



BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

„Kleingärten Römerhügel“

Nr. 026/05

Abwägung zum Entwurf

I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Regierungspräsidium Stuttgart
2. Verband Region Stuttgart
3. Landratsamt Ludwigsburg
4. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
5. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim
6. Bodensee-Wasserversorgung
7. Deutsche Telekom
8. Stadtentwässerung Ludwigsburg

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Bebauungsalternativen
2. Abwasser
3. Lichtverhältnisse Muldenäcker 6 und 8
4. Lärm
5. Luft
6. Erhalt der Grünflächen/Freizeitnutzung
7. Erschließung
8. Kleingärten
9. Wohn- und Lebensqualität, Wertminderung
10. Stadtbahntrasse
11. Statik

I) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 29.05.2007 bis 30.06.2007 (frühzeitige Beteiligung) und vom 02.07.2015 bis 07.08.2015 (erneute frühzeitige Beteiligung) um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Die eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Keine Bedenken wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen:

- Ericsson (Email vom 09.07.2015)
- Syna GmbH (Schreiben vom 10.07.2015)
- Amprion GmbH (Email vom 14.07.2015)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Email vom 14.07.2015)
- Zweckverband Landeswasserversorgung (Schreiben vom 15.07.2015)
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 23.07.2015)
- Polizeipräsidium Ludwigsburg (Schreiben vom 29.07.2015)
- katholische Kirchengemeinde (Schreiben vom 06.08.2015)
- Stadt Kornwestheim (Email vom 04.08.2015; Radweg am südlichen Rand wird begrüßt)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Email vom 06.08.2015)

Raumordnung

Die Erforderlichkeit der Planung ist – insbesondere im Hinblick auf die Wohnbaufläche – noch nachzuweisen. Es wird empfohlen, diesen Nachweis anhand der Empfehlungen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 vorzunehmen.

Im weiteren Verfahren ist verstärkt auf die Belange der Landwirtschaft einzugehen, zumal der fragliche Bereich im Regionalplan als „Gebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Insbesondere ist auf folgende gesetzlichen Vorgaben einzugehen:

- § 1 (5) Satz 3 BauGB: Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen
- § 1a (2) Satz 4 BauGB: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Regionalplan sind im Plangebiet eine Fernwasserleitung und ein Wasserbehälter dargestellt. Diese sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Denkmalpflege

Im Plangebiet liegt das Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG „Hallstattzeitlicher Großgrabhügel“. Der Bereich der ausgewiesenen Denkmalfläche ist von Bodeneingriffen und Bebauung jeglicher Art unbedingt freizuhalten. In seiner vorliegenden Form nimmt der Bebauungsplan keinerlei Rücksicht auf das Kulturdenkmal, weshalb die archäologische Denkmalpflege erhebliche Bedenken anmeldet.

Alle übrigen Bereiche des Bebauungsplanes sind als Prüffall ausgewiesen. Um hier allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Raumordnung

Derzeit stehen allein ca. 1.400 Interessenten auf der Warteliste der Wohnungsbau Ludwigsburg für eine Wohnung. Da mit dem Vorhaben insbesondere Mietwohnraum geschaffen werden soll, kann dieser Bedarf nur zu einem kleinen Teil gedeckt werden. Weitere Ausführungen dazu in der Begründung zu Flächennutzungsplan-Änderung „Kleingärten Römerhügel“ Nr. 22 (VORL.NR. 365/16).

Die Anwendung der Empfehlungen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 („Plausibilitätsprüfung“) ist in diesem Fall der FNP-Änderung nicht angeraten, da der Bedarf anderweitig plausibel nachgewiesen werden kann. Zudem ist der anzusetzende Planungszeitraum mit 1 – 2 Jahren zu kurz und die Trendprognose des Statistischen Landesamtes zu ungenau.

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan von 1984 bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Landschaftspark dargestellt und somit „planerisch“ bereits einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden.

Abgesehen davon ist war im nördlichen Bereich (Obstbaumwiese) sowie im Bereich des geschützten Bodendenkmals schon bisher keine ackerbauliche Nutzung möglich. Auch die topographisch bewegte Situation ist für die Landwirtschaft nur eingeschränkt nutzbar. Durch die Planung wird das Ackerbauland in eine Kleingartenfläche umgewandelt. Insoweit bleibt die Bodengüte weiterhin nutzbar. Das geplante Wohngebiet befindet sich in Bereichen, die schon bisher nicht ackerbaulich genutzt wurden.

Denkmalpflege

Die geforderten Voruntersuchungen wurden durchgeführt. Dabei ist das Grabungsteam auf archäologische Spuren gestoßen, die als Kulturdenkmale gem. §2 DSchG einzuordnen sind. Sie entstammen der Jungsteinzeit (ca. 4000 v. Chr.) sowie der frühkeltischen (ca. 500 v. Chr.), der spätkeltischen (ca. 200 – 50 v. Chr.) und der römischen Epoche (15 v. Chr. – 250 n. Chr.).

Diese Funde werden derzeit durch eine vom Landesamt für Denkmalpflege durchgeführte Rettungsgrabung sichergestellt. Diese wird voraussichtlich bis Anfang Dezember 2016 andauern. Damit sind die

denkmalpflegerischen Belange ausreichend berücksichtigt und es sind von Seiten des Denkmalschutzes keine weiteren Bedenken zu erwarten.

Die Sicherung des „Hallstattzeitlichen Großgrabhügels“ durch entsprechenden Ausschluss von eingreifenden Nutzungen bleibt weiterhin bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

2.) Verband Region Stuttgart

(Schreiben vom 07.08.2015)

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Der Erhaltung dieser ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Fläche liegt gemäß Klimaatlas der Region Stuttgart in einem Freilandklimatop. Diese besitzen einen direkten Bezug zum Siedlungsraum und sind daher hoch empfindlich gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Bei der Gestaltung der Wohnbebauung ist darauf zu achten, dass die im Gebiet produzierte Kaltluft weiterhin von Süden nach Norden fließen kann.

Der vorhandene Grabhügel ist vor Überbauung zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Landwirtschaft

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes zur bestehenden Wohnbebauung befindet sich eine Streuobstwiese außerdem wurde eine Teilfläche kleingärtnerisch genutzt.

In diesen Bereichen sowie im Bereich des geschützten Bodendenkmals war schon bisher keine ackerbauliche Nutzung möglich. Auch die topographisch bewegte Situation ist für die Landwirtschaft nur eingeschränkt nutzbar.

Darüber hinaus sind in Ludwigsburg die Ackerbaufläche überwiegenden von besonderer Bodengüte. Die Umnutzung von Ackerbauland führt daher immer zu Eingriffen in Flächen mit werthaltigem Boden. Durch die Planung wird das Ackerbauland in eine Kleingartenfläche umgewandelt. Insoweit bleibt die Bodengüte weiterhin nutzbar. Das geplante Wohngebiet befindet sich in Bereichen, die schon bisher kaum ackerbaulich genutzt wurden.

Klima

Die Hinweise zum Klima wurden berücksichtigt. Durch die Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten Wohngebäude ist sichergestellt, dass die im Gebiet produzierte Kaltluft weiterhin fließen kann.

Denkmal

Bei dem Grabhügel handelt es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG. Dies ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die damit verbundenen Einschränkungen bleiben bestehen. Eine Nutzung der Fläche erfolgt nur in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

3.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 03.09.2015)

Naturschutz

Es ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zudem ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und im weiteren Verfahren vorzulegen.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Es ist darauf zu achten, dass Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert und verdunstet wird und der verbleibende Oberflächenabfluss vermindert wird.

Ist mit Abwasseranfall auf den einzelnen Kleingartengrundstücken zu rechnen?

Welche Maßnahmen bzw. Festsetzungen werden vorgesehen, damit aus dem Bereich der Kleingartenanlage kein Niederschlagswasser abfließt?

Es wird empfohlen, für die geplante Kleingartenanlage eine gesicherte Wasserversorgung bereitzustellen. Eine gemeinschaftliche Brunnenanlage wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht denkbar, bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Es wird angeregt, den anfallenden hochwertigen Oberboden (oberste 30 cm) für Bodenverbesserungsmaßnahmen von landwirtschaftlichen Flächen mit geringer Bonität zu verwenden. Unter bestimmten Voraussetzungen können diese Maßnahmen als naturschutzrechtlicher Ausgleich anerkannt werden.

Immissionsschutz

Eine Stellungnahme kann erst nach Vorliegen der Untersuchungen zu den Geräuschemissionen aufgrund der gewerblichen Nutzungen im Umfeld abgegeben werden.

Landwirtschaft

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind von besonderer Bedeutung. Es wird angeregt, für Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen Ackerflächen in Anspruch zu nehmen, um eine Doppelbelastung der landwirtschaftlichen Betriebe zu vermeiden.

Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaß-

nahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen.

Darüber hinaus wurde darum gebeten, verschiedene Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Naturschutz

Es wurden sowohl eine Umweltprüfung als auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, die dem Landratsamt im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt werden.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Oberflächenwasser im Gebiet (Kleingartenanlage und Wohnbebauung) wird in die Versickerungsmulde südlich der geplanten Wohnbebauung geleitet.

Die Wasserversorgung wird im Rahmen der Ausführungsplanung zur Kleingartenanlage geklärt. Ob eine gemeinschaftliche Brunnenanlage in Frage kommt, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Der Hinweis zu den Bodenverbesserungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Jedoch gibt es im Stadtgebiet überwiegend gute bis sehr gute Bodenbonität. Auf den wenigen Flächen mit geringerer Bodengüte herrscht eine hohe Artenvielfalt vor, weshalb auch dort keine Bodenverbesserungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ein Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend.

Immissionsschutz

Das geforderte Lärmgutachten wurde erstellt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Das Gutachten wird dem Landratsamt im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.

Landwirtschaft

Das Plangebiet wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes zur bestehenden Wohnbebauung befindet sich eine Streuobstwiese außerdem wurde eine Teilfläche kleingärtnerisch genutzt.

In diesen Bereichen sowie im Bereich des geschützten Bodendenkmals war schon bisher keine ackerbauliche Nutzung möglich. Auch die topographisch bewegte Situation ist für die Landwirtschaft nur eingeschränkt nutzbar.

Darüber hinaus sind in Ludwigsburg die Ackerbaufläche überwiegenden von besonderer Bodengüte. Die Umnutzung von Ackerbauland führt daher immer zu Eingriffen in Flächen mit werthaltigem Boden. Durch die Planung wird das Ackerbauland in eine Kleingartenfläche umgewandelt. Insoweit bleibt die Bodengüte weiterhin nutzbar. Das geplante Wohngebiet befindet sich in Bereichen, die schon bisher nicht ackerbaulich genutzt wurden.

Die Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen als solche übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden überwiegend berücksichtigt. Die Hinweise zu den Bodenverbesserungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen, können jedoch aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.

4.) Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

(Schreiben vom 27.07.2015)

Geotechnik

Es werden verschiedene Hinweise zur Bodenbeschaffenheit gegeben. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Grundwasser

Es wird auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise und Empfehlungen wurden in die textlichen Festsetzungen als solche übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

5.) Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim

(Schreiben vom 15.07.2015)

In der neu herzustellenden Straßenfläche müssen Gas-/Wasser- und Stromleitungen verlegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist Sache der Bauausführung und wird dort entsprechend berücksichtigt bzw. an einen möglichen Erschließungsträger weitergegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

6.) Bodensee-Wasserversorgung

(Schreiben vom 22.07.2015)

Durch das geplante Gebiet verläuft eine Hauptleitung der BWV. In der Stellungnahme werden verschiedenen Hinweise zu Eingriffen im Bereich der Leitung gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hauptleitung samt Schutzstreifen wurde nachrichtlich in den Plan eingearbeitet. Die Hinweise zum Umgang mit der Leitung und dem Schutzstreifen wurden unter den Hinweisen in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

7.) Deutsche Telekom

(Schreiben vom 03.08.2015)

Im Plangebiet befinden sich derzeit noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Es werden verschiedene Hinweise zu einem möglichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zu einem möglichen Ausbau werden an den Fachbereich 67 bzw. den Erschließungsträger weitergegeben. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

8.) Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 05.08.2015)

Die öffentlichen Kanäle in der Schönbeinstraße müssen zum Anschluss der Wohnbaufläche auf ganzer Länge vergrößert werden. Trotzdem ist möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zu beseitigen. Ein Entwässerungskonzept ist bereits in Bearbeitung.

Niederschlagswasser aus der Kleingartenanlage kann nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Geländeneigung der Kleingartenanlage zu der Wohnbaufläche hin eine Überflutungsgefahr bei Starkniederschlägen besteht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bestandskanal in der Schönbeinstraße wurde zwischenzeitlich aufdimensioniert. Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht eine Versickerungsmulde für das Ober-

flächenwasser der Wohnbebauung und der Kleingartenanlage vor. Bei der Dimensionierung der Versickerungsmulde wurden auch Starkregenniederschläge berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom 29.05.2007 bis 29.06.2007 (frühzeitige Beteiligung) und vom 07.07.2015 bis 07.08.2015 (erneute frühzeitige Beteiligung) die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

Die eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen sind im Folgenden nach Themenschwerpunkten zusammengefasst. Die Namen der Bürger wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert. Dem Gemeinderat wird eine Liste der Bürger zur Kenntnisnahme gegeben.

1.) Bebauungsalternativen

- die geplanten Wohnhäuser sollten in Verlängerung des Wohnhauses Muldenäcker 6 und 8 in Richtung Wasserturm erstellt werden – durch die geplante Bebauung auf dem Baywa-Gelände würde das Wohnumfeld nicht beeinträchtigt (Bürger 4)
- Im WLZ-Areal ist genügend Platz für Hoch- und auch Einfamilienhäuser (Bürger 5)
- Bebauungsvorschlag von 2007 wird bevorzugt (Bürger 7)
- Alternativer Bebauungsvorschlag (s. Skizze, Bürger 4)
- Fläche ist felsig und grundwasserhaltig – Versiegelung wird abgelehnt (Bürger 3, 4, 5, 10, 11, 12), durch die Senke liegen die künftigen Gebäude deutlich tiefer als die Umgebung, dadurch ist es dort oft neblig und um ca. 2° C kälter (Bürger 1)
- aufgrund der tieferen Lage wird das neue Wohngebiet unter Luft- und Lichtmangel leiden und keinerlei Ausblick haben (Bürger 1)
- Versiegelung weiterer Wasserquellen wird abgelehnt (Bürger 1)
- Beschaffenheit des Bodens ist nicht für eine Bebauung geeignet (Bürger 2)
- im Bereich der geplanten Wohnbebauung sollten lieber Kleingartenflächen vorgesehen werden (Bürger 2)
- den Eigentümern Muldenäcker 6/8 wurde beim Kauf garantiert, dass die freie Fläche auch künftig nicht bebaut wird (Bürger 3)

Stellungnahme der Verwaltung:

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2007 hat sich die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere für bezahlbaren Mietwohnraum, verschärft.

Im Jahr 2013 wurde vom Gemeinderat beschlossen, verschiedene Wohnbaulandpotenzialflächen vertieft zu untersuchen. Auch das Gebiet „Muldenäcker“ wurde auf Eignung unter anderem für den Geschosswohnungsbau untersucht. Die städtebaulichen Studien haben gezeigt, dass sich dieses als eines von wenigen der untersuchten Flächen sehr gut für Geschosswohnungsbau eignet.

Im März 2015 hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, in den geeigneten Baugebieten 30 % der Gesamtnettofläche im Geschosswohnungsbau zur Errichtung von preiswertem Mietwohnraum entspre-

chend dem Modell „Fair Wohnen“ der WBL zu realisieren. Auf weiteren 10 – 15 % sind Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm zu errichten.

Aus diesen Gründen wurde die im Gebiet bisher vorgesehene Reihenhausbauung zugunsten einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aufgegeben. Mit dem geänderten Planungskonzept kann den Zielen der kommunalen Wohnungspolitik sowie den Beschlüssen des Gemeinderats entsprochen werden.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich an der bestehende Topographie. Zur freien Landschaft nach Süden nimmt die Geschossigkeit entsprechend dem abfallenden Gelände stufenweise von 5 auf 3 Geschosse ab. Der untere Bezugspunkt der Gebäudezeilen orientiert sich am Verlauf der neuen Erschließungsanlage und damit weitgehend am natürlichen Geländeverlauf. So fügt sich die Bebauung sowohl in Nord-Süd-Richtung durch eine gestaffelte Geschossigkeit als auch in Ost-West-Richtung durch die abgestaffelte Höhenlage der Gebäudezeilen in die vorhandene topographische Situation ein.

Die Lage der Gebäudezeilen erlaubt außerdem einen freien Blick für die Bewohner der nördlich angrenzenden Wohngebäude entlang der Friedenstraße in die Landschaft.

Eine Bebauung im südlichen Anschluss des Wohnhauses Muldenäcker 6 und 8 ist insbesondere aus immissionsschutzgründen problematisch, da die Wohnbebauung an das bestehende Gewerbe heranrücken würde. Dies ist gegenüber der geplante Lage aus immissionsschutzgründen von Nachteil. Daher wird an der geplanten Bebauung festgehalten.

Die Bebauung auf dem ehemaligen BayWa-Areal wird durch den Bebauungsplan „Schönbeinstraße Süd“ vorbereitet. Beide Bebauungspläne sind angesichts des dringend benötigten Wohnraumes insbesondere preiswertem Mietwohnraum erforderlich und daher nicht als gegenseitige Alternativen zu betrachten.

Das geplante Wohngebiet bietet großzügige Grünflächen und bei geschickter Orientierung der Außenwohnbereiche auch den Blick in die freie Landschaft. Durch die Abstände zwischen den Baukörpern ist außerdem eine gute Belichtung gegeben.

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die nachweist, dass der Baugrund für eine Bebauung geeignet ist.

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat mit Beschluss vom 9. Mai 2007 das Bebauungsplanverfahren zur Vorbereitung einer Wohnentwicklung eingeleitet. In diesem Zuge wird auch der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen dieser beiden Verfahren besteht die Möglichkeit der Öffentlichkeit dazu Stellung zu nehmen. Zu den Stellungnahmen wird dem Gemeinderat von der Verwaltung ein Abwägungsvorschlag vorgelegt. Durch diese Verfahrensweise ist es den Betroffenen möglich sich zur Planung zu äußern. Einen gesetzlichen Anspruch auf künftig unverbaute Freiflächen gibt es nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, können aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.

2.) Abwasser

- Wohnhaus Muldenäcker 6 und 8 hatte schon des öfteren vollgelaufene Keller und Garagenplatz, die geplanten Wohnhäuser liegen noch tiefer (Bürger 4, 7, 11)
- In der Neubertstraße laufen bei sehr starkem Regen trotz größerer Rohre bereits heute schon die Keller voll. Wie soll das bei der neuen Bebauung vermieden werden? (Bürger 5)
- Bedenken bezüglich der Entwässerung (Bürger 2)

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlässlich der Planung der Wohnbebauung wurde der Kanal Schönbeinstraße aufdimensioniert. Außerdem ist im Plangebiet eine Versickerungsmulde vorgesehen, die das Oberflächenwasser zentral sammelt. Der Garagenhof bildet derzeit den tiefsten Punkt des Areals daher sammelt sich dort bisher das Wasser. Durch die Versickerungsmulde erfolgt eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers zugunsten des bestehenden Garagenhofes.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, können aber aus den o.g. Gründen nicht berück

3.) Lichtverhältnisse Muldenäcker 6 und 8

- eingeschränkte Belichtung durch zusätzlich Gebäude (Bürger 3, 5, 6, 8, 10, 11, 12)
- Gebäude sind zu hoch (Bürger 4, 7)
- Abstand zu Muldenäcker 6/8 ist zu gering (Bürger 4, 11)
- Um das Wohnumfeld nicht zu beeinträchtigen sollten die neuen Gebäude nicht höher sein und nicht mehr Geschosse haben wie Muldenäcker 6/8 (Bürger 4)

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bebauungskonzept fügt sich in die bestehende Geländesituation ein. Der östliche Baukörper wurde von der Bebauung Muldenäcker noch 6/8 leicht abgerückt. Anhand des digitalen Geländemodells wurde der Schattenwurf der Bebauung geprüft. Dabei zeigte sich, dass gegenüber der heutigen Situation die Westfassade der Bebauung Muldenäcker 6/8 im Sommerhalbjahr (21.September-21. März) nur teilweise und mit einer Dauer von zusätzlichen 30 Minuten/Tag verschattet wird. Im Juni ergibt sich keine zusätzliche Verschattung. Im Winterhalbjahr (21.September-21. März) wird die Westfassade ebenfalls teilweise und mit einer Dauer von zusätzlichen 30-60 Minuten/Tag verschattet.

Es zeigt sich, dass die gewählte Höhenstaffelung und die Abstände zwischen den Baukörpern für das Umfeld verträglich sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

4.) Lärm

- durch zusätzliche Verkehrsstraßen und Stellplätze (Bürger 3, 4, 5, 8, 10, 11, 12)
- durch die geplante Kleingartenanlage (Bürger 8, 9)
- durch die kesselartige Lage ist die Schallausbreitung zum Wohnhaus Muldenacker 6 und 8 sehr gut (Bürger 9)
- durch Bewohner und Verkehr (Bürger 2, 7)
- aufgrund der geplanten Erschließung über die Friedenstraße (Bürger 4)

Stellungnahme der Verwaltung:

Vom Büro Kurz und Fischer wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind (Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen und entsprechendem Lüftungskonzept).

In Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die Bestandsbebauung wurde festgestellt, dass aufgrund des Erschließungsverkehrs der geplanten Wohngebäude sowie der Kleingärten über die Friedenstraße/Daimlerstraße mit keinen relevanten Geräuschzunahmen zu rechnen ist.

Es ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV „deutlich unterschritten werden“.

Auch für die Tiefgaragen ist davon auszugehen, dass es „zu keinen Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der vorhandenen Nachbarschaft“ kommen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

5.) Luft

- Aufgrund der Windrichtung wird mit verstärkter Geruchsbelästigung durch Grillen und verbrennen von Gartenabfällen oder ähnlichem befürchtet. (Bürger 9)
- durch die zusätzlichen Gebäude verschlechtern sich die Luftverhältnisse der Wohngebäude Muldenacker 6 und 8 (Bürger 3, 6)
- erhöhte Abgas- und Feinstaubbelastung durch Zufahrt direkt am Mehrfamilienhaus Muldenacker 6/8 (Bürger 4, 11)
- durch die Bebauung wird die Frischluftzufuhr beeinträchtigt (Bürger 2, 4, 5, 8, 10, 11, 12)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gebäudestellung erlaubt die Durchlüftung des Plangebietes und führt zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Das verbrennen von Gartenabfällen wird in der Gartenordnung geregelt.

Eine Erschließung über die Straße „Muldenacker“ wird nicht weiterverfolgt. Das zusätzliche KFZ-aufkommen ist gering. Die Reduzierung der Schadstoffbelastung erfolgt am besten an der Quelle also am Fahrzeug. Die Stadt Ludwigsburg als Eigentümerin der Grundstücke achtet bei der Vergabe der

Wohngrundstücke auf die Förderung emissionsarmer Antriebsformen insbesondere der E-Mobilität, beispielsweise durch das Vorsehen von Lademöglichkeiten von E-Fahrzeugen. Angesichts dieser Bemühungen ist perspektivisch mit abnehmenden Emissionsbelastungen zu rechnen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen

6.) Erhalt der Grünflächen/Freizeitnutzung

- die geplanten Mehrfamilienhäuser bedeuten eine zusätzliche Versiegelung (Bürger 6)
- Rodelbahn soll erhalten bleiben (Bürger 1, 9, 11)
- Mehr Familien in den neuen Gebäuden benötigen mehr Raum zur Freizeitgestaltung
- Zerstörung der letzten Grünfläche in der Weststadt wird abgelehnt (Bürger 5)
- durch die neue Bebauung geht den Bewohnern die Freizeitnutzung verloren (Bürger 2, 3, 4, 5, 10,11)
- Zerstörung des Lebensraums von Insekten, Kleintieren und Wildkräutern (Bürger 1)
- Befürchtung, dass durch den Wegfall der Grünanlage künftig Hundekot auf Gehsteigen, in Gärten und Feldern vermehrt wird (Bürger 1)
- Kleingartenanlage soll auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein (Bürger 9)
- Natur- und Vogelschutzgebiet soll erhalten bleiben (Bürger 8)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen verschiedene Maßnahmen vor, welche die Versiegelung der Neubebauung minimieren (z.B. Dachbegrünung). Die verbleibende Versiegelung wird ermittelt und im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleich berücksichtigt.

Die Nutzung von Teilbereichen des geplanten Hanges als Rodelbahn ist bekannt und wird in der vertieften Planung der Grünfläche berücksichtigt. Die Flächen für zusätzliche Bepflanzungen wurden so gewählt, dass die Hangbereiche als Rodelhang nutzbar bleiben.

Südlich der Wohnbebauung wird neben der Kleingartenanlage eine öffentliche Grünfläche zur Freizeitgestaltung vorgesehen. Die Zerstörung einer Grünfläche wird nicht begünstigt sondern entgegenge wirkt. Es verbleiben damit naturschutzfachlich wertige Flächen für Fauna und Flora und die Bewohner der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

7.) Erschließung

- Abhang an der Wohnanlage Muldenäcker 6 und 8 soll erhalten bleiben, dies sollte beim Anlegen der Zufahrtsstraße berücksichtigt werden. (Bürger 9)
- die Zufahrtsstraße sollte nur für Anlieger sein (Bürger 9)
- durch die Zufahrtsstraße wird das entstandene Kleinbiotop am nördlichen Rand zerstört. Dies dient als Lebensraum für Vögel und Kleintiere, als Spielplatz für Kinder und bildet zudem eine grüne, lebendige Abgrenzung zwischen den Häusern (Bürger 1, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12)
- Zufahrtsstraße führt direkt an Schlaf- bzw. Wohnzimmer vorbei, dies ist unzumutbar (Bürger 5)
- Bedenken bezüglich des erhöhten Verkehrsaufkommens (Bürger 7)
- zu wenig Parkmöglichkeiten (Bürger 7)
- Zufahrt sollte nur über die Dieselstraße erfolgen (Bürger 4)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Böschungsbereich im Norden des Plangebietes wird erhalten. Die ursprünglich geplante Erschließung über die Straße „Muldenäcker“ wird nicht weiterverfolgt. Die Anbindung der neuen Wohnstraße erfolgt ausschließlich über die Dieselstraße. Die geplante Erschließungsstraße wird mit einem Wendehammer ausgebildet. Damit ist diese Straße nur für die anliegende Wohnbevölkerung nutzbar. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf die Bewohner des neuen Baugebietes. Es wird mit ca. 45-50 Wohneinheiten gerechnet. Das Verkehrsaufkommen ist damit gering. Der Ruhende Verkehr wird in ausreichend Dimensionierten Tiefgaragen untergebracht. Dazu bestehen Parkmöglichkeiten im Bereich der neuen Verkehrserschließung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

8.) Kleingärten

Die Kleingartenflächen sollten nur für den Bereich westlich des Weges in Fortsetzung der Carl-Gördeler-Straße vorgesehen werden – östlich hiervon wird die Kleingartenanlage abgelehnt, dieser Bereich sollte als Offenland-Lebensraum erhalten bleiben (Bürger 13, 14)

Stellungnahme der Verwaltung:

Das planerische Konzept für die Kleingartenanlage sieht eine enge Verbindung von Kleingartenflächen und öffentlichen Grünflächen vor. Eine „messerscharfe“ Trennung dieser Nutzungen ist nicht vorgesehen. Offenlandbereiche und Kleingartenflächen sind Bestandteil der gesamten Grünflächengestaltung. Der östliche Bereich wird durch das vorhandene Bodendenkmal belegt und ist daher ohnehin nicht für eine Kleingartenanlage nutzbar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

9.) Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität, Wertminderung

- Wertminderung (Bürger 3, 4, 5, 7, 10)
- Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität und letztendlich auch der Gesundheit (Bürger 4, 11)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat mit Beschluss vom 09.05.2007 das Bebauungsplanverfahren zur Vorbereitung einer Wohnentwicklung eingeleitet. In diesem Zuge wird auch der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen dieser beiden Verfahren besteht die Möglichkeit der Öffentlichkeit dazu Stellung zu nehmen. Zu den Stellungnahmen wird dem Gemeinderat von der Verwaltung ein Abwägungsvorschlag vorgelegt. Durch diese Verfahrensweise ist es den Betroffenen möglich sich zur Planung zu äußern.

Durch die neue Wohnbebauung entsteht zusätzlicher, dringend benötigter Wohnraum. Die geplante Bebauung ist verträglich in das Umfeld integriert. Die Beeinträchtigung fürs Umfeld ist auf ein Minimum beschränkt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

10.) Stadtbahntrasse

Vorschlag: freihalten einer Trasse für die Führung einer möglichen (Niederflur-)Stadtbahnlinie von Pflugfelden zum Bahnhof mit Nutzung des bereits vorhandenen Industriegleises und Anbindung des Kreis-Berufsschulzentrums (Bürger 15)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der zusätzliche Flächenbedarf beträgt 6,50 m im Querschnitt ohne Haltestelle. Die Wirtschaftlichkeit und damit die Förderfähigkeit der Maßnahme nach heutigen Maßstäben scheint fraglich, weil hier eine überwiegend innerörtliche Parallelverbindung zu bestehenden Buslinien angeboten wird. D. h. aber nicht, dass man in 20 Jahren nicht darüber nachdenken würde.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, können aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.

11.) Statik

Befürchtung, dass die Statik der Bestandsbebauung durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt wird (Bürger 11)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Bebauung hat einen großen Abstand zur Bestandsbebauung. Eine besondere Gefährdung durch die Baumaßnahme ist nicht erkennbar. Den betroffenen Bürgern steht es frei, ein Beweissicherungsverfahren anzustreben. Dies ist jedoch eine privatrechtliche Angelegenheit und nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.