max.). Festgesetzt ist, dass die Oberkante der Decke (Rohfußboden) über dem obersten Vollgeschoss die Höhe von 293,0 m ü.N.N. nicht überschreiten darf. Diese max. Gebäudehöhe lässt bis zu vier Vollgeschosse nach den Empfehlungen des städtebaulichen Rahmenplans zu. Die Attika des nördlich angrenzenden Klinikgebäudes Harteneckstraße 32 liegt bei 296,35 m ü.N.N. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 293,0 m folgt die Höhenentwicklung im Plangebiet der Topografie der Harteneckstraße. Die Festsetzung ist auch gegenüber den benachbarten Gebäuden Posilipostraße 2 und Meiereistraße 5-7 in der örtlichen Situation städtebaulich vertretbar, deren Firsthöhen geringfügig niedriger als die festgesetzte GH max. sind.

Werden vier Vollgeschosse realisiert, kann der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl (GFZ) nach §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der festgesetzten GRZ von 0,7 überschritten werden. Eine Überschreitung ist nach den Voruntersuchungen des Rahmenplans begründet.

Der Bebauungsplan setzt zusätzlich fest, dass die zulässige Grundfläche ausnahmsweise durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden kann, wenn dies zu einer wesentlichen Erschwerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung führt. Diese Regelung berücksichtigt die Lage des Baugrundstücks im Kreuzungsbereich von zwei Straßen und die erhöhten Anforderungen der Kliniknutzung an Erschließungsflächen. Da aus ökologischen und stadtklimatischen Gründen der nach §19 Abs. 4 BauNVO festgelegte Mindestanteil an begrünbaren Flächen gesichert werden soll, ist die Ausnahme an eine Ausgleichspflicht für eine Fassadenbegrünung gekoppelt.

8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche leitet sich aus den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung ab. Anders als in der bestehenden Situation und abweichend von dem übergeleiteten Planungsrecht wird unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen der Abstand gegenüber der Wohnbebauung an der Joseph-Haydn-Straße vergrößert.

Nach den Empfehlungen des städtebaulichen Rahmenplans ist eine offene Bauweise mit der Abweichung vorgesehen, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Für die Kliniknutzung kann es aus betrieblichen Gründen erforderlich werden, die Bebauung im Plangebiet Meiereistraße mit dem nördliche angrenzenden Gebäude Harteneckstraße 32 baulich zu verbinden. Mit der abweichenden Bauweise wird diese Anforderung planungsrechtlich zulässig. Ansonsten folgt der Bebauungsplan der Empfehlung des städtebaulichen Rahmenplans mit einer offenen Bauweise.

Ansonsten folgt der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer offenen Bauweise der Empfehlung des Rahmenplans, die Bebauung auf der Ostseite der Harteneckstraße durch Einzelbaukörpern städtebaulich zu gliedern.

8.4. Stellplätze und Garagen, Ein- und Ausfahrten

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur längs der Meiereistraße zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Beide Regelungen gehen davon aus, dass der ruhende Verkehr dem zentralen Klinikparkhaus zugeordnet ist und ebenerdige Stellplätze im Wesentlichen nur für Krankentransporte mobilitätseingeschränkter Menschen sowie Ver- und Entsorgung erforderlich werden. Aufgrund der besonderen Erschließungsfunktion der Harteneckstraße sollen diese Stellplätze über die Meiereistraße angefahren werden.

Ein- und Ausfahrten auf das Baugrundstück sind ausschließlich an der Meiereistraße zulässig. Grundstückszufahrten an der Harteneckstraße sind aus verkehrlichen Gründen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die örtlichen Verkehrsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

8.5. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat grundsätzlich festgelegt, dass nicht bebaute und befestigte Grundstücksflächen flächig zu begrünen, insektenfreundlich und naturnah zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan zu Beleuchtung und Verglasungen tragen zum Schutz von Fauna und Flora auf dem intensiv genutzten Klinikgrundstück bei.

8.6. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen und Pflanzungen

Als Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Klimaanpassung und Erhalt der Artenvielfalt sind die obersten Dachflächen extensiv zu begrünen. Zur Qualitätssicherung der Dachbegrünung sind Mindestanforderungen an die Art der Bepflanzung und die Aufbauhöhe definiert. Ausnahmen von der Pflicht zur Dachbegrünung gelten für haustechnische Anlagen, Oberlichter und sonstige befestigte Flächen. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme ist, dass die genannten Anlagen in der Fläche untergeordneten Umfang sind. Bei sonstigen befestigten Flächen z.B. kleiner Terrassenfläche vor Behandlungszimmer kann Unterordnung auch durch Anlage einer Teilfläche mit intensiver Dachbegrünung mit vergleichbaren Eigenschaften erreicht werden.

Gesetzliche Auflagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie schließen Dachbegrünungen nicht aus. Bei der Planung von Solargründächern muss auf die ökologische Leistungsfähigkeit der Begrünung, ausreichende Belichtung und Begehbarkeit für Pflegearbeiten geachtet werden.

9. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung (LBO)

9.1. Dachgestaltung

Als Dachform sind Flachdächer wie in den angrenzenden Sondergebieten Klinikum festgesetzt. Flachdächer erlauben eine energieeffiziente Gebäudenutzung und tragen in Kombination mit einer Dachbegrünung zum Erhalt des Wasser- und Klimahaushalts bei.

9.2. Haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Da über der festgesetzten Gebäudehöhe ein nicht anrechenbares Obergeschoss zulässig ist, sind haustechnische Anlagen aus stadtgestalterischen Gründen so weit wie möglich in das oberste Geschoss zu integrieren. Ist das technisch ausgeschlossen, sind die Anlagen mindestens 1,5 m hinter den Dachrand zurückzusetzen und in einheitlicher und zurückhaltender Gestaltung einzuhausen.

Auch Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solar Kollektoren) müssen zum Dachrand einen Abstand von 1,5 m einhalten. Damit wird vermieden, dass auch diese Anlagen die aus dem Straßenraum wahrnehmbare Gebäudehöhe zusätzlich vergrößern. Die Regelung erleichtert nach gängiger Praxis auch die fachgerechte Pflege der festgesetzten Dachbegrünung.

9.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Ansichtsfläche von insgesamt max. 7 qm zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen. Bei der Ermittlung der Flächengröße sind die Abmessungen von fassadengebundenen und freistehenden Werbeanlagen in der Summe zu ermitteln.

Die Beschränkung für Werbeanlagen berücksichtigt die Nähe zu dem Kulturdenkmal „Alter Friedhof“ und der Wohnbebauung an der Joseph-Haydn-Straße.

9.4. Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen

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

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Verkehrslärm

Mit einer schalltechnischen Untersuchung wurden die vorliegenden Erkenntnisse zu Lärmimmissionen im und um das Plangebiet überprüft. Es gibt keine Hinweise auf wesentliche Änderungen der bekannten Lärmpegel in der lärmtechnisch erheblich vorbelasteten Situation.

10.2. Artenschutz

In einer artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse hat das Planungsbüro Pustal Landschaftsökologie, Pfullingen, das Baugrundstück Meiereistraße 1 untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Plangebiet von artenschutzfachlich geringwertiger Bedeutung ist. Es sind nur kleinteilige Verluste von potenziellen Brutmöglichkeiten (Gehölze) ubiquitärer Brutvögel gegeben. Das Gebäude ist nicht als Brutstätte geeignet. Für das Bestandsgebäude Meiereistraße 1 schließt der Gutachter nicht aus, dass es von Fledermäusen als Sommertagesquartier genutzt wird. Bei der Übersichtsbegehung im September 2023 wurden allerdings im gesamten Gebäude keine Spuren auf eine Nutzung als Wochenstuben-Quartier oder indirekte Nachweise auf eine sonstige Quartiersnutzung vorgefunden.

Empfohlen werden vom Büro Pustal Maßnahmen zum Fledermausschutz und Vogelschlag sowie Bauzeitenbeschränkungen zum Brutvogelschutz. Im Bebauungsplan sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung (A 6.2) und gegen Vogelschlag (A 6.3) aufgenommen. Die Empfehlungen zum Fledermausschutz können im Rahmen der Baugenehmigungsplanung für den Rückbau weiterbearbeitet und konkretisiert werden. Auf die Anforderungen des besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 5 BNatSchG und die Aussagen der Habitatpotenzialanalyse wird in den Hinweisen ausdrücklich verwiesen.

11. Gutachten

Städtebauliche Rahmenplanung

Wick + Partner, Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbH, Stuttgart, September 2021

Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept

Modus Consult, Dr.-Ing. Frank Gericke, Karlsruhe, November 2019 Fortschreibung Juli 2023

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse

Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, September 2023, AZ 196123

Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan

Modus Consult, Dr.-Ing. Frank Gericke, Karlsruhe, Oktober 2023

12. Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Leitungen zur Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation, Trink- und Schmutzwasser sind im Gebiet und den angrenzenden Straßen vorhanden.

13. Bodenordnung / Flächen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich so dar:

	Fläche in qm	Anteil in %
Sondergebiet Klinik	ca. 1.660 qm	98 %
Verkehrsflächen	ca. 40 qm	2 %
Gesamtfläche	ca. 1.700 qm	100 %

14. Planverwirklichung

Die Regionale Klinikholding RKH ist an einer zeitnahen Planung und Realisierung der Neubebauung auf dem Baugrundstück Meiereistraße 1 interessiert. Auf der Grundlage eines Satzungsbeschlusses wird sich das Klinikum um eine genehmigungsfähige Hochbauplanung bemühen.

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 15.02.2024

gez. Ulrich Seiler

Stadt Ludwigsburg,

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung