

Bebauungsplan „Karlshöhe“ Nr. 057/06

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vom 01.08.2012 – 18.09.2012

	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Stadtentwässerung Ludwigsburg	29.08.2012	Die Entwässerung des Plangebiets ist über die Königinallee und den Theodor-Lorch-Weg an die vorhandene öffentliche Kanalisation möglich. Aufgrund der Hanglage in Richtung Süden ist es für einen großen Teil des Gebiets erforderlich, das Abwasser auf die Höhe der öffentlichen Kanäle zu pumpen. Daher werden hier besonders hohe Anforderungen an die Entwässerungsplanung und insbesondere an die Regenwasserbeseitigung dahingehend gestellt, dass das anfallende Regenwasser der geplanten Anlagen vollständig im Plangebiet zu beseitigen bzw. zurückzuhalten und abzuleiten ist.	Das private Pumpwerk der Karlshöhe schließt an den öffentlichen Kanal an. Die Entwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geprüft. Hierbei erfolgt eine erneute Anhörung der Stadtentwässerung Ludwigsburg. Eine aktive Versickerung ist nicht vorgesehen. Um den Grad der Versiegelung möglichst niedrig zu halten, ist unter Ziffer B 3.1 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass zur Minimierung des Versiegelungsgrades in den Baufelder S01 bis S05 sowie in den privaten Grünflächen die Oberflächen von Stellplätzen, Fußwegen und Freisitzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen sind. Weiter wird unter Ziffer A 8.10 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, soweit die Flächen nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Anspruch genommen werden.
2	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.09.2012	Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Wir bitten, darauf Rücksicht	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

			<p>zu nehmen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Deshalb muss unmittelbar vor Baubeginn die genaue Lage der vorhandenen Telekommunikationsanlagen durch den ausführenden Unternehmer bei der Deutschen Telekom Technik GmbH erhoben werden.</p> <p>Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Plans zu übersenden.</p>	<p>Nach Satzungsbeschluss wird eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes übersandt.</p>
3	Landratsamt Ludwigsburg	20.09.2012	<p>I. Naturschutz</p> <p>Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung auf Grundlage des derzeitigen Wissensstandes durchzuführen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten/Biotop, Landschaftsbild/Erholung, Luft/Klima, Boden und Wasser sind im üblichen Rahmen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.</p> <p>Für die Bewertung der Schutzgüter Arten/Biotop und Boden empfehlen wir die Leitfäden der LUBW anzuwenden (Bewertung der Biotoptypen BW zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung – LfU, Abgestimmte Fassung, 2005; Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – 1. Auflage Juni 2006).</p>	<p>Nach der gutachterlichen Aussage der Werkgruppe Grün „Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (1) BauGB“ (August 2013) führt der Bebauungsplan „Karlshöhe“ Nr. 057/06 nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es sind keine besonders empfindlichen Gebiete gem. Anlage 2 des BauGB direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Damit verbunden ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB).</p> <p>Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurde ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Auf</p>

		<p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p><u>Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:</u> Um die Folgen der Flächenversiegelung für den Wasserhaushalt abzumindern und eine Minderung des Niederschlagsabflusses beziehungsweise Steigerung der Verdunstung zu erreichen, bitten wir gemäß § 45b Abs. 3 WG und § 55 WHG darum, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen. Sofern eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, kann zum Beispiel durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung eine Abflussminderung erreicht werden. Möglich wäre auch, dass Niederschlagswasser offen über Mulden mit Überlauf in das Kanalnetz abzuleiten ist. Die Muldenfläche sollte dabei ca. 10 % der angeschlossenen Dachfläche einnehmen, damit eine ähnliche Wirkung wie bei einer Dachbegrünung erzielt wird. Beim geplanten Neubau für ein Pflegeheim bei der B27, wird</p>	<p>der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Arten und Biotop, Landschaftsbild, Boden, Klima und Wasser untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen entwickelt. Daraus wurden Empfehlungen für konkrete Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landwirtschaft, sowie Pflanzbindungen und Pflanzgebote abgeleitet, die in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurden.</p> <p>Um den Grad der Versiegelung möglichst niedrig zu halten, ist unter Ziffer B 3.1 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass zur Minimierung des Versiegelungsgrades in den Baufelder S01 bis S05 sowie in den privaten Grünflächen die Oberflächen von Stellplätzen, Fußwegen und Freisitzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen sind. Weiter wird unter Ziffer A 8.10 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, soweit die Flächen nicht für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in Anspruch genommen werden.</p> <p>Der Neubau des Pflegeheims an der B27 ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Voraussichtlich wird hier-</p>
--	--	---	--

		<p>darauf hingewiesen, dass die Karlshöhe hier ein Regenrücklaufbecken mit Pumpwerk (Wasserrechtliche Genehmigung vom 18.07.1996) betreibt. Bei einem Neubau wäre aus entwässerungstechnischer Sicht zu erheben, ob die Entwässerungsanlagen ausreichend bemessen sind.</p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</u> Im Planungsgebiet stehen voraussichtlich noch Reste des potenziell Grundwasser führenden Gipskeuper über den folgenden Schichten des Unterkeupers an. In den Bebauungsplan sollten noch folgende Ergänzung aufgenommen werden:</p> <p>Bei Erschließung von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.</p> <p>Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, Erdwärmesonden) benötigen ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis. Erdsondenbohrungen dürfen grundsätzlich nur bis zur OK „Haßmersheimer Mergel“ geführt werden. Die Bohrungen sowie deren Ausbau müssen durch einen Sachverständigen überwacht werden.</p>	<p>für ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in dessen Verfahren das Landratsamt gesondert um Abgabe einer Stellungnahme gebeten wird.</p> <p>Die Ergänzungen wurden als Hinweise unter Ziffer C 3 in den Textteil des Entwurfsbeschluss aufgenommen.</p>
--	--	--	--

		<p><u>Altlasten:</u> Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p> <p>III. Landwirtschaft</p> <p>Es wird begrüßt, dass gegebenenfalls erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soweit wie möglich im Plangebiet umgesetzt werden sollen. Bei entsprechenden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ist § 15 Abs. 3 BNatSchG zu beachten. Danach ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzungen von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p>	<p>Die Ergänzung wurde als Hinweis unter Ziffer C 4 in den Textteil des Entwurfsbeschluss aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--

4	Regierungspräsidium Freiburg	27.09.2014	<p>Geotechnik</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich nach der „Baugrundgeologischen Karte von Ludwigsburg“ im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Gipskeuper-Formation, die von Löss oder Lösslehm mit ihm Detail nicht bekannter Mächtigkeit (vermutlich 2-5 m) überdeckt sind.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Im Plangebiet sind Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, auf Grund von möglicher unterirdischer Gipsauslaugung nicht ausgeschlossen.</p> <p>Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes LB-Hoheneck. Hieraus ergeben sich Einschränkungen (Tiefenbegrenzungen) bei tiefen Bodenaufschlüssen, z.B. Erdwärmesonden.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>	<p>Die Anregungen wurde als Hinweis unter Ziffer C 5 in den Textteil des Entwurfsbeschluss aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen wurde als Hinweis unter Ziffer C 6 in den Textteil des Entwurfsbeschluss aufgenommen.</p>
---	-------------------------------------	------------	--	---

**II. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 vom 07.08.2012 – 18.09.2012**

	Person	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Herr Theurer, Königinallee 64	18.09.2012	<p>Parkender Verkehr (verursacht durch den Gebrauchtwarenladen)</p> <p>Innerhalb nur einer Stunde konnte man mehr als 60 an- und abfahrende Fahrzeuge zählen, die durchweg nicht sofort einen Parkplatz finden, und daher an unmöglichen Stellen zu wenden versuchen. Dadurch, dass die Königinallee durch die Kunden des Gebrauchtwarenmarktes fast bis zur Robert-Frank Allee zugeparkt ist, haben die Fahrzeuge die sich entgegenkommen auch kaum eine Möglichkeit auszuweichen. Dadurch fahren diese in die Grünflächen und parken sehr häufig verkehrswidrig und behindern andere Verkehrsteilnehmer sowie die Anwohner erheblich. Teilweise bilden sich vor der Einfahrt, des Ladens regelrecht Schlangen, die den Verkehr blockieren. Man kann die Situation während der Öffnungszeiten bei niederschlagsfreiem Wetter wirklich mit dem Verkehrsaufkommen bei einem Straßenfest oder nach einem Fußballspiel vergleichen.</p> <p>In den Nassen Monaten entstehen dadurch sogar immer wieder Schäden an meiner Einfahrt und Verunreinigungen an meinem Holztor, da die Fahrer mit den Rädern in den Matsch fahren und mit durchdrehenden Rädern den Schlamm an Mauer und Holztor spritzen.</p> <p>Der Gebrauchtwarenladen ist meiner Ansicht gleichzusetzen mit einem Gewerbebetrieb mit hohem bis sehr hohem Publi-</p>	<p>Der Gebrauchtwarenmarkt, den das Diakoniewerk Karlshöhe an der Königinallee betreibt, wird sowohl von Menschen, die Sachspenden abzugeben haben, als auch von Käufern gut angenommen. In der Folge entsteht insbesondere zu den begrenzten Öffnungszeiten des Ladens durch den Publikumsverkehr eine erhöhte Nachfrage nach Parkplätzen im näheren Umfeld der Einrichtung.</p> <p>Die Stadt erarbeitet derzeit in Abstimmung mit den Betroffenen ein Verkehrskonzept für den gesamten Bereich der Königinallee von der Aldinger Straße bis zur Stuttgarter Straße. Ziel dieser Planung ist es, das Parken in der Königinallee zu ordnen und verkehrsberuhigende Maßnahmen zu entwickeln.</p> <p>Hierzu fanden bereits zwei öffentliche Veranstaltungen „Runder Tisch Grüne Bettlade / Verkehrserschließung Karlshöhe“ statt.</p> <p>Im Bebauungsplan selber wird vorsorglich geregelt, dass Verkaufs- und Arbeitsstätten nur zugelassen wer-</p>

		<p>kumsaufkommen. Meiner Meinung nach sollte dafür Sorge getragen werden, dass ein solcher Betrieb dem Verkehrsaufkommen durch geeignete Parkplätze und Anlagen gerecht wird. Wenn ich richtig informiert bin ist das Gebiet in dem mein Haus steht ein "Reines Wohngebiet". Schon deshalb sollte es nicht genehmigt werden, dass in direkter Nachbarschaft ein gewerbeartiger Betrieb, der hohes Verkehrsaufkommen verursacht beliebig ausgebaut wird. Die Öffnungszeiten und die Werbung für den Laden wurden in den letzten Jahren immer weiter ausgedehnt.</p> <p>Ich beantrage daher dass die Karlshöhe diesen Betrieb aus dem Gelände auslagert und mit dem Gebrauchtwarenladen in ein geeignetes Gewerbegebiet umzieht. Seit einiger Zeit öffnet der Laden sogar samstags, was wirklich eine Belästigung der Anwohner darstellt.</p> <p>Entwässerungssituation</p> <p>Es kommt immer wieder zu erheblichen Geruchsbelästigungen durch Fäkalgerüche in der Königinallee insbesondere in den trockenen Wintermonaten. Der Grund hierfür ist, dass Einrichtungen der Karlshöhe, ihre Abwässer mit einer Art Hebeanlage in den Kanal der Königinallee pumpen. Der Einleitungspunkt liegt in etwa bei Hausnummer 64. Das Problem wurde schon vor Jahren mit dem Tiefbauamt besprochen. Man ist auch mit verschiedenen Maßnahmen tätig geworden. Trotzdem kommt es immer wieder zu unerträglichem Gestank. Um meine Dachterrasse noch vernünftig nutzen zu können habe ich an meinen</p>	<p>den können, wenn sie keine erheblichen Auswirkungen auf die äußere Verkehrserschließung des Sondergebietes haben.</p> <p>Der Gebrauchtwarenladen gehört zum Profil des Diakoniewerks Karlshöhe und ist wesentlicher Bestandteil dessen therapeutischer Arbeit. Eine Auslagerung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die öffentliche Entwässerung wurde im Jahr 2005 näher untersucht. Daraufhin wurden Schritt für Schritt in den Jahren 2005 und 2006 mehrere Maßnahmen durchgeführt, die schließlich zur Verbesserung der Situation geführt haben (als erste Maßnahme wurden die Gerinne in den Schächten des öffentlichen Kanal im betroffenen Abschnitt hergestellt, dann wurden die an die Schächte angeschlossenen Straßeneinläufe im jeweiligen Schacht mit einem Siphon als Geruchsverschluss versehen, anschließend wurde an jedem drit-</p>
--	--	--	---

			<p>Entlüftungsrohren auf dem Dach nachteilige bauliche Maßnahmen vornehmen müssen, da der Gestank oft so extrem ist dass er vom Kanal durch die Entlüftung steigt.</p> <p>Auch hier sollte geprüft werden ob diese Art der Abwasserentsorgung noch Stand der Technik ist, oder ob der entsprechende Bereich nicht an das tieferliegende Entwässerungssystem der Geschwister-Scholl Straße angeschlossen werden muss.</p>	<p>ten Kanalschacht in der Königsallee eine gasdichte Abdeckung montiert. Weiterhin wurden die noch offenen Kanalschachtabdeckungen mit Geruchsfiltern ausgerüstet. Am Pumpwerk der Karlshöhe in der Bodelschwinghstraße hat die SEL in Absprache mit der Karlshöhe verschiedene Mittel ins Abwasser dosiert, bis eines gefunden war, das erfolgreich den Geruch bekämpft hat. Die Karlshöhe hat daraufhin die weitere Dosierung des Mittels übernommen.)</p> <p>Die Ursachen für erneute Geruchsprobleme könnten erschöpfte Geruchsfilter in den öffentlichen Kanalschächten in der Königsallee sein, diese wurden jedoch 2011 durch SEL/Hp erneuert. Eine weitere Ursache könnten leere Siphon-Geruchsverschlüsse an den Straßeneinläufen sein. Diese trocknen im Laufe der Zeit aus und in der Königinallee kommt erschwerend hinzu, dass die Straßeneinläufe am Fahrbahnrand zum Grünstreifen hin so angeordnet sind, dass praktisch kein Regenwasser hinein gelangen kann. Das Regenwasser wird über den Grünstreifen beseitigt. Es ist nicht bekannt, ob die Karlshöhe die Dosierung des Fäulnis hemmenden Mittels weiterhin einsetzt.</p> <p>An den Geruchsverschlüssen innerhalb der Grundstücksentwässerung kann die Stadtentwässerung keine Abhilfe schaffen. Größere Veränderungen an der bestehenden, öffentlichen Entwässerung sind nicht vorgesehen.</p>
--	--	--	--	--

				Eine stärkere Beaufschlagung des von der Karlshöhe betriebenen Pumpwerks und dem damit verbundenen stärkeren Durchsatz mit geringeren Aufenthaltszeiten müsste tendenziell eher eine Verringerung der Geruchsprobleme bewirken.
--	--	--	--	---