

BP „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06

I. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vom 21.09.2011 – 26.10.2011

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Verband Region Stuttgart	05.10.2011	<p>Der Regionalplan gibt für die Stadt Ludwigsburg als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern/ha für Mittelzentren vor. Als projektierte Wohnbaufläche kann eine Größe von ca. 2 ha angerechnet werden, woraus sich bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit eine Wohndichte von ca. 60 Einwohnern/ha errechnet. Die regionalplanerische Vorgabe würde somit erheblich unterschritten werden. Ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höhere Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung kann jedoch erfolgen, sofern in der Summe der vorgegebene Dichtewert eingehalten wird. Demzufolge könnte das Plangebiet in Zusammenschau mit dem angrenzenden Bebauungsplangebiet „Sonnenberg Süd-Ost“ betrachtet werden. Hier wird bei Umsetzung der vorgesehenen Planung eine Bruttowohndichte von ca. 97 Einwohner/ha erzielt. Eine Summenbildung der Wohnbauflächen beider Bebauungspläne mit allen neu entstehenden Wohneinheiten ergibt eine Bruttowohndichte von 87 Einwohner/ha und hält somit die regionalplanerische Vorgabe ein.</p> <p>Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass für den auf Grund unzureichender Verdichtung nicht gedeckten Bedarf, keine</p>	<p>Aufgrund des veränderten städtebaulichen Konzepts mit der Planung von sechs Mehrfamilienhäuser ändert sich die Belegungsdichte auf ca. 103 Einwohner/ha (90 WE x 2,3 EW/WE : 2 ha). Die Mindestvorgaben des Regionalplans sind somit eingehalten.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich und eine weitere Neuausweisung ist nicht</p>

			<p>über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgehende Neuweisung erfolgen kann.</p> <p>Sobald die Planunterlagen ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme durch den Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart beschlossen.</p> <p>Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.</p>	<p>vorgesehen.</p> <p>Die weitere Beteiligung ist im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Entwurfsbeschluss vorgesehen.</p>
2	Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH	10.10.2011	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet nur Fernwärme zur Verfügung steht.</p>	<p>Das Gebiet wird an das Nahwärmenetz Sonnenberg angeschlossen, welches schon in der Planung dafür ausgelegt wurde.</p>
3	Zweckverband Landeswasserversorgung	10.10.2011	<p>Um Übernahme des Fernmeldekabels (LW-NT-Cu in 100 PVC) in den Bebauungsplan wird gebeten.</p> <p>Das Grundstück Flst.Nr. 4779/14 ist von dem unterirdischen verlaufenden LW-Fernmeldekabel betroffen. Um Mitteilung des Grundstückseigentümers wird gebeten, damit wir eine dingliche Sicherung herbeigeführt werden kann.</p> <p>Im Umlegungsverfahren wurde festgestellt, dass in den öffentlichen Straßengrundstücken keine Dienstbarkeiten bestellt werden.</p> <p>Der neben dem Stellplatz geplante Straßenbaum gefährdet unser Fernmeldekabel und muss an anderer Stelle geplant werden.</p>	<p>Das Fernmeldekabel wurde in den Entwurf sowie den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird überprüft. Der Straßenbaum wird dort zur Pflanzung festgesetzt, um eine bestehende Lücke zu schließen. Ggf. kann ein Wurzelschutz angebracht werden.</p>
4	Polizeidirektion Ludwigsburg	18.10.2011	<p>Es ist erforderlich, bereits in der Planungsphase auf die Vorhaben der StVO hinsichtlich der Einrichtung von verkehrsbe-</p>	<p>Die Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs ist vorgesehen. Die Ausgestaltung (z. B. Torwirkungen,</p>

		<p>ruhigten Bereichen hinzuweisen.</p> <p>Die VwV-StVO „zu den Zeichen 325.1 und 325.2 Verkehrsberuhigter Bereich“ sagt aus, dass die mit Zeichen 325.1 (sog. Spielstraße) gekennzeichnete Straßen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln müssen, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.</p> <p>Ein „verkehrsberuhigter Bereich“ ist im öffentlichen Verkehrsraum, vor allem für spielende Kinder, ein Schutzraum, der seinen Zweck nur erfüllen kann, wenn mit besonderen baulichen Maßnahmen dafür Sorge getragen wird, dass das Geschwindigkeitsniveau tatsächlich herabgesetzt wird.</p> <p>Ohne eine bauliche Ausgestaltung, die eben diesen Schutzraum vermittelt und nur mit dem isolierten Aufstellen der Zeichen 325/326 mag zwar der Wille zur Verkehrsberuhigung ausgedrückt werden, dem Zweck, die zulässige Höchstgeschwindigkeit wirksam zu beschränken, dient diese jedoch nicht.</p> <p>In einem Protokoll der Dienstbesprechung mit den Straßenverkehrsbehörden aus dem Jahre 2008 beim RP Stuttgart wurden folgende wesentlichen Bedingungen zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterscheidung des verkehrsberuhigten Bereichs von den Straßen einer angrenzenden Tempo 30-Zone und anderen Straßen ▪ Besondere städtebauliche (Um-)Gestaltung des Straßenraums ▪ Charakteristische Elemente für die Nutzung der 	<p>Verengungen, genaue Lage der Baumstandorte, genaue Lage der öffentlichen Parkplätze) ist grundsätzlich im Bebauungsplan geregelt und wird mit dem FB 32 im Rahmen der Ausführungsplanung noch detailliert abgestimmt.</p>
--	--	---	--

			<p>Fahrbahn als Spiel- und Aufenthaltsfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, die den Kraftfahrer möglichst im ganzen Geltungsbereich die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit vermitteln. <p>Um die Beachtung dieser Vorgaben wird gebeten.</p> <p>Auf die Checkliste des Arbeitskreises „Stadtplanung und Kriminalprävention“ wird hingewiesen.</p>	
5	Regierungspräsidium Stuttgart	20.10.2011	<p>Denkmalpflege Ein Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Raumordnung Nach Inkrafttreten des Planes wird um eine Mehrfertigung davon gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes wird nach Satzungsbeschluss übersandt.</p>
6	Stadtverwaltung Kornwestheim	20.10.2011	<p>Es wird angefragt, wie die Eingrünung des Baugebietes nach Westen erfolgt.</p>	<p>Am westlichen Ortsrand des Baugebiets ist eine 5 m breite öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Anpflanzung und Pflege wird damit von der Stadt übernommen und ist somit sichergestellt.</p>
7	Stadtentwässerung Ludwigsburg	25.10.2011	<p>Aufgrund der Topographie wird voraussichtlich ein Abwasserpumpwerk am Standort südwestliche Ecke der Ringstraße auf öffentlicher Fläche benötigt (insbesondere auch für den 2. Bauabschnitt).</p> <p>Das Niederschlagswasser soll so weit als möglich zur Versickerung gebracht werden (Gründächer, durchlässige Beläge), darüber hinaus anfallendes Wasser ist über die Regenwasserkanalisation dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.</p>	<p>Sollte dies erforderlich sein, wird dies bei der Planung und Ausführung der Erschließung berücksichtigt.</p> <p>Gemäß Ziffer A 12.2 i. V. m. B 1.2 der textlichen Festsetzungen zum Entwurfsbeschluss sind alle Pult- und Flachdächer der obersten Geschosse sowie alle Garagendächer und Dachflächen von Carports zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind gemäß</p>

			<p>Für die zusätzliche Einleitung muss das Regenrückhaltebecken voraussichtlich vergrößert werden.</p> <p>Für die Regenwasserableitung des Nord-West-Gebietes müssen für die geplante Bebauung bestehende Mulden kanalisiert werden, als Ausgleich sollte die Zuleitung zum Regenrückhaltebecken auf der öffentlichen Grünfläche als Mulde ausgebildet werden.</p> <p>Diese Konzeption ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und mit Rauschmaier Ingenieure abzustimmen.</p> <p>Eventuelle Leitungsrechte sind vorzusehen.</p> <p>Die Entwässerung ist vom Landratsamt Ludwigsburg genehmigen zu lassen.</p>	<p>Ziffer B 3.2 der textlichen Festsetzungen des Entwurfsbeschlusses die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, der Zufahrten zu Garagen und Carports sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zugänge, Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.</p> <p>Das Oberflächenwasser wird in das südliche Regenrückhaltebecken geleitet, dessen endgültige Dimensionen im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berechnet wird. Die Mulden in den bebauten Flächen werden kanalisiert, die Mulden in den unbebauten Bereichen können als offene Mulden ausgeführt werden.</p> <p>Die endgültige Entwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.</p> <p>Die Leitungsrechte wurden in den Entwurf sowie in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Genehmigung wird beantragt.</p>
8	Deutsche Telekom GmbH	26.10.2011	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.</p> <p>Um Information über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich wird gebeten.</p>	<p>Die Telekommunikationsanlagen wurden in den Entwurf sowie den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p> <p>Die entsprechende Information wird erfolgen.</p>

			Um Information bei Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans sowie die Übersendung einer Mehrfertigung des Planes wird gebeten.	Eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes wird nach Satzungsbeschluss übersandt.
9	Landratsamt Ludwigsburg	08.11.2011	<p>I Naturschutz Es wird angeregt, die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>II Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz Unter quartären Lößlehmüberdeckungen stehen im Baugebiet vermutlich noch Reste des Gipskeupers an. Darunter folgen die Schichten des Unterkeupers sowie die Schichtenabfolge des Muschelkalks. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserfassung „Solebrunnen Hoheneck“. Dieser Brunnen erschließt das hoch mineralisierte Grundwasser des tiefen Buntsandsteins, welcher erst unterhalb der Muschelkalkschichten ansteht. Eine Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich zulassungsfähig, die Sonden dürfen dabei allerdings nur bis zur Oberkante der Haßmersheimer Mergel geführt werden.</p> <p>Im südlichen Bereich des Baufeldes -insbesondere im Bereich des geplanten, hier wohl nur nachrichtlich dargestellten 2. Bauabschnitts- ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Dort wird die Durchführung frühzeitiger Baugrund- bzw. Grundwassererkundungsmaßnahmen empfohlen.</p> <p>In den Textteil zum Bebauungsplan sollte außerdem nachrichtlich Folgendes aufgenommen werden:</p>	<p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p> <p>Die Hinweise wurden nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. ▪ Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. ▪ Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß § 37 (4) WG dem Landratsamt Ludwigsburg angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamts einzustellen. <p>Altlasten Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger Erkenntnisse vor, die Unterrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p> <p>Bodenschutz Es wird gebeten, als Hinweis im Bebauungsplan folgenden Eintrag vorzunehmen: Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (vergl. Beiblatt). Das Beiblatt bitten wir den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.</p>	<p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p>
--	--	--	--	---

			<p>III Abfallwirtschaft Es wird gebeten, die Vorgaben der Berufsgenossenschaft für Transport und Verkehrswirtschaft zu beachten.</p>	<p>Eine Schleppkurvenberechnung wurde vorgenommen und das Planungskonzept hinsichtlich der Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge geprüft. Ein reibungsloser Ablauf ist sichergestellt.</p>
10	Regierungspräsidium Freiburg	18.01.2012	<p>Geotechnik Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuer-Formation, die von Löß oder Lößlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit (vermutlich zwischen 2 und 8 m) überdeckt sind.</p> <p>Verkarstungserscheinungen durch unterirdische Gipslösung, wie Erdfälle, sind nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Weiterhin ist ein oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu beachten.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p>Grundwasser Auf die Lage innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Hoheneck wird verwiesen. Daraus ergeben sich Tiefenbeschränkungen für Erdwärmesonden.</p>	<p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen.</p>

II. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen (Bürger-) Beteiligung vom 08.03.2011 – 08.04.2011

Person	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
Arbeitskreis Ökologie, Herr Brekle	26.10.2011	Beanstandet wird, dass die vor 10 Jahren mit öffentlichen Mitteln sanierten 3 Wohnblöcke schon wieder abgerissen werden sollen, was einer Verschwendung von Steuergeldern entspricht.	Der Gemeinderat hat beschlossen, das Gebiet neu zu ordnen und aufzuwerten. Die vorgeschlagene Bebauung entspricht dem Rahmenplan von 2008.
Anwohner Missouristr. 25-31 Familie Kayhan Familie Seil Familie Francke Familie Butz	04.04.2011 26.04.2008	Es wird um Prüfung gebeten, ob die bestehende südlich gelegene Freifläche erhalten werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, sollten die südlich geplanten Häuser in der Höhe so begrenzt werden, dass die EFH der Häuser auf einer Höhe von 303 m errichtet werden, sodass als Höhendifferenz Erdgeschoss Missouristr. 27 (306,3m) zu geplantem Haus eine Differenz von 3,3 m entsteht (Absenkung um 1 m im Vergleich zum Plan). Außerdem soll die Bebauung auf 2 Geschosse begrenzt werden.	Die südlich der Missouristraße im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Sonnenberg Nr. 056/02“ von 2001 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 19 m wird im Sinne einer optimierten Erschließung der vorgesehenen Bebauung geringfügig auf 15 m reduziert. Es verbleibt immer noch eine großzügige öffentliche Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 15 m. Die südlich geplanten Gebäude werden mit einer EFH von 303,50 m und 304,50 m geplant. Eine weitere Absenkung ist aufgrund der notwendigen Tiefgaragenzufahrten mit den entsprechenden Rampenneigungen nicht mehr möglich. Eine Begrenzung auf 2 Geschosse ist nicht im gesamten Gebiet vorgesehen. Es sollen Gebäude mit 2 oder 3 Vollgeschossen, jeweils mit einem nicht anrechenbaren Dachgeschoss, zulässig sein. Eine Verschattung der Gebäude und Grundstücke südlich der Missouristraße ist nicht zu befürchten.
Bärbel Seil, Missouristraße 7	08.04.2011	Warum soll der ökologisch, städtebaulich und für die Naherholung sinnvolle Wassergraben verschwinden?	Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland ist eine Verlegung in Entwässerungsrohre aus Platzgründen sinnvoller. Es sind im Gebiet Sonnenberg auch weiterhin

		<p>Das Gesamtbild des Grünstreifens wird von privaten Heckenpflanzen auf öffentlichem Gelände gestört.</p> <p>Bitte um Erhaltung eines Teils des Hangs zum Schlittenfahren.</p> <p>Bitte bei Änderungen an den Fußwegen, diese behindertengerecht zu gestalten.</p>	<p>ausreichend öffentliche Grünflächen zur Naherholung vorhanden und zugänglich.</p> <p>Die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen für private Zwecke ist nicht zulässig. Sollten Verstöße festgestellt werden, werden entsprechende Maßnahmen eingeleitet.</p> <p>Eine Erhaltung eines Teils des Hangs ist nicht möglich (> sparsamer Umgang mit Bauland). Zum Schlittenfahren stehen andere Grünflächen in der näheren Umgebung zur Verfügung (z.B. Hang an der Königsberger Straße).</p> <p>Auf eine behindertengerechte (barrierefreie) Gestaltung der Fußwege wird großen Wert gelegt. In dem topografisch bewegten Gelände des Sonnenbergs sind allerdings Treppen teilweise notwendig. Alle Bereiche können jedoch (teils auf Umwegen) barrierefrei erreicht werden.</p>
<p>Steffen Butz, Missouristr. 31</p>	<p>11.05.2010</p>	<p>Bitte, die südlich der Häuser Missouristr. 25 bis 31 gelegenen Häuser nicht zu realisieren.</p> <p>Durch die Änderung des Rahmenplans ist die dazwischenliegende Freifläche fast verschwunden und die geplanten Häuser rücken dicht an unsere Häuser heran.</p>	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland sowie der Notwendigkeit, verstärkt Wohnraum anzubieten, kann auf die vorgesehene Bebauung nicht verzichtet werden. Die südlich der Missouristraße im ursprünglichen Bebauungsplan „Am Sonnenberg Nr. 056/02“ von 2001 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 19 m wird zu einer optimierten Erschließung der vorgesehenen Bebauung geringfügig auf 15 m reduziert. Es verbleibt immer noch eine großzügige öffentliche Grünfläche mit einer Tiefe von ca. 15 m.</p>