

BP „Sonnenberg Süd-West“ Nr. 056/06

1. Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

1.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vom 21.09.2011 – 26.10.2011

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Verband Region Stuttgart	05.10.2011	<p>Mit der vorliegenden Planung wird der südwestliche Teilbereich einer ehemaligen Wohnsiedlung für Offiziere der US-amerikanischen Streitkräfte planungsrechtlich gesichert. Vorgesehen ist die Entwicklung von 52 neuen Wohneinheiten.</p> <p>Der Regionalplan gibt für die Stadt Ludwigsburg mit Plansatz 2.4.0.8. als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar für Mittelzentren vor. Als projektierte Wohnbaufläche kann eine Größe von ca. 2 ha an gerechnet werden, woraus sich bei einer Belegungsdichte von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit eine Wohndichte von ca. 60 Einwohnern pro Hektar errechnet.</p> <p>Die regionalplanerische Vorgabe würde somit erheblich unterschritten. Ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung kann jedoch erfolgen, sofern in der Summe der vorgegebene Dichtewert eingehalten wird.</p> <p>Demzufolge könnte das Plangebiet in Zusammenschau mit dem angrenzenden Baugebiet „Sonnenberg Süd-</p>	<p>Aufgrund des veränderten städtebaulichen Konzepts mit der Planung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 60 Wohneinheiten ändert sich die Belegungsdichte auf ca. 109 Einwohner/ha (95 WE x 2,3 EW/WE: 2 ha). Die Mindestvorgaben des Regionalplans sind somit eingehalten.</p>

			<p>Ost“ betrachtet werden. Hier wird bei Umsetzung der vorgesehenen Planung eine Bruttowohndichte von ca. 97 Einwohnern pro Hektar erzielt. Eine Summenbildung der Wohnbauflächen beider Bebauungspläne mit allen neu entstehenden Wohneinheiten ergibt eine Bruttowohndichte von 87 Einwohnern pro Hektar 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 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>Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich und eine weitere Neuweisung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die weitere Beteiligung wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Entwurfsbeschluss vorgenommen.</p>
2	Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH	10.10.2011	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet nur Fernwärme zur Verfügung steht.</p>	<p>Die Mehrfamilienhäuser werden an das Nahwärmenetz Sonnenberg angeschlossen, welches schon in der Planung dafür ausgelegt wurde.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</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>Das Fernmeldekabel wurde in den Planteil sowie in den Textteil übernommen.</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>Der genannte Baum wurde bereits im Zuge der Erschließung und Gestaltung des Bereichs „Sonnenberg SüdOst“ vor etwa 2 Jahren gepflanzt. Auf die Leitungen wurde entsprechend Rücksicht genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
4	Polizeidirektion Ludwigsburg	18.10.2011	<p>Gemäß Ziffer 9.3 des Bebauungsplans „Verkehrerschließung“ ist zu entnehmen, dass Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet werden sollen. Da der hiesige Sachbereich bereits wiederholt in der Fachrunde Verkehr der Stadt LB mit dieser Thematik befasst war, erscheint es erforderlich, bereits in der Planungsphase auf die Vorgaben der StVO hinsichtlich der Einrichtung von verkehrsberuhigten 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 Schutz-</p>	<p>Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist vorgesehen. Die Ausgestaltung (z. B. Torwirkungen, 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>raum 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, werden u.a. nachfolgende Kriterien genannt:</p> <p>Wesentliche Bedingungen zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs gem. der VwV-StVO sowie der VwV - IM – StVO sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Unterscheidung des verkehrsberuhigten Bereichs von den Straßen einer angrenzenden Tempo 30-Zone und anderen Straßen ▪ Besondere städtebauliche Gestaltung bzw. Umgestaltung des Straßenraums ▪ Charakteristische Elemente für die Nutzung der Fahrbahn als Spiel- und Aufenthaltsfläche ▪ Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen, die den Kraftfahrer möglichst im ganzen Geltungsbereich die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit vermitteln. <p>Um die Beachtung dieser Vorgaben im Rahmen der planerischen Gestaltung wird gebeten.</p> <p>Auf die Checkliste des Arbeitskreises „Stadtplanung und Kriminalprävention“ wird hingewiesen.</p>	
5	Regierungspräsidium Stuttgart	20.10.2011	<p>Denkmalpflege</p> <p>Wir bitten einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan einzufügen.</p>	<p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil übernommen.</p>

			<p>Raumordnung Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes wird um eine Mehrfertigung davon – soweit möglich auch in digitalisierter Form- im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</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	Stadt-entwässerung Ludwigsburg	25.10.2011	<p>Für das Plangebiet wurde im Jahr 2009 die bestehende Entwässerungskonzeption weiterentwickelt, wobei der Anschluss des Nord-West-Gebiets berücksichtigt und die getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen ist.</p> <p>Demnach ist aufgrund der Topographie voraussichtlich ein Abwasserpumpwerk erforderlich, das insbesondere auch für den 2. Bauabschnitt benötigt wird. Der Standort ist an der südwestlichen Ecke der Ringstraße auf öffentlicher Fläche vorgesehen.</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 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 Ziffer B 3.2 der textlichen Festsetzungen die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, der Zufahrten zu Garagen und Carports sowie alle privaten Wege und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässi-</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>gen 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>Da die Leitungen alle auf öffentlichen (Grün-)Flächen vorgesehen sind, sind Leitungsrechte für die Entwässerung nicht notwendig.</p> <p>Die Entwässerung wird nach Vorliegen der Planungen beim Landratsamt zur Genehmigung eingereicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	Deutsche Telekom GmbH	26.10.2011	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs ist eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Wir bitten Sie, uns über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich zu informieren, damit wir unsere Maßnahmen mit Ihnen und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren können.</p>	<p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</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</p> <p>Wir regen an, die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung (z.B. NAV-Lampen, nach unten gerichtete, nicht heiß werdende Leuchten, für Insekten ungefährliche Gehäuse oder alternativ moderne LED-Leuchten) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>II Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</p> <p>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>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil zum Entwurfsbeschluss übernommen (siehe auch Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung vom 05.04.2016 / Abwägungsvorschlag der Verwaltung hierzu).</p>

		<p>In den Textteil zum Bebauungsplan sollte außerdem nachrichtlich Folgendes aufgenommen werden:</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 hingewie-</p>	<p>Die Hinweise wurden nachrichtlich in den Textteil übernommen (siehe auch Stellungnahme zur förmlichen Beteiligung vom 05.04.2016 / Abwägungsvorschlag der Verwaltung hierzu).</p> <p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil übernommen.</p>
--	--	--	--

			<p>sen. 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>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	<p>Regierungspräsidium Freiburg</p>	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 übernommen.</p> <p>Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Textteil übernommen.</p>

1.2 Bürger
vom 08.03.2011 – 08.04.2011

Person	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
Öffentlichkeit 1	26.10.2011	<p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung wird begrüßt. Mit maßvoller Verdichtung, Erhalt von Frei- und Grünflächen, Ableitung des Oberflächenwassers, Nahwärmeversorgung mit Erdwärme und Blockheizkraftwerk entspricht die Planung den heutigen ökologischen Erfordernissen.</p> <p>Beanstandet wird, dass die vor 10 Jahren mit öffentlichen Mitteln sanierten 3 Wohnblöcke schon wieder abgerissen werden sollen, was einer Verschwendung von Steuergeldern entspricht.</p>	<p>Der Gemeinderat hat beschlossen, das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten.</p>
Öffentlichkeit 2	04.04.2011 11.05.2010 26.04.2008	<p>Es wird gebeten, die im Plan gekennzeichneten Häuser (-> südlich der Häuser Missouristr. 25 bis 31 gelegene Häuser) nicht zu realisieren.</p> <p>Die Bewohner sind wegen der großen, südlich gelegenen Freifläche und der schönen Aussicht an den Sonnenberg gezogen. Gemäß Rahmenplan Ende 2007 war diese Freifläche auch weiter vorhanden. Der nun geänderte und beschlossene Rahmenplan führt jetzt aber dazu, dass die Freifläche fast verschwunden ist und die geplanten Häuser dicht an die vorhandenen Häuser heranrücken. Die geplante Ausführung wird als deutliche Einschränkung betrachtet.</p> <p>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</p>	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland sowie der Notwendigkeit, verstärkt (Miet-)Wohnraum anzubieten, kann auf die vorgesehene Bebauung nicht verzichtet werden.</p> <p>Durch die (nochmalige) Umplanung und die Konzeption mit Punkthäusern mit Abständen von 15 bis 20 Metern zwischen den einzelnen Gebäuden sowie die großzügigen Abstände zur nördlich angrenzenden Kettenhausbebauung von 33 bis 35 Meter wird die Freifläche entsprechend dem Rahmenplan von 2007 gesichert.</p> <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die südlich geplanten Punkthäuser werden mit einer EFH von 302,0 m bis 304,0 m geplant. Eine weitere Absenkung ist aufgrund der notwendigen Tiefgaragenzu-</p>

		<p>Erdgeschoss Missouristr. 27 (306,3m) zu geplantem Haus eine Differenz von 3,3 m entsteht (Absenkung um 1 m im Vergleich zum Plan).</p> <p>Außerdem soll die Bebauung auf 2 Geschosse begrenzt werden.</p> <p>Die Einhaltung der bestehenden Freiflächen halten wir für besser.</p>	<p>fahrten mit den entsprechenden Rampenneigungen nicht mehr möglich.</p> <p>Eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse ist nur bei den freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen.</p> <p>s.o.</p>
Öffentlichkeit 3	08.04.2011	<p>Warum soll der ökologische, städtebauliche und für die Naherholung sinnvolle Wassergraben verschwinden?</p> <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 denken Sie daran, bei Änderungen an den Fußwegen, diese behindertengerecht gestalten.</p>	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland ist eine Verlegung in Entwässerungsrohre aus Platzgründen sinnvoller. Es sind im Gebiet Sonnenberg auch weiterhin 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. der 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 barrierefrei erreicht werden.</p>

2. Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung

1.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
vom 05.02.2016 – 11.03.2016

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH	10.02.2016	Anmerkung zu Ziffer 9.7 der Begründung des Entwurfs („Ver- und Entsorgung“): Die Zuständigkeit für die Verlegung der Trafostation ist seit der Stromübernahme bei der SWLB. Bitte entsprechend berücksichtigen.	Dies wurde aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Eigentumsübergangs zum Satzungsbeschluss geändert. <i>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligungsrunde führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i>
2	Zweckverband Landeswasserversorgung	08.03.2016	Wir haben mit Schreiben vom 10.10.2011 eine ausführliche Stellungnahme abgegeben, deren Schwerpunkte in der „Abwägung zum Entwurfsbeschluss“ vom 18.12.2015 nicht vollständig aufgeführt sind. Wir hatten ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baumpflanzung neben dem Stellplatzgrundstück Flst. Nr. 4779/14 (Hinweis: den Eigentümer haben wir mittlerweile selbst ermitteln können) wegen Gefährdung der Betriebsanlage ablehnen müssen. Im zeichnerischen Teil ist nach wie vor ein Pflanzgebot ausgewiesen. Wir bitten um entsprechende Beachtung.	Wie bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung erläutert, handelt es sich beim genannten Baum nicht um ein (geplantes) Pflanzgebot, sondern um einen bereits <u>vorhandenen</u> Baum. Er wurde vor etwa 2 Jahren im Rahmen der Abschlussarbeiten zur Erschließung im Bereich Sonnenberg Süd-Ost gepflanzt. Die Lage der Leitung war damals bereits bekannt und wurde bei der Planung und der Ausführung durch entsprechende Schutzmaßnahmen berücksichtigt. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i>
3	Regierungspräsidium Stuttgart	04.03.2016	Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Gem. § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daher ist auch der Bedarf an Neuausweisung von Wohnbauflächen darzulegen. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.	Beim Gebiet Sonnenberg handelt es sich <u>nicht</u> um eine <u>Neuausweisung</u> , sondern um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Rahmen eines Stadtumbauprojektes. Die Flächen waren bereits schon seit vielen Jahren aufgesiedelt. Es werden <u>keine zusätzlichen</u> Wohnbauflächen entwickelt. Dies wurde im Übrigen in der Begründung ausführlich erläutert. Zum 17.03.2016 lagen der Wohnungsbau Ludwigsburg <u>1.369</u> Anfragen/Anträge auf eine Mietwohnung vor. Für Eigentums-

			<p>Ausführungen zum Bedarf an neuen Wohnbauflächen sind bislang nur sehr pauschal vorhanden. Der Neuausweisationsbedarf ist daher etwa durch Darlegung konkreter Bauplatzanfragen aus jüngerer Zeit noch zu ergänzen.</p>	<p>wohnungen und Baugrundstücke im Bereich Sonnenberg Süd-West gibt es 76 Kaufinteressenten. Damit ist ein Bedarf an der Schaffung von Wohnraum, insbesondere von Mietwohnraum, zweifellos nachgewiesen.</p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
4	Landratsamt Ludwigsburg	05.04.2016	<p>I. Naturschutz</p> <p>Der Artenschutz ist zwingend zu beachten. Die Stadt muss sicherstellen, dass bei Vollzug der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden, da ein Bebauungsplan, dessen Inhalt nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden könnte, nicht vollzugsfähig und damit nichtig wäre. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Artenschutz der Abwägung nicht zugänglich ist.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten (insbesondere Vögel, Fledermäuse) und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen. Mittels einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sollte im Vorfeld geklärt werden, ob durch Abrissmaßnahmen oder Beseitigung von Vegetationsstrukturen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.</p>	<p>Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (SaP Stufe 1) wurde im Mai/Juni 2016 erstellt. Diese kam zum Ergebnis, dass sich im Plangebiet Lebensräume für Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Käfer und Falter befinden und somit weitere Untersuchungen für das Plangebiet notwendig sind. Diese wurden zwischen Mai und September 2016 durchgeführt und liegen mit dem Bericht „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ vom 04.11.2016 vor. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht durch das geplante Vorhaben keine Konflikte zu erwarten sind. Allerdings ist aufgrund der aufgefundenen Fledermauspopulation im alten Kindergarten zu beachten, dass dieser nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar abgerissen werden darf, wenn die Tiere in ihrem Winterquartier (an anderer Stelle) sind. Vorher sind 4 Nistkästen für die Fledermäuse, vorzugsweise am Traföhäuschen der SWLB, anzubringen, damit diese nach ihrer Rückkehr Nistmöglichkeiten vorfinden. Sie SWLB haben sich hierzu bereits grundsätzlich positiv geäußert. Dies wird vertraglich geregelt. Auch die Rodung von Bäumen zur Baufeldfreimachung ist auf die Winterzeit zu beschränken, damit keine brütenden Vögel, Gelege oder Jungvögel beeinträchtigt werden.</p> <p><i>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligungsrunde führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>

		<p>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p> <p><u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</u></p> <p>In den „Textlichen Festsetzungen“ ist im Teil C Nr. 2. der Passus „gemäß § 37 Abs.4 WG“ zu streichen, da dieser seit der WG-Novelle (01.01.2014) nicht mehr zutreffend ist.</p> <p>Insbesondere im südlichen Plangebiet wird die Durchführung von Baugrunderkundungen empfohlen. Unter den nach Süden hin in der Mächtigkeit abnehmenden quartären Überdeckungen ist mit leicht gespanntem Grundwasser in den Verwitterungsschichten des Gipskeupers zu rechnen.</p> <p>Aufgrund neuester Erkenntnisse und der „Leitlinien zur Qualitätssicherung von Erdwärmesonden“ dürfen diese nicht mehr über mehrere Grundwasserstockwerke hindurch erbohrt bzw. erstellt werden. Im Plangebiet sind unter dem Grundwasserkörper des Gipskeupers noch getrennte Grundwasserführungen im unterlagernden Unterkeuper sowie im tieferen Muschelkalk zu erwarten. Die Ausführung von Erdwärmesonden ist daher im Gebiet grundsätzlich nicht mehr zulassungsfähig. Der letzte Satz des Kapitels C Nr. 2. ist daher zu streichen, ebenso im 2. Absatz der Begriff „Erdwärmesonden“.</p> <p><u>Bodenschutz:</u></p> <p>Im Plangebiet stehen hochwertige Parabraunerden aus Löss und Lösslehm an. Die Bodenschätzung bewegt sich zwischen L 4 Lö 72/79 und L 3 Lö 78/83.</p>	<p><i>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligungsrunde führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p> <p>Im Plangebiet sind keine neuen Erdwärmesonden mehr geplant.</p> <p><i>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligungsrunde führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
--	--	--	--

		<p>Unter den Hinweisen im Bebauungsplan wird unter Ziff. 6 „Bodenschutz“ bereits auf das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ verwiesen. Wir bitten, die überarbeitete Version vom Nov. 2015 beizufügen.</p> <p>III. Immissionsschutz</p> <p>Das Planungskonzept wurde dahingehend angepasst, dass neben den ursprünglich vorgesehenen Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser erstellt werden sollen. Als Art der baulichen Nutzung sollen keine allgemeinen Wohngebiete sondern reine Wohngebiete festgesetzt werden.</p> <p>Bezüglich der geplanten Festsetzung von reinen Wohngebieten weisen wir darauf hin, dass für diese Gebietsart für fast alle Arten von Schallquellen deutlich strengere Lärmgrenzwerte gelten als für allgemeine Wohngebiete. Das Plangebiet liegt in einem für den Ballungsraum relativ „ruhigen“ Bereich, da sich in der direkten Umgebung derzeit keine relevanten Emissionsquellen befinden. Wir geben jedoch zu bedenken, dass die Festsetzung von reinen Wohngebieten dazu führt, dass emittierende Nutzungen, wie z.B. Sportplätze, Freizeitanlagen etc. deutlich größere Abstände (in etwa Verdopplung) einhalten müssen, als dies bei allgemeinen Wohngebieten der Fall ist. Durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten wird somit die zukünftige Nutzbarkeit der Flächen in der Umgebung stark eingeschränkt. Auch bei der Genehmigung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets ist in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht mit starken Einschränkungen zu rechnen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Beschränkungen, die sich</p>	<p><i>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligungsrunde führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p> <p>Mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets soll eine qualitativ bestmögliche Wohnnutzung gesichert werden. Für das geplante reine Wohngebiet sind keine Störungen oder Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen zu erwarten. Hauptverkehrsstraßen, Sportplätze und Freizeitanlagen liegen in ausreichender Entfernung. Kinderspielplätze sind auch in reinen Wohngebieten zulässig. Weitere oder andere Nutzungen sind, auch in der Umgebung, nicht vorgesehen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Mehrfamilienhäuser an das Nahwärmenetz Sonnenberg angeschlossen werden sollen und somit Beeinträchtigungen durch die Geräusche von Luft-Wärme-Pumpen nicht zu erwarten sind. Es wird</p>
--	--	--	--

			<p>aus § 15 BauNVO ergeben. Erfahrungsgemäß ist auch bei bestimmten haustechnischen Anlagen (Wärmepumpen, andere Energieversorgungsanlagen etc.) mit Schwierigkeiten bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte für reine Wohngebiete zu rechnen.</p> <p>IV. AVL</p> <p>Die Bereitstellung der Behälter hat an der Straße „Am Sonnenberg“ zu erfolgen. Sollten die 4-Rad Müllbehältnisse aus den Standplätzen geholt werden, so sollten diese Satzungskonform aufgestellt sein.</p> <p>Die kleinen abzweigenden Stichstraßen können durch die Müllfahrzeuge nicht befahren werden. Die Bereitstellung der Müllbehältnisse muss daher ebenfalls an der Straße „Am Sonnenberg“ erfolgen.</p>	<p>im Textteil auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete nach der TA Lärm von 50 dA(A) tags und 35 dA(A) nachts für haustechnische Anlagen hingewiesen.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligungsrunde führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p> <p>Die Andienung durch Müllfahrzeuge wurde bereits im Vorfeld abgestimmt und berücksichtigt.</p> <p>Die Aufstellplätze für die Müllbehälter werden im Rahmen der Ausführungsplanung mit der AVL abgestimmt.</p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligungsrunde führen würden, ergeben sich daraus nicht.</i></p>
--	--	--	---	---

2.2 Bürger
vom 09.02.2016 – 11.03.2011

Person	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
Öffentlichkeit 1	21.01.2016 (STN ging bereits vor der Offenlage ein -am Tag der BTU-Sitzung-, wird dennoch mit in die Abwägung aufgenommen).	<p>Für den heutigen BTU und Folgetermine bitten wir Sie folgende Anwohnerinteressen zu berücksichtigen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dringend VORAB eine Klärung über den 2. Bebauungsabschnitt "Süd-Süd" gemäß Bildanlage, nicht dass dieser später - aufgrund der derzeitigen Nordplanung - unwiederbringlich viel südlichen Baumbestand und Fläche wegschneiden wird. - Diese Fläche mit den einzigen gut bekletterbaren Bäumen wird von vielen Kindern, sowie der sich schlängelnde natürliche Fußpfad von Spaziergängern sehr gern genutzt. Hier steht noch der letzte Rest der Definition "Gartenstadt Sonnenberg". - das östlichste Punkthaus vom 1. Bauabschnitt Süd-West sollte ÖSTLICH ein zurückgestuftes DG haben, damit der Ringstraßen-"Durchgangsverkehr" sowie die bisherigen geprellten Anwohner keine erdrückende 5-etage senkrechte Betonwand vermittelt bekommen. Dies ist Stadtbildentscheidend!!! - Punkthausgrundfläche, Gebäudehöhen, Gesamtwohnungsanzahl sowie insbesondere auch Sozialwohnungen (differenziert von Fair-Whg) dürfen gegenüber Variante 4 aus BTU März 2015 nicht weiter erhöht und die Abstände zum Bestand nicht verringert werden. 	<p>Die beabsichtigte südliche Erweiterung betrifft <u>nicht</u> das laufende Bebauungsplanverfahren. Bei einer Realisierung wären nachzeitigem Stand lediglich zwei Bäume betroffen. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden</i></p> <p>Dies wird auch in Zukunft möglich sein. Im Gebiet Sonnenberg gibt es viele Plätze für Spiel und Aufenthalt. Im Verhältnis zur Gesamtfläche sind fast ein Drittel öffentlich zugängliche Grünflächen. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Die detaillierte Gestaltung der Fassade und Dächer wird im Rahmen der Ausführungsplanung/ Baugesuchsplanung vorgenommen. <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Das Planungskonzept wird generell eingehalten und war Vorgabe für den Architektenwettbewerb. Die einzelnen Eigentums- oder Nutzungsverhältnisse (Eigentums- oder Mietwohnungen, Fair-Wohnen oder Sozialwohnungen) werden nicht durch den Bebauungsplan festgelegt. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

		- Das ehemalige BImA-Areal sollte nicht 7-etagig ausgebaut werden. Hochgeschossige Stadtviertel Enden meist als soziales Ghetto, daher sollten hier nicht mehr als vier Etagen umgesetzt werden.	<i>Die Anregung betrifft nicht das laufende Bebauungsplanverfahren.</i>
Öffentlichkeit 2	10.03.2016	<p>1. An der östlichen Grenze Süd-West ist zwischen den Punkthäusern und den Einfamilienhäusern keine dichte Baumbepflanzung im Gegensatz zum neugeplanten westlichen Rand vorgesehen. Dies ist aus Sicht der Bewohner der Bestandsbauten aufgrund der beim Kauf beworbenen 2+D Bebauung nicht akzeptabel. Zudem werden die Bestandsbauten im Osten (Einfamilienhäuser und Kettenhäuser) durch die Geschossbauten jetzt ringsherum eingekesselt. Dies ist städtebaulich und bezogen auf den Aspekt der grünen Stadt fragwürdig. Deshalb ist eine optische Trennung zwischen den Punkthäusern und den danebenliegenden Einfamilienhäusern (Bestandsbauten) an der gegenüberliegenden Straßenseite Am Sonnenberg durch die Anpflanzung einer dichten Baumallee dringend zu ergänzen.</p> <p>2. Der Bebauungsplan enthält zu wenig Parkplätze für die Bewohner und zu wenig öffentliche Parkplätze. Bereits heute existiert eine sehr kritische Parkplatzsituation und die Autos parken wild auf nicht ausgewiesenen Parkplätzen. Aus diesem Grund ist deutlich mehr Parkraum zu schaffen als der gesetzlich notwendige, zumal in der Vergangenheit bei Bauprojekten am Sonnenberg Ausnahmegenehmigungen für weniger als gesetzlich geforderte Parkplätze erteilt worden sind. Die geplanten Tiefgaragenflächen unter den Punkthäusern bieten dafür keinen ausreichenden Platz und sollten daher dringend vergrößert werden.</p>	<p>Die vorgeschriebene Begrünung am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes dient der Abschirmung zur Landschaft und setzt sich aus der nördlich vorhandenen Begrünung fort. Die festgesetzten Baumplantzungen stellen lediglich die Mindestanforderungen dar, um z.B. wegfallende Bäume auszugleichen. Im Interesse der künftigen Bewohner und der Nachbarschaft werden die Freianlagen auch mit Spiel- und Aufenthaltsplätzen geplant sowie eine weitere Begrünung (Bäume, Sträucher, Beete, Rasenflächen) angelegt.</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Es wurde bereits - abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung - aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen eine Erhöhung der auf privaten Grundstücken herzustellenden privaten Stellplätze auf zwei Stellplätze je Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhausgrundstücken vorgenommen.</p> <p>Für Mehrfamilienhäuser wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung festgelegt, damit der tatsächlich benötigte Stellplatzbedarf auf den privaten Flächen gedeckt wird. Insgesamt stehen für die geplanten 60 Wohnungen in den 5 Mehrfamilienhäusern 63 Stellplätze in Tiefgaragen zur Verfügung. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,05. Zusätzlich stehen weitere 27 oberirdische private Stellplätze für Bewohner und Besucher zur Verfügung, somit erhöht sich der</p>

		<p>3. Die Verkehrssituation, besonders auf der Straße Am Sonnenberg, ist mit der Verdichtung durch Punkthäuser überlastet. Zudem kommt es bereits heute (ohne Erschließung Süd-West) auf der Straße Am Sonnenberg aufgrund des zu schmalen Kurvenradius vor dem Kastanienwald und aufgrund erhöhter Geschwindigkeit der fahrenden Autos insgesamt zu Verkehrsproblemen. Größere Verkehrsbelastung muss mit entsprechenden Verkehrsberuhigungen (z.B. Zusammenschluss der Spielstraßen ab In den Sonnengärten mit An Sonnenberg inklusive der Kurve vor dem Kastanienwald oder gesamter Sonnenberg wird Spielstraße) einhergehen inkl. begrünter Straßenzüge.</p> <p>4. Im Gegensatz zu früheren Entwürfen werden zum Reinen Wohngebiet nun Ausnahmen definiert. Wir beantragen, die Ausnahmen zu streichen, weil sie zum einen nicht näher spezifiziert und zum anderen überflüssig sind. Aufgrund des geringen Gesamtareals sowie der komplett zur Wohnnutzung definierten Baustruktur bleibt keine Möglichkeit, Einrichtungen analog der Ausnahmen zu errichten.</p> <p>5. Das Projekt „Soziale Stadt“ wollte die Wohn- und Lebensbedingungen, das Gebietsimage und die Identifikation der Bürger mit dem Stadtteil verbessern. Laut STEP 2008 sollte aufgrund der Vergangenheit des Sonnenbergs eine Aufwertung des Wohngebiets stattfinden. Dieser Aspekt, der viele Bürger</p>	<p>Stellplatzschlüssel auf 1,5. Dies wird in Kombination mit den 23 öffentlichen Parkplätzen entlang der Straße „Am Sonnenberg“ als völlig ausreichend erachtet. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Ein verkehrsberuhigter Bereich ist im Westen des Plangebiets vorgesehen. Eine weitere Ausdehnung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Abgesehen von den verkehrsberuhigten Bereichen gilt im gesamten Sonnenberg Tempo 30. Ggf. müssen weitere Kontrollen durchgeführt werden, der Hinweis wird an die Straßenverkehrsbehörde weitergegeben. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Diese Ausnahmen sind lt. Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung rechtlich zulässig. Sie wären somit auch möglich, wenn sie im Bebauungsplan nicht explizit aufgelistet werden. Eine Streichung der gesetzlichen Tatbestände ist städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Zudem handelt es sich vorliegend nur um ein mögliches Angebot. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Die einzelnen Eigentums- oder Nutzungsverhältnisse (Eigentums- oder Mietwohnungen, Fair-Wohnen oder Sozialwohnungen) werden nicht durch den Bebauungsplan festgelegt und sind an anderer Stelle durch den Bauherrn bzw. die entsprechenden Gremien zu entscheiden.</p>
--	--	---	---

		<p>in den Sonnenberg gelockt hat, ist nun aufgrund der massiven Überschreitung des Anteils an subventioniertem Wohnungsbau nicht mehr gegeben. Die Identifikation der Bürger/Innen mit Ihrem Stadtteil Sonnenberg wird nicht mehr gestärkt, sondern im Gegenteil geschwächt bis hin zu Abwanderungsgedanken. Durch die Charakteränderung des Wohngebiets ist es kein „vitaler Stadtteil“ mehr und keine ausgeglichene Mischung. Das Fair Wohnen-Modell schafft am Sonnenberg bereits 23 Wohnungen. Auch existiert am Sonnenberg bereits ein hoher Anteil an Sozialwohnungen. Wir fordern gemäß des BTU-Beschlusses vom 26.03.15 und des LKZ-Berichts vom 28.03.15, dass 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Diese wurden im BTU wie folgt aufgeteilt: 32 Mietwohnungen (frei vermietet). 7 Fair Wohnen-Wohnungen und 3 Sozialwohnungen. Der Rest sind Eigentumswohnungen. Wir beantragen keine Überschreitung dieser Zahlen im subventionierten Wohnungsbau. Zur Sicherstellung einer ausgeglichenen Mischung wollen wir ausgeglichene Verteilung der subventionierten Wohnungen auf alle Punkthäuser. Wir fordern eine transparente Darstellung der Aufteilung der Mietwohnungen.</p> <p>6. Die Energieversorgung ist unklar und unzureichend spezifiziert. Wieso verrechnet die SWLB zweimal eine Wärmeversorgung? Die Bürger aus Sonnenberg Süd-Ost sind Energielieferanten für Süd-West, dadurch dass der Rücklauf genutzt werden muss. Die Bürger aus Sonnenberg Süd-Ost zahlen eine Grundgebühr für die Funktion des Speicherkessels. Dieser wird nun für die Versorgung Süd-West mitbenutzt. Es ist transparent aufzubereiten, wie das Bezahlmodell für alle Bürger im Sonnenberg Süd-West geändert werden muss und wie die Bestandsbauten Süd-Ost für die Versorgung einbezogen werden müssen (gezielte Kesselentleerung?). Beispiel: hohe</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Die Energieversorgung ist kein Thema des Bebauungsplanverfahrens. Abgesehen davon, wird eine Versorgung des Gebiets über den Rücklauf des Nahwärmenetzes (sog. kaltes Nahwärmenetz) nicht mehr weiter verfolgt. <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
--	--	---	--

		<p>Bebauungsdichte Süd-West ==> wie wird alleine aus dem Vergleich der Einwohnerzahlen eine Energieversorgung sichergestellt, wenn aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl Süd-Ost kein ausreichender Rücklauf stattfindet?</p> <p>7. Das Trafohäuschen am alten Kindergarten soll verlegt werden, es ist nicht klar wohin. Dafür ist eine aussagekräftige Planung ohne Relevanz für die Bestandsbauten zu generieren.</p> <p>8. Das Konzept zum Erhalt des Wassergrabens ist unklar. Laut Skizzen wird entgegen der Textdarstellung keine vollständige Erhaltung des wichtigen Wassergrabens Missouristraße zu Süd-West gewährleistet. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>9. Es sind keine konkreten Abstands- und Höhenmaße verzeichnet. Alle Pläne sind zu angrenzenden Grundstücken und Verkehrsflächen mit konkreten Abstandsangaben zu versehen. Zudem fehlen detaillierte Höhenangaben.</p> <p>10. Um erneute, gestaffelte und zum Teil unzulässige Beeinträchtigungen durch Lärm, Schmutz und Verkehr auf ein vernünftiges Maß zu begrenzen, ist die gesamte Erschließung des Areals Süd-West (inklusive Süd-Süd-West) in einem Zug und zeitnah notwendig. Dazu ist ein transparenter und verlässlicher Zeitplan zur Umsetzung in der Gesamtheit notwendig.</p>	<p>Der Standort der Trafostation bleibt auf Anregung der SWLB als neuer Eigentümer unverändert. Die Anregung ist somit gegenstandslos geworden.</p> <p>Die Entwässerungsplanung ist derzeit in Bearbeitung. <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Eine weitergehende Bemaßung ist im Bebauungsplan nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Die Detailplanung und Ausführung der Erschließung ist nicht Thema des Bebauungsplanverfahrens. Sobald ein genauerer Zeitplan vorliegt wird dieser bekannt gegeben. <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
--	--	--	---

Öffentlichkeit 3	10.03.2016	<p><i>Punkt 1-10 siehe STN Öffentlichkeit 3</i></p> <p>Zusätzlich:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Ausführung der Dächer der Punkthäuser mit Schrägdach an den Seiten passt in keinster Weise zur Gestaltung des umliegenden Areals. In den Ansichten sind deutlich zu hohe Dachneigungen vorhanden, diese sind analog zur Bestandsbebauung auszuführen.2. Den Bürgern im Bereich Süd-Ost und Missouristraße ist keine 4+D-Geschossigkeit beworben worden, sondern eine Bebauung mit Reihen-, Ketten-, Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften und dies mit einer Geschossigkeit von 2+D. Die 4+D Geschossigkeit ist somit unzulässig.3. Die Verschattungslinie für die Bestandsbauten am Randbereich Sonnenberg Süd-Ost (z.B. in den Sonnengärten) ist mit 4+D Geschossigkeit im Frühjahr und Herbst nicht tragbar, da anstatt 2+D jetzt 4+D-Geschossigkeit projiziert wird.	<p>Im Bebauungsplan werden verschiedene Dachformen zugelassen, welche aus städtebaulicher Sicht alle verträglich sind. Wichtig ist auch, dass alle Dächer der Punkthäuser gleich ausgeführt werden, um ein einheitliches Bild zu erzielen. Die detaillierte Ausgestaltung der Dächer wird im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen. <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Eine Rahmenplanung hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Diese wird erst durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht. Es ist durchaus legitim, die ursprünglich dargestellten Vorstellungen entsprechend bei geänderten Rahmenbedingungen weiter zu entwickeln. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Die Verschattung wurde überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die Westseite einiger Gebäude im mittleren Bereich des Sonnenbergs in den Abendstunden (Frühjahr, Herbst und Winter) teilweise beschattet wird. Dies wäre allerdings bereits durch die vorher vorhandene Bestandsbebauung (Baublock mit 4 Vollgeschossen und hohem Satteldach) erfolgt. Gegenüber der Planung mit Punkthäusern ergibt sich keine Verschlechterung. Es hat sich auch herausgestellt, dass sich die neuen Gebäude teilweise selbst verschatten, was an ihrer städtebaulichen Ausrichtung liegt. Abgesehen davon besteht kein Anspruch auf eine vollständige Besonnung zu jeder Jahreszeit. Für ein Mindestmaß an direkter Besonnung von Wohnungen soll die DIN-Norm 5034-1, „Tageslicht in Innenräumen“ sorgen. Demnach gilt eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in</p>
------------------	------------	---	--

		<p>4. Es ergibt sich kein Grund, den bestehenden Baum (Tanne) am östlichen Rand Sonnenberg Süd-West zu entfernen. Es wurden hier bereits Zwerg-Fledermäuse von Anwohnern gesichtet, so dass eine dem Tier- und Naturschutz entsprechende Überprüfung stattfinden muss.</p> <p>5. Laut Skizzen sind in Richtung der Bestandsbauten in der Straße In den Sonnengärten Müllbehälter, unbegründet Plätze und zusätzliche Bauten am Wassergraben enthalten, deren Verwendung, Erscheinungsbild und Beeinträchtigung nicht beweisbar ist.</p>	<p>ihr mindestens <u>ein</u> Wohnraum ausreichend besonnt wird. Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mind. 1 h und bei Tages- und Nachtgleiche (22. März und 21. Sept.) mind. 4 h beträgt. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Die Tanne kann am bestehenden Standort aufgrund der geplanten Tiefgarage nicht gehalten werden und ist zudem standortfremd. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (SaP Stufe 1) wurde im Mai/Juni 2016 erstellt. Diese kam zum Ergebnis, dass sich im Plangebiet Lebensräume für Vögel, Reptilien, Fledermäuse, Käfer und Falter befinden und somit weitere Untersuchungen für das Plangebiet notwendig sind. Diese wurden zwischen Mai und September 2016 durchgeführt und liegen mit dem Bericht „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ vom 04.11.2016 vor. Dieser kommt zum Ergebnis, dass Zwergfledermäuse nur im alten Kindergarten vorkommen. Vgl. hierzu auch Punkt 4.I. Landratsamt Ludwigsburg auf S. 13. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kann aber aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p>Das Gestaltungskonzept entspricht dem Wettbewerbsergebnis. Die Entwässerungsplanung ist derzeit in Bearbeitung, bei der auch die Wassergräben umgestaltet werden. Dies ist allerdings kein Thema des Bebauungsplans. <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
Öffentlichkeit 4	11.04.2016 (STN ging im Nachgang ein, wird der Vollständigkeit	Die Bürgerschaft wurde vor geraumer Zeit darauf hingewiesen auch vom Baubürgermeister persönlich, dass man sich natürlich gerne mit Anfragen an die Verwaltung direkt wenden kann. Dies möchte ich hiermit als Einzelperson für einen aus meiner Sicht wichtigen Aspekt machen und hoffe natürlich auf Antwort bzw. Bearbeitung des Anliegens.	

	halber hier ebenfalls aufgeführt.)	<p>Gerade in der jetzigen Jahreszeit und damit analog im späteren Verlauf des Jahres erfolgt exakt in der Flucht der geplanten 5-stöckigen Punkthäuser im Sonnenberg Süd-West eine meiner Meinung nach deutliche Verschattung meines und benachbarter Grundstücke über längere Zeit im Tagesverlauf. Gerne übersende ich ihnen bei Bedarf entsprechende Fotos mit entsprechenden Aufzeichnungen.</p> <p>Ich möchte Sie hiermit bitten, eine entsprechende Sonnenstandssimulation den Anwohnern im östlichen Bereich der geplanten Punkthäuser und speziell mir zur Dokumentation der zu erwartenden Verschattung aufgrund der früher nicht geplanten 5-stöckigen Bebauung darzulegen.</p> <p>Diese wurde im Detail damals für die Missouristraße als ein schlagkräftiges Argument (mit eben keiner zu erwartenden Beeinträchtigung) ins Feld geführt, jedoch für die Straße In den Sonnengärten bzw. für den östlichen Bereich zumindest nicht thematisiert. Das sollte und muß auch aufgrund der Einsprüche im Rahmen der Bürgerbeteiligung nachgeholt werden.</p> <p>Natürlich möchte ich hier nicht alle Kamellen aufwärmen, halte es jedoch für zwingend notwendig darzulegen, ob und wenn ja warum ich eine gestiegene Verschattung meiner Terrasse durch eine früher anders anvisierte Bebauungsplanung (s. Internetauftritt der Wohnungsbau LB bei Grundstückskauf ==> auch hier wären ich wiederum keine ollen Kamellen auf)) akzeptieren muss oder soll.</p>	Vgl. obenstehende Abwägung zu Punkt 3 vom 10.03.2016.
--	------------------------------------	--	---