



# **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Grünbühl West“**

Nr. 100/02

## **Abwägung zum Entwurfsbeschluss**

### **I. Frühzeitige Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)**

1. Zweckverband Landeswasserversorgung
2. Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
3. Geschäftsführende Schulleitung
4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Evangelische Gesamtkirchengemeinde
7. Stadt Kornwestheim
8. Regierungspräsidium Freiburg
9. Regierungspräsidium Stuttgart
10. Landratsamt Ludwigsburg

### **II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

1. Öffentlichkeit A
2. Öffentlichkeit B
3. Öffentlichkeit C (Stadtteilausschuss Grünbühl-Sonnenberg)
4. Gesammelte Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Informationsveranstaltung vom 25.10.2016

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 21.11.2016 bis 23.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

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

- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
- Syna GmbH
- Verband Region Stuttgart
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg
- Ericsson Services GmbH
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Katholische Gesamtkirchengemeinde (keine Rückmeldung)
- Bundesanstalt für Immobilienanlagen (keine Rückmeldung)
- Polizeidirektion Ludwigsburg (keine Rückmeldung)

### **Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

#### 1.) Zweckverband Landeswasserversorgung

(Schreiben vom 25.11.2016)

Betroffen ist ein Fernmeldekabel im Gehweg nördlich der Aldinger Straße.

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

*Der Gehweg nördlich der Aldinger Straße ist aktuell nicht von baulichen Maßnahmen betroffen. Bei Bedarf werden vom Vorhabenträger die Leitungsträger angefragt. Eine Aufnahme in die Planzeichnung ist nicht notwendig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### 2.) Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim

(Schreiben vom 05.12.2016)

Da aktuell das Energiekonzept noch in Arbeit ist, lassen sich derzeit noch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang möglicher Baumaßnahmen tätigen. Vor Abriss der Gebäude sind jedoch die bestehenden Hausanschlussleitungen Gas und Wasser an den jeweiligen Hauptversorgungsleitungen abzutrennen sowie die Stromanschlüsse im Gehwegbereich. Bitte Abtrennungen rechtzeitig beantragen!

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

*Eine Abtrennung ist von der Bauherrschaft bzw. vom Projektentwickler zu beantragen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

### **3.) Geschäftsführende Schulleitung**

(Schreiben vom 14.12.2016)

Der Bebauungsplan wird nach unserer Einschätzung erhebliche Auswirkungen auf schulische Belange haben. Direkt betroffen ist die unmittelbar angrenzende Eichendorffschule (Grundschule).

Die zu erwartende Zunahme an Grundschulern ist bei der Schulentwicklungsplanung, insbesondere für die Eichendorffschule, zu berücksichtigen. Wir gehen davon aus, dass die Entwicklung, die durch den Bebauungsplan in Gang gesetzt werden wird, bei der aktuellen Erweiterungs- und Umbauplanung der Eichendorffschule bereits berücksichtigt wurde.

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

*Das Baugebiet bzw. die zu erwartenden steigenden Schülerzahlen wurde in den Prognosen des Fachbereichs Bildung und Familie für die Schulentwicklungsplanung sowie bei der aktuellen Baumaßnahme berücksichtigt. Der Anregung wird entsprochen.*

### **4.) Stadtentwässerung Ludwigsburg**

(Schreiben vom 19.12.2016)

Das Plangebiet ist künftig im Trennverfahren zu entwässern, das bedeutet, dass Schmutz- und Niederschlagswasser bereits auf den Baugrundstücken getrennt gesammelt und abgeleitet werden müssen. Dadurch kann das Niederschlagswasser, je nach Flächenverfügbarkeit, innerhalb der Baublöcke in offenen Mulden zur Retention gebracht und außerhalb, im öffentlichen Bereich, evtl. in einer Mulde abgeleitet werden.

Da das anfallende Schmutzwasser an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden muss, ist es evtl. möglich, dass Untergeschossentwässerungen der geplanten Bebauung nicht im freien Abfluss zum öffentlichen Kanal abgeleitet werden können, sondern gepumpt werden müssen.

Grundwasser aus Drainagen darf nicht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder über die Niederschlagswasserableitung zu beseitigen.

Ein Entwässerungskonzept für die Erschließung der Wohnbauflächen ist in Zusammenhang mit der Stadtentwässerung Ludwigsburg zu erstellen und mit dem Landratsamt Ludwigsburg sowie der Stadt Kornwestheim abzustimmen.

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

*Das Entwässerungskonzept (Trennsystem mit Versickerungsflächen) wurde von der Bauherrschaft bzw. vom Projektentwickler mit einem Fachplanungsbüro erarbeitet und mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Das Schmutzwasser wird in die Bestandskanalisation, das Oberflächenwasser in Versickerungsmulden eingeleitet. Den Anregungen wurde bzw. wird entsprochen.*

## **5.) Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Schreiben vom 20.12.2016)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin, auch während der Baumaßnahme, gewährleistet bleiben.

Damit die neuen Gebäude, welche sehr viel mehr Wohnungen als der seitherige Bestand war zulassen, ist es eventuell erforderlich, dass unser vorhandenes Telekommunikationsnetz im öffentlichen Grund verstärkt werden muss.

Bitte teilen Sie uns deshalb zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebietes stattfinden werden. Bei eventuell auftretenden Unklarheiten, die im Zuge Ihrer Baumaßnahme auftreten (z.B. zur Erhebung bei unsicherer Lage unserer erdverlegten Tk-Linien) bitten wir Sie, sich mit der zuständigen PTI21, in Verbindung zu setzen.

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 Abzweigkasten 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:**

*Der Vorhabenträger wird sich, insbesondere bei den Erschließungsmaßnahmen, mit allen Leitungsträgern abstimmen. Ein Hinweis wurde im Textteil aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.*

## **6.) Evangelische Gesamtkirchengemeinde**

(Schreiben vom 22.12.2016)

Ich begrüße es sehr, dass Sie gestern die Betroffenen so detailliert über die geplanten Veränderungen und die dahinterstehenden Überlegungen informiert haben. Herzlichen Dank!

Sie haben angeboten, dass Bedenken zu den Plänen eingebracht werden können und diese ernst zu nehmen. Deshalb möchte ich mich hier zum Bereich F zu Wort melden.

Bei der Betrachtung des Modells ist mir folgendes aufgefallen:

In Unterschied zur jetzigen Bebauung (parallel zur Neissestr. – *Anm. FB 61: gemeint ist die Netzestraße*) ist neben der evangelischen Kirche ein 5-geschossiges Gebäude quer zur Straße geplant. Dieses stellt die Martinskirche an vielen Tagen/Zeiten im Jahr in den Schatten. Sollte das so kommen hätte das beträchtliche Nachteile für die Martinskirche.

Die Martinskirche wird wegen ihrer angenehmen, freundlichen Atmosphäre von vielen sehr geschätzt. Diese Atmosphäre lebt vor allem davon, dass der Kirchenraum lichtdurchflutet ist. Sollte das Gebäude „Café“ wie derzeit vorgesehen gebaut werden, verändert das die Atmosphäre in sehr ungünstiger Weise. Dazu kommt, dass wir die Außenfläche im Sommer gerne nutzen. Das betrifft nicht nur den Hof für Feste, sondern auch den oberen Treppenabsatz für das Orgelbistro und Besprechungen. Mit einem 5-geschossigen Querbau hatten wir auch im Sommer sehr bald nur noch Schatten und damit hohe Temperaturen auf unserem Absatz und müssten auf die Nutzung der Fläche verzichten. Dazu kommt, dass die Kirche aus der Richtung des neu bebauten Gebietes erst dann sichtbar ist, wenn Menschen direkt davorstehen. Sie wäre völlig hinter dem Geschossbau versteckt. Ich fände es erstrebenswert, dass die Kirche, die ja auch zum Ortsteil gehört von dem geplanten Aufenthaltsplatz aus sichtbar ist.

Deshalb möchte ich darum bitten, dass Sie nochmal intensiv prüfen, ob sich die Bebauung nicht durch Drehen oder Tauschen der Gebäude so verändern lässt, dass die Kirche ihre Attraktivität nicht einbüßt. Ich denke, das müsste auch im Sinn der Stadt sein, dass die Martinskirche weiterhin ein gerne angenommener Ort für Grünbühler und künftige Grünbühler ist.

Zu den von mir bereits gemachten Vorschlägen für die Quartiersbezeichnung — „Wohnpark Grünbühl“ Und „Bäumlesviertel“, die auf die Anger und Baume Bezug nehmen, hatte ich noch weitere Ideen: „Flussviertel“ — da viele der Straßennamen darauf hinweisen oder „Grüne Heimat“. Und apropos „Alter See“ und die vielen Flussnamen — ich vermisse im Bebauungsplan Wasser! Bei welchem Anger ist ein Teich geplant oder ein Brunnen? Das nur zur Anregung.

Ich würde mich freuen, wenn Sie mit mir, bzw. der Kirchengemeinde über die weiteren Planungen das Gespräch aufnehmen werden und uns auf dem Laufenden halten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

*Der östliche Baukörper im „Bereich F“ wurde nun gegenüber dem Vorschlag im Rahmenplan vom 17.06.2016 im Norden um ca. 10 Meter verkürzt, insbesondere um den vorhandenen Baumbestand erhalten zu können. Die nördliche Gebäudekante befindet sich damit „wieder“ auf der des jetzt vorhandenen Bestandsgebäudes. In östlicher Richtung wird der neue Baukörper etwa 6 Meter vom jetzigen Bestandsgebäude abgerückt. Damit wird auch die Wahrnehmbarkeit der Kirche von der Netzstraße aus verbessert.*

*Weiterhin wird der Baukörper statt der ursprünglich 5 noch mit 4 Vollgeschossen geplant. Eine Verschattungsstudie zur Bestandssituation und dem Planungsfall hat ergeben, dass sich keine wesentlichen Veränderungen in den Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen ergeben werden. Der Anregung wird entsprochen.*

*Bezüglich einer künftigen Quartiersbezeichnung für den Bereich „Grünbühl West“ gibt es noch keine Entscheidung. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

*Die endgültige Gestaltung der Anger wird nicht abschließend im Bebauungsplan geregelt. Wasserflächen oder Brunnen wären zulässig und können in die Freianlagenplanung aufgenommen werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

## **7.) Stadt Kornwestheim**

(Schreiben vom 22.12.2016)

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des o.g. Gebiets ist aufgrund der geplanten Nachverdichtung mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Wir regen an bzw. gehen davon, dass von Seiten der Stadt Ludwigsburg verkehrslenkende Maßnahmen getroffen werden, die eine zusätzliche Belastung des Obweiler Weges durch motorisierten Individualverkehr in Richtung Kornwestheim verhindern.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*An der Verkehrsführung außerhalb des Entwicklungsgebiets wird sich nichts ändern. Bereits heute ist der Obweiler Weg (als Fortsetzung der Weichselstraße) nur für den landwirtschaftlichen Verkehr bzw. als Zufahrt zu den Kleingartenanlagen freigegeben. Daran soll nichts geändert werden. Eine zusätzliche Belastung des Obweiler Weges ist nicht zu erwarten. Weitere verkehrslenkende Maßnahmen werden deshalb nicht als notwendig erachtet. Gegebenenfalls müssten Kontrollen auf die Durchfahrtsberechtigung stattfinden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

## **8.) Regierungspräsidium Freiburg (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)**

(Schreiben vom 22.12.2016)

### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Lass unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine der Grabfeld-Formation (Gipskeuper) und/oder der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Aus der näheren Umgebung des Plangebiets sind Dolinen bekannt.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund wird von einer Versickerung abgeraten.

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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) 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 Auszüge daraus erfolgt.

## Grundwasser

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Erdaufschlüssen, z.B. tiefen Erdwärmesonden, ergeben.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Die Anregungen sind als Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen worden und werden somit berücksichtigt. Lediglich der Empfehlung auf Verzicht zur Versickerung kann nicht gefolgt werden, da mit dem Landratsamt Ludwigsburg das Entwässerungskonzept mit den geforderten Versickerungsmulden abgestimmt wurde. Dieses Konzept basiert auf einem geologischen Gutachten, in dessen Rahmen auch Versickerungsversuche durchgeführt wurden.*

## **9.) Regierungspräsidium Stuttgart**

(Schreiben vom 29.12.2016)

### **Raumordnung**

Aus raumordnerischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Im Bebauungsplanverfahren sind insbesondere die §§ 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren sollten die genauen Größenangaben der einzelnen Flächen in die Unterlagen aufgenommen werden.

Vorsorglich wird hinsichtlich des vorgesehenen Quartierszentrums auf die Agglomerationsregel nach PS 2.4.3.2.8 (Z) Regionalplan Verband Region Stuttgart hingewiesen. Bei Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration ist die raumordnerische Verträglichkeit nachzuweisen.

Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe gegeben sind, so dass die Summe der Verkaufsflächen der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m<sup>2</sup> ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Es sind im Quartierszentrum Netzstraße keine größeren Einzelhandelsbetriebe, die zu einer regionalplanerisch bedeutsamen Agglomeration führen könnten, vorgesehen und aufgrund der Flächenverhältnisse auch nicht möglich. Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus in einem Mischgebiet mit vorwiegend Dienstleistungseinrichtungen, eventuell Gastronomie und Arztpraxen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

## **10.) Landratsamt Ludwigsburg**

(Schreiben vom 10.01.2017)

### **Naturschutz**

Durch die Planung fallen fast alle Bäume mit großen Baumkronen weg. Im Hinblick auf die klimatischen Veränderungen und zur Verbesserung der Luftqualität sollte wieder eine hochwertige Durchgrünung mit großkronigen Bäumen angestrebt werden, die zudem Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger darstellt.

Für alle zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsflächen ist die Einhaltung der DIN 18920 zu beachten. Um einen dauerhaften Schutz der Gehölze zu gewährleisten, sollten entsprechende Maßnahmen (ausreichend große Baumscheiben mit Schutz vor Bodenverdichtung) verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

An der Landschaftskante im Südwesten wird ein achtstöckiges Haus als Sichtpunkt geplant, was nicht landschaftsgerecht ist und daher überdacht werden sollte.

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

*Nach einer Überarbeitung des Rahmenplans (Verschiebung oder Verkleinerung von geplanten Gebäuden) können nun etwa die Hälfte der vorhandenen Bestandsbäume erhalten werden. Diese werden als Einzelpflanzbindung mit Schutzradius im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend dazu werden im Begrünungskonzept Neupflanzungen sowie die Baumarten festgelegt. Auf die Bestimmungen zum Baumschutz wird hingewiesen. Ansonsten wird der Fachbereich Tiefbau und Grünflächen bei allen Planungen im öffentlichen Raum sowie auf den Bauflächen frühzeitig eingebunden. Der Anregung wird entsprochen.*

*Das süd-westliche Gebäude wurde aus städtebaulichen Gründen bewusst als Hochpunkt konzipiert und soll realisiert werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

#### **Artenschutz**

Da sich aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen dauerhafte Vollzugshindernisse für einen Bebauungsplan ergeben können, ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass der Artenschutz der Abwägung nicht zugänglich ist. Die Stadt muss sicherstellen können, dass bei Vollzug der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG erfüllt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten (insbesondere Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist durchzuführen. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind darzustellen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

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

*Bei einem Gespräch am 14.03.2019 mit dem Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Ludwigsburg (Fr. Hermenau; Hr. Sperlich) wurden die vorhandenen Gutachten zum Artenschutz, die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan, die vorgesehenen artenschutzfachlichen CEF-Maßnahmen und das weitere Vorgehen im Bezug auf die schrittweise Entwicklung des Gesamtgebiets abgestimmt. Im Ergebnis kann für das Gesamtgebiet und die Festsetzungen der CEF-Maßnahmen das artenschutzfachliche Maßnahmenkonzept der werkgruppe gruen vom September 2018 herangezogen werden. Bei einer weiteren abschnittswisen Entwicklung sind rechtzeitig vor dem Abriss vorhandener Gebäude artenschutzfachliche Begehungen auf besonders bzw. streng geschützte Arten durch die Bauherrschaft bzw. den Projektentwickler (in diesem Fall die WBL) durchzuführen sowie die CEF-Maßnahmen umzusetzen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.*

### **Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer**

Wir bitten, die Entwässerungskonzeption mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, hinsichtlich wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Belange baldmöglichst abzustimmen. Auf § 55 WHG (getrennte Ableitung bzw. Versicherung von Niederschlagswasser) wird hingewiesen. Insgesamt sollte die Entwässerungskonzeption das Ziel haben, dass möglichst wenig Niederschlagswasser zum Abfluss kommt. Niederschlagswasser sollte vorrangig vor Ort verdunsten und versickern können.

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

*Das Entwässerungskonzept (Trennsystem mit Versickerungsflächen) wurde von der Bauherrschaft bzw. vom Projektentwickler mit einem Fachplanungsbüro erarbeitet und mit den zuständigen Stellen beim Landratsamt Ludwigsburg abgestimmt. Das Schmutzwasser wird in die Bestandskanalisation, das Oberflächenwasser in Versickerungsmulden eingeleitet. Der Anregung wurde entsprochen.*

### **Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einzugsbereich der Solebrunnens Hoheneck. Diese Wasserfassung erschließt das hoch mineralisierte Heilwasser des unter der Muschelkalkformation anstehenden Buntsandsteins. Im Planungsgebiet selbst stehen unter mehreren Metern mächtigen quartären Überlagerungen (Löß/Lösslehme) noch Reste des Gipskeupers an. Darunter folgen die geologischen Formationen Lettenkeuper und Muschelkalk. In den Schichten des Gipskeupers ist mit Grundwasser zu rechnen. Die Durchführung objektbezogener Baugrunderkundungen wird daher empfohlen.

Darüber hinaus sollte in den Textteil des Bebauungsplans Folgendes aufgenommen werden:  
„Grundwassernutzungen (z. B. Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken oder Bohrungen, Tiefe Gründungskörper, 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.“

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

*Die Anregung wurde berücksichtigt und als Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.*

### **Altlasten**

Mit Ausnahme des Flst. 1929/6 liegen uns für den Planbereich keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Auf ersterem wurde für wenige Jahre eine Kleinoffsetdruckerei (Fa. Heintz) betrieben. Aufgrund der kurzen Dauer und geringem Umfang der Tätigkeit wurde der Handlungsbedarf lediglich auf „A“ (= Ausscheiden aus dem Altlastenkataster) festgesetzt. Bodenverunreinigungen sind demnach sehr unwahrscheinlich. Dennoch sollte der Fachbereich Umwelt des Landratsamts Ludwigsburg am baurechtlichen Verfahren für das dort geplante Ärzte- und der Gaststättegebäude beteiligt werden.

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

*Die Anregung wurde berücksichtigt und als Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.*

### **Bodenschutz**

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.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Die Anregung wurde berücksichtigt und als Hinweis in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.*

### **Immissionsschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, das in der 1950er Jahren entstandene Stadtquartier Grünbühl städtebaulich neu zu ordnen. Auch zukünftig soll der Nutzungsschwerpunkt im Bereich des Wohnens liegen. Der bestehende Einzelhandel für den täglichen Bedarf sowie kleinere Dienstleistungsangebote sollen gestärkt werden.

In Bezug auf die von uns vertretenen Belange bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen zum vorliegenden Planentwurf.

### **AVL**

Die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter hat an den bereits bestehenden und den neu geplanten Durchfahrtsstraßen zu erfolgen. Hier ist genügend Bereitstellungsfläche einzuplanen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Dies wird im Rahmen der städtebaulichen Planung und der Objektplanung erfolgen. Der Anregung wird entsprochen.*

## II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Am **25.10.2016** fand im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Informationsveranstaltung im Mehrgenerationenhaus in Grünbühl statt. Zu dieser Veranstaltung waren alle Interessierten eingeladen. Die Anregungen sowie eine Information darüber, wie mit ihnen umgegangen wurden, ist unter Ziffer 4 dargestellt.

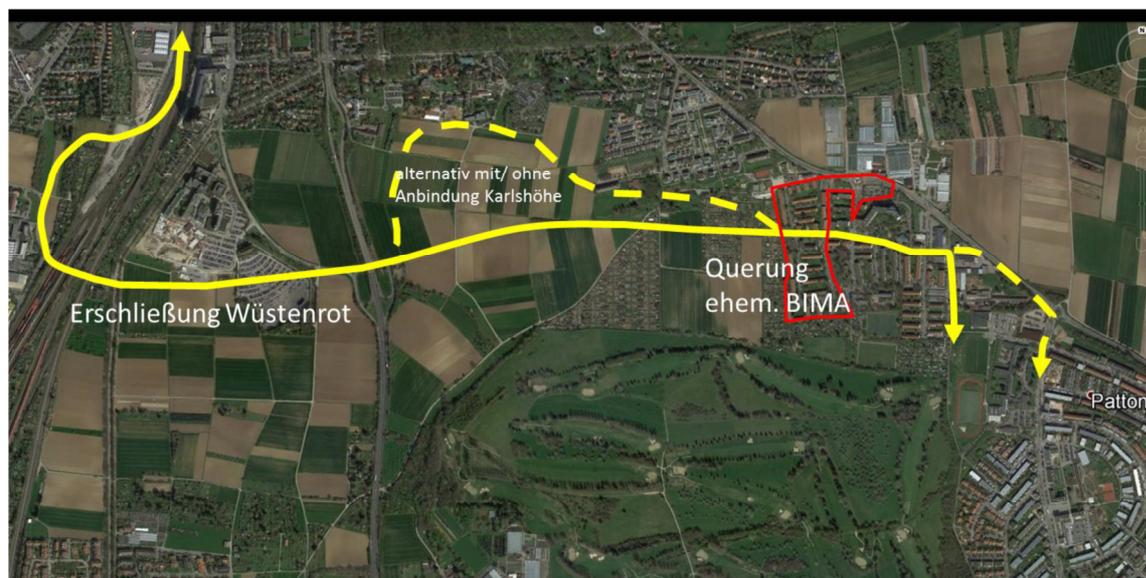
Für die Öffentlichkeit bestand zudem die Gelegenheit, im Zeitraum vom **26.10.2016 bis 30.11.2018** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

### 1. Öffentlichkeit A

(Stellungnahme vom 17.11.2016)

Bei der Neuordnung der Bebauung sollte eine unten dargestellte mögliche Trassenführung einer Stadtbahn zur Erschließung des gesamten Stadtteils Grünbühl freigehalten werden. Insbesondere die mögliche Anbindung auch der benachbarten Bereiche Pattonville, Karlshöhe sowie „Campus Wüstenrot“ (auf Markung Kornwestheim) unterstreicht die Bedeutung dieses Ansatzes.

Es wird daher angeregt, im Bebauungsplanverfahren eine geeignete Trasse so lange freizuhalten, bis Stadtverwaltung und Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg zusammen mit dem Landkreis Ludwigsburg Einigkeit über das weitere Vorgehen zur Realisierung, z.B. durch ein TramTrain-System erzielt haben. 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, da für diesen Fall die technische Realisierbarkeit dieser Idee ausgeschlossen werden kann.



#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Eine Stadtbahntrasse (auch als Vorlauf mit einem BRT-System) mit Haltestellen ist nördlich des Baugebiets an der Aldinger Straße vorgesehen. Das Gebiet „Grünbühl West“ ist somit optimal angebunden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

## 2. Öffentlichkeit B

(Stellungnahme vom 18.11.2016)

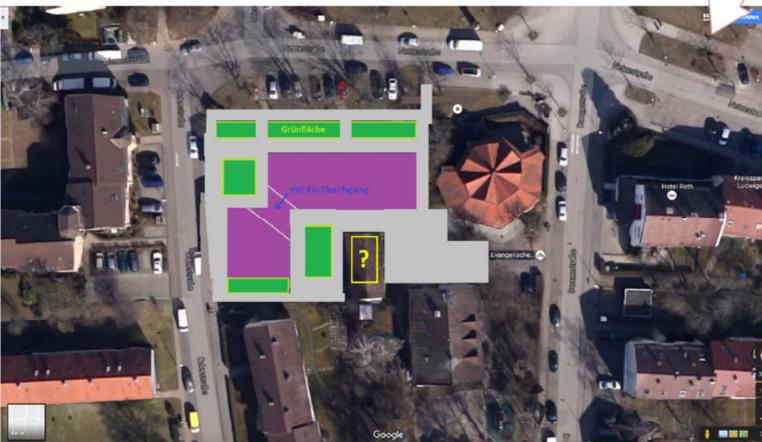
Zur Abwägung ein Blatt mit zwei Vorschlagsvarianten zur Gestaltung des Grünbühler Quartierplatzes westlich der ev.-Kirche:

### Vorschläge zum Grünbühler Quartiersplatz westlich der Ev.-Kirche

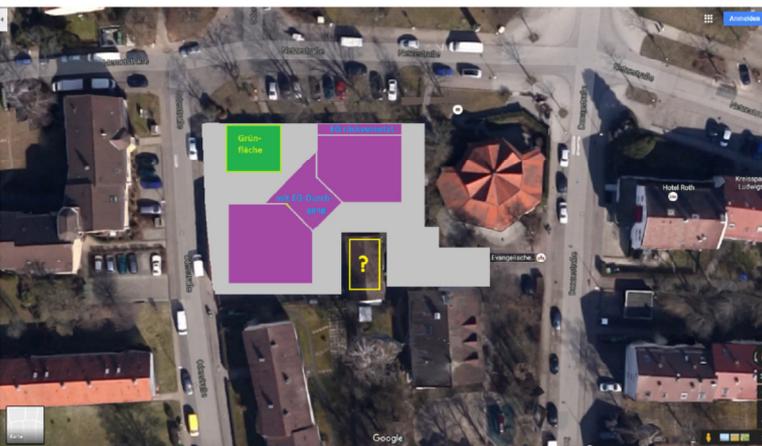


Bestand 2016

DG jeweils nach hinten abgestuft bzw. rückversetzt, ggf. mit Dachterrasse. Abwechslungsreiche Mischung aus brüstungs-basierenden und bodentiefen Fenstern.



Vorschlag 1



Vorschlag 2

### Stellungnahme der Verwaltung:

*Die Platzgestaltung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und wird zu einem späteren Zeitpunkt detailliert geplant. Für das Gebäude im „Bereich F“ liegt dem Bebauungsplan bereits ein Planungskonzept aus dem überarbeiteten Rahmenplan zugrunde. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

### 3. Öffentlichkeit C (Stadtteilausschuss Grünbühl-Sonnenberg)

(Stellungnahme vom 27.11.2016 mit Ergänzung vom 30.11.2016)

Im Namen des Stadtteilausschusses Grünbühl-Sonnenberg schicke ich Ihnen folgende Anmerkungen. Zusammenfassend noch einem die uns mitgeteilten Zahlen aus der Stadtteilausschusssitzung vom 15.11.2016.

<u>ENTWURF</u>	<u>Geschossfläche</u>	<u>Wohneinheiten</u>
Siegerentwurf	29.130 m <sup>2</sup> GF	280 WE
max. Dichte 3B	41.450 m <sup>2</sup> GF	380 WE
Konsens	46.130 m <sup>2</sup> GF	416 WE
WBL	47.080m <sup>2</sup> GF	436 WE

Zwar ist beim Siegerentwurf tatsächlich die zu geringe Zahl der WE bemängelt worden, allerdings ist die Konsenslösung zw. max. Dichte 3B und dem Vorhaben der WBL ist kein wirklicher Konsens, sondern eher der WBL Vorschlag in minimal abgeschwächter Form. Man sollte zumindest nochmals überdenken, ob man nicht wenigstens entlang der Oderstr. und neben der Kirche eine Etage niedriger baut, um den Übergang zw. Bestand und Neubau etwas fließender zu gestalten.

Unabhängig dass wir die Nachverdichtung gering halten wollen, sollte die Bebauung z.B. mit folgenden Möglichkeiten ansprechend gehalten werden:

- Dachgeschosse abgestuft durch z.B. Dachterrassen um den Eindruck senkrechter Betonwandschluchten abzuschwächen
- Balkone (in ausreichender Größe) um eine lebenswerte Bebauung zu suggerieren
- brüstungsbasierte Standardfenster mit bodentiefen Fenstern abwechseln, um Eintönigkeit zu vermeiden.

Weitere Anmerkungen:

- Die Nachverdichtung darf nicht zum Ziel haben Bedarfslücken für andere Stadtteile zu füllen. Als Beispiel, wenn in LB (insgesamt) viele Wohnungen für Senioren benötigt werden, dann durch die Nachverdichtung in Grünbühl verstärkt Senioren-Wohnraum für LB (insgesamt) schaffen zu wollen, um diese "Bedarfslücken" auszugleichen (gleiches gilt für zu viel Eigentum oder zu viel Sozialen Wohnungsbau). Eine gesunde Durchmischung ist einer der wichtigsten Aspekte des ganzen Bauprojekts und der damit verbundenen Entwicklung des Stadtteils.
- Aktuell ist die Parkplatzsituation in Grünbühl, positiv formuliert, schon sehr angespannt. Bitte bedenken Sie das bei der Planung von Parkplätzen/Stellplätzen und setzen Sie ggf. den Schlüssel für Parkplätze lieber etwas höher an.
- Grünbühl soll weiterhin familienfreundlich bleiben. Spielplätze und Grünflächen für die Kinder sind das Eine, das Andere ist ein entsprechender Anteil an bezahlbaren 4 Zimmerwohnungen für Familien, damit es überhaupt genug Kinder hat um die Spielplätze und Grünflächen zu nutzen. Bereits jetzt gibt es eine Vielzahl an Familien in Grünbühl, die gerne bleiben möchten, sich aber mangels Wohnungen außerhalb von Grünbühl umschauchen müssen.

- Auch Reihenhäuser für Familien wären wünschenswert.
- Auch eine weitere Kita sollte in Betracht gezogen werden, da die bestehenden Kindergärten jetzt schon sehr voll sind. Optimaler Standort wäre in der Pregelstr. zwischen Schule/Sportplatz und dem Wohngebiet. Hier hätte die Kita den Vorteil, dass sie am Wochenende bei Veranstaltungen in der Halle oder auf dem Sportplatz gleichzeitig als Lärmschutz dienen würde.
- Eine Arztpraxis und eine Apotheke sind eine sehr gute Idee. Allerdings sollte man hier die Lage bedenken. Beides sollte in etwas zwischen Grünbühl und Sonnenberg liegen, damit insbesondere die Apotheke auch von allen genutzt wird. Da wir in Grünbühl bereits einen Allgemeinmediziner haben wäre ein Kinderarzt zu empfehlen.
- Anmerkungen zum Bauprojekt insgesamt:  
Es entsteht der Eindruck, dass man es mit der Umsetzung des Bauprojekts nicht besonders eilig hat, sowohl in Grünbühl als auch am Sonnenberg. Rücksichtnahme auf die aktuell noch in den Wohnungen lebenden Bewohner ist wichtig und richtig. Allerdings sollte man die Bemühungen verstärken den Leuten Anreize zu schaffen vorübergehend umzuziehen, sei es durch Übernahme der Umzugskosten oder entsprechender Mietnachlässe in der neuen Wohnung. Wenn man wartet bis der Letzte von selbst auszieht stehen die neuen Wohnungen in 20 Jahren noch nicht!

#### **Ergänzung vom 30.11.2016:**

Im vergangenen Stadtteilausschuss Grünbühl-Sonnenberg wurde bzgl. der höheren Etagenanzahl angeführt, dass man den noch im ehemaligen BIMA-Areal existierenden 200 Anwohner im ersten Bebauungsabschnitt Wohnraum bieten muss.

Gemäß Statistischen Bundesamt beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 42,7m<sup>2</sup>/Person. Somit werden für 200 Anwohner im ersten Bebauungsabschnitt ca. 8540m<sup>2</sup> GF benötigt, die restlichen Bebauungsabschnitte bedürfen daher - in Betrachtung nur dieses Arguments - gegenüber dem Siegerentwurf keine signifikante Etagenaufstockung.

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

*Bezüglich der Zahl der zu realisierenden Wohneinheiten fanden umfangreiche und langwierige Abstimmungen und Beratungen zwischen der Wohnungsbau Ludwigsburg, deren Aufsichtsrat, der Verwaltung und den Gremien der Stadt Ludwigsburg statt. Es ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan zur Zahl der Wohneinheiten keine Festlegungen trifft. Dies wird in den detaillierten Planungen des Projektentwicklers (in diesem Fall die WBL) zu den jeweiligen Bauabschnitten erfolgen. Der Bebauungsplan legt lediglich die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse fest, basierend auf dem verabschiedeten Rahmenplan/städtebaulichen Konzept vom 17.06.2016. Im Rahmen der weiteren Planung oder von Wettbewerben können sich noch Änderungen (z.B. hinsichtlich der Ausrichtung der Staffel-/Dachgeschosse) ergeben. Auch werden erst in einer späteren Planungsphase Details wie z.B. Gestaltung der Balkone und Fenster ausgearbeitet. Das Gebäude im „Bereich F“ wurde in Höhe und Lage überarbeitet. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.*

*Mit dem Projekt „Grünbühl West“ soll vorrangig für Bewohnerinnen und Bewohner aus Grünbühl selbst Wohnraum geschaffen werden, sei es als Mietwohnung, Eigentumswohnung oder im Betreuten Wohnen. Eine „gesunde Durchmischung“ ist vorgesehen. Für das Umzugsmanagement und die Wohnungsvergabe ist die WBL und deren Aufsichtsrat zuständig. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

*Für das Bauprojekt „Grünbühl West“ wurde ein Parkierungs- und Mobilitätskonzept erarbeitet (z.B. durch verschiedene Verleihangebote, aber auch durch das Vorhalten von Optionsflächen für Quartiersgaragen), das im zuständigen Gremium beschlossen wurde. Dies wird im Detail in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Es ist davon auszugehen, dass damit die Parkierungssituation im Bereich Grünbühl West bis zur vollständigen Aufsiedlung in etwa 10 - 15 Jahren zufriedenstellend und flexibel geregelt werden kann. Die Anregung wird berücksichtigt.*

*Im Wohngebiet „Grünbühl West“ wird eine Mischung an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnformen, auch Reihenhäuser, angeboten werden. Hier sind gerade die Familien im Stadtteil eine Zielgruppe. Auch eine neue Kindertageseinrichtung an der Pregelstraße ist geplant. Die Anregungen werden somit berücksichtigt.*

*Ein Wohn- und Geschäftshaus ist im „Bereich F“ an der Netzestraße vorgesehen. Dort sind auch Arztpraxen oder eine Apotheke zulässig und von der Lage her sinnvoll. Diese können auch von Bewohnern aus dem Sonnenberg gut erreicht werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

*Eine Umzugshilfe sowie eine Umzugskostenpauschale wird den Bewohnerinnen und Bewohnern im Bereich „Grünbühl West“ angeboten. Da vorgesehen ist, das Baugebiet abschnittsweise zu entwickeln, muss neuer Wohnraum erst geschaffen werden, damit die Bewohner aus anderen Bauabschnitten umziehen können. Für das Umzugsmanagement ist die WBL zuständig. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

*Damit, wie an anderer Stelle bereits erwähnt, eine „gesunde Durchmischung“ erfolgreich realisiert werden kann, ist auch im ersten Bauabschnitt (Bereich E) eine Mischung von verschiedenen Wohnungsgrößen in Miete und Eigentum vorgesehen. Bei der Entwicklung des Gebiets „Grünbühl West“ geht es zwar vorrangig darum, den dortigen Bewohnerinnen und Bewohnern neuen Wohnraum anzubieten. Aber es sollen auch neue Möglichkeiten für andere Interessenten, insbesondere aus dem Stadtteil, geschaffen werden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*



### **Freiflächengestaltung**

Zum Thema Freiflächengestaltung wurde angeregt, dass auch Freizeitgeräte und Spielanlagen für Erwachsene angeboten werden sollen, wie z.B. Boulebahn oder Outdoor-Schachspiele.

Sitzbankgruppen sollen in den Angern entstehen, denn die Sitzgelegenheiten werden für die Aufenthaltsqualität als sehr wichtig empfunden. Dabei wurde angeregt, dass Parkbankgruppen z.B. 3 Stück entstehen sollen. Die Interessierten des Abends wünschten sich überall im Gebiet zahlreiche Sitzgelegenheiten. Es wurde noch einmal daran appelliert an Spielplätze und Wiesen zu denken. Die Spielplätze wurden mehrheitlich in den Angern angeordnet. Aber auch bei der Kirche und bei den Kleingärten wurden Spielplatz-Standorte angeregt. Der große Spielplatz unterhalb der Kleingärten müsste renoviert werden wurde weiterhin vermerkt.

### **Begrünung**

Die Straßenverengungen zum langsamen Fahren sollen bepflanzt werden. Die drei Bäume, die für die kaputte Eiche der Stadt zur Eingemeindung gepflanzt wurde, sollte besonders geschützt werden.

### **Verkehrsflächen**

Bei den Verkehrsflächen wurde angeregt, dass im gesamten Gebiet die Geschwindigkeit auf 20-30 Km/h begrenzt werden soll. 30 Km/h wurden drei mal genannt und 20 Km/h wurde zweimal genannt. Das Gebiet zu einer verkehrsberuhigten Zone wurde einmal angeregt.

Der Wunsch, dass die Geschwindigkeit deutlich durchgesetzt werden soll wird durch die Nennungen von mehr Verkehrsschildern/Warnsignalen, Bremsschwellen (zweimal) und abwechselnde Straßenverengungen (zweimal) deutlich.

Der Wunsch nach weiteren Fahrradwegen z.B. in Richtung Schule wurde ebenfalls einmal genannt. Spielstraßen wurden besonders in der Weichselstraße, der Elbestraße und der Pregelstraße angeregt.

### **Parkplätze**

Die Interessierten der Veranstaltung wünschten sich genügend Parkplätze für Mieter und Gäste. Besucherparkplätze sollten außerhalb des Gebiets südwestlich des Kreisverkehrs im Rahmen eines öffentlichen Parkplatzes errichtet werden. Nicht nur bei den Eigentumswohnungen soll mit zwei Parkplätzen gerechnet werden, sondern auch bei größeren Mietwohnungen. Es sollen Ladestationen für Elektroautos in den Tiefgaragen und im Außenbereich entstehen. Auch eine Car-Sharing Möglichkeit wurde angeregt. Des Weiteren wurde ein Parkplatz in der Elbestraße zwischen Bereich C und D angeregt.

### **Anregungen zu Gebäuden**

Es wurde angeregt den Standort des Ärztehauses und der Apotheke in die Weichselstraße zu verlegen. Mehrfach kam der Wunsch nach mehr Reihenhäusern und Eigentum auf. Beim „Betreuten Wohnen“ und „Wohnen Plus“ wurde Bedenken geäußert, ob diese bezahlbar werden und das dieses individuell gestaltet sein muss um interessant zu sein. Das Eckpunkthaus im Bereich E soll maximal 5 Stockwerke hoch werden und höhere Gebäude sollen mehr in Richtung Kindergarten entstehen. Beim Kindergarten wurde dabei angeregt, dass aufgrund dieses nicht die Kleingärten verschwinden sollen. Des Weiteren wurde angeregt, dass durch für Kirche eine Verschattung entstehen kann.

Den Interessierten waren ebenfalls 2-Zimmerwohnungen sehr wichtig, wobei bei diesen 45 - 55 m<sup>2</sup> als ausreichend angesehen werden. Auch barrierefreies Wohnen war ihnen ein wichtiges Thema, so sollen die Bäder barrierefrei begehbar sein und Wohnungen sollen ebenerdig sein oder über einen Fahrstuhl

verfügen. Die Wohnräume sollen lichtdurchflutet sein und die Küche sollte separat sein. Bei den Gemeinschaftsräumen wurden Waschküchen und Fahrradkeller angeregt. In der Neißestraße wurde der Wunsch nach 3 - 5 Zimmer-Wohnungen für Familien geäußert.

Zusätzlich vermerkt wurde, dass möglichst alle Gebäude mit individuell angeordneten Dachterrassen versehen werden sollen, ein aufgelockertes Bild und keine durchweg maximal hohe Betonschluchten zu erzeugen.

### **Persönliche Anliegen**

Bei den persönlichen Anliegen wurde das Thema Umzug aufgegriffen. So wurde notiert, dass nur ein Umzug stattfinden soll. Ebenfalls vermerkt wurde, dass bei zwei Umzügen die Einquartierung in der Zwischenunterkunft nur von kurzer Dauer sein soll.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

*Die Informationsveranstaltung im Stadtteil wurde durchgeführt, um allen interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern und sonstigen interessierten Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Mitwirkung am Planungsprozess zu geben und deren Meinung auf niederschwellige Art und Weise zu erfahren. Ziel war es, ein erstes Meinungsbild zum vorgestellten Planungskonzept zu erhalten.*

*Viele der konkret geäußerten Anregungen sind in die weitere Planung zu Städtebau, Grünordnung und Mobilität eingeflossen (z.B. zur Freiflächengestaltung, Verkehrsberuhigung und Parkierung). Andere können bei der Werk- oder Objektplanung (z.B. Ausgestaltung der Gebäude, Größen und Anzahl der Zimmer, Ladestationen) oder bei behördlichen Anordnungen (z.B. Ausweisung als Spielstraße oder Tempo-30-Zone) soweit als möglich berücksichtigt werden.*

*Generell wird am städtebaulichen Grundkonzept festgehalten. Optimierungen hat es hinsichtlich der Gebäudestellungen und teilweise auch der Gebäudehöhen in einzelnen Teilbereichen (z.B. Bereich F) gegeben, auch mit dem Ziel, möglichst viele der Bestandsbäume erhalten zu können.*

*Manche der Äußerungen sind privater Natur (z.B. Größe der Wunschwohnung, Umzug) und werden durch das Umzugsmanagement der WBL bearbeitet.*

*Nachdem der Entwurf nun ausgearbeitet wurde, besteht in Kürze die Möglichkeit, zur ausgearbeiteten Planung nochmal förmlich Stellung zu nehmen.*