



# **BEBAUUNGSPLAN**

## **und örtliche Bauvorschriften**

### **„Kleingärten Römerhügel“**

## **Nr. 026/05**

### **Abwägung zum Satzungsbeschluss**

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

##### **A. aus der frühzeitigen Beteiligung**

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

##### **B. aus der förmlichen Beteiligung**

1. Regierungspräsidium Stuttgart
2. Verband Region Stuttgart
3. Landratsamt Ludwigsburg
4. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim
5. Bodensee-Wasserversorgung
6. Stadtentwässerung Ludwigsburg
7. BUND – Ortsverband Ludwigsburg

##### **C. aus der erneuten förmlichen Beteiligung**

1. Bodensee-Wasserversorgung
2. Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
3. Landratsamt Ludwigsburg

## **II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

### **A. aus der frühzeitigen Beteiligung**

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

### **B. aus der förmlichen Beteiligung**

1. Bürger 9
2. Bürger 15
3. Bürger 16

### **C. aus der erneuten förmlichen Beteiligung**

1. Bürger 17

Ludwigsburg, 22.09.2017

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

### A) aus der frühzeitigen Beteiligung

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

Die eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

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

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

**Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

#### 1.) Regierungspräsidium Stuttgart

(Email vom 06.08.2015)

##### **Raumordnung**

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

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

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

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

### **Denkmalpflege**

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

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Raumordnung**

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

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

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

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

#### **Denkmalpflege**

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

Diese Funde wurden durch eine vom Landesamt für Denkmalpflege durchgeführte Rettungsgrabung sichergestellt. Damit sind die denkmalpflegerischen Belange ausreichend berücksichtigt und es sind von Seiten des Denkmalschutzes keine weiteren Bedenken zu erwarten.

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

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

**2.) Verband Region Stuttgart**

(Schreiben vom 07.08.2015)

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

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

Der vorhandene Grabhügel ist vor Überbauung zu schützen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

**Landwirtschaft**

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

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

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

**Klima**

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

**Denkmal**

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

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

**3.) Landratsamt Ludwigsburg**

(Schreiben vom 03.09.2015)

**Naturschutz**

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

**Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

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

Ist mit Abwasseranfall auf den einzelnen Kleingartengrundstücken zu rechnen?

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

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

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

**Immissionsschutz**

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

**Landwirtschaft**

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

Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen.

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Naturschutz**

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

#### **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

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

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

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

#### **Immissionsschutz**

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

#### **Landwirtschaft**

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

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

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

Die Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen als solche übernommen.

### **Beschlussvorschlag:**

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

#### **4.) Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

(Schreiben vom 27.07.2015)

##### **Geotechnik**

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

##### **Grundwasser**

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

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

##### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

#### **5.) Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim**

(Schreiben vom 15.07.2015)

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

##### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

##### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

## **6.) Bodensee-Wasserversorgung**

(Schreiben vom 22.07.2015)

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

## **7.) Deutsche Telekom**

(Schreiben vom 03.08.2015)

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen*

## **8.) Stadtentwässerung Ludwigsburg**

(Schreiben vom 05.08.2015)

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

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

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

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bestandskanal in der Schönbeinstraße wurde zwischenzeitlich aufdimensioniert. Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht eine Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser der Wohnbebauung und der Kleingartenanlage vor. Bei der Dimensionierung der Versickerungsmulde wurden auch Starkregenniederschläge berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

## **B) aus der förmlichen Beteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 01.12.2016 bis 13.01.2017 um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Die eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

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

- Stadt Kornwestheim (Email vom 16.12.2016)

Auf die Stellungnahmen aus der **frühzeitigen Beteiligung** wurde von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **verwiesen**:

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Deutsche Telekom

**Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

### **1.) Regierungspräsidium Stuttgart**

(Schreiben vom 13.01.2017)

#### **Denkmalpflege**

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind im Bebauungsplan größtenteils berücksichtigt.

Das noch vorhandene Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG „Hallstattzeitlicher Großgrabhügel“ ist im Plan korrekt verzeichnet. Seine unbeeinträchtigte Erhaltung ist unbedingt zu gewährleisten. Im Textteil – besonders bei der Formulierung der Pflanzgebote – ist jedoch deutlicher darauf hinzuweisen, dass im Bereich der kartierten Denkmalfläche keinerlei Bodeneingriffe – also auch keine Pflanzungen von Büschen, Bäumen etc. – erfolgen dürfen. Die archäologische Substanz, die unmittelbar unterhalb der Oberfläche beginnt, würde ansonsten erheblichen Schaden nehmen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Pflanzgebot 3 (Textliche Festsetzung C.4.3) und der Hinweis D.1 wurden entsprechend ergänzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

## **2.) Verband Region Stuttgart**

(Schreiben vom 18.01.2017)

Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Gemäß Plansatz 3.2.2. (2) (G) ist in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einer Kaltluftproduktionsfläche liegt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Landwirtschaft**

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

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

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

#### **Klima**

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

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

## **3.) Landratsamt Ludwigsburg**

(Schreiben vom 19.01.2017)

#### **Naturschutz**

Zur Förderung und zum Erhalt der Artenvielfalt sollten auf allen Flächen nur gebietsheimische Gehölze gepflanzt werden.

Die Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild erfolgt nach einem Wiederherstellungskostenansatz, der nicht die Anforderungen des Baugesetzbuches an die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfüllt. Die Rechtsauffassung des Landratsamtes Ludwigsburg und des Regierungspräsidiums Stuttgart zum monetären Ökokonto der Stadt Ludwigsburg ist bekannt.

Das Baugesetzbuch fordert zudem reale Kompensationsmaßnahmen, die den Eingriffen konkret zugeordnet werden.

Da der Umweltbericht keine rechtsverbindliche Wirkung entfaltet, müssen die Kompensationsmaßnahmen sowie die hierfür erforderliche Fläche zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden, vorzugsweise durch eine Zuordnungsfestsetzung im Textteil gem. § 9 (1a) BauGB, so dass auch eine Refinanzierung der Maßnahmen nach § 135a BauGB möglich ist.

Die im Artenschutzgutachten dargestellten CEF-Maßnahmen sind verbindlich im Textteil des Bebauungsplans festzusetzen. Ein Hinweis auf das Gutachten kann nicht sicherstellen, dass die Maßnahmen auch tatsächlich ausgeführt werden.

### **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Wir weisen darauf hin, dass im Lageplan zum Bebauungsplan nur die Versickerungsmulden im nordöstlichen Bereich eingetragen und als Anlagen für die Entwässerung – Retentionsfläche - gekennzeichnet sind. Sonstige Entwässerungsmulden, wie im Entwässerungskonzept der ISTW dargestellt, finden sich nicht. Hier wäre mit der Entwässerungsplanung abzustimmen, ob dies so ausreichend ist, oder ob z.B. die im Entwässerungskonzept eingetragene nordwestliche Randmulde noch im Lageplan eingetragen und gekennzeichnet werden muss.

Im nördlichen Planungsbereich (Wohnbebauung) wurden Baugrunderkundungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden im westlichen und östlichen Bereich drei Grundwassermesspegel erstellt. Im westlich gelegenen Pegel GWM 1 wurden dabei im anstehenden Gipskeuper stark gespannte Grundwasserverhältnisse angetroffen. Im Gutachten der GeoRisk vom 06.05.2015 wird von nicht vorhabensrelevanten Grundwasserverhältnissen ausgegangen. Das Gutachten sollte dem Bebauungsplan noch beigelegt werden. Nach Möglichkeit sollten die Pegel zur Grundwasserbeobachtung erhalten bleiben. eine Verfüllung bzw. Rückbau oder auch Nutzung zur Wasserentnahme ist zuvor mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Wir empfehlen, für die geplanten Kleingärten eine zentrale Wasserversorgung einzurichten. Hierfür könnte auch z.B. der Pegel GWM 1, oder ein entsprechend neu zu errichtender Brunnen zur Grundwasserentnahme genutzt werden.

Im Textteil des Bebauungsplans sollte der Punkt D.4 wie folgt neu formuliert werden:

„Grundwassernutzungen (z.B. Grundwasserentnahmen, Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung 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.“

Im Planbereich stehen höchst leistungsfähige Böden an, die Bodenschätzung lautet überwiegend L 3 LÖ 82/87 und untergeordnet L I a2 76/76.

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan wird zwar auf das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ verwiesen, es liegt allerdings den Unterlagen nicht bei. Der Vollständigkeit halber fügen wir die aktualisierte Version von 2015 nochmals bei.

Bei der künftigen Nutzung als Kleingartenanlage und öffentliche Grünfläche ist auf das Gebot eines sparsamen und umweltschonenden Umgangs mit Dünge- und Spritzmittel entsprechend den hierzu erlassenen gesetzlichen Regelwerken (z.B. Pflanzenschutzgesetz) hinzuweisen.

### **Immissionsschutz**

Die Planunterlagen wurden zwischenzeitlich durch ein Schallgutachten (10134-01) der Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom 16.09.2016 ergänzt. Das Gutachten wurde in Bezug auf die Untersuchungsmethodik sowie die Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen überprüft. Das Gutachten umfasste keine Ausbreitungsrechnungen, insofern war eine Kontrolle der Berechnungsergebnisse nicht möglich.

In Kapitel 3.2 wird erläutert, dass bei der verwendeten Untersuchungsmethodik davon ausgegangen wird, dass die in den Gewerbegebieten vorhandenen Betriebe auf die in ihrer Umgebung bzw. gebietsintern vorhandene Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen hätten. Auf Basis dieser Annahme werden für die drei Gebiete „GE Schönbeinstraße Süd“, „GE Kammererstraße“ und „GE Schönbeinstraße Süd“ unterschiedliche, flächenbezogene Schallleistungspegel festgelegt. Auf Grundlage dieser flächenbezogenen Schallleistungspegel wird dann wiederum die Geräuschbelastung im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets berechnet.

Als fachtechnische Grundlagen für die Verwendung flächenbezogener Schallleistungspegel können im Falle von bestehenden und bislang ungenutzten Gewerbegebieten die DIN 18.005 und bei Flächen mit einer durch Bebauungsplan festgesetzten Schallkontingentierung die DIN 45691 herangezogen werden. Sowohl die DIN 18.005 als auch die TA Lärm stellen jedoch bezüglich der Geräuschemissionen bestehender Betriebe auf deren tatsächliches Emissionsverhalten ab. Auf den Gewerbeflächen in der Umgebung des Plangebiets sind größtenteils bereits Gewerbebetriebe vorhanden. Insofern sind die Voraussetzungen für die Verwendung pauschaler flächenbezogener Schallleistungspegel aus unserer Sicht nicht gegeben.

Die Verwendung der Methodik halten wir aus darüber hinaus folgenden Gründen für problematisch:

1. Die genehmigten bzw. tatsächlichen Geräuschemissionen bzw. -immissionen bestehender Betriebe werden nicht berücksichtigt,
2. Eine gerichtete Schallabstrahlung bzw. Schwerpunkte von Schallabstrahlung auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück bleiben unberücksichtigt,
3. Die Untersuchungsmethode hebt im Kern darauf ab, dass die bestehenden Gewerbebetriebe auf die schon vorhandene Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen habe. In einem Leitsatz zu einem Urteil des VGH Mannheim vom 1.3.2012 (5 S 1749/10) wurde eine derartige Vorgehensweise im Bebauungsplanverfahren als rechtsfehlerhaft eingestuft. Das Urteil dürfte auch im vorliegenden Fall für das heranrückende allgemeine Wohngebiet zutreffend sein. Aus dem Ur-

teil des VGH kann abgeleitet werden, dass bei bestehenden Gewerbebetrieben die durch die tatsächlichen bzw. genehmigten Betriebstätigkeiten verursachten Emissionen bzw. Immissionen zu ermitteln und zu berücksichtigen sind.

4. Es wird ausgeblendet, dass an den Übergängen zwischen den vorhandenen Gewerbe- und Wohngebieten eine Gemengelage vorhanden sein dürfte. Es besteht die Gefahr, dass die Gemengelagesituation einseitig zu Gunsten der heranrückenden Wohnbebauung bzw. zu Lasten der bestehenden Gewerbegebiete ausgelegt wird.

Wir regen deshalb an im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen die tatsächlichen Geräuschimmissionen bzw. den genehmigten Betriebsumfang der bestehenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass in jüngster Zeit Beschwerden über die Geräuschimmissionen von Logistikbetrieben innerhalb des Gewerbegebiets „Kammererstraße“ eingegangen sind.

### **Landwirtschaft**

Von diesem Bebauungsplanverfahren sind vor allem Ackerflächen betroffen. 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.

Zudem wird angeregt, für weitere erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine Ackerflächen in Anspruch zu nehmen, um eine Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe durch Produktionsflächenverluste zu vermeiden. Falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, bitten wir um eine frühzeitige Beteiligung bei der Auswahl der Flächen (§ 15 Abs. 6 NatSchG).

Der Eingriff findet entsprechend der Flurbilanz auf Flächen der Vorrangflur Stufe I statt. Es wird daher angeregt, als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden Entsiegelungsmöglichkeiten und Verwertung des Oberbodens für eine Bodenverbesserung zu überprüfen. Wir bitten auch hier um Information über die Verwendung des Oberbodens.

Vom Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Bewirtschaftung sind vor allem tierhaltende Betriebe betroffen. Für eine nachhaltige Landwirtschaft sind diese Betriebe auf eine ausreichende Futtergrundlage angewiesen.

Dem tierhaltenden Betrieb Dobler fallen besonders viele Flächen aus der Bewirtschaftung. Wir bitten darum, bei einer erneuten Vergabe von städtischen Pachtflächen diesen Betrieb bevorzugt zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Naturschutz**

Der Hinweis auf die Verwendung gebietsheimischer Pflanzen wurde in den Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.

In privaten Grünflächen lässt sich dies nicht fordern und umsetzen. Für Straßenbäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze nicht bzw. nur eingeschränkt geeignet (u.a. starke Abstrahlung von befestigten Flächen, Hitzestress) weshalb auf eine Festlegung hier verzichtet wurde.

Die Bilanzierung der Schutzgüter und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Modell des Ludwigsburger Ökokontos. Die ökologische Bilanzierung basiert auf der Bewertung der Biotoptypen BW (5-stufiges Bewertungsverfahren nach BREUNING), Grundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen ist das Heft 23 des Arbeitskreises Bodenschutz beim Umweltministerium, Stand 2010. Auf der Grundlage der ökologischen Bilanz erfolgt eine Monetarisierung der Eingriffe und Aufwertungen zur Ermittlung der monetären Ausgleichshöhe, entsprechend dem "Leitfaden zur Anwendung des monetären Ökokontos der Stadt Ludwigsburg" (Stand September 2005), das vom Büro Hage + Hoppenstedt Partner im Auftrag der Großen Kreisstadt Ludwigsburg entwickelt wurde. Die Haltung des Landratsamtes zum monetären Ökokonto der Stadt Ludwigsburg ist bekannt. Der Leitfaden zur Anwendung des monetären Ökokontos liegt dem Landratsamt vor.

Als reale Kompensationsmaßnahme wird die bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme „Neckarbiotop Zugwiesen“ den im Baugebiet nicht kompensierbaren Eingriffen zugeordnet. Über den Stand des Ökokontoguthabens der Stadt Ludwigsburg durch das Neckarprojekt Zugwiesen ist das LRA informiert und wird darüber unterrichtet, wenn es aufgebraucht ist.

### **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Auf die Festsetzung der erwähnten Entwässerungsmulden wird verzichtet. Diese befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche und werden von Seiten der Stadt bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Damit ist eine funktionierende Entwässerung des Gebietes gewährleistet.

Die Hinweise zum Bodengutachten und der Entnahme/Verwendung von Grundwasser wurden entsprechend übernommen.

Der Hinweis auf die Errichtung einer zentralen Wasserversorgung wird an die für die Ausführungsplanung zuständige Stelle (Fachbereich Tiefbau und Grünflächen) zur Prüfung weitergeleitet. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Das Merkblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ wird dem Bebauungsplan nach Inkrafttreten beigelegt.

Ein Hinweis auf einen sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Dünge- und Spritzmittel wird in den noch zu schließenden Pachtvertrag bzw. die Gartenordnung aufgenommen.

### **Immissionsschutz**

*Stellungnahme des Gutachters:*

„Das geplante Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans “026/05 „Kleingärten Römerhügel“ der Stadt Ludwigsburg rückt nicht näher an die vorhandenen Gewerbebebietsflächen der Bebauungspläne „Schönbeinstraße Süd“ und „Kammererstraße“ heran, als die Wohngebäude des bestehenden Wohnviertels östlich des Plangebiets. Ggf. unterschiedliche Richtwirkungen der Schallabstrahlung der o. g. gewerblichen Flächen sind aus schalltechnischer Sicht in Bezug auf die geplante Wohnbebauung ver-

nachlässigbar. Somit erfahren die bestehenden gewerblich genutzten Flächen durch das heranrückende Bebauungsplangebiet aus planerischen Gesichtspunkten keine zusätzlichen Einschränkungen in ihrer Nutzung.

Das unter III, 3 der Stellungnahme des Landratsamts zitierte Urteil des VGH Mannheim vom 1. März 2012 (5 S 1749/10) ist auf die vorliegende Situation aus unserer Sicht nicht zutreffend:

Das zitierte Urteil bezieht sich auf eine Situation, in der Wohnnutzungen näher an den betreffenden Betrieb heranrücken, als die bestehende schützenswerte Bebauung. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum betreffenden Betrieb spielte die Richtwirkung und die genaue Lage der Schallquellen im zitierten Fall eine wesentliche Rolle. Die im Urteil des VGH Mannheim vom 1. März 2012 (5 S 1749/10) zitierten wesentlichen Aussagen treffen auf die Situation des Bebauungsplans 026/05 „Kleingärten Römerhügel“ der Stadt Ludwigsburg nicht zu. Insofern sind die Bedenken aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar.

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen Emissionsansätze gewählt wurden, die nach der DIN 18005 [1] in der Bauleitplanung zur Bestimmung zukünftig zu erwartender Geräuscheinwirkungen von Industriegebieten empfohlen werden und daher als Ansätze „auf der sicheren Seite“ angesehen werden können. Die reduzierten nächtlichen Ansätze sind vertretbar, da bereits Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zugelassen und vorhanden sind, und dadurch die vorhandenen Betriebe bereits im Bestand im Nachtzeitraum Einschränkungen erfahren.

Unter Berücksichtigung der o. g. Ansätze werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2] für Allgemeine Wohngebiete an der geplanten Bebauung um mindestens 2 dB unterschritten, d. h. es wären noch höhere Emissionen der Gewerbegebietsflächen möglich, als in unserer Schallimmissionsprognose berücksichtigt.“

## **Landwirtschaft**

Der Hinweis auf eine möglichst flächensparende Umsetzung wurde berücksichtigt.

Die Bilanzierung der Schutzgüter und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Modell des Ludwigsburger Ökokontos. Als reale Kompensationsmaßnahme wird die bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme „Neckarbiotop Zugwiesen“ den im Baugebiet nicht kompensierbaren Eingriffen zugeordnet. Dementsprechend werden zum Ausgleich keine weiteren Ackerflächen benötigt.

Die Anregung, hochwertigen Oberboden als Aufwertungsmaßnahme auf Böden mit geringer Ertragsfähigkeit aufzubringen, wird zur Kenntnis genommen. Über das monetäre Ökokonto wird das Schutzgut Boden schutzgutübergreifend ausgeglichen. Böden mit geringer Ertragsfähigkeit liegen auf der Markung Ludwigsburg überwiegend in Landschaftsschutzgebieten, wo aus landschaftsökologischen Gesichtspunkten die Bodenfunktion "Standort für Natürliche Vegetation" durch Oberbodenauffüllungen nicht verschlechtert werden sollte.

Die Vergabe städtischer Pachtflächen ist nicht Sache des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird aber an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. teilweise berücksichtigt.*

**4.) Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim**

Schreiben vom 28.12.2016

In der neu herzustellenden Straßenfläche müssen Wasser- und Fernwärmeleitungen verlegt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

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

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

**5.) Bodensee-Wasserversorgung**

Schreiben vom 08.12.2016

Unsere Leitung sowie die damit verbundenen Auflagen wurden im textlichen Teil unter D.7 erwähnt. Das damit verbundene Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung wurde allerdings nicht gewürdigt, weder textlich im Abschnitt B.4, noch im Plan.

Im Bereich des Pflanzgebotes 1 (PFG1) sind Baumpflanzungen vorgeschrieben. Ein Teil unseres Schutzstreifens verläuft durch das PFG1. Die Pflanzung von Bäumen innerhalb unseres Schutzstreifens ist nicht gestattungsfähig, siehe auch textl. Teil D.7 des hier vorliegenden Entwurfs.

Durch die Unmaßstäblichkeit des beigelegten Planes ist nicht überprüfbar, ob das projektierte Vereinsheim innerhalb des Schutzstreifens des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung zu liegen käme. Dies wäre ebenfalls nicht gestattungsfähig.

Aus o.g. Gründen wird der Bebauungsplanentwurf abgelehnt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Leitung befindet sich im Bereich öffentlicher Flächen und bereits grundbuchrechtlich gesichert. Eine zusätzliche Sicherung durch ein Leitungsrecht ist daher entbehrlich. Dennoch wurde die Leitung samt Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Pflanzgebotsfläche PFG1 wurde angepasst. Ebenso das Pflanzgebot Einzelbaum im Bereich der Daimlerstraße.

Durch nachrichtliche Übernahme der Leitung und des Schutzstreifens ist erkennbar, dass das Bau-  
fenster für das Vereinsheim nicht in den Schutzstreifen hineinragt.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

**6.) Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL)**

Schreiben vom 18.01.2017

Die öffentlichen Kanäle zur Entwässerung des Plangebietes sind in der Schönbeinstraße vorhanden. Sie wurden zum Anschluss der Wohnbaufläche „Muldenäcker“ auf ganzer Länge der Schönbeinstraße vergrößert. Dennoch ist möglichst viel Niederschlagswasser im Plangebiet zu beseitigen.

Für die Erschließung der Wohnbauflächen wurde bereits ein Entwässerungskonzept erstellt.

Niederschlagswasser aus der Kleingartenanlage kann nur begrenzt an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden, damit das Kanalnetz im weiteren Verlauf nicht überlastet wird.

Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung wird nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund der Geländeneigung der Kleingartenanlage zu der Wohnbaufläche hin hier eine Überflutungsgefahr aus oberflächlichem Abfluss bei Starkniederschlägen besteht.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Für das gesamte Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Ludwigsburg ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses sieht eine Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser der Wohnbebauung und der Kleingartenanlage vor. Bei der Dimensionierung der Versickerungsmulde wurden auch Starkregenniederschläge berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen wurden bei der Planung berücksichtigt.*

## **7.) BUND – Ortsverband Ludwigsburg**

Schreiben vom 20.01.2017

1. Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung und die darin kritisierte Heranziehung veralteter Untersuchungen zur Begründung des Bebauungsplans.
2. Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Bezeichnung „Park“ für einen Teil der Kleingartenanlage ist unzutreffend. Kleingartenanlagen sind aus guten und verständlichen Gründen für die Öffentlichkeit nicht frei zugänglich.
3. Der Bebauungsplan dient dem Ersatz einer bestehenden Kleingartenanlage, deren Fläche zukünftig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll. Die Ergebnisse der Standortuntersuchung für Kleingärten 2004 sind nicht nachvollziehbar. Warum z.B. ein Teil des Landschaftsschutzgebietes „Schloß Monrepos und Umgebung“ als besonders tauglich für eine Erweiterung der Kleingartenanlage „Seeäcker“ bezeichnet wurde, wurde ebenso wenig begründet, wie die Ausweisung des Geländes am Römerhügel.
4. Neue Untersuchungen zu Kleingartenflächen unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zum Klimakonzept und zur Freiflächenentwicklung in Ludwigsburg gibt es nicht.
5. Die Beschreibung der geplanten „Modernen Kleingartenanlage“ am Römerhügel ist eine nicht zu realisierende Illusion. Die Aussagen sind wohl der Tatsache geschuldet, dass mit den „Kleingärten Römerhügel“ und der Wohnbebauung „Muldenäcker“ ein besonders für die Weststadt wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet zu großen Teilen versiegelt wird, was übrigens in den Untersuchungen zu Auswirkungen auf Klima und Luft mit keinem Wort Erwähnung findet. Die Forderung der Fachleute, für solche Gebiete gesonderte Klimagutachten zu erstellen oder wenigstens einen Grünordnungsplan zu erarbeiten, wird trotz Beschluss zum Klimaanpassungskonzept im Gemeinderat ignoriert.

FAZIT: Wegen der hohen Bodenbelastung und der Auswirkungen auf Klima, Luft und Grundwasser muss ein ökologischer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen werden. Wir lehnen den Bebauungsplan ab.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Zu 1.: Verweis auf Flächennutzungsplanverfahren.

Zu 2.: Die Aussage, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist korrekt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Zu 3. Die Ergebnisse der Standortuntersuchung sind nachvollziehbar. Es gab eine Bewertungsmatrix mit verschiedenen Kriterien, auch alle naturschutzrechtlichen Schutzgüter wurden berücksichtigt.

Zu 4. Dies ist zutreffend. Im Rahmen der geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird es eine neue Untersuchung zu möglichen Kleingartenflächen unter Berücksichtigung der aktuellsten Erkenntnisse geben.

Zu 5. Ein Grünordnungsplan wurde erstellt. Entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gibt es für das gesamte Gebiet ein geringes klimatisches Defizit, die Belastungen sind jedoch als gering eingestuft worden und werden durch Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen minimiert.

Zum Fazit: Es ist richtig: Ein Ausgleich für die im Baugebiet nicht kompensierbaren Eingriffe muss geschaffen werden. Dieser Ausgleich ist bereits durch das Ökokontoguthaben der Stadt realisiert, durch die Maßnahme „Neckarbiotop Zugwiesen“.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

### **C) aus der erneuten förmlichen Beteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 03.08.2017 bis 08.09.2017 erneut um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

Die eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

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

- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 06.09.2017)
- Regierungspräsidium Stuttgart (Schreiben vom 04.09.2017)

Auf die Stellungnahmen aus der **frühzeitigen Beteiligung und/oder förmlichen Beteiligung** wurde von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange **verwiesen**:

- Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim (Schreiben vom 09.08.2017)
- Verband Region Stuttgart (EMail vom 23.08.2017)
- Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL, Schreiben vom 18.09.2017)

**Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

#### **1.) Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung**

(Schreiben vom 14.08.2017)

Unsere Leitung sowie die damit verbundenen Auflagen wurden im textlichen Teil erwähnt. Das damit verbundene Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbands Bodensee-Wasserversorgung wurde allerdings nicht gewürdigt. Aus diesem Grund lehnen wir den Bebauungsplanentwurf ab.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Leitung befindet sich im Bereich öffentlicher Flächen und ist bereits grundbuchrechtlich gesichert. Eine zusätzliche Sicherung durch ein Leitungsrecht ist daher entbehrlich. Dennoch wurde die Leitung samt Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

#### **2.) Regierungspräsidium Freiburg**

(Schreiben vom 06.09.2017)

Die bereits in früheren Stellungnahmen (und in den textlichen Festsetzungen bereits enthaltenen) vorgebrachten Hinweise wurden im Wortlaut nochmals verändert.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise wurden im Wortlaut entsprechend angepasst.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt. Änderungen, die zu einer erneuten Beteiligung führen würden, ergeben sich daraus nicht.*

**3.) Landratsamt Ludwigsburg**

(Schreiben vom 14.09.2017)

**Naturschutz**

In unserer letzten Stellungnahme haben wir auf die relevanten Punkte hingewiesen. Diesen Hinweisen wurde nur zum Teil gefolgt.

**Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Auf die von uns gestellte Frage zum Abwasseranfall von den einzelnen Kleingärten wurde nicht eingegangen. Wir bitten daher, die Toiletten beim Vereinsheim zu nutzen bzw. im Zusammenhang mit dem Vereinsheim den Pächtern eine öffentliche Toilette zu errichten.

Der Ausgleich für die Eingriffe beim Schutzgut Boden erfolgt leider nicht über Bodenverbesserungsmaßnahmen sondern schutzgutübergreifend.

**Landwirtschaft**

Im Grünordnungsplan steht, dass für das Schutzgut Boden mit der Ausgleichsmaßnahme „Zugwiesen“ eine schutzgutübergreifende Kompensation erfolgt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden im Plangebiet, insbesondere in seiner Funktion als Standort für Kulturpflanzen könnte funktional nur durch Entsiegelungsmaßnahmen u.a. ausgeglichen werden, was im erforderlichen Ausmaß auf der Markung Ludwigsburg jedoch nicht möglich sei. Wir regen an dieser Stelle an, auch geringe bestehende Potentiale auszuschöpfen.

zur Cef-Maßnahme Nr. 2 /E1 – Anlage einer Streuobstwiese regen wir an, die Maßnahme mit dem Bewirtschafter abzusprechen und diesen in die weitere Pflege mit einzubinden.

Weiterhin können auch bestehende Streuobstwiesen Potential für Ausgleichsmaßnahmen bieten. Das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hat Hinweise zur Anerkennung der Pflege von Streuobstbeständen als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung veröffentlicht.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Naturschutz:

es wird auf die bisherigen Stellungnahmen (A.3 und B.3) verwiesen.

Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Es wird angestrebt eine zentrale Toilettenanlage im Bereich des künftigen Vereinsheims einzurichten. Bezüglich des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird auf die Stellungnahmen (A.3 und B.3) verwiesen.

Landwirtschaft

Das Gebiet ist bisher völlig unversiegelt. Damit bestehen im Plangebiet keine Möglichkeiten zur Entsiegelung. Die neue Wegeverbindungen werden weitgehend als wassergebundene Decken ausgeführt, und in soweit eine zusätzliche Belastung des Schutzguts Boden minimiert.

Die Stadtverwaltung steht im Kontakt mit dem bisherigen Bewirtschafter. Dieser hat bereits Interesse bekundet, auch die neue Streuobstwiese zu bewirtschaften. Die Möglichkeit, auch bestehende Streuobstwiesen zu Ausgleichszwecken heranzuziehen, ist uns bekannt. Entsprechende Projekte sind bereits in Planung.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

## **II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

### **A) aus der frühzeitigen Beteiligung**

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

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

### **1.) Bebauungsalternativen**

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

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

Im März 2015 hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, in den geeigneten Baugebieten 30 % der Gesamtnettofläche im Geschosswohnungsbau zur Errichtung von preiswertem Mietwohnraum entsprechend dem Modell „Fair Wohnen“ der WBL zu realisieren. Auf weiteren 10 – 15 % sind Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm zu errichten.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Beschlussvorschlag:**

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

## 2.) Abwasser

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

### **Beschlussvorschlag:**

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

## 3.) Lichtverhältnisse Muldenacker 6 und 8

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

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

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

#### 4.) Lärm

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

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

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

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen*

#### 5.) Luft

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

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

Eine Erschließung über die Straße „Muldenäcker“ wird nicht weiterverfolgt. Das zusätzliche Kfz-aufkommen ist gering. Die Reduzierung der Schadstoffbelastung erfolgt am besten an der Quelle also

am Fahrzeug. Die Stadt Ludwigsburg als Eigentümerin der Grundstücke achtet bei der Vergabe der Wohngrundstücke auf die Förderung emissionsarmer Antriebsformen insbesondere der E-Mobilität, beispielsweise durch das Vorsehen von Lademöglichkeiten von E-Fahrzeugen. Angesichts dieser Bemühungen ist perspektivisch mit abnehmenden Emissionsbelastungen zu rechnen.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen*

**6.) Erhalt der Grünflächen/Freizeitnutzung**

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

**Stellungnahme der Verwaltung:**

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

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

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

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

## 7.) Erschließung

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

## 8.) Kleingärten

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

### **9.) Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität, Wertminderung**

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

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

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

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

### **10.) Stadtbahntrasse**

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

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

#### **Beschlussvorschlag:**

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

## 11.) Statik

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

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

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

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

## **B) aus der förmlichen Beteiligung**

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom 29.11.2016 bis 15.01.2017 die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

Da lediglich drei Stellungnahmen mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten eingegangen sind, werden diese nicht thematisch, sondern nach Absender abgehandelt. Die Namen der Bürger wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert. Dem Gemeinderat wird eine Liste der Bürger zur Kenntnisnahme gegeben.

### **1.) Bürger 9**

Schreiben vom 02.01.2017

#### 1. Urban Gardening:

Es sollte eine Trennung zwischen öffentlichem Gärtnern und den Kleingärtnern vorgenommen werden, da es hier Konflikte geben könnte. Die Ansiedlung des Bereichs Urban gardening wäre unterhalb des kleinen Fürstehügels bestens geeignet. Dieser Bereich ist von dem vorliegenden Hauptweg gut erreichbar und die dort vorgesehenen Kleingärten wären ohnehin etwas abgeschnitten von den anderen Gärten. Da ohnehin eine „Spielwiese“ im Bereich des kleinen Fürstengrab vorgesehen ist, wäre diese Stelle gut geeignet, auch eventuell mit einem Bereich für kleine Schaugärten.

#### 2. Beeinflussung von Lärm und Geruch:

Die unmittelbare Nähe zur Bebauung ist kritisch zu sehen, da hier durch intensives Grillen in den Kleingärten eine Geruchs- und Lärmbelästigung vorprogrammiert ist.

Es ist auch problematisch, wenn z.B. Sonntags Gartenarbeiten mit Motorgeräten ausgeführt werden.

Bei Gesprächen mit einigen Kleingärtnern stellte sich heraus, dass es schon jetzt Probleme unter diesen gibt, da einige Kleingärtner nur zum Grillen in ihren Garten kommen und auch Sonntags keine Ruhe geben. Im Sommer kann das täglich sein und auch in die Nacht hinein.

Wie sieht es hier mit der Einhaltung von Ruhezeiten etc. aus? Wer sorgt hier für Abhilfe? Es sollte hier geltend gemacht werden, dass diese Gärten für den Anbau von Gemüse etc. und nicht als Grillgärten vorgesehen werden.

In den vorliegenden Unterlagen wird ersichtlich, dass sich sehr wohl mit dem Lärm seitens des Gewerbes und des Bahnbetriebs auseinandergesetzt wurde. Allerdings nur in Bezug auf deren Immission auf die geplante Wohnungen und die Kleingärten, und nicht auf die Auswirkungen welche die Neubebauung und die Kleingärten auf unsere alte Bestandswohnungen haben.

Wie in der Planung vorgestellt wurde, begrüßen wir die Ausführung, dass im Bereich der Kleingärten diese nicht als geschlossener Block ausgeführt, sondern aufgelockert und durch die Allgemeinbevölkerung begehbar wird. Auch die Anbindung an den Grünzug Pflugfelden ist vorteilhaft. Der Bereich zwischen Dieselstr. (Feuerwehrezufahrt Hochhaus) und der Anhöhe als grüner Bereich mit den alten Streuobstwiesen und auch seit Jahrzehnten vorhandener Schlittenbahn sollte so als Wiese und nicht geteilter Weg (ohne Streudienst) belassen werden (wie es auch im Plan vorliegt).

Als Fazit ist für uns wichtig, die Naherholung zu erhalten. Wohnungen sind ebenfalls wichtig, die Kleingärten sind für uns keine Verbesserung unseres Gebiets. Wir hatten bisher mit der vorliegenden Landwirtschaft und den Streuobstwiesen keine Probleme und daher stellt jede Veränderung eine Verschlechterung dar. Die Kleingärten sind ökologisch keine Verbesserung, sondern ein weiterer Eingriff. Aus dieser Sicht ist es nice to have wenn man hier Gartenanlagen ansiedelt, eine Wohnbebauung wäre aus der heutigen Sicht durch die hohe Nachfrage an Wohnungen in der Priorität höher anzusehen, zudem dies eine der besten Wohnlagen in Ludwigsburg ist (Aussichtslage). Wenn Naherholung vorgesehen ist, dann für die umliegende Bevölkerung und nicht für einige wenige Gärtner. Wir haben dabei nicht verstanden, dass die Stadt hier Dinge anbietet, die sie nicht machen muss. Der soziale Wohnungsbau wäre dringender gewesen.

Vielen Dank für die Gesprächsbereitschaft Ihrerseits und auch für die Möglichkeit der Beteiligung an diesem Vorhaben.

Eine Anmerkung zum Schluss: wenn es konkret wird mit den Ausführungen der Baumaßnahmen, sollten die betroffenen Anlieger schriftlich informiert werden. Es wäre auch schön, wenn wir über den weiteren Stand der Dinge von Ihnen Informationen erhalten könnten.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

zu 1.

Die konkrete Nutzung der öffentlichen Flächen und der Kleingartenflächen ist Sache der Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an die zuständige Stelle (FB 67) weitergeleitet.

zu 2.

Die tatsächliche Nutzung bzw. Nutzungseinschränkungen durch Regelungen von Ruhezeiten, Grillaktivitäten etc. ist Sache der Gartenordnung, welche gemeinsam von der Stadtverwaltung und dem Verein erstellt wird. Für die Einhaltung dieser ist dann der betreibende Verein zuständig. Im Bebauungsplan wird lediglich überprüft, ob grundsätzlich ein Nebeneinander der vorgesehenen Nutzungen möglich ist. Dies wurde u.a. durch das Lärmgutachten bestätigt.

Sonst:

Es bestehen zahlreiche Nutzungsansprüche an die begrenzte Gemarkungsfläche Ludwigsburgs. Durch die Nachfrage nach Gewerbeflächen entfallen die Kleingartenflächen Frommannkaserne. Da es auch weiterhin Bedarf nach Kleingartenflächen gibt und diese einen wichtige ökologischen Wert für die Stadt und auch sozialen Wert für die Stadtgesellschaft haben sieht die Stadt dafür Ersatzflächen vor. Eine gesamtstädtische Untersuchung hat dafür die Fläche Römerhügel als geeigneten Standort für Kleingärten identifiziert.

Die Schaffung von Wohnbauflächen auch für günstigen Mietwohnraum erfolgt an verschiedenen dafür geeigneten Standorten im Stadtgebiet. Derzeit sind Wohnbauflächen für ca. 1500 WE im Stadtgebiet in Vorbereitung. Unter anderem entstehen im Umfeld der Kleingartenanlage im Gebiet Muldenacker 3 Mehrfamilienhäuser.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. wurden bereits teilweise berücksichtigt.*

**2.) Bürger 15**

Schreiben vom 04.01.2017

Die Festsetzung des Areals wie beschrieben sowie der vorgelegte Planentwurf verhindern die unten dargestellte mögliche Trassenführung einer Stadtbahn zur Erschließung des gesamten Stadtteils Pflugfelden sowie der Kreisberufsschule bei Nutzung des vorhandenen (und damit finanziell sehr günstigen) Gleisanschlusses „Siegesstraße/ ehem. Ziegelwerke Ludwigsburg“.

Es wird daher angeregt, die Verfahren solange auszusetzen, bis Stadtverwaltung und Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg zusammen mit dem Landkreis Ludwigsburg Einigkeit über das weitere Vorgehen zur Realisierung, insbesondere die mögliche Mitnutzung der vorhandenen städtischen Gleisanlage z.B. durch ein TramTrain-System erzielt hat.

Hilfsweise wird Einspruch erhoben gegen beide vorliegende Plan(änderungs)verfahren, da keine Trasse zur kurz- bzw. mittelfristigen Realisierung in diesem Gebiet vorgesehen ist.

Falls Stadt und Kreis Ludwigsburg die Grundsatzentscheidung zum Thema Stadtbahn Ludwigsburg zugunsten einer Hochflurbahn oder eines anderen Bus-Rapid- bzw. Ein-System-Fahrzeug-Konzepts treffen, kann diese freizuhaltende Trasse dann – und erst dann - aufgegeben werden.



**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vorgeschlagene Trassierung widerspricht dem Ziel einer attraktiven Schienenanbindung des Römerhügel, was die Intention des Einwenders ist.

Das Industriestammgleis, von wo aus die Stadtbahntrasse beginnen soll, führt durch die Siegesstraße in Richtung Kornwestheim Rbf und damit weg vom Zentrum. Prinzipiell wäre denkbar, in die Solitudeallee einzuschleifen und von dort in Richtung Bahnhof Ludwigsburg eine Stadtbahn zu führen, sofern die Mindeststradien eingehalten werden könnten. Dafür müsste dabei aber die sehr stark belastete Straßenkreuzung auf der Keplerbrücke gequert werden.

Darüber hinaus würde die Linie fast ausschließlich durch Gewerbegebiete führen und die Kreisberufsschule - beides Ziele, die nicht rund um die Uhr eine ÖPNV-Anbindung benötigen. Der Vorschlag wür-

de bedeuten, ein schienengebundenes System, welches auf große Personenströme ausgelegt ist, in einem Raum zu bauen, der nur zu ausgewählten Spitzenzeiten ein Fahrgastpotenzial hat.

Anbindungen von Pflugfeldern per Stadtbahn sind deshalb in den letzten Jahrzehnten stets über die Friedensstraße diskutiert worden. Hier kann Gewerbe- und Wohnbebauung zugleich erschlossen (auch das von der vorgeschlagenen Variante bediente Gebiet am Muldenäcker) und auch die Kreisberufsschule prinzipiell mit bedient werden.

Darüber hinaus sind die Gradienten in der Friedensstraße bereits dergestalt, dass sie für Stadtbahnen geeignet sind. Demgegenüber würde die Trasse des Einwenders nochmals eigene Rampen erfordern, um den Höhenunterschied zum Römerhügel zu überwinden.

Die Tatsache, dass in der vorgeschlagenen Linienführung eine eingleisige Industriebahn liegt, vermag die genannten Nachteile nicht zu überwiegen, da weitere Baumaßnahmen dadurch nicht vermeidbar sind. Somit ergibt sich weder für den Bau, noch für den Betrieb ein ökonomischer Vorteil.

Im Interesse eines nachhaltigen und gleichzeitig attraktiven und wirtschaftlichen ÖPNV ist die vorgeschlagene Trassierung in vielerlei Hinsicht nachteiliger gegenüber einer Stadtbahnstrecke durch die Friedensstraße.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

**3.) Bürger 16**

Internet-Beteiligung am 05.01.2017

Wir wenden uns gegen die Überplanung unseres Grundstücks mit einem Fuß- und Radweg (oder einer sonstigen öffentlichen Verkehrsfläche). Die Überplanung unseres Grundstücks mit einem Fuß- und Radweg dient aus unserer Sicht nur dazu, ein öffentliches Interesse an dem Grundstück zu begründen, um darüber den Erwerb des Eigentums an dem Grundstück durch die Stadt Ludwigsburg zu rechtfertigen. Das ist mit dem Gebot einer gerechten Abwägung privater und öffentlicher Interessen nicht zu vereinbaren.

Der Fuß- und Radweg kann ebenso gut einige Meter weiter nördlich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück FlstNr. 5227 oder aber auch entlang der südlichen Straßenseite des Römerhügelwegs verlaufen.

Ferner ist nicht ersichtlich, warum genau an dieser Stelle ein Bedarf für einen Radweg besteht. Der Radweg ist an beiden Enden nicht an ein Radwegenetz angeschlossen. Auch ist nichts dafür ersichtlich, dass dies geplant ist. Daran ändert nichts, dass der Radweg zur Hauptradroute 8 gehört oder gehören soll. Denn diese Route ist gerade keine durchgehende Radweg-Route. Dass der Verkehr genau und nur entlang unseres Grundstücks eine Verlegung des Fahrradverkehrs auf unser Grundstück erfordert, ist gleichfalls weder dargetan noch nach dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen ersichtlich.

Demgegenüber fügt sich unser Grundstück nach seiner bisherigen kleingärtnerischen Nutzung organisch und harmonisch in die für das Plangebiet geplante Nutzung als Kleingartenanlage ein

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Römerhügelweg ist Bestandteil der Hauptradroute 8. Die Führung des Radverkehrs könnte wahlweise auf der Fahrbahn mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen oder auf begleitenden Parallelwegen erfolgen. Die Einrichtung von Radfahrstreifen oder Schutzstreifen lässt die geringe Querschnittsbreite nicht zu.

Die Schwachstelle der Hauptradroute 8 ist der Römerhügelweg. Auf der geraden Strecke mit Außerortscharakter ist ein relativ hoher motorisierter Verkehr anzutreffen mit tendenziell überhöhter Geschwindigkeit. Zu bestimmten Zeiten, d.h. insbesondere Schulbeginn und –ende des beruflichen Schulzentrums, ist hier die Risikogruppe junger Autofahrer anzutreffen, die subjektiv und real eine Gefahr für jüngere Rad fahrende Schüler darstellen. Eine parallele Wegeführung erscheint daher besser geeignet, den Radverkehr auf dieser Route zu erhöhen („Radverkehrsplanung ist Angebotsplanung“).

*Anmerkung: Die Eigentümer des betreffenden Grundstücks sind verkaufsbereit, ein Notartermin hat bereits stattgefunden.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

## **C) aus der erneuten förmlichen Beteiligung**

Für die Öffentlichkeit bestand erneut die Gelegenheit, im Zeitraum vom 08.08.2017 bis 08.09.2017 die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

Da lediglich eine Stellungnahme eingegangen ist, wird diese nach Absender abgehandelt. Die Namen der Bürger wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert. Dem Gemeinderat wird eine Liste der Bürger zur Kenntnisnahme gegeben.

### **1.) Bürger 9**

Email vom 29.08.2017

Es besteht die Befürchtung, dass die Anwohner durch Lärmbelästigungen der ein- und aussteigenden Personen beeinträchtigt werden. Insbesondere betrifft dies die 13 nördlichen Parkplätze entlang der Daimlerstraße.

Es wird vorgeschlagen, die Parkplätze an den Römerhügelweg zu verlegen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellplätze für die Kleingartenanlage sind so angeordnet, dass kurze Wege in die Anlage für die Nutzer von unterschiedlichen Seiten gewährleistet ist und ein Durchfahren durch die Anlage entbehrlich ist. Daher ist ein Parkraumangebot an unterschiedlichen Stellen, also sowohl im Bereich des Römerhügelweges, als auch im Bereich der Daimlerstraße vorgesehen. Die Parkierung im Bereich Römerhügelweg muss aus verkehrstechnischen Gründen in Form von Parktaschen mit einer zentralen Zufahrt erfolgen. Ein Parkierungsschwerpunkt an dieser Stelle würde so die Funktion des Radweges durch querende Fahrzeuge beeinträchtigen. Die Senkrechtstellplätze entlang der Daimlerstraße führen außerdem zu einer Verlangsamung des Verkehrs in diesem Bereich und stärken gleichzeitig die Funktion des Römerhügelweges als zentrale Zu- und Abfahrt zum Schulzentrum.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*