



BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

„Schauinsland“

Nr. 115/14

Abwägung zum Entwurfsbeschluss

I) Frühzeitige Beteiligung:

Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
2. Geschäftsführende Schulleitung der Grund-, Haupt-, Werkreal- Gemeinschaftsschulen und SBBZ
3. Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
5. Syna GmbH
6. Verband Region Stuttgart
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
8. Regierungspräsidium Stuttgart
9. Landratsamt Ludwigsburg

II) Frühzeitige Beteiligung:

Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit 1-4

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 31.03.2016 bis 13.05.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

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

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
2. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
3. Amprion GmbH
4. Netze BW GmbH
5. Ericsson Services GmbH
6. Zweckverband Landeswasserversorgung
7. Handwerkskammer Region Stuttgart
8. Vermögen und Bau Baden-Württemberg
9. Stadt Marbach am Neckar
10. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (keine Rückmeldung)
11. Polizeidirektion Ludwigsburg (keine Rückmeldung)
12. Stadtverwaltung Freiberg am Neckar (keine Rückmeldung)
13. Evangelische Kirche (keine Rückmeldung)
14. Katholische Kirche (keine Rückmeldung)
15. Bezirkskammer Ludwigsburg der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (keine Rückmeldung)

Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1.) Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH

(Schreiben vom 12.04.2016)

Im Zuge der Erschließung werden die SWLB den geplanten Bereich mit

- Wasser
- Breitband (LWL)
- vor. Fernwärme (Biogas-BHKW in der Hohenrainstraße sowie Pellets-Heizung für das Gebiet Neckarterrasse). Beide Erzeugungsanlagen werden im Laufe des Jahres 2016 miteinander verbunden
- Straßenbeleuchtung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadtplanung. Die Belange der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

2.) Geschäftsführende Schulleitung der Grund-, Haupt-, Werkreal-Gemeinschaftsschulen und SBBZ

(Schreiben vom 19.04.2016)

Der Bebauungsplan wird Auswirkungen auf schulische Belange haben. Insbesondere die Friedrich-von-Keller-Schule wird betroffen sein. Andererseits werden den schulischen Belangen insofern Rechnung getragen, als die Raumplanung der Friedrich-von-Keller-Schule (Sanierung und Anbau) auch auf der Basis prognostizierter Zuzüge in das genannte Wohngebiet erfolgte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie beschrieben, erfolgte die Raumplanung der Friedrich-von-Keller-Schule (Sanierung und Anbau) auch Basis prognostizierter Zuzüge in das genannte Wohngebiet.

3.) Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)

(Schreiben vom 22.04.2016)

Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt. Das Plangebiet ist nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan enthalten, daher sind die bestehenden Kanäle nicht für diese zusätzlichen Flächen ausgelegt.

Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird verwiesen. Daraus können sich Einschränkungen, z.B. Bohrtiefenbegrenzungen,

bei tiefen Erdaufschlüssen ergeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise wurden als solche in den Textteil übernommen.

4.) Stadtentwässerung Ludwigsburg

(Schreiben vom 07.02.2016)

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan lediglich als Grünfläche enthalten, daher sind die bestehenden Kanäle nicht für diese zusätzlichen Flächen ausgelegt. Um eine Überlastung des Kanalnetzes bei Regenereignissen zu vermeiden, darf aus dem Gebiet nur eine begrenzte Wassermenge abgeleitet werden. Dadurch sind Regenwassermengen, die aufgrund der Einleitungsbeschränkung nicht abgeleitet werden können, im Gebiet zurückzuhalten.

Da wesentlich geringere Schmutzwassermengen anfallen werden, können diese in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

Schmutz- und Regenwasser müssen getrennt gesammelt und abgeleitet werden.

Grund- und Schichtwasser aus Drainagen darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

Ein Entwässerungskonzept für die Erschließung der Wohnbauflächen ist frühzeitig mit der Stadtentwässerung Ludwigsburg abzustimmen, wobei die Planung und der Bau von erstmalig herzustellenden Abwasserleitungen und Rückhaltemaßnahmen nicht über die Abwassergebühr finanziert werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch wasserdurchlässige Beläge und extensive Dachbegrünung werden die anfallenden Wassermengen reduziert, teilweise zurückgehalten und verzögert weitergegeben.

Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet und abgestimmt.

Auch die Erschließung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt bzw. auch dem Landratsamt Ludwigsburg.

5.) Syna GmbH

(Schreiben vom 03.05.2016)

Die Stromversorgung der geplanten Wohngebäude kann nach heutigem Planungsstand nicht durch unsere bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Zur Sicherstellung der Versorgung mit elektrischer

Energie müssen wir in diesem Baugebiet eine Netzstation erstellen. Den von uns vorgesehenen Standort haben wir rot eingezeichnet. Die Verschiebung des projektierten Standortes ist im Interesse einer ausgeglichenen Leistungsverteilung nur in beschränktem Maße möglich. Die vorgesehene Netzstation wird die voraussichtlichen Grundbaumaße 3,0 m x 1,5 m und eine Bauhöhe von ca. 1,80 m nach dem heutigen technischen Stand aufweisen. Der Grundstücksbedarf beträgt in der Breite 4,00 m und in der Tiefe 3,50 m.

Sehr zu begrüßen wäre, wenn Sie dafür Sorge tragen könnten, dass die für die Erstellung des Stationsgebäudes erforderliche Versorgungsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen wird, damit diese erworben werden kann.

Vorbehaltlich Ihrer Zustimmung zu unseren vorgenannten Ausführungen haben wir im Übrigen gegen den uns vorgelegten Bebauungsplanentwurf keine Einwendungen.

Abschließend bitten wir Sie noch, uns den Zeitpunkt der Realisierung Ihrer Planung so früh wie möglich mitzuteilen, damit wir in der Lage sind, das Vorhaben rechtzeitig auch in unsere Dispositionen einzuordnen.



Stellungnahme der Verwaltung:

In der Mitte des Plangebiets wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) vorgesehen, auf der das gewünschte Bauwerk errichtet werden kann. Dort können auch weitere Versorgungsträger untergebracht werden. Dem gewünschten Standort konnte nicht entsprochen werden, der nun festgelegte Standort wurde mit der Syna GmbH abgestimmt.

6.) Verband Region Stuttgart

(Schreiben vom 04.05.2016)

Durch die bauliche Nutzung der bislang unbebauten und nicht benötigten Flächen für die Friedhofserweiterung, Fläche für Kleintierzuchtanlagen sowie Fläche für Gemeinbedarf kann neues Wohnbauland geschaffen werden. Somit entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial von rund 3,8 ha, das den abgestimmten und genehmigten Flächenumfang des seit 1984 rechtskräftigen Flächennutzungsplans überschreitet. Dieses Potenzial ist bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. Auf der Fläche können rund 170 Wohneinheiten entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von rund 95 Einwohnern pro Hektar ergibt. Die gemäß Plansatz 2.4.0.8 (Z) erforderliche Bruttowohndichte für Ludwigsburg von 80 Einwohnern pro Hektar wird damit eingehalten.

In der Raumnutzungskarte ist die Fläche überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt. Hier ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen besonderes Gewicht beizumessen. Diesen Belangen kommt bei der Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Sobald die Planunterlagen weiter ausgearbeitet sind, wird eine verbindliche regionalplanerische Stellungnahme abgegeben. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Eine Eingriffsvermeidung wäre nur durch den Verzicht auf die Neubebauung möglich. Mit dieser Planung wird die Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen für dringend benötigtes Wohnbauland realisiert. In einer Gesamtabwägung über die als Wohnbauland geeigneten Flächen wurde bereits im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan bzw. der FNP-Änderung entschieden, dass diese Fläche entwickelt werden soll.

Als Minimierungsmaßnahme wird hingewiesen, dass der Oberboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten ist und für Rekultivierungsmaßnahmen zu nutzen ist.

Im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Bodenflächen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

7.) Deutsche Telekom Technik GmbH

(Schreiben vom 09.05.2016)

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb dieser vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für die Neuerschließung prüft die Telekom zunächst die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung

treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Zur Versorgung des künftigen Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind deshalb geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Ausbaubereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sobald dieser Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.

Vorsorglich weisen wir schon jetzt darauf hin, dass Telekom an einer gemeinsamen Ausschreibung nicht teilnehmen wird.

Wir bitten Sie weiterhin auch in Ihrer Ausschreibung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Telekom an der Ausschreibung nicht teilnimmt, jedoch bestrebt ist mit der Firma, die den Zuschlag erhalten hat, eigene Verhandlungen zu führen.

Nach erfolgter Vergabe bitten wir Sie um Bekanntgabe der von Ihnen beauftragten Tiefbaufirma. Zur Vereinfachung der Koordinierung ist Telekom bestrebt, die vor Ort eingesetzte Firma mit der Durchführung der notwendigen eigenen Arbeiten zu beauftragen.

Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte

Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte Adresse richten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergegeben.

Die Lage und der Verlauf der Verkehrswege werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Dem Bebauungsplan mit Textteil sowie der Begründung können Maß und Art der Nutzung entnommen werden.

Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebauasträger unterirdisch zu erfolgen. Oberirdische Telekommunikationslinien würden ebenso wie alle anderen Niederspannungsfreileitungen das weithin sichtbare, verhältnismäßig dicht bebaute und stadträumlich anspruchsvolle Baugebiet verunstalten. Wenn die Vorteile einer koordinierten Erschließung des Baugebietes genutzt werden, ist der Mehraufwand hierfür angemessen.

Die Zustellung einer Mehrfertigung des Bebauungsplanes erfolgt, sobald dieser Rechtsgültigkeit erlangt hat.

8.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Schreiben vom 18.01.2016)

Raumordnung

Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist. In diesem Fall, wären auch im Bebauungsplanverfahren noch weitere Angaben zum Bedarf für die geplanten Gewerbeflächen zu machen. Hierbei sind die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2

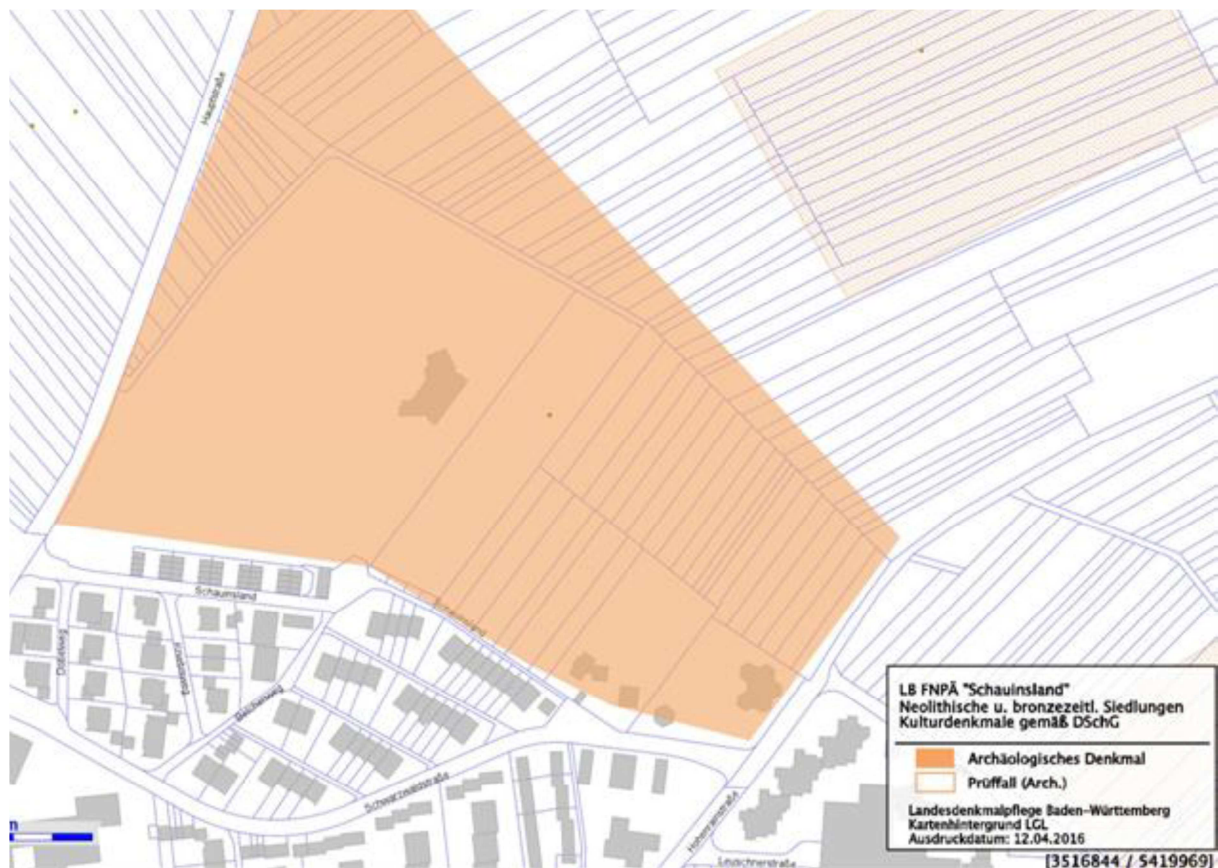
BauGB des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 (Plausibilitätshinweisen), zu beachten. Die bisher gemachten Angaben sind hierfür noch nicht ausreichend.

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 28. Flächennutzungsplanänderung vom 13.05.2016.

Denkmalpflege

Auf die Stellungnahme zur 28. Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Das im geänderten FNP als künftige Wohnbaufläche vorgesehene Areal „Schauinsland“ liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Neolithische und bronzezeitliche Siedlungen (NECK020) – s. Karte. Im Jahr 1993 wurden bei Anlage des Friedhofs Siedlungsspuren des Jungneolithikums (4400 – 3500 v. Chr.) und der älteren Bronzezeit (2200 – 1800 v. Chr.) dokumentiert. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.



An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an: Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer

öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kosten-beteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Im Oktober 2017 werden von Landesdenkmalamt entsprechende Baggerschürfen im Gebiet „Schauinsland“ durchgeführt.

Der Hinweis zur Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wurde in den Hinweisteil zum Textteil übernommen.

9.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 31.05.2016)

Naturschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits durchgeführt. Die im Gutachten beschriebenen Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung und Bauzaun) sind rechtlich zu sichern.

Im weiteren Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten/Biotop, Landschaftsbild/Erholung, Luft/Klima, Boden und Wasser ermittelt und bewertet werden.

Die durch den Eingriff erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen und -flächen sind rechtlich vor Satzungsbeschluss zu sichern, vorzugsweise durch eine Zuordnungsfestsetzung im Textteil gemäß § 9 (1a) BauGB, so dass die Refinanzierung der Maßnahmen nach §135a BauGB möglich wäre. Die Kompensationsflächen müssen der dauerhaften Verfügungsbefugnis der Stadt unterliegen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass planexternen Maßnahmen nach §18 NatSchG in das landesweite Kompensationsverzeichnis einzutragen sind.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer

Wir bitten, die Entwässerung mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen. Wir empfehlen, das anfallende Regenwasser – nach lokaler Speicherung - gedrosselt über die bestehenden Regenwasserkanäle des neuen Baugebietes „Neckarterrassen“ in den Neckar abzuleiten. Für die direkte Ableitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Solebrunnens „Hoheneck“, welcher das Grundwasser im tiefen Buntsandstein unterhalb der Muschelkalkschichten erschließt.

Unter mehreren Metern mächtigen quartären Überlagerungen stehen hier Schichten des oberen Muschelkalks an. Im südwestlichen Bereich können diese noch von Resten des Unterkeupers überlagert sein. Lokale Schichtwasserführungen sind hier nicht auszuschließen. Wir empfehlen, im Baugebiet Baugrunderkundungen durchzuführen.

Die Überbauung der seither nicht versiegelten Flächen führt grundsätzlich zu einer Minderung der örtlichen Grundwasserneubildung. Es ist zu prüfen, ob im Planungsbereich entsprechende Maßnahmen sinnvoll und schadlos machbar wären, um dem entgegen zu wirken (z.B. Versickerung von Dachflächen-/ Niederschlagswasser).

Im Textteil zum Bebauungsplan ist nachrichtlich Folgendes aufzunehmen:

„Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasser -umleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefergründungskörper, Verbaukörper, welche das Grundwasser tangieren) bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.“

Altlasten

Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Es handelt sich um bislang acker- oder wohnbaulich genutzte Flächen.

Bodenschutz

Im Planbereich stehen hochwertigste landwirtschaftliche Ackerböden, sogenannte Parabraunerden aus Löss und Lösslehm an. Die Bodenschätzung lautet überwiegend L 3 Lö 77/85. Um einen Teilausgleich für die Eingriffe beim Schutzgut Boden zu erlangen, regen wir an, den humosen Oberboden aus dem Kanal- und Straßenbau für landwirtschaftliche Auffüllungen zur Bodenverbesserung – im Zuge eines Oberbodenmanagementkonzeptes - zu verwenden.

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen:

„Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).“ Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

Immissionsschutz

Laut den Planungsunterlagen ist vorgesehen ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten, dass die Themen Straßenverkehr, Sport- / Freizeitlärm sowie die nahe gelegene Schießanlage umfasst. Vor diesem Hintergrund bestehen in Bezug auf die Erarbeitung des Bebauungsplans derzeit keine Anregungen bzw. Bedenken. Eine Stellungnahme kann erst nach Vorlage des entsprechenden Gutachtens erfolgen.

Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst auch Ackerflächen sowie eine Streuobstwiese. Laut Flurbilanz gehören diese Flächen zur Vorrangflur Stufe I. Sie sind damit für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung. Es wird daher angeregt, die Planung möglichst flächensparend umzusetzen und nur im erforderlichen Maß Flächen in die Planung einzubeziehen.

Für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten u. E. möglichst keine Ackerflächen in Anspruch genommen werden, um weitere Belastungen der landwirtschaftlichen Betriebe durch Produktionsflächenverluste zu vermeiden. Falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen werden sollen, bitten wir bei der Auswahl der Flächen um eine frühzeitige Beteiligung (§ 15 Abs. 6 NatSchG).

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, 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 Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (BNatSchG § 15 Abs. 3). Als mögliche Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden bitten wir Entsiegelungsmöglichkeiten und Verwertung des Oberbodens für eine Bodenverbesserung zu untersuchen.

Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung veröffentlicht hat. Sie stehen im Internet unter <http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/5121> >> Natur und Landschaft >> Eingriffsregelung zum Download bereit. Die Hinweise dienen zur Festlegung tatsächlich aufwertbarer Streuobstbestände und enthalten Vorschläge für erforderliche Maßnahmen und daran anschließende Unterhaltungsmaßnahmen. Wir regen an, diese Ausgleichsmöglichkeit in die Betrachtung einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung und Bauzaun) aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Da sich der Bauzaun nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, kann dieser auch nicht in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Auf das Artenschutzkonzept wird verwiesen.

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt und der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.

Als funktionaler Ausgleich im räumlichen Zusammenhang können für den Verlust von Hecken und Grünland Ackerflächen im städtischen Besitz in einer Größe von ca. 5.700 qm mit der Neuanlage von Heckengruppen und Ansaat von Grünland aufgewertet werden. Der darüber hinaus notwendige Ausgleich und Ersatz von im Baugebiet nicht vermeidbaren, bzw. minimierbaren und kompensierbaren Eingriffen, insbesondere für die Schutzgüter Boden und Arten/Biotop muss somit ohne räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Dies erfolgt mit dem Ökokontoguthaben der Stadt Ludwigsburg durch die Ausgleichsmaßnahme „Neckarbiotop Zugwiesen“ (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet und abgestimmt.

Durch wasserdurchlässige Beläge und extensive Dachbegrünung werden die anfallenden Wassermengen reduziert, teilweise zurückgehalten und verzögert weitergegeben.

Die Hinweise zum Wasserschutzgebiet/Grundwasserschutz und Bodenschutz wurden in den Hinweisteil übernommen.

Eine Eingriffsvermeidung wäre nur durch den Verzicht auf die Neubebauung möglich. Mit dieser Planung wird die Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen für dringend benötigtes Wohnbauland realisiert. In einer Gesamtabwägung über die als Wohnbauland geeigneten Flächen wurde entschieden, dass diese Fläche entwickelt werden soll.

Als Minimierungsmaßnahme wird hingewiesen, dass der Oberboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten ist und für Rekultivierungsmaßnahmen zu nutzen ist.

Im Hinblick auf die landwirtschaftlichen Bodenflächen wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Die Streuobstwiese bleibt erhalten

II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom **12.04.2016 bis 13.04.2016** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

Außerdem wurde am 07.04.2016 eine Informationsveranstaltung in der Gemeindehalle Neckarweihingen durchgeführt, über die im Rahmen der Bekanntmachung die interessierte Öffentlichkeit eingeladen wurde. Das Protokoll dieser Sitzung ist angefügt.

1.) Öffentlichkeit 1

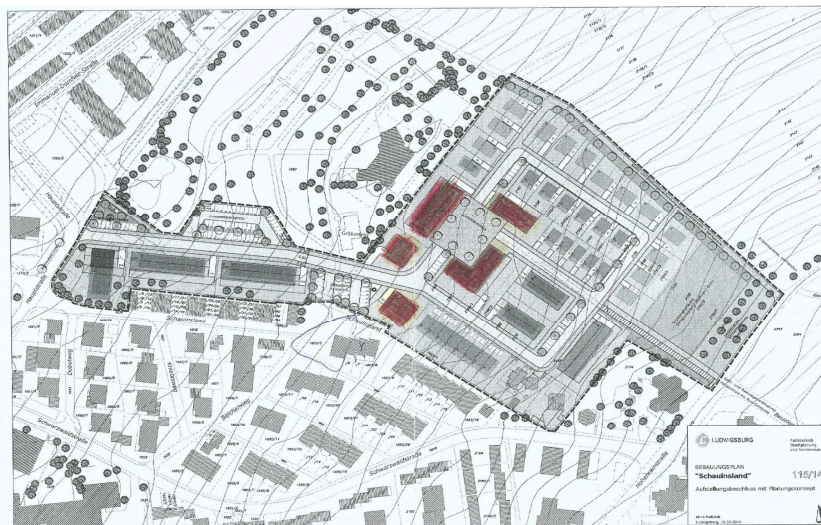
(Stellungnahme vom 07.04.2016)

Hiermit legen wir Einspruch gegen den Bebauungsplan „Schauinsland“ Nr. 115/14 ein.

Wir, die Anwohner vom Schauinsland, fordern Sie auf die Geschosshöhen der Mehrfamilienhäuser, vor allem östlich des öffentlichen Parkplatzes und rund um den Quartiersplatz (siehe Anlage Bebauungsplan Markierung), von 3 Geschossen mit zurückgesetztem Dachgeschoss auf 2 Geschosse mit zurückgesetztem Dachgeschoss zu ändern.

In der Realität wären die Häuser von der Höhe 3 Geschosse plus Dachgeschoss so hoch wie 4 geschossige Gebäude! Außerdem wird der Wert unserer Grundstücke und Häuser durch die geplante „Mauer“ direkt vor dem Haus gemindert.

Da wir Anwohner unsere Immobilien mit Blick auf das freie Feld teuer bezahlt haben und seit Jahren, manche sogar seit Jahrzehnten der Stadt Grundsteuer zahlen, wäre es fair, wenn auch unsere Wohnqualität einigermaßen erhalten bliebe!



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Dadurch ist die beschriebene Geschossanzahl möglich. Lediglich im Bereich nördlich des Quartiersplatzes ist die Bebauung auch beim Mehrfamilienwohnhaus auf eine max. Höhe baulicher Anlagen von 9,40m begrenzt.

In Ludwigsburg besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken, sowohl für den Geschosswohnungsbau als auch für den individuellen Einfamilienhausbau. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland sowie der Notwendigkeit, verstärkt (Miet-)Wohnraum anzubieten, kann auf die vorgesehene Bebauung nicht verzichtet werden.

Eine Begrenzung auf 2 Geschosse bzw. 3 mit Dachgeschoss ist nur bei den freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern bzw. Ketten- und Reihenhäusern vorgesehen. Dies führt zu einer städtebaulich sinnvollen Durchmischung des Gebiets.

2.) Öffentlichkeit 2

(Stellungnahme vom 30.04.2016)

(...) Ist durch das Neubaugebiet eine Änderung der bisherigen Bebauung unseres Flurstücks geplant? Durch den Bau der Wendeplatte hatten wir in der Vergangenheit den Abriss der ursprünglichen Garagen und den Neubau in Form der heutigen Nutzung.

Desweiteren würde uns interessieren, ob Wasser und Strom bei Umlegung des Neubaugebiets ...) verlegt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu dieser Stellungnahme wurde bereits während der Beteiligung per E-Mail mitgeteilt, dass sich für die Garage nichts ändert, da diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt. Auch die Erschließung erfolgt unabhängig. Die Anfrage wurde (unabhängig von diesem Verfahren) an die Stadtwerke Ludwigsburg weitergeleitet.

3.) Öffentlichkeit 3

(Stellungnahme vom 08.05.2016)

Hier noch ein paar Fragen:

1. ist die Breite von 1,5 Meter unseres Weges Schauinsland 40 - 26 breit genug für beidseitige Bebauung - falls Verbreiterung notwendig wird, darf uns 8 Eigentümern keine Kosten entstehen
2. wie weit entfernt ab Grenze unseres Weges entstehen die Wände der Reihenhäuser
3. wie hoch sind die Reihenhäuser geplant
4. sind Gartentore zu unserem Weg geplant

5. gibt es die Möglichkeit, statt des geplanten 4 Stock Hauses vor Schauinsland 18 - 22 weitere Reihenhäuser zu bauen - und wie weit entfernt vom Weg sowie wie hoch ist diese Mehrfamilienhaus geplant
6. bleibt im Friedhof der Frosch/Ententeich erhalten
7. sind zu den 2 bisherigen Friedhofseingängen weitere geplant
8. unbedingt mehr Parkplätze für die Friedhofsbesucher als bisher vorhandene einplanen
9. weder für das Neubaugebiet Neckarterrasse noch Schauinsland wurde ein verbindlicher Kinderspielplatz eingeplant
10. wegen der Tiefe des Erdaushubs muss sichergestellt sein, dass keinerlei Schäden an unseren Häusern entstehen

Stellungnahme der Verwaltung:

Hier wurde bereits im Laufe des Verfahrens Kontakt aufgenommen. Zwischenzeitlich kann folgendes mitgeteilt werden:

1 und 4: Der Weg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2: ca. zwischen 8,5m und knapp 11m.

3: Die Häuser sind zweigeschossig mit einem zurückversetzten dritten Geschoss geplant.

5: Eine alternative Reihenhausbauung wurde geprüft. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Bauland sowie der Notwendigkeit, verstärkt (Miet-)Wohnraum anzubieten, kann auf die vorgesehene Bauung nicht verzichtet werden. Die südliche Ecke des Mehrfamilienhauses (an dieser Stelle 3 Geschosse hoch) ist ca. 9 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

6: ja.

7: Die bisherigen Friedhofszugänge müssen verändert werden. Zusätzliche Eingänge sind nicht geplant.

8: Es wurden weitere Friedhofsparkplätze eingeplant.

9: Im Neubaugebiet Neckarterrasse ist ein Kinderspielplatz eingeplant. Er wird momentan hergestellt. Im Gebiet Schauinsland wurde eine Grünfläche eingeplant, die sich für einen Spielplatz eignet. Aktuell ist nicht vorgesehen, einen Spielplatz zu realisieren.

10: Dies muss im Zuge der Realisierung sichergestellt werden (sog. Beweissicherungsverfahren)

4.) Öffentlichkeit 4

(Stellungnahme vom 15.04.2016)

Wie Ihnen sicherlich bekannt und bereits vorgetragen wurde, betreibe ich als Neckarweihinger eine Fitness- und Kampfsportakademie im Ort. Durch enormen Zulauf, insbesondere aus dem Ort, ist die aktuelle angemietete Fläche zu klein geworden. Da ich mittlerweile mit Neckarweihingen, sowohl privat als auch geschäftlich eng verwurzelt bin, möchte ich sehr gerne weiterhin im Ort bleiben.

Mein Wunsch ist es einerseits ein Gewerbeobjekt (min. 500qm) zu kaufen und andererseits im selben Objekt bzw. in unmittelbarer Nähe privat zu wohnen. Entweder durch den Erwerb einer Eigentumswohnung (ca. 100qm) im selben Objekt oder durch ein Einfamilienhaus im östlichen Baugebiet. Als ich das Planungskonzept gesehen habe, ist mir für den gewerblichen Teil auf Anhieb

die westliche Bebauung ins Auge gefallen. Das erste Gebäude direkt an der Hauptstraße mit Einsicht zum EDEKA-Gebäude wäre hierfür Ideal. Wäre dieser Wunsch umsetzbar? Wenn ja, wann wäre denn der Baubeginn wenn alles nach Plan laufen würde?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der hier betroffene Bürger wurde zum Gespräch zur Stadtverwaltung eingeladen und die Wünsche besprochen. Eine vorgenommene Nutzung muss im Einklang mit dem Bebauungsplan stehen und somit im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sein. Liegenschaftliche Aussagen (z.B. im Hinblick darauf, wie die Kriterien zur Vergabe bzw. den Erwerb von Grundstücken aussehen) kann der Bebauungsplan nicht treffen.

Infoveranstaltung „Schauinsland“ am 07.04.2016

Frage/Anregung/Bedenken	Antwort (Stand am Abend der Infoveranstaltung)
Platzierung der Geschosswohnungsbauten	
Die Geschosswohnungsbauten wirken von der Hauptstraße Umgehungsstraße aus optisch zu massiv und sollten nach Norden oder nach innen verschoben werden.	Durch die vorgesehene Lage der Geschosswohnungsbauten zwischen Friedhof und Garagenhöfen herrscht der größtmögliche Abstand zum Bestand. Durch die Versetzung nach Norden käme es zu einer Verschattung der anderen Gebäude. Der Ortsrand ist planerisch zu schade für Geschosswohnungsbau.
Der eine Geschosswohnungsbau soll nach Osten verschoben werden.	Der Geschosswohnungsbau befände sich dann östlich der Hohenrainstraße, das soll planerisch vermieden werden. Im Osten soll der Ortsrand von Neckarweihingen sein.
Die Lage der Geschosswohnungsbauten ist gut, weiter östlich würde ein Großteil des Ziel- und Quellverkehrs tiefer in das Neubaugebiet hineinverlagert.	Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
Das verbleibende Gebäude mit Geschosswohnungsbau gegenüber der Bestandsbebauung Schauinsland sollte auch durch Reihenhäuser ersetzt werden	Wird geprüft
Kopfbau	
Warum soll der Kopfbau mit V Geschossen errichtet werden, könnten hier nicht auch Reihenhäuser entstehen? Es soll auch an die Leute gegenüber gedacht werden.	Der Kopfbau dient als Hochpunkt als „Eingang“ des Gebiets. Zur bestehenden Bebauung hin wird das Gebäude stufenweise abgetrepppt.

Infrastruktur – Verkehr		
Die Infrastruktur sollte vorher gewährleistet werden.		Herr Kurt versichert, dass das Thema ernst genommen wird.
Der Verkehr für die Anwohner der Immanuel-Dornfeld-Straße ist unerträglich (ältere Leute und Frauen mit Kinderwagen können nicht die Hauptstraße queren), nun wird das Fahrzeugaufkommen noch weiter erhöht. Eine der Zufahrten sollte überdacht werden.		Eine neue Erschließung nördlich des bisherigen Ortsrands vom Norden ist im Verhältnis Aufwand/Nutzen nicht vertretbar. Die Quermöglichkeiten der Hauptstraße werden überprüft.
Es sollte ein Fußgängerüberweg zur Querung der Hauptstraße eingerichtet werden.		Herr Kurt nimmt es mit in die Fachrunde Verkehr. Er berichtet, dass dann die Fußgänger gezählt werden. Das Ergebnis der Untersuchung ist abzuwarten.
An der Hauptstraße wird regelmäßig zu schnell gefahren, hier sollte geblitzt werden.		Der Hinweis wird an die Verkehrsbehörde weitergegeben.
Könnte im Gebiet ein Fußgängerüberweg errichtet werden?		Es ist vorgesehen, eine Tempo-30-Zone für die Anliegerstraße und eine Schleifenerschließung einzurichten. Dort sind Fußgängerüberwege unzulässig. Alternative wäre Tempo 50 und das wäre die schlechtere Lösung.
Für das Neubaugebiet ist eine Ampelregelung erforderlich (zur Ein- und Ausfahrt ins Gebiet oder alternativ die Einrichtung eines Kreisverkehrs.		Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens müssen abgewartet werden.
Soll die Straße zum Feldweg (beim Kinderhaus Violetta) eine Fahrstraße werden?		Sie ist nur für die Busschleuse vorgesehen.
Infrastruktur – Parkplätze		
Wie viel Parkraum wird pro Einheit geplant?		Im Gebiet sind Besucherparkplätze vorgesehen. Lt. aktueller LBO ist ein Stellplatz pro Wohneinheit gefordert vorgesehen. Im Baugebiet Neckarterrasse hat man diesen Schlüssel auf 2 Stellplätze pro WE erhöht. Eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird seitens der Planung auch im Schauinsland dem GR vorgeschlagen, z.B. für den Bereich der Geschosswohnungsbauten sind 1,2 Stellplätze pro WE vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze ist letztlich auch davon abhängig, was kommt. Herr Kurt verweist darauf, dass der GR in der Regel nicht zu wenige Stellplätze vorsieht.

Fallen die Parkplätze am Friedhof weg? Diese sind jetzt schon immer zu 2/3 besetzt. Die Leute mit Zweitwagen parken dort und Friedhofsbesucher finden keinen Platz mehr.		Die Prognosen diesbezüglich werden zur Kenntnis genommen und weiter gegeben. Es ist vorgesehen, Kurzzeitparkplätze einzurichten. Es soll (außer der Verlagerung des Friedhofsparkplatzes) zusätzlich ein öffentlicher Parkplatz geschaffen werden.
Infrastruktur – Mobilität allg.		
Es sollen Fußwegeverbindungen geschaffen werden, z.B. vom Schauinsland zur Neckarterrasse.		Ist vorgesehen, u.a. auch Fußwege in die Neckarauen.
Die ÖPNV-Anbindung soll erläutert werden. Wie komme ich z.B. vom Beuzlen?		Die Planung lässt eine Buslinie zu. Hier muss das gesamtstädtische Konzept betrachtet werden. Baulich ist die Einrichtung möglich, der Bedarf für Neckarweihingen wird derzeit überprüft.
Bei der Planung sollte das Thema „Elektromobilität“ berücksichtigt werden.		Die Prüfung wird zugesagt.
Infrastruktur – Schule, Ärzte		
Der Umbau der Friedrich-von-Keller-Schule ist immer noch nicht erfolgt, dies sollte zuerst durchgeführt werden.		Herr Kurt kann hier keine Zusagen machen, verweist aber auf die Vorbehaltsfläche und dass dieses Potential nicht verwendet werden soll. Ein Gutachter hat hier eine Bedarfsplanung erstellt.
Bei der Infrastruktur soll auch an eine ärztliche Versorgung gedacht werden.		Die ärztliche Versorgung kann baulich nicht geregelt werden. Allerdings werden zumindest die Voraussetzungen dafür geschaffen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, in dem sich zumindest rechtlich Arztpraxen ansiedeln können.
Friedhof		
Wie sah die alte Friedhofsplanung aus, was wird weggenommen?		Herr Kurt erläutert die Änderungen am Plan und verweist auf die Friedhofskonzeption, in der der Bedarf an Friedhofsflächen dargestellt ist.
Der Friedhof ist auch eine Anlage für Spaziergänger. Fußgänger. Er wurde so angelegt, weil Grundwasserprobleme existieren. Auch die Urnengräber wurden extra so angeordnet.		Die Anregung wird an FB 67 weitergegeben.

Schützenhaus / Lärmbelästigung		
Bereits jetzt kommt es zu Lärmbelästigungen durch die Schützen. Das neue Baugebiet rückt noch näher an die Schützen ran.		Herr Kurt verweist darauf, dass hier das LRA zuständig ist. Dass es bei der Einhaltung der Vorschriften noch immer Schwierigkeiten gibt, wird nochmals dem LRA mitgeteilt. Die Schießanlage wird im Lärmgutachten mit berücksichtigt.
Pfarrhaus / Clubhaus		
Warum werden das Pfarrhaus/Clubhaus überplant?		Die Gebäude genießen Bestandsschutz und bleiben so lange an der Stelle, wie erforderlich. Die Darstellung soll nur die Möglichkeiten in der Zukunft nicht verbauen, falls es zu einem Abriss der Gebäude kommt. Vorgesehen ist aber aktuell nichts.
Veranstaltung allgemein		
„nochmal Return-Taste drücken“: Die heutige Bürgerveranstaltung ist positiv, hätte aber vor 2 Jahren stattfinden müssen. Das Thema wurde im STEP nicht angesprochen. Es wird bemängelt, dass ein solch großes Baugebiet nur mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Weg geschaffen wird und nicht früher eine Einbeziehung der Bürger erfolgt ist (z.B. über das „ob“, statt nur das „wie“).		Herr Kurt erläutert, dass es nicht „neu“ ist, dass hier ein Baugebiet kommt. Dass hier ein Baugebiet kommt, war im Rahmen der Diskussion um die Wohnbaupotentialflächen öffentlich diskutiert worden, ebenso auch die Themen Vorkaufssatzung und Grunderwerb. „Ob“ ein Baugebiet kommt, unterliegt der gesamtstädtischen Betrachtung. Es muss erst politischer Konsens vorliegen, bevor es an das „wie“ geht. Nun geht es um das „wie“ und da ist man mit dem Aufstellungsbeschluss und der Bürgerbeteiligung heute am richtigen Zeitpunkt. Der Unmut wird zur Kenntnis genommen.
Der „schwarze Peter“ darf nicht beim Stadtteil NW liegen. Bei einer Stadtteilbegehung im November 2014 wurde gesagt, es dauert noch, bis das Baugebiet kommt. Es wird eine Bürgerbeteiligung wie im STEP gefordert.		Das Baugebiet wurde nicht bewusst aus dem STEP herausgenommen. Der STEP hat den Planstand von 2009. Er wird nicht jährlich weitergeführt. Die Weiterführung ist erst nach diesem Prozess geplant. Aktuell gibt es leider auch keine Stadtteilbeauftragte.

Es liegt an Neckarweihingen, heute Bedenken/Anregungen vorzubringen. Diese Möglichkeiten gibt der Gesetzgeber. Man hätte aber über das „ob“ sprechen müssen. Die gesamstädtische Verantwortung muss auch so wahrgenommen werden, dass man Verkehr/Autos/Stellplätze... gesamstädtisch betrachtet. Hier gibt es auch in anderen Baugebieten Gegenwehr (z.B. Fuchshofstraße, Grünbühl). Die Baulandpolitik der Stadt Ludwigsburg wird grundsätzlich kritisiert.	Herr Kurt verweist nochmals darauf, dass ein politischer Konsens vorliegen muss, bevor über das „wie“ gesprochen wird. Würde man immer nur die Anwohner vor Ort fragen und keine gesamstädtische Betrachtung vornehmen, passiert gar nichts, denn keiner will Veränderungen vor seiner Haustür. Das Baugebiet ist eine riesen Chance für Neckarweihingen. Seit den 70er Jahren ist hier nichts mehr passiert. Neckarweihingen braucht junge Leute und eine Auslastung der Infrastruktur, z.B. der Schulen.
Baugebiet Allgemein	
Baugebiet ist interessant, aber die Neckarterrasse sollte zuerst aufgesiedelt werden.	Das ist der Fall.
Von was hängt es ab, was mit der Vorbehaltsfläche passiert und wann fällt eine Entscheidung?	Solange nicht klar ist, ob die Fläche für die Kindergärten benötigt wird, passiert gar nichts. Sie wird im ersten Zuge nicht bebaut. Sobald eine Entscheidung getroffen wird, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert.
Wie sieht der zeitliche Rahmen aus?	Erschließungsbeginn ist Ende 2017/Anfang 2018 vorgesehen. Sollten unerwartete Hürden auftauchen, verschiebt sich das Datum entsprechend nach hinten.
Wie ist die Spanne bei den Grundstücksgrößen?	Im Bereich des Ortsrands sind EFH vorgesehene (ca. 400m²), in der Mitte ist die Grundstücksgröße eher bei 200m². Ansonsten soll ein Mix entstehen (Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau).
Nach welchen Kriterien werden die Grundstücke vergeben?	Entscheidung liegt beim WKV, u.a. werden voraussichtlich Familien mit Kindern bevorzugt. Wenn die öffentliche Ausschreibung erfolgt, werden die Kriterien dargestellt.