



# FNP-Änderung Nr. 33 „Gämsenberg“

## Abwägung zum Feststellungsbeschluss

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

1. Deutsche Telekom Technik GmbH
2. Regierungspräsidium Freiburg
3. Regierungspräsidium Stuttgart
4. Stadtentwässerung Ludwigsburg
5. Landratsamt Ludwigsburg

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

1. Öffentlichkeit 54
2. Öffentlichkeit 24
3. Öffentlichkeit 11
4. Öffentlichkeit 23
5. Öffentlichkeit 3
6. Öffentlichkeit 51
7. Öffentlichkeit 16
8. Öffentlichkeit 12
9. Öffentlichkeit 2
10. Öffentlichkeit 15
11. Öffentlichkeit 14

### **III. Förmliche Beteiligung: Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB**

1. Regierungspräsidium Stuttgart

### **IV. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage)**

1. Öffentlichkeit 1
2. Öffentlichkeit 12
3. Öffentlichkeit 25
4. Öffentlichkeit 2

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 11.02.2020 bis 13.03.2020 (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:

- Syna GmbH
- Ampirion GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
- Bundeswehr
- Handwerkskammer Region Stuttgart
- Zweckverband Landeswasserversorgung
- PLEdoc GmbH
- Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH
- Schulen

**Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

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

(Schreiben vom 25.02.2020)

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

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

---

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

Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass, -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind. Diese werden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein. Die Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma möchten Sie bitte an die im Absender genannte Adresse richten.

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

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Hinweise zu einem Ausbau werden an den Fachbereich 67 bzw. den Erschließungsträger weitergegeben.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**2.) Regierungspräsidium Freiburg**

(Schreiben vom 12.03.2020)

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das LGRB mit Schreiben vom 03.03.2020 (Az. 2511 // 20-01326) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden

---

Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Meißner-Formation aus dem Oberen Muschelkalk. Diese werden größtenteils von Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der ehemalige Kalksteinbruch Ludwigsburg an. Das LGRB geht davon aus, dass für die Abbauböschungen rechnerische Standsicherheitsnachweise erbracht wurden oder werden und ggf. ein ausreichender Sicherheitsabstand zu den Abbauböschungen eingehalten wird.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Grundwasser

Auf die Lage im vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet Hoheneck wird hingewiesen. Hieraus können sich Einschränkungen bei tiefen Bohraufschlüssen, z. B. für tiefe Erdwärmesonden, ergeben.

#### Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche selbst sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert, jedoch grenzt nördlich das Geotop Nr. 14698/2346 „Ehemaliger Steinbruch beim Brückenhaus W von Schloss Harteneck“ (siehe Anlage) an.

Ergänzend verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

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

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Hinweise zur Geotechnik wurden in den Bebauungsplan Gämsenberg übernommen.

#### **Abwägungsvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und werden im Bebauungsplan bearbeitet.*

### **3.) Regierungspräsidium Stuttgart**

(Schreiben vom 05.03.2020)

#### Raumordnung

Die 33. Änderung betrifft die Fläche „Gämsenberg“ in Ludwigsburg. Der Bebauungsplan hierzu wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Für das Flächennutzungsplanverfahren sind die Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im weiteren Verfahren noch auszuarbeiten. Insbesondere ist darzustellen, inwieweit es für die Ausweisung des Wohngebiets einen konkreten und aktuellen Bedarf gibt.

Wir empfehlen, den Nachweis des Bedarfs orientiert an den Hinweisen des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 17. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Insbesondere verweisen wir unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Vorabstimmung auf den Wohnbauflächenbedarf in besonderen Fällen nach Punkt 3 der Hinweise. Ob an dem geplanten Flächentausch weiterhin festgehalten wird, bleibt unklar.

Im weiteren Verfahren sollten die Planunterlagen entsprechend obiger Hinweise ausgearbeitet werden. Derzeit sind diese – wohl aufgrund des frühen Planungsstadiums – noch sehr oberflächlich.

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

Die Planunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung wurden mittlerweile entsprechend ausgearbeitet und im weiteren Verfahren dem Regierungspräsidium Stuttgart vorgelegt (Vgl. dazu auch die Stellungnahme der Verwaltung in der förmlichen Beteiligung auf Seite 50).

#### **Abwägungsvorschlag:**

*Die Anregungen werden berücksichtigt.*

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

(Schreiben vom 18.03.2020)

Das Plangebiet ist bei der Dimensionierung der öffentlichen Kanalisation bislang lediglich als Grünfläche mit sehr geringem Abfluss berücksichtigt. Dennoch bestehen bereits heute Überlastungen im Kanalnetz.

Aus diesem Grund ist bei der beabsichtigten Bebauung die Rückhaltung und ggf. auch die Behandlung von Regenwasser erforderlich.

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

Ein Entwässerungskonzept für den Gämsenberg unter Beachtung obiger Anmerkungen wurde erarbeitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine vom Schmutzwasser getrennte Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Abwägungsvorschlag:**

*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.*

---

## 5.) Landratsamt Ludwigsburg

(Schreiben vom 18.03.2020)

### 1. Naturschutz

Im weiteren Verfahren ist eine abschließende Umweltprüfung durchzuführen, in der die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Arten/Biotope, Fläche, Luft, Klima, Boden, Wasser und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zugleich sind im Umweltbericht Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

Der Umweltbericht ist entspr. & 2a Abs. 2 BauGB zu erstellen. Wir bitten um Zusendung dieses Umweltberichts.

Um aus artenschutzrechtlichen Bestimmungen - § 44 BNatSchG – dauerhafte Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan zu vermeiden, sind die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse des Büros Planbar Güthler vom 31.10.2019 bzw. 29.07.2019 rechtzeitig vor Genehmigung des Bebauungsplans bzw. Den Erschließungsarbeiten umzusetzen. Die durchgeführten Maßnahmen sind unter den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplans zu erläutern. Damit wäre der Konflikt mit dem besonderen Artenschutz gelöst.

#### Zu den o.g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind folgende Punkte zu beachten:

Der geplante Reptilienschutzzaun ist spätestens im Laufe des Monats März 2020 so zu errichten, dass das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Ziff. 1 auch bei den vorgefundenen Blindschleichen im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten nicht berührt wird. Ansonsten sind diese Tiere entweder fachgerecht zu vergrämen oder umzusetzen.

Der Reptilienschutzzaun ist regelmäßig zu kontrollieren und, soweit erforderlich, wieder instand zu setzen.

Darüber hinaus sind die Flächen des künftigen Baugebiets im Frühjahr und Sommer 2020 so zu pflegen, dass diese als Lebensraum für Reptilien unattraktiv sind. Somit sind jegliche Versteckmöglichkeiten zu beseitigen und die bestehende Begrünung durch regelmäßige Mahd oder Mulchen kurz zu halten.

#### Grünordnerische Festsetzungen und Schutz des angrenzenden Naturdenkmals:

Insbesondere wegen der schutzgutübergreifenden Bedeutung regen wir eine reichhaltige Durchgrünung des geplanten Wohngebiets mit heimischen, standortgerechten Baumarten, begrünten Dach- und blütenreichen Grünflächen an.

Als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entspr. § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB sollten darüber hinaus -den Artenschutz unterstützend – die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung und geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterfronten und Fassaden festgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das nördlich, unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, angrenzende flächenhafte Naturdenkmal „Ehemaliger Steinbruch beim Brückenhaus“ (Schutzgebietsnummer: 81180480013). Dieses Naturdenkmal sollte im Text- und im Planteil des Bebauungsplans genannt und dargestellt werden. Jegliche Beeinträchtigungen des

---

Naturdenkmals sind zu vermeiden. Dies gilt insbesondere im Zuge der Erschließung des Baugebiets und der Bebauung entlang der Gämsenbergstraße.

## **2. Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

### Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer

Durch die Änderung der Nutzung von Grünflächen zu Wohnbaufläche ändern sich die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend. Das Gebiet ist bei der Regenwasserbehandlung (Schmutzfrachtberechnung 2004) lediglich als Außengebiet mit einem Befestigungsgrad von 5 % erfasst. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG wäre bei einer Bebauung Niederschlagswasser vorrangig zu versickern oder getrennt abzuleiten. Zu den entwässerungstechnischen Belangen hat es bereits eine Vorabstimmung gegeben. Geplant ist eine getrennte Ableitung von Niederschlagswasser über das angrenzende Naturdenkmal. Bei einer Ableitung über das flächenhaft ausgewiesene Naturdenkmal werden erhöhte Anforderungen an Menge und Qualität des abzuleitenden Niederschlagswasser gestellt. Hier sind zum Entwässerungskonzept noch entsprechende Abstimmungen mit dem Landratsamt erforderlich. Letztlich wäre das gewählte Entwässerungskonzept im Rahmen der Beschreibung zum B-Plan darzustellen und die ggf. Dafür erforderlichen Festsetzungen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen) zu treffen.

### Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz

Wie im ingenieurgeologischen Gutachten der Geotechnik Südwest vom 12.09.2019 beschrieben, stehen im Baugebiet unter gering mächtigen quartären Überlagerungen bereits oberflächennah die Schichten des oberen Muschelkalks an. Mit vorhabensrelevanten Grund-/Schichtwasserzutritten ist nicht zu rechnen, allerdings werden Bauwerke (vorgesehen ist offensichtlich eine großflächige Unterkellerung durch eine Tiefgarage) bereits in den Muschelkalkschichten gründen. Etwa 500 m nordwestlich des Baugebiets befindet sich die im Muschelkalk verfilterte Mineralwasserfassung des Heil- und Mineralbads Hoheneck.

Die Überbauung der seither nicht versiegelten Flächen führt grundsätzlich zu einer Minderung der örtlichen Grundwasserneubildung. Zwar ist ein solcher Eingriff in den Grundwasserhaushalt hier eher gering zu bewerten, dennoch sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, ob im Planbereich entsprechende Maßnahmen (z.B. Versickerung von Dachflächen-/Niederschlagswasser) sinnvoll und schadlos machbar wären, um dem entgegen zu wirken.

Neben dem Gutachten bitten wir folgende Hinweise und Punkte in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Falls bei der Ausführung von Baumaßnahmen Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens anzuzeigen.
- Zum Schutz des Grundwassers im anstehenden Muschelkalkaquifer sind unterirdische Bauwerke, welche in die Schichten des Muschelkalks reichen (einschließlich Tiefgaragenböden) grundsätzlich dicht auszuführen. Alternative Ausführungen sind zuvor mit dem Landratsamt abzustimmen.
- Direkte Wasserwegsamkeiten von der Oberfläche zum Muschelkalk sind zu vermeiden. Eingriffe in den Muschelkalk müssen so gestaltet werden, dass dort keine bevorzugten vertikalen Wasserwegsamkeiten entstehen (z.B. Verfüllen von Arbeitsräumen mit wenig wasserdurchlässigen Materialien).

- 
- Eine Nutzung regenerativer Energien in Form geothermischer Anlagen (z.B. Erdwärmesonden) ist grundsätzlich möglich, müssen jedoch im Vorfeld mit dem Landratsamt abgestimmt werden. Mit Tiefenbeschränkungen (TOP Haßmersheimer Schichten) ist hierbei zu rechnen.

#### Altlasten

Im Planbereich sind im Altlasten- und Bodenschutzkataster keine Flächen gekennzeichnet. Der Ursprung, der bei der baugrundgeologischen Untersuchung an frei Stellen oberflächennah festgestellten Baustoffreste im Untergrund, ist unklar. Möglicherweise entstand dies durch die Aufbringung von unzureichend separiertem Aushubmaterial aus einem Bauvorhaben. Eine Schutzgutgefährdung liegt nicht vor, allerdings ist das bei zukünftigen Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial auf seine Verwertbarkeit zu prüfen. Deshalb sollte das Landratsamt an angehenden Baurechtsverfahren beteiligt werden.

#### Bodenschutz

Im Planbereich stehen hochwertige Parabraunerden aus lösslehmreichen Fließerden über Karbonatgestein (oberer Muschelkalk) an. Die Bodenschätzung der Grünfläche lautet L 4 Lö 70/74, die der östlich angrenzenden, z.T. bebauten Fläche L 5 V52/53.

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG), 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.

### **3. Immissionsschutz**

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine grundlegenden Konflikte mit den im Umfeld der Planung vorhandenen Gebietsarten zu erwarten. Einschränkungen der Nutzbarkeit des Plangebiets zu Wohnzwecken könnten sich jedoch aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Straßen durch Straßenverkehrslärm ergeben.

### **4. Landwirtschaft**

Vom oben genannten Bebauungsplanverfahren sind im westlichen Teil des Plangebietes vor allem Ackerflächen der Vorrangflur Stufe II betroffen, welche für die landwirtschaftliche Erzeugung von besonderer Bedeutung sind. Es wird daher grundsätzlich angeregt, die Planung möglichst flächensparend umzusetzen und nur im erforderlichen Maß Flächen in die Planung einzubeziehen. Der östliche Teil der zur Überplanung vorgesehenen Fläche wird aktuell noch gartenbaulich genutzt.

Die Fläche ist südlich und östlich bereits von Wohnbebauung umgeben. Deshalb sind Interessenskonflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Anwohnern, insbesondere was den Eintrag von Emissionen, wie z.B. von Lärm, Staub oder auch Pflanzenschutzmitteln durch die Bewirtschaftung betrifft, langfristig vorprogrammiert. Darüber hinaus bietet diese Fläche, bedingt durch ihre äußere Form, nicht die idealsten Bewirtschaftungsvoraussetzungen.

Aufgrund vorstehend genannter Punkte stellen wir landwirtschaftliche Belange insoweit zurück, falls gewährleistet ist, dass keine zusätzlichen Ackerflächen für externe



---

Kompensationsmaßnahmen beansprucht werden, um eine Doppelbelastung der landwirtschaftlichen Betriebe durch weitere Produktionsflächenverluste zu vermeiden.

Wir möchten darauf hinweisen, dass bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sollen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Vorrangig ist zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen erbracht werden kann, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden (BNatSchG § 15 Abs. 3).

Falls für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, bitten wir um eine frühzeitige Beteiligung bei der Auswahl geeigneter Maßnahmen bzw. Flächen (§ 15 Abs. 6 NatSchG).

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

##### **1. Naturschutz:**

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen und Hinweise zum Naturschutz werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet. Der Umweltbericht wird dem Landratsamt im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.

##### **2. Wasserwirtschaft und Bodenschutz:**

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen und Hinweise werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und übernommen.

##### **3. Immissionsschutz:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

##### **4. Landwirtschaft:**

Der Ausgleich erfolgt im Bebauungsplan und mit dem Ökokontoguthaben der Stadt Ludwigsburg durch die Ausgleichsmaßnahme „Neckarbiotop Zugwiesen“ und damit nicht auf weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Kompensation fördert die betroffenen Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser und Landschaft. Der Eingriff in das Schutzgut Boden und Klima und Luft wird im Rahmen der Maßnahme schutzgutübergreifend kompensiert.

#### **Abwägungsvorschlag:**

*Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.*

## II) Anregungen/Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom 11.02.2020 bis 13.03.2020 (frühzeitige Beteiligung) die Planung beim Bürgerbüro Bauen einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

### 1.) Öffentlichkeit 54

(Schreiben vom 13.03.2020)

ich möchte Einspruch gegen den Flächennutzungsplan erheben.

Gründe: Die geplante Kapazität der Wohneinheiten und der damit verbundene Bedarf an Infrastruktur bezl. Mobilität, Handel, Kinderbetreuung und sozialer Fläche übersteigt massiv die aktuellen Gegebenheiten.

Mobilität: Die Einmündung der Gamsbergstrasse zur Marbacher Strasse als auch die Neckarstrasse Richtung Stadt trägt im Berufsverkehr schon heute starke Verstopfungen mit langen Wartezeiten. Die hochverdichtete Bebauung wird diese Situation noch deutlich verschlechtern - hin einem richtigen Verkehrsergebnis. Die soziale Schicht, die sich den entstehenden Wohnraum leisten kann wird – wie vergleichbare Strukturen zeigen - zu mindestens einem Schnitt von 1,6 PKW je Wohneinheit führen (Es wurden keine mindernden Maßnahmen wie die Auswahl von Eigentümern mit Arbeitsort LB durchgeführt). Der resultierende Parkdruck wird zu einer Belastung der angrenzenden Gebiete inklusive Parksuchverkehr führen. FAZIT: deutlich erhöhte Belastung durch Stau, Parkquetschen und Parksuchverkehr für die neuen und die angesiedelten Bewohner. Fehlende Aufstockung von direkt anliegenden Kindergärten (angebotene Nester sind Blendargumente) und fehlender Handel führen zu weiterem Verkehr. Das vorliegende Mobilitätskonzept kann diese Fakten in keiner Form ausgleichen, die gemachten Annahmen sind zum Teil nicht verbürgt (Weiterhin wird davon ausgegangen, dass entlang der Neckarstraße eine durchgehende Fuß- und Radweg...geschaffen wird).

Beispiel soziale Flächen: Trotz vorangegangener Versprechen sind diese komplett minimiert worden (lächerlich kleiner Spielplatz). Der Fußballplatz an der Schule ist jetzt schon vollständig überlastet - Wo sollen die dann großen Kinder hin? Gibt es da auch eine Prognose für 2035?

FAZIT gesamt: Wohnraum schaffen - ja - aber sozial zukunftsfähig - mit 60 Einheiten im Stil des Wohngbietes, soziale Flächen und Strukturen einführen & adäquaten Mobilitätskonzepten.

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

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen zur Mobilität werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Im Ausbauplan der Kindertageseinrichtungen in Ludwigsburg ist das neue Wohngebiet bereits berücksichtigt. Am Standort der katholischen Kirchengemeinde St. Paulus wird die bestehende 3-gruppige Einrichtung in der Beethovenstraße durch den Neubau einer 5-gruppigen Kindertageseinrichtung ersetzt (siehe Beschluss des Gemeinderats vom 20.05.2020). Parallel wird auf der Wiese vor der Schloßlesfeldschule eine neue 3-gruppige Kindertageseinrichtung entstehen.

---

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**2.) Öffentlichkeit 24**

(Schreiben vom 12.03.2020)

Generell bin ich nicht gegen eine Bebauung des Gebiets am Gämsenberg.

Die Art und Weise wie die derzeitige Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird und wie die Erschließung gemäß dem Bebauungsplanentwurf stattfinden soll kann ich nicht akzeptieren. Deshalb fordere ich Sie auf, zu den im Anhang angeführten Punkten, Stellung zu nehmen.

1) Bebauungsplanentwurf von Freivogel Mayer Architekten 04.10.2019.

Der vorgestellte Planentwurf passt städtebaulich in keinster Weise in das vorhandene Wohngebiet Schlösslesfeld respektive Schlösslesweg. Der Bebauungsplanentwurf erinnert an eine Trabantenstadt und die Bausünden der 70er und 80er Jahre. Das komplette Erscheinungsbild des Wohngebiet Schlösslesfeld wird dadurch zerstört. Es kommt der Verdacht auf, dass eher eine Gewinnmaximierung der Bauherren im Vordergrund steht, als an wohnbauliche Qualität und das Wohlbefinden der direkten und angrenzenden Bewohner gedacht wird. Ich fordere sie auf, ein 3D virtual reality Model von dem Architektenbüro erstellen zu lassen und dieses der Öffentlichkeit, dem Gemeinderat und den Entscheidungsträgern zugänglich zu machen um einen realistischen Eindruck über die Geschosshöhen und die Bebauungsdichte zu erhalten und den Bebauungsplanentwurf anzupassen.

2) Klimatisch Auswirkungen des Bebauungsplanentwurf:

Wie aus der Klimaexpertise ersichtlich ist, Seite 12, Tabelle 1 und Abb 6 wird die Wärmebelastung im Bebauungsgebiet erheblich zunehmen (Starke Wärmebelastung, orange, rot). Dies wird einen direkten Einfluss auf die derzeitige mäßige Wärmebelastung, gelb, des vorhandenen Bebauungsbestands am Schlösslesweg haben. Zu erwarten ist, dass sich der gesamte gelbe Bereich in orange oder rot verwandelt wird. Die physiologische Wärmebelastung für die Bewohner nimmt somit deutlich zu, von mäßig auf stark. Der dargestellte nächtliche Kaltluftvolumenstrom verläuft nicht parallel sondern schräg zum Bebauungsplanentwurf, Abb.5. Somit kann bei der vorgeschlagenen dichten und hohen Bebauung kein optimaler Wärmeabtransport gewährleistet werden, im Gegenteil Verwirbelungen, Totwassergebiete treten auf, ein Wärmestau entsteht. Was wiederum zu einer unnötigen Temperaturerhöhung und Belastung der Bewohner führt.

Dies ist für mich als Anwohner nicht zumutbar und nicht zu akzeptieren, da zusätzlich durch die Klimaerwärmung ein Anstieg der durchschnittlichen und maximalen Temperaturen zu erwarten ist.

Durch einen entsprechenden Bebauungsplan mit weniger bebauter, versiegelter Fläche, geringerer Geschosshöhe (geringeres Bauvolumen, Masse die einen thermischen Speicher, Wärmemenge darstellt, (siehe Grundkurs Physik), optimale Ausrichtung der Gebäude (Kühlung durch Konvektion) und entsprechenden Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern kann dieser Effekt deutlich reduziert werden. Dies lässt sich durch entsprechende Simulationen z.B. Fluid Dynamic, Wärmemengenberechnungen etc., ohne Zweifel nachweisen. Bei den vorliegenden Gutachten ist ein potentieller Bebauungsplan zugrunde gelegt worden aber kein Vergleich mit einer anderen Bebauungsplanvariante. Wo sind hier die Daten, Fakten für eine Entscheidungsgrundlage?

---

Ich fordere sie auf diese Simulation in Auftrag zu geben um faktenbasierte Entscheidungen fällen zu können. Ziel der Simulation ist einen Vergleich des Bebauungsplanentwurfes und eines optimierten Bebauungsplans zu erstellen und diesen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und die Ergebnisse in ihre Entscheidungsfindung über den Bebauungsplan einfließen zu lassen.

Des Weiteren stellt sich die Frage wie die Vernichtung von Grünflächen durch Ausweisung eines Baugebiets in Einklang mit der Planung Grüner Ring zur Landesgartenschau Ludwigsburg steht.

Ich bitte um Stellungnahme.

### 3) Stellplätze:

1 Stellplatz pro Wohneinheit ist völlig unzureichend auch beim derzeitigen Trend öffentliche Verkehrsmittel zu benutzen. Fakt ist, das die Anwohner Besucher empfangen werden. Wo sollen diese Ihre Fahrzeuge parken? Die Parksituation im Bereich des Schlosslesweg ist heutzutage schon angespannt. Es ist zu erwarten, dass durch fehlende Parkplätze im Neubaugebiet der Schlosslesweg zusätzlich durch parkplatzsuchende belastet wird und die dortigen Anwohner keine Parkplätze mehr finden. Hierzu gibt es genügend Beispiele z.B. das Wohngebiet Rotbäumlesfeld.

Des Weiteren werden die zukünftigen Anwohner sicher nicht auf ein Auto verzichten wollen, da fußläufig kaum Einkaufsmöglichkeit in einem zumutbaren Umkreis zur Verfügung stehen, speziell für einen Großeinkauf. Hier nochmals mein Hinweis auf eine Gewinnmaximierung der Bauherren. Es ist natürlich lukrativer Wohnfläche zu schaffen als Stellplätze. Ich erwarte hierzu eine fundierte Stellungnahme.

### 4) Verkehrsuntersuchung 18.07.2019:

Etwas merkwürdig erscheint mir der Wochentag für die Verkehrsuntersuchung, ein Donnerstag, und dann der Zeitpunkt Juli.

Repräsentativ für eine Verkehrsuntersuchung wäre eine max, min Betrachtung (Durchschnittswerte sind aussagegelos). Das heißt die Verkehrsreichsten Tage Montag und Freitag und ein normaler Tag die Wochenmitte Mittwoch. Der Monat Juli ist ebenfalls nicht recht repräsentativ. Die Schulferien stehen an und Personen ohne Kinder sind möglicherweise bereits im Urlaub.

Bei einem Bauvorhaben mit 120 Wohneinheiten und einem Stellplatz pro Wohneinheit heißt das 120 zusätzliche Autos auf der Straße. Wie viel Prozent der Bewohner sind Berufstätig, wie viel Prozent fahren mit dem Auto zur Arbeit oder zum Einkaufen? Annahme 80% benutzen das Auto, entspricht 96 zusätzlichen Autos in der Hauptberufsverkehrszeit. Dies entspricht fast 10% zusätzlichen Autos in der Neckarstraße, Gämsenberg.

Wie läßt sich diese zusätzliche Anzahl von Fahrzeugen mit der tatsächlichen Verkehrssituation vereinbaren? Zahlen sagen einiges aber nicht alles. Sind sie jemals im Berufsverkehr, morgens die Neckarstraße, Gämsenberg hinaufgefahren oder abends die Neckarstraße, Gämsenberg hinuntergefahren? Stop and go. höchste Belastungen an Abgasen CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, Feinstaub durch Reifen- und Bremsenabrieb. Wurden jemals mobile Messungen dieser Werte an der Neckarstraße, Gämsenberg durchgeführt?

Meiner Meinung nach ist eine Erhöhung der Schadstoffbelastung um 10% nicht akzeptabel, zumal Ludwigsburg ein bekanntes Problem mit Schadstoffbelastungen durch Automobile hat.

Ich fordere sie auf Fakten zu schaffen und reale Messungen vorzunehmen, um eine Entscheidungsgrundlage für die Anzahl der Wohneinheiten, Fahrzeuge im vorgesehenen Bebauungsplan zu schaffen.

---

5) Artenschutz:

Es mutet schon etwas befremdlich an, wenn die Stadt einen Reptilien- oder Tierzaun um das zukünftige Baugebiet errichten lässt. Was kann man daraus schließen? Soll die Artenvielfalt auf dem Baugebiet erhalten bleiben oder vermieden werden, dass sich eine Artenvielfalt auf diesem Gebiet entwickelt?

Durch die Abholzung der Bäume, Sträucher, nachträgliche Entfernung der Wurzeln wurde nachweislich, siehe Gutachten Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, die Artenvielfalt in dem ausgewiesenen Gebiet vernichtet (Vögel, Insekten, Eidechsen, Blindschleichen). Den Tieren wurde ohne Grund die Lebensgrundlage entzogen, zumal die Abholzung nicht genehmigt war. Wie rechtfertigen sie das? Was sind die Konsequenzen für den Auftraggeber der Abholzung? Wie vereinbart sich das mit Artenschutz, Artenvielfalt? Ich bitte um Stellungnahme.

Durch den Bebauungsplanentwurf und die daraus resultierende Versiegelung wird sich sicherlich keine Eidechse oder Blindschleiche mehr ansiedeln können. De facto wurde schon im Vorfeld bevor ein Bebauungsplan erstellt wurde einen Artenvernichtung durchgeführt!

Trotz Reptilien- oder Tierzaun haben sich auf dem Baugebiet Maulwürfe angesiedelt. Die Bundesartenschutzverordnung benennt in Anlage 1 alle Tiere in Deutschland, die besonders oder streng geschützt sind. Der Maulwurf gehört zu denjenigen Arten, die besonders geschützt sind. Was gedenken sie zu tun? Soll den Maulwürfen ebenfalls die Lebensgrundlage entzogen werden. Oder sollen sie gegen eine Bußgeld Zahlung getötet werden um dem Bauvorhaben nicht im Weg zu stehen? Ich bitte um Stellungnahme.

6) Eintragung von Vorkaufsrechten in Grundbücher

Bitte erklären sie mir und der Öffentlichkeit wie es sein kann, dass sich ein Bauunternehmer das Vorkaufsrecht in die Grundbücher der Grundstücke eintragen lassen kann, wenn die frühzeitige Beteiligung noch nicht öffentlich gemacht wurde? Dies hat den Anschein vom Missbrauch von insider Wissen. Wie lässt sich das mit unserem Rechtsstaat vereinbaren?

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Die Flächendarstellungen zum „Grünen Ring“ im Lageplan der Landesgartenschaubewerbung stellen Flächen mit Entwicklungspotenzial für die Freiraumentwicklung dar. Bauliche Entwicklungen aus dem Bereich Wohnen und Gewerbe, aber auch Verkehrsbauwerke in diesen Bereichen sollen so entwickelt werden, dass gleichzeitig der „Grüne Ring“ entsteht. Häufig findet die Entwicklung des „Grünen Rings“ in Verbindung mit baulichen Maßnahmen statt, genau dies ist das Ziel der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung Ludwigsburgs. In der Bewerbung zur Landesgartenschau werden als Maßnahmen und Ziele für den Bereich Gämsenberg und Fischerwäldle unter anderem die Entwicklung einer Verbindung aus dem Neckartal auf die Höhe des Hartenecker Feldes genannt. Mit der neuen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in der Gämsenbergstraße wird im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets eine sichere Verbindung und ein kleiner Teilabschnitt des Grünen-Ring-Weges realisiert.

Laut Regionalplan handelt es sich bei der Stadt Ludwigsburg in ihrer regionalplanerischen Funktion um ein Mittelzentrum (PS 2.3.2). Demnach gilt es eine Bruttowohndichte von mindestens 80 Einwohnern pro Hektar bei allen Neuausweisungen zu erreichen (PS2.4.0.8 (Z)).

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### **3.) Öffentlichkeit 11**

(Schreiben vom 12.03.2020)

Verschiedene Punkte sprechen gegen eine Flächennutzungsplanänderung, die im folgenden aufgezeigt werden.

Diese Fläche ist Bestandteil des grünen Rings, nicht nachzuvollziehen warum dieser unterbrochen werden soll. Der grüne Ring ist für die Frischluftzufuhr der Innenstadt mit verantwortlich. Diese wird immer wichtiger in Zeiten des Klimawandels und der damit verbunden Klimaerwärmung. So wird das betreffende Gebiet in der Bewerbung zur Landesgartenschau als Grünfläche dargestellt, sowie als Teil des grünen Rings.

Faktor Grün listet in ihrem Freiflächenentwicklungskonzept den Gämsenberg als „Landwirtschaftliche Fläche mit Biotopentwicklungspotential“ auf. Mit dem Eidechsenzaun wirkt die Stadt gegen dieses Potential energisch dagegen.

Das Klimaanpassungskonzept von Faktor Grün besagt, dass offene Wiesen und Ackerflächen prinzipiell zu erhalten sind. Die Umwandlung des Gämsenbergs von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche widerspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Stadt Ludwigsburg ist verpflichtet zunächst Flächen im Innenbereich zu entwickeln und umzusetzen. § 1a BauGB

Selbst der Gestaltungsbeirat hat die Fläche als zu sensibel für einen Bebauung beurteilt.

Man wird das Gefühl nicht los, dass hier mit aller Gewalt ein Wohngebiet entstehen muss. Ein kleiner Acker, der Ludwigsburgs Wohnungsnot retten soll.

Oder sollen eher Bauträger rosig gestimmt werden? Dies lässt die gerichtliche Auseinandersetzung zwischen Stadt und Bauträgern vermuten. Denn wer hier den größten Nutzen und Gewinn rauszieht liegt auf der Hand. Enttäuschend, dass sich die Stadt Ludwigsburg so lenken lässt.

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

Die Flächendarstellungen zum „Grünen Ring“ im Lageplan der Landesgartenschaubewerbung stellen Flächen mit Entwicklungspotenzial für die Freiraumentwicklung dar. Bauliche Entwicklungen aus dem Bereich Wohnen und Gewerbe, aber auch Verkehrsbauwerke in diesen Bereichen sollen so entwickelt werden, dass gleichzeitig der „Grüne Ring“ entsteht. Häufig findet die Entwicklung des „Grünen Rings“ in Verbindung mit baulichen Maßnahmen statt, genau dies ist das Ziel der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung Ludwigsburgs. In der Bewerbung zur Landesgartenschau werden als Maßnahmen und Ziele für den Bereich Gämsenberg und Fischerwäldle unter anderem die Entwicklung einer Verbindung aus dem Neckartal auf die Höhe des Hartenecker Feldes genannt. Mit der neuen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in der Gämsenbergstraße wird im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets eine sichere Verbindung und ein kleiner Teilabschnitt des Grünen-Ring-Weges realisiert.

Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung lässt in begründeten Fällen eine Abweichung zu. Dies wird durch die sogenannte „Plausibilitätsprüfung“ beantwortet, in welcher der zusätzliche Flächenbedarf nachgewiesen werden muss. Demnach benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen.

#### **Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

#### 4.) Öffentlichkeit 23

(Schreiben vom 07.03.2020)

Gegen die Flächennutzungsplanänderung Nr. 33, Gämsenberg, erhebe ich Einspruch.

Begründung:

1. seit Jahren ist die Maßgabe der Stadt die innerstädtische Entwicklung vor der Entwicklung des Außenraumes. Das bedeutet auch, dass der Außenraum geschützt werden muss.
2. die Stadt wirbt mit dem grünen Ring - dann sollte er auch erhalten bleiben.
3. Eine Bebauung des Grundstückes geht zu Lasten der Durchlüftung des nördlichen Schloßfeld. Auch im Gutachten steht, dass eine Erwärmung zu erwarten ist. Im Zeitalter der Klimaerwärmung muss genau dies vermindert werden und nicht erhöht werden. Auch nicht in mäßigem Umfang.
4. Die Verkehrssituation ist derzeit bereits mangelhaft (s. Verkehrsgutachten Pkt. 4.2.4. Wie im Verkehrsgutachten erwähnt, wurden bereits vielfache Diskussionen zur Entspannung der Verkehrsbelastung geführt - Maßnahmen aber nicht getroffen. Obwohl die Marbacher Straße erst vor kurzem umgebaut wurde, wurde für die die Einmündung Gämsenbergstraße nicht verbessert. Daher ist nicht zu erwarten, dass die Stadt hier etwas ändert. Im Verkehrsgutachten wurde ausreichend auf die nicht leistungsfähige Verkehrssituation hingewiesen. Eine weitere Verdichtung kann daher nicht erfolgen.
5. Der Lobbyismus der Bauindustrie thematisiert zu geringen Bauflächen und Baugenehmigungen. Rückgängig sind die Baugenehmigungszahlen der Wohnungen in Wohnheimen (diese sind in Folge der hohen Flüchtlingszahlen 2015 deutlich in die Höhe gestiegen und normalisieren sich nun wieder). Die Genehmigungen der normalen Wohngebäude sind gleichbleibend. Die Genehmigungsverfahren ziehen sich jedoch deutlich mehr in die Länge, das führt zu verzögerten Genehmigungen. Viel wichtiger ist die Anzahl der Baufertigstellungen. Diese ist stabil und schwankt im normalen konjunkturellen Umfang. Der Bau kommt durch die aktuellen Bauumfänge nicht mehr hinterher und hat auch 2019 wieder Rekordumsätze. Durch die Strukturänderungen in der Region wird sich die Situation von alleine normalisieren.

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

Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung lässt in begründeten Fällen eine Abweichung zu. Dies wird durch die sogenannte „Plausibilitätsprüfung“ beantwortet, in welcher der zusätzliche Flächenbedarf nachgewiesen werden muss. Demnach benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen.

Häufig findet die Entwicklung des „Grünen Rings“ in Verbindung mit baulichen Maßnahmen statt, genau dies ist das Ziel der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung Ludwigsburgs.

Aufbauend auf den Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung von BS Ingenieure zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung Gämsenberg in Ludwigsburg vom Dezember 2019, wurden detaillierte Untersuchungen zu diesen Knotenpunkten durchgeführt. Dieses Gutachten zeigt unter Einbindung des Südknotens Maßnahmen auf, die zu einem verbesserten Verkehrsablauf führen. Unter anderem wird die Gämsenbergstraße Fußgänger- Radfahrerfreundlich ausgebaut und ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Darüber hinaus wurden Optimierungsmöglichkeiten für den ÖPNV geprüft (siehe Bericht

---

Stadtbusverkehr Verbesserte Anbindung des Stadtteils Schlösslesfeld von Ingenieur Gesellschaft Verkehr vom 07.02.2020).

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**5.) Öffentlichkeit 3**

(Schreiben vom 08.03.2020)

Gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 Gämsenberg lege ich Einspruch ein. Begründung:

- 1) Das Plangebiet ist Teil des grünen Rings um die Stadt Ludwigsburg, falls es in der geplanten Form bebaut wird, macht die Stadt ihr eigenes Konzept des "grünen Rings" unglaubwürdig und öffnet weiteren Investorenwünschen zur Bebauung in diesem Gebiet Tür und Tor.
- 2) Der Gämsenberg liegt am Rand bzw. im Außenbereich der bestehenden Siedlungsfläche. Die Stadt selbst betont immer wieder, dass (Nach-) Verdichtung im Inneren Vorrang hat vor der weiteren Ausdehnung der Siedlungsfläche. Auch dieses Konzept wird angesichts durchaus noch vorhandener Brachflächen im Inneren kurzerhand über Bord geworfen.
- 3) Zur Zeit muss als Argument für jedes städtebaulich noch so fragwürdige Projekt die angebliche oder tatsächliche Wohnungsnot herhalten. Mit diesem Argument werden Bürger, die Einspruch einlegen, mundtot gemacht. Auch der Gemeinderat lässt sich dadurch blenden. In der Tat fehlt momentan Wohnraum, der für normalverdienende Familien bezahlbar ist, genau solcher Wohnraum wird jedoch am Gämsenberg nicht in nennenswerten Umfang entstehen. Außerdem wird sich der Bedarf an Wohnraum in den kommenden Jahren konjunkturbedingt normalisieren. Die geplante Bausünde am Gämsenberg wird die konjunkturelle Abkühlung jedoch überdauern.
- 4) Die Verkehrssituation rund um das Plangebiet erlaubt keine weitere Verdichtung. Schon jetzt ist die Verkehrsinfrastruktur laut Gutachten überlastet (Neckarstraße, Überleitung von der Gamsenbergstraße zur Marbacher Straße, etc.). Die Familien, die in das Neubaugebiet einziehen sollen, werden sich nicht durch eine Ladestation für E-Bikes davon abhalten lassen, jeweils zwei Autos zu besitzen. Damit sind die angrenzenden bestehenden Wohngebiete von den Investoren und Planern bereits als Parkfläche mit vorgesehen, auch wenn dies niemand offiziell so zugeben wird.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Flächendarstellungen zum „Grünen Ring“ im Lageplan der Landesgartenschaubewerbung stellen Flächen mit Entwicklungspotenzial für die Freiraumentwicklung dar. Bauliche Entwicklungen aus dem Bereich Wohnen und Gewerbe, aber auch Verkehrsbauwerke in diesen Bereichen sollen so entwickelt werden, dass gleichzeitig der „Grüne Ring“ entsteht. Häufig findet die Entwicklung des „Grünen Rings“ in Verbindung mit baulichen Maßnahmen statt, genau dies ist das Ziel der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung Ludwigsburgs. In der Bewerbung zur Landesgartenschau werden als Maßnahmen und Ziele für den Bereich Gämsenberg und Fischerwäldle unter anderem die Entwicklung einer Verbindung aus dem Neckartal auf die Höhe des Hartenecker Feldes genannt. Mit der neuen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in der Gämsenbergstraße wird im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets eine sichere Verbindung und ein kleiner Teilabschnitt des Grünen-Ring-Weges realisiert.



---

Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung lässt in begründeten Fällen eine Abweichung zu. Dies wird durch die sogenannte „Plausibilitätsprüfung“ beantwortet, in welcher der zusätzliche Flächenbedarf nachgewiesen werden muss. Demnach benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen zum Thema Verkehr werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**6.) Öffentlichkeit 51**

(Schreiben vom 09.03.2020)

Hiermit möchte ich meine starken Bedenken gegen Ihr geplantes Baugebiet aussprechen und möchte meinen Einspruch übersenden.

Zu den Gründen möchte ich feststellen, dass ich seit Geburt in Ludwigsburg lebe und hier seit über 20 Jahren arbeite (öffentl. Dienst). Da ich Tag und Nacht auf unseren Straßen unterwegs bin, möchte ich Sie bitten von noch mehr Verdichtungen auf solch kleinem Raum wie Ludwigsburg Abstand zu nehmen. Aus eigener Erfahrung spreche ich hier nicht nur die Kriminalstatistik sondern vor allem auch unsere Art zu leben an. Es sind schon jetzt zu viele Menschen an einem Ort. Wenn die Menschen die Natur im Bereich "Lochgraben" suchen, müssen Sie sich Sonntags mittelweile fast anstellen um auf das Feld zu kommen. Des Weiteren sind die von Ihnen erbrachten Gutachten unvollständig und nicht Nachvollziehbar. Mir kommt es so vor als könne man hier den "Hals nicht voll genug" bekommen. Wohnungen gibt es zu genüge in Ludwigsburg. Und die die dort gebaut werden sollen, kann sich ein tats. soz. Benachteiligter nicht leisten. Da ich mich kurz halten möchte, gehe ich anschließend noch auf die Bebauung an sich ein. Sie treffen mit den Betonbunkern in keinster Weise die bereits bestehende Bebauung in Punkto optische Anpassung.

Einer der letzten grünen Flecken gehen verloren. Das Gebiet ist durch MHP, JuHe und Altersheim komplett überlastet in Bezug auf das Verkehrsaufkommen. Von der Neckarstraße fang ich erst gar nicht an. Die Hartenecker Höhe ist im ersten obengenannten Punkt das beste Beispiel. Dies ist meines Erachtens in Punkto Sicherheit (U-Form der Straße ) und Rückzug für den Bewohner komplett falsch geplant und ausgeführt worden. Die gute Variante wäre für den Gämsenberg Einfamilienhäuser.

Es entsteht bei dem Vorgehen der Stadt Ludwigsburg oft der Eindruck, als würde Geld an erster Stelle stehen. Diese Stadt ist mehr Wert als Sie vielleicht glauben. Lassen Sie sie nicht verkommen. Unsere Nachfahren werden es uns danken!

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Wie bereits in der Anregung festgestellt wird, gibt es im Bereich des bezahlbaren Wohnraums einen hohen Bedarf. Genau dieser soll auch im Baugebiet „Gämsenberg“ bedient werden. Ebenfalls gibt es

---

nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in jedem Preissegment. Dies wird durch die teilweise hohen Mieten und Verkaufspreise bestätigt (z.B. auch durch den Gutachterausschuss LB).

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**7.) Öffentlichkeit 16**

(Schreiben vom 02.03.2020)

Es besteht z. Zt. keine Notwendigkeit, mittels Abrundungssatzung aus einer im FNP ausgewiesenen Grünfläche ein Baugebiet zu machen. 1. ist diese Fläche Bestandteil des Grüngürtels. 2. Sollten erst die innerstädtischen Flächen auf Bauplätze, bzw. noch besser auf erforderliche Grünflächen - wo erforderlich – hin untersucht werden und bebaut, bzw. umgenutzt werden. 3. sind m. E. genügend Baufenster geöffnet, die erst einmal erstellt und bewohnt werden sollten. 4. Sollte die Fa, Pflugfelder auch einmal Fehlkalkulationen einsehen und korrigieren. 5. Es ist zur Zt. eine gewisse Stagnation in der Wirtschaft zu erkennen und warum dann gerade auf eine Randfläche ausweichen. 6. Das wichtigste ist im Moment, die Infrastruktur zu klären, d.h. den öffentlichen Nahverkehr ausbauen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bauliche Entwicklungen aus dem Bereich Wohnen und Gewerbe, aber auch Verkehrsbauwerke in diesen Bereichen sollen so entwickelt werden, dass gleichzeitig der „Grüne Ring“ entsteht. Häufig findet die Entwicklung des „Grünen Rings“ in Verbindung mit baulichen Maßnahmen statt, genau dies ist das Ziel der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung Ludwigsburgs. In der Bewerbung zur Landesgartenschau werden als Maßnahmen und Ziele für den Bereich Gämsenberg und Fischerwäldle unter anderem die Entwicklung einer Verbindung aus dem Neckartal auf die Höhe des Hartenecker Feldes genannt. Mit der neuen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer in der Gämsenbergstraße wird im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets eine sichere Verbindung und ein kleiner Teilabschnitt des Grünen-Ring-Weges realisiert.

Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung lässt in begründeten Fällen eine Abweichung zu. Dies wird durch die sogenannte „Plausibilitätsprüfung“ beantwortet, in welcher der zusätzliche Flächenbedarf nachgewiesen werden muss. Demnach benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen.

Die Stadtverwaltung erhebt regelmäßig Baulücken und untergenutzte Flächen. Im März 2019 wurden ca. 11,4 ha Baulücken ermittelt, die sofort für den Wohnungsneubau nutzbar wären. Da sich diese vollständig in Privateigentum befinden hat die Stadt nur wenig Einfluss auf die Aktivierung. Eine Abfrage der weiteren Nutzungsabsichten der jeweiligen Eigentümer hat Ende 2020 stattgefunden. Eine Vorstellung der Ergebnisse wird derzeit vorbereitet und in den nächsten Wochen zur Beratung in den Gemeinderat eingebracht. Eine Erhebung der Stadt Ludwigsburg zu leer stehenden Wohnhäusern kam zu dem Ergebnis dass kein nennenswerter bzw. unbegründeter Leerstand von Wohnhäusern vorhanden ist. Somit können diesbezüglich keine Potenziale aufgeführt werden.

---

Optimierungsmöglichkeiten für den ÖPNV wurden geprüft (siehe Bericht Stadtbusverkehr Verbesserte Anbindung des Stadtteils Schlösslesfeld von Ingenieur Gesellschaft Verkehr vom 07.02.2020). Der Argumentation des Gutachtens folgend strebt die Verwaltung die Verlängerung der Buslinie 422 durch Schaffung einer neuen Endhaltestelle mit Buswendemöglichkeit im Bereich der Schnittstelle Gämsenbergstraße/Schlösslesweg/Waliser Straße an. Vorteil einer solchen Maßnahme wäre die unmittelbare Anbindung der Bestandsbebauung am Schlösslesweg, des Schlossguts, der Jugendherberge sowie des neuen Wohngebiets Gämsenbergstraße bei gleichzeitiger Freihaltung des Schlössleswegs vom Busverkehr. Durch diese Variante wird es ermöglicht, den nördlichen Teil des Wohngebietes sowie das Neubaugebiet Gämsenbergstraße mit einer 10-minütlichen Taktung zu den werktäglichen Hauptverkehrszeiten sowie einer 20-30-minütlichen Taktung am Wochenende anzubinden und damit ein nutzerfreundliches Angebot zu schaffen. Aktuell werden Gespräche mit der LVL Jäger GmbH als Betreiber geführt.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**8.) Öffentlichkeit 12**

(Schreiben vom 12.03.2020)

ich erhebe Einspruch gegen die geplante Flächenplannutzung, da die daraus resultierenden Kosten für alle beteiligten Parteien noch nicht beleuchtet sind. Auch für die Stadt Ludwigsburg sind die entstehenden Risiken nicht ausreichend transparent.

- 1.) Welche Kosten entstehen für die Stadt Ludwigsburg im Rahmen der infrastrukturellen Anbindung (Radwege, etc.)
- 2.) Wer wird rechtsverbindlich in welcher Höhe an den erschließungsbeitragspflichtigen Kosten beteiligt werden?
- 3.) Gibt es Verträge zwischen der Stadt Ludwigsburg und der Fa. Pflugfelder, die der Öffentlichkeit vor-enthalten werden?

Gerüchten zufolge sollen die Bestandsanwohner an den erschließungsbeitragspflichtigen Kosten beteiligt werden. Die Anwohner wurden jedoch über diesen Umstand noch nicht unterrichtet. So sollen angeblich bspw. die Jugendherberge (gemeinnütziger Verein), das Seniorenheim mit jeweils bis zu 300.000€ an den Erschließungskosten beteiligt werden. Darf es sein, dass Bauträger den Reibach machen und die Anwohner die Zeche zahlen? Dies ist umso frustrierender, da die Strasse durch die Stadt Ludwigsburg vollkommen vernachlässigt wurde. Es gab ca. 40 Jahre lang keine Sanierungsaktivitäten. Ein Antrag (Vorl. Nr. 324/12) auf Ausbau aus dem Jahre 17.07.12. wurde von der Verwaltung abgelehnt.

Resümee:

Die Fläche für Wohnungsbau freizugeben, ohne die grundlegenden Fragen zur Erschließung und Mittelherkunft vollumfänglich bewertet zu haben, ist nicht akzeptabel.

ich erhebe Einspruch gegen die geplante Flächenplannutzung aus folgenden Gründen:

das betroffene Gebiet ist Teil des Grünen Ringes und damit

- a) Teil der Biodiversitätsstrategie der Stadt Ludwigsburg
- b) klimatisch wirksame Fläche zum Schutz gegen die weitere Überhitzung

---

c) eine wichtige Fläche, um die Frischluftversorgung vom Gämsenberg und Neckarweihingen sicherzustellen

d) widerspricht dem Masterplan 1&4 der Stadt Ludwigsburg und damit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Ziel des Grünflächenerhalts Bewertung:

Die Anwohner sind durch die Anlände bereits heute sehr stark belastet. Die Anlände in Neckarweihingen mit dem Schiffsverkehr, den alten Ölcontainern und dem Asphaltwerk belastet den Gämsenberg insbesondere bei Inversionswetterlagen stark. Der ölige Geruch hängt an der Hangkante förmlich fest. Fenster können an manchen Tagen nicht geöffnet werden. Energetisch hochwertige Häuser mit automatisierter Umluftanlage stinken teilweise stundenlang. Leider sind durch die Belastung gesundheitliche Risiken nicht ausgeschlossen. Auch die vorhandenen Analysen zeigen auf, dass es sich um ein Gebiet mit hohem klimatischen Handlungsbedarf handelt.

Resümee:

Die Fläche ist als Ausgleichsfläche ökologisch sinnvoll und wertvoll und daher für weiteren Wohnungsbau ungeeignet.

Einspruch gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 am Gämsenberg, aufgrund folgender wesentlicher Kritikpunkte:

- widerspricht dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Masterplan 1)
- widerspricht komplett dem ökologischen Zeitgeist insb. dem Grünflächenerhalt (Masterplan 4 vitale Stadtteile)
- die Erschließung wird verkehrstechnisch nicht funktionieren (siehe Verkehrsgutachten)
- Steigerung der gesundheitlichen Risiken für die Anwohner durch eine Verschlechterung der Luftqualität
- nicht vereinbar mit der Bewerbung für die Landesgartenschau 2034

Die Kritikpunkte werden im Details im Folgenden erläutert. Als roter Faden dient dabei die Bewerbungsbroschüre für die Landesgartenschau 2034.

Das vermeintlich grüne „Schlösslesfeld“ ist grün durch den Friedhof und die Sportflächen am Fuchshof. Verbliebene, kleinteilige Restflächen sollen nun auch noch versiegelt werden.

In der Bewerbung zur Landesgartenschau (01/2020) wird mit Flächen geworben, die schon längst anderweitig verplant sind. Die gesamte Broschüre ist eine einzige Werbekampagne. Das Handeln der Stadt Ludwigsburg ist diametral zur Hochglanzbroschüre. Entweder die Stadtverwaltung weiß nicht wo in Ludwigsburg was geplant wird, oder die Stadtverwaltung nimmt die falsche Broschüre wissentlich in Kauf.

Das Bauamt als Herausgeber der Broschüre kennt die Bedenken der Anlieger am Gämsenberg sehr genau, da der Bürgerprotest im Gemeinderat diskutiert und protokolliert wurde.

Das Gebiet wird in der Broschüre vielfach herausgestellt:

- als Teilfläche des Grünen Ringes
- als Bestandteil der Biodiversitätsstrategie
- als Bereich mit hohem klimatischen Handlungsbedarf

Im betroffenen Gebiet wurde bereits 2019 präventiv Fakten geschaffen:

- Biotopraum vernichtet, 3 Walnussbäume, 3 Eschen, 3 Eiben, 1 Kirschbaum, 1 Birnbaum, 1 Fichte, 1 Zeder und 1 Kiefer gefällt, geschützte Zauneidechsen vertrieben und danach ein Bollwerk gegen eine neue Ansiedlung der Eidechsen errichtet.

---

In der Broschüre wirbt die Stadtverwaltung mit falschen Informationen. Die zu untersuchenden Potenzialflächen für Wohnbauland sind unvollständig.

Neben dem Gämsenberg ist hierbei auch das Hartenecker Feld zu nennen. Ludwigsburg wirbt mit dem Grünen Ring priorisiert jedoch das maximale Wachstum. Die Bürger versinken im Verkehrschaos. Bereich mit hohem Handlungsbedarf wird massiv zubetoniert. Durchlüftung wird verblockt.

Bei Inversionswetterlagen gibt es heute schon eine erhebliche Belastung durch die LKWs der Anlände und die Schifffahrt und das Asphaltwerk. Keine weitere Erhöhung der Feinstaubbelastung für Schlösslesfeld und Neckarweiningen.

> 60% zusätzliche Versiegelung durch das Baugebiet weitere Versiegelung durch den geplanten Vollausbau der Straße, vorhandene Ausgleichsfläche wird reduziert, „stark vom Verkehr überformte Bereiche“  
-> Die Auslobungsunterlagen für das Neubaugebiet wurden daher vorsorglich ohne Verkehrskonzept erstellt.

Die Verbindung zwischen Neckartal und Harteneckerfeld wird behutsam zugänglich gemacht.

Hinter vorgehaltener Hand werden auch schon die weiteren Flächen wie z.B. das Hartenecker Feld als Bauland gehandelt. Frau Nießen: „Wohnraum zu schaffen ist die oberste Maxime, beim Hartenecker Feld ist nicht die Frage ob, sondern wann gebaut wird.“ Echt jetzt?

Wir Bürger würden uns tatsächlich sehr freuen, wenn das alles so eintritt. Situation heute: Neckarweiningen zielt vom Neckar flussabwärts kommend eine sehr unattraktive Anlände mit alten ungenutzten, stinkenden Ölcontainern, einem Schrottplatz und einem Asphaltwerk.

Ich erhebe Einspruch gegen die geplante Flächenplannutzung aus folgenden Gründen:

Die technische Erschließung des Gämsenberges ist nicht ausreichend abgesichert.

1.) wie erfolgt die Gründung?

2.) gibt es ein funktionierendes, nachhaltiges Wassermanagement?

zu 1) Das vorhandene Bodengrundgutachten ist vollkommen unverfänglich und aus dem Jahr 2018. Es wurde nur bis zu einer Tiefe von max. 4,6 m untersucht, da danach harte Gesteinsschichten kommen. Das Gutachten nimmt keinen Bezug zur aktuellen Entwurfsplanung, da es zeitlich vorgelagert erstellt wurde. Aus dem Bodengutachten: „Aufgrund der dichten Untergrundverhältnisse konnte zwischen 0,8 – 4,6 m tief in den Untergrund eingedrungen werden. Da bislang noch keine konkrete Planung mit Einbindetiefen der Gebäude vorliegt, sind keine hinreichend genauen Aussagen zur Gebäudegründung und Böschungssicherungen möglich.“

Aufgrund dieser Tatsache ist das Gutachten eine Sammlung von Vermutungen, die an vielen Stellen im Konjunktiv formuliert sind. Da die „Sondierungsbohrungen“ mit schwerem Gerät teilweise schon nach wenigen Dezimetern aufgrund des harten Gesteins gestoppt wurden, machen wir Anwohner uns große Sorgen, dass die harten Gesteinsschichten mit schweren Maschinen oder gar Sprengungen erschlossen werden müssen. Resultierende Schäden durch die Erschütterungen am Bestand sind nicht ausgeschlossen.

zu 2) Fragen zur Entwässerung im Muschelkalk sind nicht ausreichend beleuchtet. Generell ist unklar wie das Entwässerungskonzept (Brauchwasser/ Niederschlag) aussieht und wer die Kosten für einen Kanal zum Neckar trägt. Beim Bauvorhaben im Gämsenberg 27 musste das Niederschlagswasser zu 100% mit Rigolen auf dem Grundstück versickert werden. Keine Flächennutzungsplanänderung ohne belastbare Untersuchungen und Konzepte.

Ich erhebe Einspruch gegen die geplante Flächenplannutzung aus folgenden Gründen:

---

die Fläche kann verkehrstechnisch nicht sinnvoll erschlossen werden. Das bereits vorliegende Verkehrskonzept zeigt das Dilemma präzise auf. Die dem Gutachten zu Grunde liegenden Annahmen sind dabei noch ungenügend/falsch. falsche Basis des Gutachtens:

- a) Verkehrswachstum Lubu mindestens 1% (Quelle: Kraftfahrtbundesamt), Annahme im Verkehrsgutachten abgestimmt mit der Stadtverwaltung: 0,5%
- b) die Betriebsaufnahme des Schlossgut Harteneckes wurde nicht beachtet (110 Arbeitsplätze und Besucherverkehr)
- c) Der Ausbau der Jugendherberge wurde nicht beachtet
- d) Die erhöhte Nutzung der Jugendherberge in Ferienzeiten wurde nicht beachtet etc.

Dennoch zeigte sich:

- a) der Rückstau an den Knoten konnte nicht vollständig erfasst werden, da die Sicht der Kameras nicht über 30m ging
- b) die Knoten teilweise erheblich überbelastet sind (völlig unzureichend „Kategorie F“)
- c) das vorliegende Mobilitätskonzept unzureichend ist, diese Fläche sinnvoll zu erschließen
- d) kein Radwegekonzept/-Planung der Infrastruktur vorliegt
- e) Über allem steht noch die Frage nach Lösungen für den ruhenden Parkverkehr. Die Fläche ist durch die topographische Lage (ÖPNV, Rad, Fuß unattraktiv) und die begrenzte Fläche (wenig Ausweich-Parkmöglichkeiten) nicht geeignet. Die anliegenden Strassen sind heute bereits zugeparkt. Der Parksuchverkehr ist für die Anwohner sehr gefährlich. Die Anwohner nutzen nicht die Neckarstrasse sondern weichen in die Wohngebiete (vorbei an Kindergärten und Schulen) aus.

Bewertung:

-Gefahr im Gämsenberg durch den Parksuchverkehr steigt, Feinstaubbelastung wächst weiter an, überlastete Knoten werden noch mehr belastet, keine ganzheitlichen Lösungen für den Radverkehr geplant, Die Vorgaben für die Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb wurden ohne Verkehrskonzept erstellt., Das mittlerweile vorliegende Verkehrsgutachten weist bei den relevanten Knotenpunkten zu Stoßzeiten die völlig unzureichende Verkehrsqualität der Kategorie F aus, Das Verkehrsgutachten basiert dabei noch auf unrealistischen falschen Annahmen und Abstimmungen mit der Stadtverwaltung, Das Verkehrsgutachten macht deutlich, dass das vorliegende Mobilitätskonzept nicht ausreicht, Der Gämsenberg wurde jahrelang verkehrstechnisch nicht weiterentwickelt. Die Gämsenbergstrasse wurde mehr als 40 Jahre lang nicht saniert.

20 Parkplätze reichen schon ohne das Wohngebiet nicht aus, Feuergasse und Rettungsweg für das Seniorenheim und das Schlossgut werden regelmäßig zugeparkt

PKW Bestand „Stadt Ludwigsburg“ (Quelle Kraftfahrzeug Bundesamt Flensburg)

71634 LUDWIGSBURG,ST. 2017 48.734 PKW

71634 LUDWIGSBURG,ST. 2018 49.053 PKW

71634 LUDWIGSBURG,ST. 2019 49.649 PKW

-> Wachstum 2017 auf 2018 auf 2019 jeweils größer 1%.

Am 01.01.2017 waren laut dem Kraftfahrt-Bundesamt in Flensburg im Landkreis Ludwigsburg 380.152 Kraftfahrzeuge zugelassen. Bezogen auf die Einwohner kommen auf 1000 EW damit 588 Personenkraftwagen.

-> Dabei sind Firmenfahrzeug von bspw. Daimler oder Porsche nicht berücksichtigt, da diese in Stuttgart zugelassen sind.

---

-> Das Verkehrswachstum, das dem Gutachten zugrunde liegt wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt, Die tatsächlichen Wachstumszahlen, deren Grundlage vorliegt wurden nicht herangezogen. Abweichung 100%.

-> Der Stadtverwaltung liegen Planungen vor, dass die Jugendherberge ausgebaut werden soll (LKZ „Neuer Schwung für Sanierung, 10.10.2017) + 50 Betten

-> zum Zeitpunkt der Verkehrsanalyse war das Schlossgut Harteneck in Renovierung. Das wusste die Stadtverwaltung. Das Schlossgut wird gewerblich genutzt und beherbergt 110 Arbeitsplätze + Seminarräume

-> wie soll das Hartenecker Feld verkehrstechnisch erschlossen werden?

-> viele Anwohner im Gämsenberg fahren heute schon über die Schleichwege in die Stadt (vorbei an Schulen und Kindergärten)

-> das Radroutenkonzept lag den Auslobungsdateien zu Grunde (eine Umsetzung ist bei Weitem nicht in Sicht), wo und wie soll an der Neckarstrasse ein Radweg verlaufen?

Wie kommt man von Neckarweihingen mit dem Fahrrad (ggf. mit Getränkekisten, Kinderanhänger) ins neue Wohngebiet? Auf der engen Strasse oder über die megasteile Stichstrasse?

Wann ist der Ausbau geplant, budgetiert, etc.

ruhender Verkehr:

-> Laut Statistik und Gutachten werden ca. 180 Fahrzeuge mehr am Gämsenberg sein. 20 Stellplätze im öffentlichen Raum sind heute schon verfügbar und belegt (Jugendherberge, Besucher, Schlossgut). Wo sollen die 60 Fahrzeuge der Bewohner und die Fahrzeuge von Besuchern abgestellt werden, wenn es nur 120 Parkmöglichkeiten gibt? Fußläufig in Neckarweihingen beim Aldi?

-> Wie sollen die Bereiche, die heute schon sensibel sind geschützt werden (z.B. Feuerwehrezufahrt Schloss und Seniorenheim)

fließender Verkehr:

-> Wie soll der Verkehrsinfarkt verhindert werden?

-> wie sieht das Verkehrssicherheitskonzept für die Kinder und Schüler aus?

-> Der Verkehr wird durch die Umwidmung der Flächen erheblich zunehmen. Wie sollen die Ziele bezüglich der Feinstaubbelastung erreicht werden?

-> es sieht das Radwegkonzept aus? Wie und Wann soll es umgesetzt werden?

-> Gibt es Ansätze, wie die überlasteten Knotenpunkte ertüchtigt werden soll, bevor man Grünland zu Bauland umwidmet?

-> Das Verkehrsgutachten macht deutlich, dass die vorliegende Fläche am Gämsenberg aktuell nicht als Wohngebiet erschlossen werden kann. Es sind zunächst die infrastrukturellen Fragestellungen zu klären.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Da für die Gämsenbergstraße bisher keine Erschließungsbeiträge entstanden sind, kann nun durch den geplanten Bebauungsplan und dessen Realisierung eine Erschließungsbeitragspflicht entstehen. Dies gilt auch für die Altanlieger, die über die Gämsenbergstraße erschlossen werden.

Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung lässt in begründeten Fällen eine Abweichung zu. Dies wird durch die sogenannte „Plausibilitätsprüfung“ beantwortet, in welcher der zusätzliche Flächenbedarf nachgewiesen werden muss. Demnach benötigt die Stadt

---

Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen zu den weiteren Themen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens. Inhalte einer Broschüre sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanverfahrens.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **9.) Öffentlichkeit 2**

(Schreiben vom 12.03.2020)

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Gebiet Gämsenberg von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche steht im Widerspruch zu verschiedenen Grundsätzen, Masterplänen und Konzepten der Stadt Ludwigsburg und damit auch grundsätzlich zum integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Widerspruch zum Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß BauGB: Die Umwandlung des betreffenden Gebiets von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche widerspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Stadt Ludwigsburg ist verpflichtet zunächst Flächen im Innenbereich, sowie ohnehin in der Planung fortgeschrittene Gebiete, zu entwickeln und umzusetzen. Die vorgesehene Änderung steht im Widerspruch zu § 1a BauGB. Die Notwendigkeit der Umwandlung muss begründet werden, „dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden“ (§ 1a BauGB).

Widerspruch zu verschiedenen Masterplänen der Stadt Ludwigsburg: Die Entwicklung des Gebiets steht im Widerspruch zu verschiedenen Masterplänen der Stadt Ludwigsburg: Masterplan 1, Wohnen: Hier steht der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Logo.

Leitsatz: „Auf der Grundlage einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung werden die Möglichkeiten für ein vielfältiges Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen in einem sozial ausgeglichenen und lebendigen Wohnumfeld geschaffen.“

Masterplan 4, Vitale Stadtteile: „Die Stadtteile prägenden Grünflächen werden erhalten. Potenziale für vielfältige, ökologisch wertvolle und nutzbare Grünflächen werden genutzt.“

Masterplan 7, Grün in der Stadt: „Das durchgängige Grün in der Stadt verbindet Ludwigsburg mit dem Neckar, der grünen Nachbarschaft und der Region. Der Erhalt und die Entwicklung der historischen Grünanlagen, hochwertiger Freiraumstrukturen und ökologisch wertvoller Landschaftselemente sind konzeptionell in strategischen Plänen erarbeitet. Diese dienen als Steuerungselemente und fließen in die Bauleitplanung ein.“

Widerspruch zu Freiflächenentwicklungskonzept, Klimaanpassungskonzept, Grünleitplan und Landesgartenschaubewerbung: Das Freiflächenentwicklungskonzept ist die Basis für die Entwicklung des Konzepts für die Landesgartenschau Ludwigsburg 2034.



---

Auch das Klimaanpassungskonzept von Faktor Grün wird von der Stadt Ludwigsburg als Grundlage zur Landesgartenschaubewerbung verwendet. In dieser Bewerbung ist das betreffende Gebiet als Grünfläche dargestellt, auch als Teil des grünen Rings.

Zitat Booklet Bewerbung Landesgartenschau (Seite 18): „Mit dem Freiflächenentwicklungskonzept (FEK) und dem Klimaanpassungskonzept (Klik) hat die Stadt Ludwigsburg Planungsinstrumente geschaffen, auf deren Grundlage die städtebaulichen Entwicklungen aufbauen.“

Das Freiflächenentwicklungskonzept von Faktor Grün listet die Fläche als „Landwirtschaftliche Fläche mit Biotopentwicklungspotential“. Das Klimaanpassungskonzept von Faktor Grün besagt, dass offene Wiesen und Ackerflächen prinzipiell zu erhalten sind (Seite 111).

Im Grünleitplan der Stadt Ludwigsburg ist die Fläche als „Gebiet mit Freiraum- und Biotopentwicklungspotential (Schonung von Böden höchster Qualität)“ mit ökologischen Entwicklungspotentialen dargestellt. Zitat Booklet Bewerbung Landesgartenschau (Schlusswort): „So hat der Mensch in den letzten Jahrhunderten die Natur mehr und mehr aus der Stadt verdrängt. Es ist an der Zeit, diese Entwicklung umzukehren, die Natur nachhaltig und dauerhaft zurück in die Stadt zu holen, getrennte Stadtteile wieder zusammenwachsen zu lassen.“

Zitat Klimaanpassungskonzept (Klik) Faktor Grün, Seite 45: „Grün in der Stadt. Die Entwicklung und der Schutz von Grünstrukturen und Grünflächen (Grüne Infrastruktur) sind zentrale Aspekte des Klimaanpassungskonzeptes. Die Stärkung der grünen Infrastruktur hat positive Auswirkungen auf das Stadtklima insgesamt und im Speziellen auf das Mikroklima von Straßen, Plätzen und Gebäuden. Die Wärmebelastung des Menschen kann so in Hitzeperioden erheblich reduziert werden. Natürliche Strukturen können die Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen insgesamt reduzieren. Anpassungsmaßnahmen betreffen aber auch die grüne Infrastruktur selbst, die stark von den negativen Auswirkungen des Klimawandels betroffen sein wird. Der Schutz und die Entwicklung von Stadtgrün erzeugen einen beträchtlichen Mehrwert, indem z.B. zusätzlich zur klimaregulatorischen Funktion sowohl die Aufenthaltsqualität (Ästhetik), als auch der ökologische Wertverbessert werden können. Eine hohe Aufenthaltsqualität führt zu einer verbesserten Lebensqualität, die als sanfter Standortfaktor auch von wirtschaftlichem Interesse ist.“ Der Gestaltungsbeirat hat die Fläche als zu sensibel für eine Bebauung beurteilt.

Präsentation BTU 21.02.2019: Die am 21.02.2019 im BTU präsentierte Grafik zeigt deutlich wie die Fläche im Landschaftsraum liegt und der bestehende Siedlungsrand durch eine Bebauung ausfransen würde:

Ich bin mir durchaus darüber bewusst, dass ich als Anwohner in einigen Belangen befangen bin. Es sei aber noch einmal festgehalten, dass ich und meines Wissens auch die Mehrheit der Anwohner nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung des Feldes bin. Ich möchte mich auch energisch gegen die üblichen Vorwürfe wehren („Wohnraum schaffen ja, aber nicht bei mir nebenan“ (Konrad Seigfried in der LKZ am 07.03.2020)). Dass es für Städte nicht leichter geworden ist Projekte mit Konfliktpotential umzusetzen ist sicher richtig. Allerdings streiten oder stritten unsere Stadträte auch gerne jahrelang um einige wenige Parkplätze, welche einer Busbeschleunigung oder einem Radweg im Wege stehen. Es sollte doch bei einem so großen und den Stadteingang prägenden Projekt auch eine sachliche Debatte möglich sein. Als Architekt halte ich die Planung für an dieser Stelle deutlich zu dicht und zu hoch. Nicht nur die Fernwirkung zum Neckartal und Neckarweihingen gegenüber ist bei der geplanten Gebäudemasse am Siedlungsrand problematisch. Die Erschließung bzw. die nicht vorhandene Anbindung des Gebiets ist ein sehr großes Problem. Das Stadtbild Ludwigsburgs am Stadteingang wird sich sehr zum Negativen verändern. Die Mehrheit der Stadträte, die Stadtverwaltung und auch der Gestaltungsbeirat haben die

---

Bebauung des Feldes am Gämsenberg lange Zeit aus guten Gründen abgelehnt. Das Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs hat die Schwierigkeit der Bebauung bestätigt, die Dichtevorgaben in der Auslobung waren von Anfang an städtebaulich unverträglich. Das Wettbewerbsverfahren, ein großartiges Instrument, das in der Regel für städtebauliche und architektonische Qualität steht, hat dadurch seinen Zweck leider nicht erfüllt. Einflussreiche Vorhabenträger versuchen hier unter Zuhilfenahme der gegenwärtigen Wohnraumdebatte ihre Interessen möglichst schnell durchzusetzen, Teile von Stadtverwaltung und Gemeinderat lassen sich dabei instrumentalisieren. Nachhaltige Stadtentwicklung sieht anders aus. Grünleitplanung, Freiflächenentwicklungskonzept, Klimaanpassungskonzept, Landesgartenschaubewerbung und Masterpläne sprechen eine völlig andere Sprache. Ludwigsburg hat, vor allem innerstädtisch, einen wertvollen historischen Bestand, welcher mit zahlreichen Maßnahmen geschützt wird. Städtebauliche Fehler aus den letzten 50 Jahren sind aber auch allgegenwärtig. Ein sensibler Umgang mit Bestandsbebauung und Landschaft sowie etwas Baukultur sollten eigentlich auch am Stadtrand möglich sein.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Stadtentwicklungskonzept mit seinen Themenfeldern, welche in Masterplänen abgebildet sind, stellt verschiedene Ziele und Maßnahmen (z.B. für Wohnen, Grün, Energie, etc.) zunächst „gleichrangig“ dar, sie sind also untereinander nicht bewertet oder abgewogen/priorisiert. Eine Konfliktlösung (Abwägung der verschiedenen Belange) muss also im Rahmen des jeweiligen Bauleitplanverfahrens (hier Änderung des Flächennutzungsplans) erfolgen. Im Fall der vorliegenden FNP-Änderung wird der Schaffung von benötigtem Wohnraum „Vorrang“ vor der Erhaltung als landwirtschaftliche Fläche eingeräumt. Dabei werden z.B. die artenschutzrechtlichen oder klimatischen Belange berücksichtigt. Die Abwägungsentscheidung trifft letztendlich der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg.

Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung lässt in begründeten Fällen eine Abweichung zu. Dies wird durch die sogenannte „Plausibilitätsprüfung“ beantwortet, in welcher der zusätzliche Flächenbedarf nachgewiesen werden muss. Demnach benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen zu den weiteren Themen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

---

## 10.) Öffentlichkeit 15

(Schreiben vom 29.02.2020)

Einschränkung der vorhandenen Lebensqualität

### a) Visuelle Beeinträchtigung

-Die Häuser des Schlösslesweges haben auf ihren Rückseiten einen fast freien Blick auf das Neckartal und die gegenüberliegenden Hügel. Dieser Blick in Kombination mit der Ungestörtheit der Natur, sowie der Ruhe machen die Häuser im Schlösslesweg so einzigartig. Der Bau der geplanten Häuser wird einerseits diesen freien Blick versperren. Andererseits sogar durch die Nähe und Höhe der Bebauung neuen Anwohnern den direkten Blick in bisher, zum Teil durch zahlreiche Hecken und Bäume geschützte, Häuser und Gärten dauerhaft ermöglichen.

Ich sehe dies als erhebliche Einbuße der vorhandenen Lebensqualität.

### b) Enorme Zunahme des stehenden und fließenden Verkehrs am Gämsenberg

Beim Bau von 121 Wohneinheiten werden der tägliche Verkehr in das Neubaugebiet und die belegten Parkplätze entlang der Straßen enorm zunehmen. Aus früheren Wohnungen kann ich erfahrungsgemäß sagen, dass die meisten Bewohner mind. zwei Fahrzeuge hatten und die, sich direkt vor der Türe befindliche, Bushaltestelle seinerzeit kaum genutzt wurde. Die Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr vor Ort war sehr gut, ist aber nur in den wenigsten Fällen im Tagesablauf von den Hausbewohnern genutzt worden. Ich gehe daher von einer enormen Verkehrszunahme und -belästigung aus. Mit der Aussicht, dass für jede Wohneinheit nur ein Stellplatz vorgesehen ist, bin ich mir sicher, dass eine Ausdehnung der Parkplatzsuche in alle bereits bestehenden und nächstgelegenen Straßen erfolgen wird. Die Firma Ing. h.c. Porsche AG wird voraussichtlich in den nächsten Wochen, bzw. Monaten das Schloßgut Harteneck nach umfangreichen Sanierungsarbeiten wieder in Betrieb nehmen. Dort soll ein Schulungszentrum für Mitarbeiter entstehen. Als dort unter anderem im Jahr 2017 noch die Firma MHP Management- und IT-Beratung GmbH untergebracht war, waren täglich weite Teile der Gämsenbergstraße, Anfang des Schlössleswegs und der Anfang der Waliser Straße komplett mit deren Fahrzeugen zugeparkt. Dies wird an denselben Straßen ab „Wiederinbetriebnahme“ wieder der Fall sein, da vermutlich die meisten Teilnehmer von unterschiedlichen Startpunkten mit den eigenen Geschäftswagen anreisen werden. Daraus folgt, dass sich nicht nur das Stadtbild der neu zu bebauenden Fläche mit der angrenzenden Gämsenbergstraße verändert. Sondern darüber hinaus wird auch die geparkte Fahrzeugdichte auf den Nachbarstraßen durch die Neubebauung erheblich zunehmen. Es wird ein komplettes Parkchaos geben. Dies stellt auch eine weitere Gefahr für die vielen kleinen Kinder, die inzwischen im Schlösslesweg heimisch sind, dar. Erschwerend kommt hinzu, dass die Verkehrssituation des fließenden Verkehrs schon heute chaotisch ist. Viele Fahrer weichen durch die Staus und die Belastung der Neckarstraße über die Gämsenbergstraße und/ oder den Schlösslesweg in die Kornbeckstraße aus und kürzen dort ihren Fahrweg und -zeit durch das Wohngebiet ab. Laut ehemaliger Bürgermeisterin Nießen gibt es noch kein Verkehrs- und Mobilitätskonzept für das Gebiet um den Gämsenberg.

Laut einer städtisch beauftragten Verkehrsuntersuchung vom Dezember 2019 wird sich der Verkehr erhöhen, wie folgt, erhöhen: „Das Tagesverkehrsaufkommen (Normaltag) mit Mobilitätskonzept ergibt sich insgesamt zu 598 Kfz/24H (...)“ und selbst für diese hohe Fahrzeuganzahl wird „Hierfür (...) die vollständige Umsetzung des Mobilitätskonzeptes vorausgesetzt.“ Wie soll die jetzige Infrastruktur diese Verkehrs- und Fahrzeugzunahme bewältigen?

---

Sie wird es nicht bewältigen können. Die Bewertung des Mobilitätskonzepts und das Fazit der Verkehrsuntersuchung lauten: „Mit der allgemeinen Verkehrszunahme bis zum Prognosejahr 2035 (...) kommt es zu weiteren spürbaren Verschlechterungen des Verkehrsablaufs“ und „Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich bereits aus den heutigen Verkehrsbelastungen und der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2035 erhebliche Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf an den untersuchten Knotenpunkten 01.1 und 01.2 ergeben. Die zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Bauvorhaben am Gämsenberg verstärken die Problematik an diesen Knotenpunkten.“ Auf S.7 dieses Verkehrsgutachtens werden die Rückstaulängen (die über 30 m Länge von der dort installierten Kamera nicht erfasst werden konnten) beschrieben: „Auf den Streckenabschnitten der Gämsenbergstraße bildeten sich im Erhebungszeitraum mehrfach erhebliche Rückstaus, die vom Knotenpunkt 01.1 (...) verursacht wurden.“ Detailliert wird auf S.24 die Leistungsberechnung des Knotenpunkts 01.1 (Marbacher Straße/ Gämsenbergstraße/ Uferstraße) zur Spitzenstunde nachmittags mit Qualitätsstufe F für 2019 und 2035 berechnet, die schlechteste mögliche Stufe, in deren Beschreibung die Schlagworten „nicht leistungsfähig“ und „unzureichend“ fett gedruckt sind! Auf S.25 des Verkehrsgutachtens wird der Knotenpunkt 02 (Neckarstraße/ Gämsenbergstraße) zur Spitzenstunde nachmittags so beschrieben: „Für die prognostizierten Verkehrsbelastungen wird sich dieser Zustand noch verschärfen. Somit kann eine ungehinderte Zu- und Ausfahrt aus und zum neuen Wohngebiet in der Hauptverkehrszeit nicht gewährleistet werden.“ Den Vorschlag aus dem Verkehrsgutachten der BS Ingenieure, eine Ampel zu installieren, kann ich nicht nachvollziehen, da sich dadurch die Anzahl der Fahrzeuge weder verringert, noch der kw den Abfluss entscheidende Knotenpunkt entspannt. Auf den Versuch, durch Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs die Situation zu entlasten, gehe ich im Punkt 1e. „Carsharing und öffentlicher Nahverkehr sind auch in Zukunft keine Alternativen“ ein.

Erschreckend ist, dass selbst wenn die unterschiedlichsten Maßnahmen und das Mobilitätskonzept greifen, immer noch eine Fahrzeugzunahme von 600 Kfz-Fahrten/ 24h berechnet wurde. Diese 600 Autos sollen bei einem jetzt schon nicht funktionierenden Verkehrskonzept 2019 und zunehmenden Verkehr bis 2035 (auch ohne Neubebauung) noch dazu kommen. Und wenn die Maßnahmen nicht greifen, sind es berechnete 739 Kfz/ 24h.

c. Ein Parkplatz pro Wohneinheit reicht niemals aus

Bezugnehmend auf den vorigen Absatz, haben viele Haushalte in der Zwischenzeit mind. zwei Fahrzeuge. 2017 hieß es in einem Zeitungsartikel: „Mit 324.983 zugelassenen Autos im Landkreis Ludwigsburg steigt der Bestand im dritten Quartal 2017 um 5.308 Fahrzeuge im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist der höchste Fahrzeugbestand aller Zeiten erreicht.“ Am 01. Januar 2016 waren laut dem Kraftfahrt-Bundesamt in Flensburg im Landkreis Ludwigsburg bereits 372.293 Kraftfahrzeuge zugelassen, am 01.01.2017 bereits 380.152 Kraftfahrzeuge. D.h. dies zeigt eine weitere Zunahme von 2016 auf 2017 von 7.859 Kraftfahrzeugen. In der Betrachtung pro 1.000 Einwohner, ist die Zahl von 588 Personenkraftwagen im Jahr 2016 auf 596 Personenkraftwagen gestiegen. Hier sieht man in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg von Kraftfahrzeugen und Personenkraftwagen. Dieser Entwicklungstrend wird sich bis heute fortgesetzt haben. Dass auch die Stadtverwaltung Ludwigsburgs in den nächsten Jahren von einer Fahrzeugzunahme ausgeht, wird dadurch belegt, dass die Stadtverwaltung Ludwigsburg zusammen mit den BS Ingenieuren für die Verkehrsuntersuchung eine Verkehrszunahme um 8 % bis 2035 angenommen und zugrunde gelegt hat. Auch die Shell Pkw-Szenarien gehen bis 2024 von einem Anstieg der Pkw-Motorisierung bis 2027/2028 aus. Erst bis 2040 soll laut den Szenarien ein Rückgang erfolgen auf das heutige Niveau. Das bedeutet, es werden die nächsten 20 Jahre nicht weniger, sondern mehr Fahrzeuge als heute.

---

Des Weiteren kommt zu den belegten Zulassungszahlen für den Landkreis noch die hohe unbekanntes Anzahl von Geschäftswagen hinzu (siehe auch Punkt 1d. „Kaufpreise für Wohnraum steigen enorm“), die aufgrund der Lage der Firmen in die Zulassungszahlen anderer Landkreise fallen können und in diese Betrachtung noch addiert werden müssten. Bereits aus den durchschnittlichen Verkaufspreisen für Wohnraum ergibt sich eine Abschätzung, dass die Wahrscheinlichkeit für eine erhöhte Anzahl von Geschäftswagen sehr hoch ist, wie folgende Betrachtung zeigt:

d. Kaufpreise für Wohnraum steigen enorm

Im Jahr 2018 lagen die durchschnittlichen Verkaufspreise von Wohnungen bei 5.287 €/m<sup>2</sup> ab 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei 6.352€ bis 40 m<sup>2</sup>. Im selben Bericht erwähnt Herr BM a.D. Dipl.-Ing Hans Schmid im Vorwort, dass Neubaupreise „nur“ um 8,5% gestiegen seien. Geht man davon aus, dass bis zum Verkauf der Wohnungen im Jahr 2020 dieselbe prozentuale Entwicklung anhält, liegen die Kaufpreise bei 6.223 €/m<sup>2</sup> ab 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei 7.477 €/m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das bedeutet einen durchschnittlichen Kaufpreis für eine 40 m<sup>2</sup> Wohnung von 297.880 € und 560.070 € für eine 90 m<sup>2</sup> Wohnung. Werden die Wohnungen erst in den Folgejahren verkauft, werden diese vermutlich noch deutlich teurer. Da es sich hierbei „nur“ um Durchschnittspreise handelt, wird der Verkaufspreis in dieser Lage vermutlich nochmal deutlich höher ausfallen. Auf der Internetseite Immobilienscout24 werden beispielsweise am 05.02.2020 folgende (zum Teil erst projektierten) Neubaubauwohnungen in Stadtlage zu folgenden Preisen angeboten:

Aus dieser Stichprobe sieht man, dass der durchschnittliche Verkaufspreis dieser 8 beispielhaft gewählten Wohnungen im Februar 2020 bereits bei 6.453€/m<sup>2</sup> (unabhängig von Gewichtung und Wohnungsgröße) liegt.

Das bedeutet, der angenommene Trend der Wohnungspreisentwicklung stimmt. (Die Kaufnebenkosten und Kaufpreise für Stellplätze kommen in der Regel noch hinzu). Um diese Preise bezahlen zu können haben die Käufer in der Regel sehr gut bezahlte Arbeitsplätze, bei denen Geschäftswagen üblicherweise Gehaltsbestandteil sind. Wenn es sich um Paare handelt, die die Wohnungen beziehen, wird der Fahrzeuganteil automatisch noch höher. Alleine diese Betrachtung zeigt bereits, dass 1 Stellplatz pro Wohneinheit zu wenig ist.

e. Carsharing und öffentlicher Nahverkehr sind auch in naher Zukunft keine Alternativen

In den Infoveranstaltungen" und in der Gemeinderatssitzung ist von ehemaliger Bürgermeisterin Nießen erwähnt worden, dass es Carsharing und Nahverkehrsverbindungen geben soll. Betrachtet man dazu die Akzeptanz und tatsächliche Nutzung dieser Angebote in der breiten Masse der Bevölkerung, zeigt die Realität meines Erachtens zurzeit das Gegenteil: eine unabhängige Studie des CAR-Instituts der Universität Duisburg- Essen bestätigt, „Carsharing-Angebote haben laut der Studie wenig Erfolg.“ In einem weiteren Artikel zur gleichen

Studie mit dem Titel „Carsharing wird zum Flop“ heißt es auch, „die Geschäftsmodelle der Carsharing—Angebote wurden seinerzeit als Garant für die Ablösung der Privat - PKW angesehen.“ Der Artikel zitiert hier auch Prof. Dr. Dudenhöffer: „Nach zehn Jahren seien die Bestandszahlen noch niedrig, der Anteil der Sharing-Autos an der deutschen PKW-Flotte liege bei 0,04 Prozent.“ (...) „Als Resümee der Studie wird vermerkt, dass eine Abkehr vom persönlichen Auto bislang nicht zu erkennen sei. Der Privatwagen wird eher noch attraktiver.“

Auch der öffentliche Nahverkehr VVS ist unzureichend und hat erhebliche Defizite. Vico Research hat im November Dezember 2017 Social Media Beiträge nach verschiedenen Suchbegriffen durchsucht, ausgewertet und 11.887 Treffern erfasst. Darin schneidet in einem Großstadtvergleich des öffentlichen Nahverkehrs Stuttgart schlecht ab. Unter anderem werden hierfür Verspätungen,

---

Preiserhöhungen und fehlende Haltestelleninformationen aufgeführt. Ein weiterer aktueller Bericht bestätigt die Verspätungen mit den Worten: „Trauriger Rekord: Die S-Bahn ist im vergangenen Jahr so unpünktlich gewesen wie noch nie in ihrer gut 40 jährigen Geschichte.“ Weiter heißt es in dem Artikel von Hrn. Jürgen Wurmthaler vom Verband Region Stuttgart, dass „sich das System an der Kapazitätsgrenze bewege und sich die Situation erst von 2025 an verbessern werde, wenn S21 fertig sei ...“. Dazu kommen meines Erachtens noch lange Fahrzeiten und -strecken, da zum Teil häufig und zeitaufwendig umgestiegen werden muss. Je nach Ziel ist die Strecke bequemer und viel schneller (selbst im Berufsverkehr) per Auto erreichbar. Auch sind die Fahrer flexibler, Zwischenziele auf dem Weg anzufahren. Nicht vernachlässigt werden darf hier auch die Betrachtung und Zunahme von Pendlern.

In einem Zeitungsartikel vom Januar 2020 heißt es dazu: „Pendeln gehört für immer mehr Menschen in Deutschland zum Alltag. (...) Das zeigt eine weitere Auswertung der Pendlerdaten, die das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung vorgenommen hat. (...) Demnach pendelten zuletzt gar 19,3 Millionen Beschäftigte (...). Mehr Beschäftigte verlassen auf dem Weg zur Arbeit auch ihren Stadt- oder Landkreis. 2018 waren dies 12,6 Millionen, 2000 erst 9,3 Millionen (.4“ In dem Artikel wird auch die Linken-Abgeordnete Zimmermann mit den Worten zitiert: „Der Druck, im Beruf mobil zu sein und weite Wege zum Arbeitsplatz zurückzulegen, hat in den letzten Jahren unvermindert angehalten.“ Je nachdem wo diese Personen arbeiten, reicht ihnen der öffentliche Nahverkehr nicht aus. Interessanter Weise verändern sich auch in den Berechnungen des Verkehrsgutachtens mit und ohne Mobilitätskonzept die Annahme und der Anteil des ÖPNV von 10 % nicht. Es ändert sich durch das Mobilitätskonzept nur der Anteil des motorisierten Individualverkehrs.

Ein weiterer Nachteil sind in meinen Augen die zusätzlichen Kosten für den öffentlichen Nahverkehr. Die Personen, die an den Gämsenberg ziehen und einen Geschäftswagen haben (siehe auch Punkt 1d. „Kaufpreise für Wohnraum steigen enorm“), versteuern diesen i.d.R. mit der 1% Regel. D.h. damit sind alle Kosten abgedeckt inkl. der Benzin- oder Dieselposten, und es spielt keine Rolle, wie viel und wie weit mit dem Fahrzeug gefahren wird. Ich kann mir nicht vorstellen, dass es viele Personen gibt, die dann noch regelmäßig zusätzlich Geld für Fahrkarten für den öffentlichen Nahverkehr ausgeben.

Auch verstehe ich Hrn. Oberbürgermeister Knecht in seinem Interview so, dass auch aus seiner Sicht der öffentliche Nahverkehr derzeit noch keine Alternative ist. So sagte er Anfang 2020 der Stuttgarter Zeitung: „Wenn wir den öffentlichen Nahverkehr sinnvoll ausbauen, brauchen wir in Zukunft weniger Parkplätze pro Gebäude, was die Kosten für Neubauprojekte deutlich senken kann.“

Das Verkehrsgutachten führt zwar eine Untersuchung der Buslinienverlängerung 422 als mögliche Attraktivitätserhöhung auf, allerdings wird auch diese Buslinie im Stau stehen, und aus oben aufgeführten Gründen meines Erachtens nicht häufiger genutzt werden und die Situation nicht verändern. In meinen Augen sind das schwerwiegende Argumente gegen den öffentlichen Nahverkehr, wenn die Bewohner über die Stadtgrenze Ludwigsburg hinaus beruflich tätig sind und im Alltag flexibel und mobil sein wollen oder müssen. Daher kann das Argument von ehemaliger Bürgermeisterin Nießen, mit Carsharing- und öffentlichen Nahverkehrsangeboten das Defizit benötigter Stellplätze auszugleichen, meines Erachtens nicht ernsthaft angeführt werden und gelten.

f. Das gibt einen Verkehrskollaps mit Ansage

Sehr geehrte Damen und Herren, Hand aufs Herz. Sie sind vermutlich auch Einwohner Ludwigsburgs und sollen mit Ihren Entscheidungen unter anderem über die Zukunft der Stadt Ludwigsburg und ihrer Bürger entscheiden. Wer von Ihnen hat mehr als ein Fahrzeug in seinem Haushalt und mehr als einen Parkplatz zur Verfügung? Reichen Ihnen ein Fahrzeug und ein Parkplatz? Denn für mehr als 1 Fahrzeug pro Haushalt steht den neuen Bewohnern des Gämsenbergs kein Parkplatz zur Verfügung und belastet

---

das angrenzende Wohngebiet. Wer von Ihnen ist insoweit ein Vorbild, dass Sie täglich den öffentlichen Nahverkehr oder Car-Sharing Angebote nutzen? Denn dies wird von den neuen Bewohnern des Gämsenbergs im täglichen Leben im Rahmen des vorgestellten Baukonzepts Gämsenberg erwartet. Frau Nießen hat ihre Erwartungshaltung, dass viele auf diese Modelle wechseln (siehe auch Punkt 1e. „Carsharing und öffentlicher Nahverkehr sind auch in naher Zukunft keine Alternativen“), u.a. bei den Informationsveranstaltungen wiederholt. Dieser Irrglaube wird aber meines Erachtens einen Verkehrskollaps am Gämsenberg und dessen Umgebung zur Folge haben. Belegt wird dies auch durch das vorgelegte Verkehrsgutachten vom Dezember 2019 (wie in den Punkten 1b. „Enorme Zunahme des stehenden und fliegenden Verkehrs am Gämsenberg“, 1c. „Ein Parkplatz pro Wohneinheit reicht nie aus“ und 1e. „Car-sharing und öffentlicher Nahverkehr sind auch in Zukunft keine Alternativen“ ausführlich beschrieben).

g. Permanente Reduktion der Pflanzen- und Tierwelt

Im Garten und an den umliegenden Grünflächen mit ihren Bäumen, Hecken, Sträuchern und Pflanzen kann man eine Vielzahl und Vielfalt von Lebewesen beobachten und je nach Tageszeit hören. Die bioklimatische Situation ist laut dem Klimagutachten in der angrenzenden Wohnbebauung günstig bis sehr günstig. Es ist ein großer Verlust, dass diese einer weiteren Bebauung weichen müssen (siehe auch Punkt 3a. „Fällen statt Schützen von Bäumen“). Es scheint aber billigend in Kauf genommen worden zu sein, denn in einem speziell für den Gämsenberg angefertigten Gutachten vom 09.05.2018 heißt es bereits: „Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die Tötung im Zuge von Baumaßnahmen ist für die im Untersuchungsgebiet potentiell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten nicht auszuschließen, bzw. für einige wahrscheinlich.“ Nach Erscheinen des Gutachtens sind die Rodungen dann zu Beginn 2019 dennoch gestartet worden. Laut ehemaliger Bürgermeisterin Nießen sind in einem Gutachten der Stadt Ludwigsburg 2018 Zauneidechsen auf dem Gelände gefunden worden, 2019 seien keine mehr gefunden worden. Gründe dafür können u.a. die massiven Rodungen sein (siehe auch Punkt 3a. „Fällen statt Schützen von Bäumen“). Auch ist im weiteren Jahresverlauf die Fläche danach mind. 2 Mal von großen Traktoren mit Trommelmähwerken gemäht worden.

Die verbliebenen Baumstümpfe und -wurzeln sind mind. 1 Mal mit Hilfe zweier großer Traktoren gefräst und aufgerissen worden. Am 20.11.2019 wurden der Boden und die darin befindlichen Baumrückstände erneut durch einen Traktor mit einem Tiefengrubber weiter rausgerissen. Am selben Tag wurde auch Erde mit Hilfe eines Frontladers umgeschichtet und Geländeunebenheiten eingeebnet und ausgeglichen. Es wundert mich nicht, dass 2019 nach dieser permanenten massiven Bearbeitung mit schwerem Gerät auf der Fläche kein Tier mehr gefunden wurde. Am 23.01.2020 wurde dann noch ein mehrere hundert Meter langer Reptilienschutzzaun über die gesamte Hangbreite gebaut, „um eine Wiedereinwanderung der Zauneidechsen aus den anliegenden Gärten des Schloßleswegs zu verhindern.“

h. Gebot zur Rücksichtnahme wird verletzt

Im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme nehme ich hierbei Bezug auf die Baunutzungsverordnung § 15 Abs. 1 Satz 2, die u.a. das Ziel hat: „Im Ergebnis sollen die verschiedenen Nutzungsarten in einer Weise einander zugeordnet werden, die auf die jeweils andere Grundstücksnutzung Rücksicht nimmt und so zu miteinander verträglichen Nutzungen kommt“. Ich empfinde bei Betrachtung des Entwurfs, dass dieses Gebot mehrfach verletzt wird. Auf die Begründung gehe ich in den späteren Punkten noch detailliert ein.

2. Gesundheitliche Bedenken

a. Negative Veränderung der Frischluftzufuhr

Derzeit wird der ganze Stadtteil Schloßlesfeld,

---

insbesondere die Häuser am Ende vom Schlösslesweg in Richtung Haus Edelberg Senioren Zentrum, rund um die Uhr mit vom Neckar aufziehender kühler Frischluft versorgt. In dem Klimagutachten heißt es auch: „Den lokalen thermischen Windsystemen kommt eine besondere Bedeutung beim Abbau von Wärme- und Schadstoffbelastungen größerer Siedlungs-räume zu.“ Durch die geplante, dichte und hohe Bebauung werden die vorhandenen, ausgeprägten Frischluftströme für dieses und angrenzende Wohngebiete verändert. Die neue Bebauung bildet massive Windbarrieren, die Einfluss auf die Frischluftmengen, sowie auf den Verlauf der Frischluftströme haben werden. Der stets vorhandene angenehm spürbare Luftzug hat auch einen großen Einfluss auf die Lebensqualität um

Unser und in unserem Haus. Auch Frau Sandra Bühler-Kölmel (Mitarbeiterin Referat Nachhaltige Stadtentwicklung Ludwigsburg) hat die Wichtigkeit dieses Themas in der Stuttgarter Zeitung beim Thema „Strategie gegen den Klimawandel“ betont und u.a. gesagt, dass „bei einer weiteren Bebauung zudem noch mehr auf Frischluftschneisen geachtet werden müsse.“ Des Weiteren wird die Wichtigkeit auch im Baugesetzbuch §1 Abs. 5 erwähnt: „Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, (...) den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.“ Hier am Gämsenberg passiert genau das Gegenteil, indem alles gerodet, versiegelt und zugebaut wird.

#### b. Abnahme der Luftqualität

Die Luftqualität ist maßgeblich mitverantwortlich für die Gesundheit von Menschen. Und Ludwigsburg zählt bereits jetzt zu den 14 besonders betroffenen Städten mit hohen Grenzwertüberschreitungen bei der Luftbelastung mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). „Die Zahl schwerer Lungen- und Herzerkrankungen wird nach Ansicht von Professor Christian Witt, Lungenkoryphäe der Charité Berlin, durch die miese Luft in den Städten immer weiter steigen. (...) Hinzu komme der Klimawandel. (...) In den Städten wird es heißer und trockener, damit steigt die Belastung, und wir werden mehr Leute mit Symptomen haben.“ Bekanntermaßen werden Luftbelastungen, Feinstaub und CO<sub>2</sub> unter anderem durch Fahrzeuge, Kamine und Heizungen erzeugt. Die Zunahme von CO<sub>2</sub> lässt sich beispielweise eindrucksvoll und einfach mit Hilfe des Onlinerechners „CO<sub>2</sub> durch Wohnen“ ausrechnen. Die neue Bebauung, der große Zuzug von Personen mit eigenen Fahrzeugen, sowie die damit einhergehende Rodung der Baum- und Pflanzenwelt werden daher auch die Luftqualität nachhaltig negativ beeinträchtigen. Der Aspekt der Lufthygiene ist im Klimagutachten von GEO-Net nicht einmal untersucht worden.

#### c. Zusätzliche Aufheizung des Wohngebietes statt Temperaturabnahme

Unser Oberbürgermeister Dr. Knecht betont, dass Umwelt- und Klimaschutz ein Überlebenssthema sei, und wer dies ignoriert, nicht verantwortungsbewusst handle. Frau Sandra Bühler-Kölmel (Mitarbeiterin Referat Nachhaltige Stadtentwicklung Ludwigsburg) wird in einem Artikel der Stuttgarter Zeitung bereits 2016 zitiert: „Das Hauptproblem sei für Ludwigsburg die Temperatur (...).

Schuld daran sei eine hohe Bevölkerungsdichte, die sowohl eine dichte Bebauung als auch einen hohen Grad der Landschaftsversiegelung nach sich gezogen habe. (...) Wer sich in einer versiegelten Stadt bewege, (...) habe bei einer Hitze von 30° mit einer gefühlten Temperatur von 45° zu kämpfen. Schattiges Grün habe einen gegenläufigen Effekt: 30° fühlten sich wie 25° an. (...). Die Temperatur spielt auch nachts für erholsamen Schlaf eine besondere Rolle. Der Temperaturanstieg wird weiter verstärkt durch die zunehmende Bebauung der 1,2 ha großen Grünfläche und wird wenigstens Einfluss auf den bestehenden Rand des Wohngebietes Schlösslesfeld haben. In dem Klimagutachten heißt es auch: „Aus klimaökologischer Sicht ist die zunehmende bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen grundsätzlich kritisch zu betrachten. Die Analyse der vorliegenden Informationen zeigt, dass das Planareal aufgrund der klimatischen Eigenschaften als unbebaute Fläche ausgleichend auf das Temperaturniveau einwirkt.“ Der



---

massive Bebauungsvorschlag Gämsenberg ist das Gegenteil dessen, was Ihre Expertin bereits 2016 angemahnt und empfohlen hat und wird die Temperatur im Stadtteil weiter nach oben treiben. Die hohen, wärme-gedämmten Gebäude und die versiegelten Bodenflächen heizen sich tagsüber auf und werden wie Wärmespeicher die gespeicherte Hitze bis weit in die Nacht abgeben. Entgegen selbst der Meinung Ihrer Expertin soll hier das Gegenteil genehmigt werden. Belegt wird dies auch durch das Klimagutachten: „Es ist davon auszugehen, dass sich aus den zusätzlichen Baumassen eine Zunahme der bodennahen Lufttemperatur ergibt. Aufgrund der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Anteil der erwärmten Baumasse. Gleichzeitig geht die flächeninterne Kaltluftproduktion größtenteils verloren.“

d. Vielfältigster Lärm nimmt zu

Heutzutage ist Lärm ein großer Belastungsfaktor und Ruhe ein hohes Gut. Stefan Käab (Leitender Oberarzt an der medizinischen Ludwig-Maximilians-Universität München) schrieb dazu: „Anders als Abgase wird der Lärm des Verkehrs vielfach nicht als gefährlich angesehen — obwohl er der Gesundheit ebenfalls massiv Schaden kann. (...) Auch wenn das so mancher meint: An Lärm kann man sich nicht gewöhnen.“ Der Lärmpegel wird sich massiv, anfänglich durch die Baumaßnahmen und dann langfristig durch die neue Bebauung erhöhen. Dieser hat verschiedene Gründe und Ursachen:

e. Zunahme des allgemeinen Lärms

Die Planung sieht 9.000 m<sup>2</sup> - 12.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor, bestehend aus 121 Wohneinheiten, ausgelegt mit ca. 200 neuen Einwohnern (vermutlich zum Teil auch mit Haustieren), die sich selbstverständlich auch auf Balkonen, Grünflächen und Spielplätzen im Freien aufhalten werden. Des Weiteren kommen noch deren Fahrzeuge hinzu, die, da nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit als Parkmöglichkeit vorgesehen ist, keinen Platz in der Tiefgarage finden (siehe auch Punkt 1c.

„Ein Parkplatz pro Wohneinheit reicht niemals aus“). Diese müssen zwangsläufig außerhalb der Tiefgarage parken. Auch die Besucher der Anwohner werden ihre Fahrzeuge an den wenigen neu entstehenden Parkmöglichkeiten entlang des Straßenrandes der Gämsenbergstraße und in den nächstgelegenen Straßen abstellen müssen (siehe Punkt 1c. „Ein Parkplatz pro Wohneinheit reicht niemals aus“ und 1f. „Das gibt einen Verkehrskollaps mit Ansage“). Diese ganzen Einflussfaktoren, die lärmtechnisch nicht gedämmt werden können, leisten ihren Beitrag zu einer massiven Erhöhung des Lärmpegels.

f. Zusätzlicher Lärm durch Spielplätze und Sitzplatzmöglichkeiten

Durch den Bau von zusätzlichen Spielplätzen und Sitzmöglichkeiten auf den neuen Grünflächen in der Anlage wird der Lärmpegel weiter zunehmen. Heute schon sind die beiden aufgestellten Bänke in der Kurve der Gämsenbergstraße vor allem abends und nachts ein beliebter Treffpunkt von größtenteils Jugendlichen:

Diese fallen z.T. bis weit in die Nacht mit lautstarken Gesprächen, zum Teil begleitet durch die Musik von Handys (verstärkt mit externen Musikboxen) auf. Diese Treffen werden sich auf den Spielplatz verlagern und noch mehr Personen anziehen, wenn dieser nachts öffentlich zugänglich bleibt. Dann wird es ein noch größeres Ärgernis für die jetzigen Anwohner und die zukünftigen Bewohner.

g. Lärm und Abgase durch neue Tiefgarageneinfahrt

Auch die neue Tiefgarageneinfahrt wird den Lärmpegel zusätzlich erhöhen. Zum einen erfolgt dies durch die zusätzliche Anzahl der Fahrzeuge, unter anderem durch die in der Zwischenzeit sehr aufdringlichen Soundpakete für Auspuffanlagen einiger Premiumfahrzeuge, das Starten des Motors, das Ausfahren aus der Tiefgarage, der Geräusche der öffnenden und schließenden Tore und der, zur Einfahrt wartenden Fahrzeuge (bis das Tor offen ist), zum anderen durch die Bewegung der Fahrzeuge rund um die Uhr. Ich verweise hierbei auf das Gebot der Rücksichtnahme, dass das „Vorhaben im Einzelfall unzulässig sind, wenn (...) von Ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können.“ Des Weiteren darf nach der

---

Landesbauverordnung §37 „die Nutzung der Stellplätze und Garagen (...) das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören“.  
h. Stelle der Ausleitung der Tiefgaragenabgase ist unklar

Die Tiefgaragen sollen mindestens 100 Parkplätze haben. Das ergibt sich aus den Aussagen von ehemaliger Bürgermeisterin Nießen, die einen Stellplatz pro Wohnung angekündigt hat. Deren Abgase müssen ausgeleitet und die Tiefgarage mit Frischluft versorgt werden. Die Frage, ob die Ausleitungen in der Nähe der Bestandsbebauung stehen sollen oder wohin die Abgase abgeleitet werden, ist bis heute nicht beantwortet worden. Dies kann nicht zu Lasten der bereits anwesenden Anwohner gehen.

Auch hier kommt wieder das gleiche Gesetzeszitat des § 37 der Landesbauverordnung vom Punkt 1g. „Lärm und Abgase durch neue Tiefgarageneinfahrt“ zum Tragen.

i. Geruchsbelästigung durch Mülleimer?

Mülleimer verbreiten einen unangenehmen Geruch je wärmer es wird. Vor allem, wenn es große Sammelmülleimer von Mehrfamilienhäusern sind, die im Freien stehen. Werden diese aufgrund der Weite des Geländes auf mehrere Stellen verteilt? Zu welcher Seite sollen diese aufgestellt werden? Sind diese im Freien oder in den Kellerräumen mit vorgesehen? Auch Antworten, die bis heute ausstehen (wie im Punkt 5i. „Was bedeutet Bürgerbeteiligung und -mitsprache“ ausgeführt). Die Geruchsbelästigungen dürfen auch nicht zu Lasten der jetzigen Anwohner gehen.

3. Eingriffe in die Natur

a. Fällen statt Schützen von Bäumen

Viele deutsche Städte haben eine Baumschutzsatzung. So auch beispielsweise die Stadt Bietigheim-Bissingen, die seit Jahren eine Baumschutz-satzung mit dem Zweck hat:

- „Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes;
- Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes; insbesondere des Stadtklimas;“

Diese sieht vor, dass im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (...) alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm zu schützen sind.“

Frau Ulrike Schmidtgen (Leiterin des Fachbereichs Tiefbau und Grünflächen) teilte in einem Zeitungsartikel 2018 mit, dass noch im Jahr 2018 den Stadträten ein Vorschlag für eine Baumschutzsatzung unterbreitet werden sollte. Weiter heißt es: „Die Ludwigsburger Stadtverwaltung arbeitet derzeit eine Baumschutzverordnung aus: (...) Bäume gelten nicht alleine wegen der Optik als erhaltenswert. Sie liefern insbesondere einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz. Grundsätzlich gilt: Je älter und größer der Baum, desto größer sein umweltbiologischer Nutzen.“ Die Pressesprecherin der Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen Frau Anette Hochmuth sagt: „Wird ein Baum ohne Befreiung gefällt, wird dies als Ordnungswidrigkeit behandelt. Das kann je nach Alter des Baumes ein fünfstelliger Betrag sein“.

Im Oktober 2018 haben die Stadträte Ludwigsburgs dann im Bauausschuss zwei Grünprojekten zugestimmt: „Der Schutz von alten Bäumen soll durch eine Satzung verbessert werden. (...) „Es ist das richtige Instrument, um wertvollen Baumbestand zu schützen“, so Nicole Preußner (Fachbereich Tiefbau und Grünflächen). Laubbäume mit einem Umfang über 100 Zentimeter dürfen im bisherigen Entwurf der Satzung nicht einfach gefällt werden, weil sie beispielsweise ein Bauprojekt stören. Alle Möglichkeiten zum Erhalt müssen geprüft werden. (...) . So wurde der Schutz alter Bäume mit neun Ja-Stimmen bei vier Enthaltungen aus Reihen der CDU auf den Weg gebracht.“

Mit den Grundregeln der Mathematik lässt sich einfach ausrechnen, dass man 1m Baumumfang bereits ab einem Stammdurchmesser > 32 cm überschritten hat. Im 1. Quartal 2019 sind am Gämsenberg kurzfristig die alten Baumbestände mit Baumumfängen weit über 1m einfach gefällt worden. Auf deren umweltbiologischen Nutzen kann anscheinend verzichtet werden. Bild der Fällung von der Homepage

---

des NABU Ludwigsburgs, auf dem deutlich zu sehen ist, dass mindestens ein Baum mehr als 1m Stammumfang hatte:

Dieser Fällung sind neben diversen Kleinsträuchern und Hecken auch 3 Nussbäume, 3 Eschen, 3 Eiben, 1 Kirschbaum, 1 Birnbaum, 1 Fichte, 1 Zeder, 1 Kiefer zum Opfer gefallen. Wie an den gefälltten Baumstämmen auf dem obigen Foto zu sehen ist, handelt es sich um sehr alte und große Bäume, die zum Teil über 70 Jahre alt waren.

Nach eifrigen Aufräumarbeiten sah das Gelände mit den verbliebenen Baumstümpfen und entfernten Hecken am 10.03.2019 dann so aus:

Dass die Fällung problematisch werden könne, wird auch durch das Zitat Anfang 2019 von Herrn Pflugfelder unterstrichen: „Ursprünglich sei geplant gewesen, bereits im Dezember die Bäume zu fällen. Die Fällung sei bereits notwendig geworden, da sich sonst ein Biotop entwickelt hätte, was die Bebauung verhindert hatte! Dieses Zitat findet sich im Protokoll vom Bauausschuss Ludwigsburg wieder. Betrachtungen (siehe auch Punkt 4a. „Bedeutung von Grünflächen“ und 4b. „Wie und wo soll zukünftig noch CO2 abgebaut werden?“), von statten geht.

b. Reduktion des natürlichen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit schreibt: „Frei lebende Tier- und Pflanzenarten werden in Deutschland vor allem durch folgende Ursachen bedroht: die Zerstörung, Zerschneidung und Flächenverluste natürlicher Lebensräume. Wird ein Lebensraum durch menschliche Aktivitäten, beispielsweise durch (...) Bebauung (...) verkleinert oder verändert, verliert er seinen Artbestand ganz oder teilweise.“<sup>73</sup> Für die Neu-bebauung ist bedauerlicherweise geplant, weitere sehr lange alte Hecken und Sträucher, sowie sehr alte, gesunde und hohe Baum- und florierende Obstbaumbestände zu fällen und zu roden (aufgrund der besseren Erkennbarkeit werden Winterbilder verwendet, dass die Blätter der Bäume und Hecken die Sicht nicht versperrern):

Die Höhe und Dimensionen der noch vorhandenen Bäume und Hecken werden deutlich, wenn man die Zaun- oder Schildhöhe auf den Bildern in die Betrachtung mit einbezieht. Dass es sich auf der gesamten Gämsenbergfläche um eine „empfindliche Lage im Landschaftsraum“ handelt, ist u.a. seitens des Fachbereichs Liegenschaften im Protokoll der Infoveranstaltung bestätigt.

Ergänzend ist dies auch durch einen Zeitungsartikel belegt, dass 2015 eine Bebauung des Gämsenbergs mit u.a. Doppel- und Kettenhäusern vom städtischen Gestaltungsbeirat mit dem Argument abgelehnt wurde, die Grünfläche sei dafür zu sensibel. Das Klima und der Landschaftsraum haben sich seither eher verschlechtert, daher muss die Naturfläche erhalten werden und darf nicht zugebaut werden. Der Bebauungsvorschlag zerstört die Natur hier restlos und für die verbleibenden Tiere bleibt hier kein Platz mehr. Es muss auch meines Erachtens dafür gesorgt werden, dass die verbleibenden Hecken und Bäume nicht gefällt, sondern integriert werden.

c. Weitere Flächenversiegelung und -verdichtung

Ende der 1990ziger Jahre haben starke Regenfälle am Hang für Überschwemmungen gesorgt, und es sind Keller im Schlösslesweg mit Wasser vollgelaufen. Das Problem wurde daraufhin durch die Errichtung von Regenrückhaltebecken und die Schaffung von Versickerungsflächen entschärft. Diese befinden sich u.a. oberhalb des Hauses Edelberg Senioren Zentrums.

Durch die zunehmende Flächenversiegelung und -verdichtung wird die Natur aber immer weiter zurückgedrängt. Bei kurzen starken Regengüssen, kann das Wasser somit nicht mehr auf breiter Fläche versickern. Eine Folge des Klimawandels sind schon heute massive, lokale Regengüsse, die der Boden nicht mehr aufnehmen können wird. Wie viel Wasser sich ansammelt und wie wichtig die

---

Regenrückhaltebecken für den Hang sind, wird in folgendem Beispiel deutlich. Bei einem kurzen, heftigen nur ca. 15 Minuten dauernden, Regenschauer am 20. Juni 2019, sind die Becken bereits vollgelaufen:

Es handelt es sich hierbei um sehr große Becken mit einem entsprechenden Füllungsvermögen:

Jetzt wird entgegen dieser Kenntnis genau das Gegenteil gemacht und ca. 60 % der Fläche des Gämsenbergs vollständig versiegelt. Es ist nicht auszudenken, was eine weitere Flächenversiegelung für Nachteile für diesen Hang, wie z.B. Abrutschen, Rückstau, Überflutung, etc. nach sich ziehen kann. Daher erhebe ich gegen eine weitere Hangversiegelung auch Einspruch.

Ironischerweise werden gerade jetzt parallel 100.000 € für Ideen des Klimabündnisses vom Gemeinderat bereitgestellt, „dabei geht es um Entsiegelung von Flächen“.

#### d. Problematische Bodenbeschaffenheit

Unter dem humosen Oberboden bestehen die nächsten Schichten des Gämsenberges aus Lösslehmen, und oberem Muschelkalk. Laut demselben Gutachten sind die Bodenverhältnisse 2018 wie folgt untersucht und dokumentiert worden: „Die Erkundung der Bodenverhältnisse erfolgte mit 11 Rammkernsondierungen, die bis in die maximal erreichbare Tiefe und möglichst gleich verteilt niedergebracht wurden. Tatsächlich konnten wegen des festen oder harten Gesteinsuntergrundes nur Sondiertiefen von 0,8 m in RKS 1 und 2 bis 4,6 m in RKS 5 erreicht werden.“ (...) „Unterhalb unserer Sondiertiefen ist mit steinigem, eventuell bankigem und schwer lösbarem Material zu rechnen (nach alter DIN handelt es sich dann voraussichtlich um die Bodenklassen 6 + 7). Dies muss in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Meißelarbeiten müssen ein-kalkuliert werden.“ (...) „Sollte ein freies Böschchen nicht möglich sein oder wenn nicht in Nachbargrundstücke eingegriffen werden darf, ist eine Sicherung z.B. mittels eines senkrechten und rückverankerten Trägerbohlverbaus oder eines rückverankerten Spritzbetonverbaus möglich.“

Zusammenfassend hieß es: „Aufgrund der dichten Untergrundverhältnisse konnte zwischen 0,8 - 4,6 m tief in den Untergrund eingedrungen werden. Da bislang noch keine konkrete Planung mit Einbindetiefen der Gebäude vorliegt, sind keine hinreichend genauen Aussagen zur Gebäudegründung und Böschungssicherungen möglich.(...) Genauere Erkenntnisse zu Trennflächengefüge, Trag-fähigkeit und Schichtwasser sind nur durch zusätzliche Kern-bohrungen zu erreichen.“ Das Gutachten führt max. Bodenuntersuchungen bis 4,6 m Tiefe auf und darüber hinaus kann nur spekuliert werden. Was soll denn mit diesen Vermutungen konkret geplant oder angefangen werden? Viele der eigentlich relevanten Fragen können gar nicht beantwortet werden, da dies eine aufwendige weitere Untersuchung voraussetzt. Die unter anderem tatsächlich notwendigen Baumaßnahmen, Sicherungsmaßnahmen, Gerätschaften, Statiken, Fundamentauslegungen, Gebäudeabdichtungen oder finanziellen Gesamtaufwendungen sind meines Erachtens mit diesem Gutachten für einen sachverständigen Planer nicht beantwortet oder kalkulierbar. Und so verwundert es nicht, dass die direkten Fragen der Anwohner an die Vertreter der Stadt Ludwigsburg, wie u.a. sichergestellt werden kann, dass ihre bestehenden Häuser und ihre direkt an den Baugrund angrenzenden Mauern durch den Bauvorgang keinerlei Beschädigungen erfahren und die massiven Fundamente und Tiefgaragen erschütterungsfrei in den Hang getrieben werden können, auch bei den öffentlichen Veranstaltungen bis heute nicht beantwortet worden konnten (siehe auch Punkt 5i. „Was bedeutet Bürgerbeteiligung und -mitsprache?“).

#### e. Beteiligung des NABU Gruppe Ludwigsburg

Die NABU Gruppe Ludwigsburg hat sich am 20. Februar 2019 das Gebiet am Gämsenberg angeschaut. Dem Nabu „bleiben drei wichtige Fragen leider unbeantwortet: Warum ist die Dichte so hoch, warum

---

wurden die Preisträger ausgewählt und wie wird die Durchgrünung sichergestellt." Diese Fragen sind bisher auch unbeantwortet. Weiterhin schreibt der NABU Ludwigsburg auf seiner Homepage: „Der erste Preis muss aus unserer Sicht noch überarbeitet werden, so wie Platz 2 und 3. Diese sollten nicht jetzt schon aussortiert werden.“

#### f. Fehlendes Grünflächenkonzept

In der Ludwigsburger Kreiszeitung wurde am 23.11.2019 ein Artikel veröffentlicht, dass für den Fuchshof „alle Planungen in ein Grünflächenkonzept eingebettet sind“. Dies beinhaltet bereits parkähnliche Grünflächen, Alleebäume, Gärten und Mietgärten, in denen Gemüse angebaut werden könne. Für den Gämsenberg liegt bis heute kein Grünflächenkonzept vor, obwohl am Gämsenberg früher gebaut werden soll.

### 4. Auswirkungen auf das Klima

#### a. Bedeutung von Grünflächen

An dieser Stelle möchte ich den Grünsprecher Markus Gericke zitieren. Bereits im Jahr 2016 sagte er: „Wir brauchen ein grünes Flächenkonzept mit ortsfestem Grün (...)“. Ein „Klimakonzept müsse bei allen künftigen Beschlüssen ein starkes Gewicht haben.“ Auch Frau Nicole Preußner (Fachbereich Tiefbau und Grünflächen) sagte in einem Zeitungsartikel: „Bäume sorgen nicht nur für eine bessere Luft und ein besseres Stadtklima, sondern tragen zu mehr Lebensqualität und einem schöneren Stadtbild bei.“ Eine weitere Studie des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) und der Universitäten in Birmingham und Lancaster beschreibt: „Mit Grünflächen und mehr Bäumen oder Sträuchern würden manche Städte und Kommunen ihre Schadstoffe los - deutlich besser als bisher angenommen. (...) Bäume am Straßenrand seien dagegen für weniger belastete Straßen gut, in denen die Baumkronen die verschmutzte Luft nicht am Boden hält. Die Pflanzen filtern Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und mikroskopisch kleine Partikel (Feinstaub) aus der Luft und verringern damit die Gesundheitsprobleme der Städter.“<sup>92</sup>

#### b. Wie und wo soll zukünftig noch CO<sub>2</sub> abgebaut werden?

Der Abbau von CO<sub>2</sub> spielt für unser Klima eine entscheidende Rolle. So kann beispielsweise mit dem Onlinerechner „CO<sub>2</sub> durch Wohnen“ direkt der erzeugte CO<sub>2</sub> Wert von Wohnungen berechnet werden. Im gleichen Zug wird auch angegeben, wie viele Bäume gepflanzt werden müssten, um dieses CO<sub>2</sub> wieder abzubauen. Es wird anhand des Ergebnisses des Rechners auch deutlich, dass dafür ein Vielfaches an Bäumen im Verhältnis pro Wohnung notwendig wäre. Und laut dem aktuellen Welt- Klimabericht kann dem zunehmenden CO<sub>2</sub> Anstieg nur entgegen gewirkt werden durch die Pflanzung von Bäumen und Wäldern. Da für die Neubebauung die Bäume aber gefällt und die Fläche größtenteils gerodet wurde, ist mir schleierhaft, wie die zusätzlich erzeugte Luftbelastung, bei gleichzeitiger Reduktion der CO<sub>2</sub> abbauenden Bäume, kompensiert werden soll. Aber laut dem Landkreis Ludwigsburg „strebt der Landkreis an, bis zum Jahr 2050 klimaneutral zu werden.“

### 5. Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung

#### a. Eingriff in den natürlichen Landschaftsverlauf des Hügels

Derzeit ist der Verlauf des Hügels abfallend in zwei Richtungen. Für die Errichtung von horizontalen Plateaus zum Bauen einer Tiefgarage, sowie Fundamenten für die Häuser muss signifikant in den Verlauf des Hügels durch massives Abtragen und enorme Erdbewegungen eingegriffen werden. Auch muss der Hang so abgestützt werden, dass bestehende Häuser, Mauern und ganze Grundstücksplateaus nicht beschädigt werden (siehe auch Punkt 3d. „Problematische Bodenbeschaffenheit“) oder gar abrutschen. Der vorhandene Landschaftsverlauf des Hügels wird damit komplett verändert. Welche Auswirkungen dies unter anderem auf die wasserführenden Erdschichten haben wird, muss meines Erachtens noch sehr genau untersucht und berücksichtigt werden:

---

b. Veränderung der vorhandenen Landschaftsstruktur über die Baufläche hinaus?

Die Planung sieht im Gegensatz zur heutigen Situation eine Veränderung in der Struktur vor. Zum einen soll die Gämsenbergstraße für mehr Verkehr ausgebaut, zum anderen mit Parkflächen straßenbegleitend ausgestattet werden. Fallen zukünftig die bislang noch nicht im Konzept vorgesehenen Grünstreifen und vor Jahren von der Stadt Ludwigsburg gepflanzten Eichen entlang der Straße der neuen Bebauung auch noch zum Opfer?

c. Dichte Bebauung

In einer aktuellen Portraitveröffentlichung des Landkreises Ludwigsburg heißt es im Januar 2020 bereits: „Der Landkreis Ludwigsburg gehört als nordwestlicher Nachbar der Landeshauptstadt Stuttgart zu den am dichtesten besiedelten Gebieten des Landes Baden-Württembergs.“ Laut einem Konzept von 2011 der Universität Stuttgart für Energiewirtschaft und rationelle Energieanwendung (IER) ist „Ludwigsburg (...) ein Mittelzentrum mit rund 87.200 Einwohnern, die sich auf 12 Stadtteile verteilen. Damit wird bereits deutlich, dass sich die Siedlungsstruktur Ludwigsburgs zum einen als verdichtete Bebauung darstellt, was sich in der hohen Siedlungsdichte von 2012 Einwohnern pro km<sup>2</sup> äußert ...“ Die Verdichtung wird auch auf allen angrenzenden Grünflächen weiter vorangetrieben und billigend, der angeblich existierenden aktuellen Wohnungsnot (siehe auch Punkt 5h. „Die viel zitierte Wohnungsnot“) schuldend, in Kauf genommen. Laut dem Klimagutachten wirken sich Versiegelungsgrad und Bebauungsdichte deutlich auf das nächtliche Temperaturfeld aus. Auch in diesem Punkt hat die Aussage von Frau Sandra Bühler-Kölmel (Mitarbeiterin Referat Nachhaltige Stadtentwicklung Ludwigsburg) in einem 2016 erschienenen Artikel der Stuttgarter Zeitung starkes Gewicht: „Das Hauptproblem sei für Ludwigsburg die Temperatur (...). Schuld daran sei eine hohe Bevölkerungsdichte, die sowohl eine dichte Bebauung als auch einen hohen Grad der Landschaftsversiegelung nach sich gezogen habe.“ Mit dem Wissen, dass der Landkreis Ludwigsburg zu den dichtesten besiedelten Gebieten Baden-Württembergs gehört, wird sich das Hauptproblem Ludwigsburgs mit einer derartig massiven, weiteren Verdichtung und Anzahl hinzuziehender Personen sicherlich nicht lösen. Die Stadt wird noch viel stärker verdichtet, als bereits 2011 in der Studie aufgeführt. Damit verliert die ganze Gegend um den Gämsenberg auch ihr derzeitiges Erscheinungsbild. Sie erleidet noch mehr Nachteile durch die zusätzliche Bebauung:

d. Hohe Bebauung verbaut alles

Derzeit befindet sich die letzte Reihe der Häuser im Schloßlesweg an einer Kante mit Blick auf das abfallende Gelände. Zum Teil befinden sich am Ende der Gärten Mauern, um eine ebene Gartenfläche hinter den Häusern zu haben. Die geplante Höhe der neuen Bebauung nimmt keine Rücksicht auf die bereits vorhandenen Häuser und deren Ausblick. Die Dachhöhe befindet sich nahezu auf derer bestehender Häuser, obwohl ein deutlicher Höhenunterschied im Boden dazwischen liegt. Hier muss meines Erachtens der Vorschlag von Stadtrat Haag umgesetzt werden, der den Vorschlag im Gemeinderat einbrachte, ein Schaugerüst aufzubauen. Dieses würde die Dimension der geplanten Bebauung beeindruckend veranschaulichen. Eine treppenförmige Anpassung der zugelassenen Geschosshöhen, d.h., dass die neu zu bauenden darunter liegenden Häuser mindestens eine Geschosshöhe weniger haben dürfen, als die darüber liegenden, muss meines Erachtens in diesem Fall der Mindestanspruch sein. Dann ergäbe sich eine treppenförmige Bebauung, die zum Hanggefälle passt. Stattdessen wird eine max. Höhe angestrebt, die weder zur bestehenden Bebauungscharakteristik noch zur Bebauungsart passt. Ich mutmaßte, dass keine einzige Privatperson für ein einzelnes privates Einfamilienhaus einen derartigen Bauentwurf, bzw. einen Bauantrag auch nur im Ansatz genehmigt bekommen hätte. Hinzukommt aus dem Klimagutachten: „Niedrigere Gebäude mit Dachbegrünung können (...) zu einem im bodennahen Bereich positiven Abkühleffekt beitragen.“

---

e. Veränderung des Städtebildes und der Bebauungscharakteristik des Stadtteils

Bisher befinden sich fast ausschließlich Einfamilien- und Reihenhäuser mit Spitzdach im Schlosslesweg und in angrenzenden Straßen. Die Bauhöhe ist bei allen nahezu gleich und die Häuser verteilen sich gleichmäßig über den ansteigenden Hang. Die derzeit vorhandenen Häuser werden umgeben von Gärten und zum Teil aufwendigen Bepflanzungen, sowie alten Baumbeständen. Dieser Bebauungsentwurf sieht ausschließlich Mehrfamilienhäuser mit bis zu 5 Geschosshöhen vor. Diese stehen eng aufeinander und nutzen den vorhandenen Bauraum maximal aus. Auch soll nur das gesetzliche Minimum an Abstandsgrenzen eingehalten werden. Das heißt, die neuen Gebäude sollen bis auf ca. 3m an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden dürfen? Diese hohe und dichte Bauweise passt in keinsten Weise zum vorhandenen Baubestand und zur Charakteristik der bestehenden Bebauung im Schlosslesweg und seiner Umgebung. Daher erhebe ich auch hier Einspruch gegen den Bebauungsvorschlag.

Derzeit erfreut sich Ludwigsburg großer Beliebtheit, unter anderem aufgrund des Charmes, das es hat. Es bleibt fraglich, ob dieser Zuzugswunsch aufrechterhalten bleibt, wenn die Stadt ihr Erscheinungsbild immer weiter verändert. Dazu zählt auch, dass immer mehr Grünflächen und Bäume verschwinden und anstelle „beschaulicher Ein- oder Reihenhäuser“ immer mehr hohe Mehrfamilienhäuser entstehen. So schreibt Herr Thomas Hugger (Fachbereichsleitung Liegenschaften) im Konferenzband der Zukunftskonferenz 2018: „Nach wie vor im Fokus, insbesondere von Familien, bleiben Bauplätze für Einfamilien- oder Doppelhäuser, die in den vergangenen Jahren nicht in dem Maß angeboten werden konnten, wie es die Nachfrage am Markt erlaubt hätte. Auch in diesem Segment sollten in den kommenden Jahren weitere Angebote geschaffen werden, um ein Abwandern dieser Familien ins Umland zu verhindern.“ So wird der Gämsenberg durch die fremdkörperartige Bebauung seinen natureingebundenen und naturnahen Randbereichs - Charme verlieren.

f. Veränderung der Bebauungsart

Ergänzend zu Punkt 5e. „Veränderung des Städtebildes und der Bebauungscharakteristik des Stadtteils“ haben die vorhandenen Häuser im Schlosslesweg eine einheitliche Bauart. Die Dächer sind spitz zulauend, die Geschosse i.d.R. 2 Stockwerke (inkl. Spitzdach) hoch. Die neu geplanten Häuser sind vom Fundament bis zum Dach rechteckig und schließen mit einem Flachdach ab. Während auf der Hartenecker Höhe sich diese Bauart aufgrund der bereits vorhandenen, umliegenden, hohen Mehrfamilienhäuser kaum auffallend hervorgetan hat, wirken diese neu geplanten Häuser am Gämsenberg wesentlich voluminöser, wuchtiger und aufdringlicher. Charakter und Stil der vorhandenen und umliegenden Häuser vom Schlosslesweg finden sich in keinem Neubau wieder. Auch zu diesem Punkt führt das Baugesetzbuch im §1 Abs. 5 uf: „Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, (...) die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Dieser Punkt wird auch in der Baunutzungsverordnung im § 15 Abs. 1 Satz 2 inhaltlich behandelt: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (...) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

(...) In sog. faktischen Baugebieten (...) beurteilt sich die zulässige Art eines Vorhabens alleine nach § 15 Abs1. Satz 2 BauNVO (§34 Abs. 2 BauGB)“. Auch bei der Betrachtung der Beschreibung der Bauleitplanung der Stadt Ludwigsburg heißt es: „Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorzubereiten und zu leiten. Dabei soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.“ Diese Verordnungen und Gesetze scheinen im Falle der Gämsenberg Bebauung anders auslegbar zu sein:

---

Denn heute sieht die Kante der Häuser am Schlöslesweg (von der Gämsenbergstraße den Hang über die zu bebauende Fläche zum Schlöslesweg hinaufschauend), auf die gebaut werden soll, wie folgt aus: Auf diese Grünfläche sollen nun u.a. 5 stöckige Häuser plus eine Tiefgaragenebene gebaut werden, die im Entwurf der Architekten dann in der seitlichen Perspektive so aussehen sollen.

Dieser Bebauungsvorschlag passt doch entgegen aller „geschönten Marketingtexte“ der Auslobungsunterlagen und Präsentation in keinsten Weise zum vorhandenen Bebauungsstil oder zur Bauart der jetzigen Häuser. Der Vorschlag ist das komplette Gegenteil der jetzigen Bestandsbebauung (siehe Punkte 5a.- f.). g. Geplante neue Bebauungen im gesamten Stadtgebiet sind mit zu betrachten

Nach der Fertigstellung der Hartenecker Höhe und Schauinsland Neckarweihingen sind im Januar 2020 u.a. folgende Neubaugebiete/ Flächennutzungsplanänderungsverfahren und Bebauungsplanverfahren im Internet publiziert: Aufhebung der B-Pläne im Gebiet Heuweg, Fuchshof, Gewerbepark Waldacker III, Heilbronner Str. / Favoritegarten, Hintere Halden II, Mäurach, Waldacker III, Hindenburgstr. 60, Hochschulcampus, Östl. der Steinheimer Straße, Stuttgarter Straße Süd, Vischerstrage West, Bebenhäuser Straße 27, Brucknerstraße 42.

Wie viele neue Wohnungen und Häuser ergibt das in Summe? Für wie viele neue Bewohner wird hier Wohnraum geschaffen? Laut dem Teilnehmerband der Zukunftskonferenz 2018 116: „Ganz aktuell entstehen neue Häuser bzw. neue Wohnungen in den Muldenäckern (64 WE), im ehemaligen Baywa-Areal, am Sonnenberg-Südwest (60 WE) in der Heinrich-Schweizer-Straße (60 WE), in Grünbühl-Südwest (insgesamt 430 WE) sowie verschiedene Nachverdichtungen in der Innenstadt, auch das Palais-Areal gegenüber dem Schloss. Projektiert ist der Fuchshof (ca. 500 Wohneinheiten), das Neubaugebiet Schauinsland in Neckarweihingen (175 WE) und die Umgestaltung der Jägerhofkaserne (145 WE).“ Dies ergibt in Summe alleine für die aufgeführten Projekte schon 1.432 Wohneinheiten. Reicht dieser neue Wohnraum in Summe, der hier bereits aufgeführt plus den, der in der Zwischenzeit noch neu genehmigt und gebaut werden soll, nicht aus, die steigende Nachfrage zu decken? Daher reiche ich auch aus diesem Grund meinen Einspruch gegen die Bebauungspläne ein.

Diese Wohnungen müssen genau genommen zu dem Gesamtangebot vorhandener Wohnungsangebote (siehe nächsten Punkt 5h. „Die viel zitierte Wohnungsnot“) auch noch addiert werden:

h. Die viel zitierte Wohnungsnot

Zum Jahresende nehmen üblicherweise die Anzahl von Immobilienangeboten ab.

Dennoch sind Ende November 2019 laut Immobilienscout24 in Ludwigsburg im direkten Stadtgebiet 51 Wohnungen und 5 Häuser zur Miete, 86 Wohnungen und 23 Häuser zum Kauf ausgeschrieben gewesen. Dies ergibt in Summe 137 Wohnungen und 28 Häuser. Erweiterte man die Suche auf den Kreis Ludwigsburg sind es 232 Wohnungen und 23 Häuser zur Miete, sowie 622 Wohnungen und 318 Häuser zum Kauf gewesen. Dies sind insgesamt 854 Wohnungen und 341 Häuser. Hinzu kommen noch die gesamten Angebote von Immobiliengesellschaften und Maklern, die ausschließlich auf Ihren eigenen Internetseiten annoncieren. Mir stellt sich hier ein gegenteiliges Bild der Wohnungsnot dar.

Addiert man jetzt noch die geplanten Bauvorhaben (siehe auch Punkt 5g. „Geplante neue Bebauungen im gesamten Stadtgebiet sind mit zu betrachten“) und die inserierten Angebote hinzu, wird eine Vielzahl von Wohnungen vorhanden sein. Belegt wird dies auch durch einen Artikel in der Stuttgarter Zeitung: „Ludwigsburg hat teuren Wohnraum, wenig günstigen und überhaupt keinen sehr günstigen“. Hinzukommen Meldungen über Stellenabbau in unterschiedlichsten Firmen und Branchen. So schreibt beispielsweise der Spiegel: „Die Krise in der Autoindustrie hat den Zulieferer Bosch voll erwischt. Der Gewinn brach 2019 kräftig ein. (...) Im vergangenen Jahr sei das operative Ergebnis (...) um 44 Prozent (...) gesunken. (...) Auf die Krise in der Autoindustrie (...) reagierte Bosch wie schon Autohersteller und



---

andere Zulieferer mit dem Abbau von tausender Stellen. Davon werden alleine in Schwieberdingen und Feuerbach 1.600 Stellen abgebaut. Auch der Spiegel berichtet am 11.02.2020 von einer Streichung von 10.000 Arbeitsplätzen bis 2022 bei Daimler, während das Handelsblatt sogar von 15.000 Mitarbeitern spricht. Stark treffen wird es voraussichtlich auch weitere Firmen des Maschinenbaus, der Automobilindustrie und deren Zulieferer, die auch im Raum Ludwigsburg zu finden sind. So hat auch Mann+Hummel im April 2019 bereits angekündigt 1.200 Stellen abzubauen. „Auf die deutschen Standorte werden hiervon bis zu 300 Stellen entfallen ... Selbst von BorgWarner wurden am 05.Mai 2018 der Abbau von 135 Stellen in Ludwigsburg in der Presse mitgeteilt. Fraglich bleibt damit auch, ob einerseits der Zuzug nach Ludwigsburg und die Risikobereitschaft der hohen Kreditaufnahmen für Eigenheimanschaffungen angesichts der wirtschaftlichen Entwicklungsvorzeichen anhalten oder andererseits Verkäufe, Umzüge und Zwangsversteigerungen langfristig die Folge sein werden. Die Notwendigkeit den Gämsenberg so dicht zu bebauen, sehe ich hier zum wiederholten Male nicht. Die Stadt Ludwigsburg genehmigt aufgrund angeblich hoher Nachfrage nach Wohnraum derzeit schon sehr viele neue Bebauungsgebiete (siehe Punkt 5g. „Geplante neue Bebauungen im gesamten Stadtgebiet sind mit zu betrachten“). Die tatsächliche Nachfrage betrifft aber bezahlbaren Wohnraum für die breite Mittelschicht und nicht die gewinnmaximierten Luxusbauten (siehe Punkt 1d. „Kaufpreise für Wohnraum steigen enorm“), die am Gämsenberg zu 70, bzw. 80 Prozent (preisgedämpft sollen 20, bzw. 30 Prozent werden) rücksichtslos vorangetrieben werden. Diese Interessen dürfen meiner Meinung nach nicht über dem Gemeinwohl der Bürger des Schloßlesfelds stehen. Von teurem Wohnbau hat Ludwigsburg ausreichend, daher erhebe ich auch wie in allen anderen Punkten gegen die Flächennutzungsplanänderung, die Aufstellung des Bebauungsplans und des Bebauungsvorschlags Einspruch.

i. Was bedeutet Bürgerbeteiligung und- mitsprache?

Es haben zwei Informationsveranstaltungen und ein Begehungstermin vor Ort stattgefunden. Viele Bürger haben daran teilgenommen und ihre Bedenken unterschiedlichster Art ausführlich, den Vertretern der Stadt Ludwigsburg persönlich, geäußert. Die Bedenken wurden zwar zur Kenntnis genommen, es wurde aber meines Erachtens bis auf einen Punkt kein weiterer im Bebauungsentwurf berücksichtigt, geschweige denn, dass es Änderungen oder Ergänzungen gegeben hätte.

Die einzige Änderung, die vorgenommen worden ist, dass, wie von den Bürgern vorgeschlagen, zwei Kindernester vorgesehen werden sollen. Es gab auf unzählige Bürgerfragen und —bedenken keine Antworten oder die pauschale Aussage „Wir stehen erst am Anfang“ und „Das wird alles im Laufe des Verfahrens geklärt und beantwortet“. Es bleibt der Eindruck, dass jeder Bürgereinwand relativiert wird ohne Antworten zu liefern. So liegen auch bis zum heutigen Tag keine Ergebnisse für ein Verkehrs- oder Mobilitätskonzept geschweige denn ein Grünflächenkonzept vor.

Interessanterweise gab es aber unmittelbar nach Vorstellung des prämierten Bebauungsentwurfs einen Antrag auf Nachverdichtung, der den Entwurf größer und umfangreicher werden lässt.

Da stellt sich die Frage, wie kann ein vorgestellter Entwurf, der prämiert wurde, postwendend per Antrag nachverdichtet werden? Dieser entspricht doch dann nicht mehr dem Ausschreibungswettbewerb und den Kriterien und Ausführungen, mit denen er sich im Wettbewerb gestellt hat und aufgrund derer er zum Sieger gewählt wurde? Daher erhebe ich auch hier Einspruch gegen den jetzt vorgelegten Bebauungsvorschlag.

j. Bewerbung für die Landesgartenschau 2034

Ein weiterer Grund jeglicher Änderung der jetzigen Flächennutzung zu widersprechen, ist, dass die Stadt Ludwigsburg selbst sich mit der Fläche des Gämsenbergs als Teil des grünen Rings für die

---

Landesgartenschau 2034 beworben hat und diese dort als Grünfläche ausweist. Dann kann die Fläche doch nicht im gleichen Atemzug zum Wohngebiet umfunktioniert werden.

#### Schlusswort

Fasst man die Aussagen von unabhängigen Experten, hochrangigen Mitarbeitern verschiedenster Fachbereiche der Stadt Ludwigsburg, vieler Zeitungsartikel, Gesetze und Verordnungen, Medienpublikationen und anderen Beteiligten zusammen, lässt sich kein einziges Argument finden, das die Änderung des Flächennutzungsplan, die Aufstellung des Bebauungsplans und den geplanten Bebauungsvorschlag rechtfertigt. Jeder von mir einzeln aufgeführte Punkt ist in meinen Augen als Einspruchsgrund zu sehen. Viele Faktoren und Komponenten werden durch die geplante Bebauung unmittelbar beeinflusst und massiv in Mitleidenschaft gezogen.

Mit dem Wissen um die bereits heute bestehenden Probleme (unter anderem Verkehrs- und Bevölkerungsdichte, Temperaturanstieg, Bodenverdichtung, Grünflächenvernichtung, etc.) kann einer weiteren Verschlechterung des Stadtzustandes doch nicht mit dem einen Argument „Wohnungsnot“ zugestimmt werden. Soll die angebliche Wohnungsnot durch Ihre Zustimmung durch einen dauerhaften Stadtfarkt gelöst werden? Das Klima, die Anwohner und auch die neuen Bewohner werden mit den jetzt bereits überdeutlich sichtbaren und ausgeprägten Schwächen dieser Bebauungsidee und dem Bebauungsvorschlag die nächsten Jahrzehnte leben müssen.

Daher bitte ich Sie abschließend, meine detailliert aufgeführten Einspruchsgründe wohlwollend zu prüfen und getreu dem Baugesetzbuch „bei der Erstellung der Bauleitpläne (...) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Schlussendlich bitte ich Sie, die Änderung des Flächennutzungsplans abzulehnen, sowie die Aufstellung des Bebauungsplans und den vorliegenden Bebauungsvorschlag nicht zu genehmigen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und der jetzige Bebauungsvorschlag sind ein langfristiger Alptraum mit weitreichenden Folgen für das Klima, die Gesundheit von Mensch und Natur, unsere Lebensqualität, das Stadtbild und Image Ludwigsburgs.

Mit Ihrer Zustimmung ist dieses Bauvorhaben für Generationen sichtbar, nachträglich für alle Beteiligten nicht mehr veränderbar und im wahrsten Sinne des Wortes „In Beton gegossen und in Stein gemeißelt!“.

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

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung lässt in begründeten Fällen eine Abweichung zu. Dies wird durch die sogenannte „Plausibilitätsprüfung“ beantwortet, in welcher der zusätzliche Flächenbedarf nachgewiesen werden muss. Demnach benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen. Die Plausibilitätsprüfung ist Bestandteil der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 „Gämsenberg“.

#### **Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**11.) Öffentlichkeit 14 vom 13.03.2020)**

Bitte nehmen Sie meine Einwände, Bemerkungen und Überlegungen zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 33: "Gämsenberg" zur Kenntnis und berücksichtigen diese. Generell bin ich nicht gegen eine Bebauung des Gämsenberggebietes, aber der in dieser Weise geplanten Bebauung kann ich nicht zustimmen. Ich bitte um Ihre Stellungnahme zu meinen Anmerkungen im Anhang:

1. Zerstörung des Eindrucks der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die bisherige frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung erfolgte leider erst nach der Ausschreibung eines Architektenwettbewerbes, dessen Vorgaben und Auflagen besonders bezüglich der GFZ und GFN überdurchschnittlich hoch für eine Randbebauung an der unmittelbaren Grenze zum Naturschutzgebiet als Bauungsbedingung angesetzt wurden.

Bei der 1. Informationsveranstaltung im Juni 2018 in der Schösslesfeldschule konnten viele Anwohner ihre Bedenken vorbringender viele Anwohner ihre Bedenken vorbringen konnten. Bei der 2. Informationsveranstaltung im Juli 2019, waren die viele Bedenken der Anwohner noch nicht geprüft oder erarbeitet worden. Allerdings stellte sich Frau Nießen der Öffentlichkeit vor und so ganz nebenbei wurde über die Nachverdichtung, die sich laut Frau Nießen jedoch gar nicht bemerkbar macht, informiert.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit könnte man sprechen, wenn der Öffentlichkeit bereits vor diesen Informationsveranstaltungen bewusst gewesen wäre, dass am Gämsenberg der Flächennutzungsplan "Grünfläche" in "Sonstige Versorgungsfläche" mit der Zielsetzung Realisierung eines Wohngebietes geändert werden soll. Dann wäre für die Öffentlichkeit die Möglichkeit entstanden, Bauland für den Traum vom Eigenheim zu erwerben, sich zu Baugenossenschaften zusammen zu schließen, um bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Ganz nebenbei bemerkt, ist das Gebiet am Gämsenberg hierfür und auf Grund der ortsüblichen Bestandsbebauung prädestiniert. Der Argumentation, dass in südlicher Richtung zum Bestand mit 3 - stöckig angepasst wurde, weil diese Bebauung niedriger ist als die angestrebten 5 - stöckigen Klötze in nördlicher Richtung hat einen unsinnigen Aspekt.

Die Änderung der Flächennutzung auf diese Art und Weise kann ich in unserer Demokratie nicht nachvollziehen, da hier Bauträger bevorzugt behandelt werden. Dies mag zwar verfahrenstechnisch möglich und zulässig sein, aber die Öffentlichkeit wurde in keinsten Weise frühzeitig miteinbezogen. Nachdem am 06.11.2019 für den Gämsenberg ein Vollverfahren beschlossen wurde, das erst am 01.02.2020 in der LKZ die Amtlich Bekanntmachung veröffentlicht wurde, kann nicht die Formulierung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Anspruch genommen werden, diese ist definitiv gar nicht bzw. dann viel zu spät erfolgt. Meines Erachtens war es bereits zu spät für die Öffentlichkeit, als die Voraussetzungen für den Architektenwettbewerb ausgeschrieben wurden und sich Bauträger das Vorkaufsrecht für Grundstücke gesichert haben, ohne dass öffentlich bekannt war, dass der Flächennutzungsplan eventuell geändert wird. Hierbei möchte ich noch unterstreichen, dass sich Vorkaufsrechte zu sichern, bereits belegt, dass offensichtliches Wissen hinsichtlich der geplanten Flächennutzungsänderung für Bauträger sehr frühzeitig vorlag.

2. Zerstörung von wertvollem Ackerland :

In Zeiten in denen regionale Produkte gefördert werden sollten, um der klimatischen Belastung durch lange Transportwege Einhalt zu gebieten, ist diese Entscheidung kontraproduktiv. Daher widerspreche ich hier der Änderung der Nutzungsfläche und bitte um nochmalige Überprüfung der Tatsache, dass dieses Gebiet am Gämsenberg schon seit jeher von einer Bebauung ausgeschlossen wurde. Hierfür fordere ich sowohl die Begründung für die damalige Entscheidung mit Bauanträgen und -plänen, öffentlich bekannt zu machen, als auch diese für den nunmehr geforderten Änderungsantrag abzuwägen.

---

Dass dringender Wohnraumbedarf besteht, ist hierbei nur bedingt ersichtlich, da im Internet z.B. über Immoscout sehr viele Inserate vorhanden sind und in Ludwigsburg sehr viele Objekte leer stehen und somit auf dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Bitte um Stellungnahme, warum hier dennoch Baubedarf bestehen soll. Die Öffentlichkeit hofft auf bezahlbaren Wohnraum, aber wird dieser hier vor allem durch Bauträger auch tatsächlich entstehen? Mit welchem geplanten Preisgefälle muss in etwa gerechnet werden. Ich bitte um Klärung vor der Abstimmung zu dem Bebauungsbeschluss. Wenn Kosten für Tiefgaragen, Gutachten Zaunerrichtungen, Umsiedlungen von Arten zu erwarten sind, kann dann noch bezahlbarer Wohnraum entstehen?

Normalerweise kann bezahlbarer Wohnraum unter der Voraussetzung entstehen, dass das Bauland günstig erworben werden kann. Ist das hier der Fall? Unter welchen Bedingungen, leider ohne Beteiligung der Öffentlichkeit, konnte am Gämsenberg denn Bauland in Spe erworben werden. Unter welchen Voraussetzungen sahen sich die ehemaligen Eigentümer, leider ebenfalls ohne Einbindung der Öffentlichkeit, zum Verkauf animiert? Seit 03.04.1984 scheint ein genehmigter Plan für das Gebiet Gämsenberg vorzuliegen. Was hat sich denn jetzt an diesem sensiblen Gebiet geändert, dass trotz mehrfachen Anfragen in der Vergangenheit bis dato keiner Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt wurde, trotz Bebauungsvorschlägen, die sich in dieses Gebiet durchaus mit ortsüblicher Bebauung gut eingefügt hätten?

3. Zerstörung von filternder, O<sup>2</sup>spendender und klimatisch regulierender Grünfläche :

a) Das Wohngebiet im Schloßlesfeld ist derzeit immer noch trotz mehrmaligen Beschwerden und Einschalten der Polizei durch das Heraufziehen der Abgase (Fabriken, An- und Abfahren des Schifffahrtsverkehrs, usw.) stark belastet. Durch den Wegfall des alten Baumbestandes wird und der Änderung des Flächennutzungsplanes würde somit die bestehende Lage nicht verbessert, sondern ist mit einer Verschlimmerung zu rechnen. An manchen Tagen ist ein Lüften der Wohnung unmöglich, da der Gestank nicht nur als unangenehm empfunden wird, sondern es einem davon regelrecht schlecht davon wird. Bitte gehen Sie der Geruchsbelästigung und den eventuellen dadurch entstehenden gesundheitlichen Gefährdungen bzw. – folgen auf den Grund und klären Sie vor der Erteilung der Nutzungsänderung durch ein Schadstoff-Gutachten ab, wie weiterer Einschränkung der Lebensqualität hier entgegengewirkt werden muss bzw. ob diese bestehenden Belastungen für die neuen Bewohner des geplanten Baugebietes aus gesundheitlichen Gründen, auch im Hinblick auf die bestehende Belastung durch das Verkehrschaos, überhaupt vertretbar sind.

b) Der Rückstau durch den Verkehr am Knotenpunktes Gämsenbergstraße/ Neckarstraße belastet das Schloßlesfeld enorm, da der Verkehr am Knotenpunkt Gämsenbergstraße/Marbacher Straße (L 1124)/Uferstraße (K 1663) vor der Neckarbrücke und in die Marbacherstraße, auch resultierend durch deren Einspurigkeit mit dem neuen leider wenig frequentierten Radweg, nicht abfließen kann. Der Feinstaubausstoß der Autoabgase könnte sich zukünftig durch Elektromobilität eventuell verbessern. Durch das ständige Anfahren und Abbremsen und dem damit verbundenen Abrieb der Reifen und Bremsen ist aber keine Verbesserung, sondern eher eine Verschlechterung zu erwarten. Bitte ziehen Sie für Ihre Beurteilung entsprechende Studien heran bzw. geben Sie diese in Auftrag.

Durch den Wegfall dieser Grünfläche wird keine zukunftsfähige Grundlage für gute Lebensverhältnisse geschaffen.

c) Die Verkehrsuntersuchung 6270, Dezember 2019, zu den verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung Gämsenberg in Ludwigsburg fand am Donnerstag, den 18. Juli 2019 statt. Das Datum, an welchem die Verkehrserhebungen durchgeführt wurden, ist sehr unglücklich gewählt, denn kurz vor

---

den Sommerferien waren schon viele im Urlaub. Deshalb ist dieses Gutachten meiner Meinung nach nur bedingt aussagekräftig und nicht repräsentativ, da die Erhebung in der Ferienzeit stattgefunden hat.

Das Gutachten bestätigt aber definitiv, dass das Stauraumangebot sogar in der Ferienzeit nicht ausreichend ist und alle Rückstaus, die sich weit über 30m gebildet hatten, mit der Kamera gar nicht mehr erfasst werden konnten, folglich die Straßen bereits in der Ferienzeit hoffnungslos überstaut sind. Weitere 120 Autos, die sich auf Grund der Änderung des Flächennutzungsplans in die bereits überstauten Straßen einfügen, sind daher nicht akzeptabel. Das würde bedeuten, bei einer durchschnittlichen Fahrzeuglänge von 3 m und einem Mindestabstand von 1 m würde sich der Stau im schlimmsten Fall immens um 480 m erhöhen. Eventuell in beide Richtungen um jeweils 240 m. Selbst wenn nur 1/3 den PKW nutzen sollte, sind die daraus resultierenden 160 m Stau auf Grund der ansteigenden Umweltbelastung, Geruchs- und Lärmbelästigung nicht akzeptabel, noch dazu würde durch die fehlende Grünfläche die Belastung erhöht. Bereits im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass mit einer Zunahme der Pkw-Motorisierung von 0,5 % p.a. gerechnet werden muss.

Die seit August verkehrende Buslinie 443 über die Neckar- und Gämsenbergstraße auf der Strecke zwischen Ludwigsburg ZOB und Marbach verkehrt in der Haupt- und der Nebenverkehrszeit jeweils im unattraktiven ca. 60 Minuten-Takt. Das bedeutet, der Bus steht im Stau. Dies könnte mit einer eigenen Busspur behoben werden, Leider fehlt hierfür der Platz, auch für einen Fahrrad- oder Fußgängerweg zur Marbacherstraße. Ich spreche mich bereits jetzt dagegen aus, dass hierfür weitere Grünflächen sowie Baum- und Strauchbestände in dem definitiv schon jetzt belasteten Gebiet der Verbreiterung der Straßen zum Opfer fallen. Viele, die bereits jetzt im Stau stehen, nutzen Abkürzungen direkt durch das Wohngebiet Schlösslesfeld, an Kindergärten und Schulen vorbei, in wie weit wurden denn diese zusätzlichen PKWs im Gutachten erfasst. Schon allein diese Tatsache bestätigt, dass das Gutachten bestenfalls als Anhaltspunkt/ Grundlage im unteren Bereich bewertet werden kann und weder der tatsächlichen noch der maximalen Belastung dieses Gebietes entspricht. In der Nebenverkehrszeit, zwischen 20.00 Uhr und 6.00 Uhr sowie an den Wochenenden und Feiertagen, fährt der Bus jedoch nicht. Das bedeutet, um gerade am Wochenende, wenn man Zeit hat mit Familie, Freunden Ausflüge zu unternehmen oder kulturelle Veranstaltungen, Museumsbesuche plant, man auf ein Auto angewiesen ist. Das deckt sich meiner Ansicht nach nicht mit den propagierten Vorstellungen der Mobilität, der besseren Anbindung und dem Verzicht auf den eigenen PKW.

Ist diese Busverbindung denn überhaupt nötig? In wie weit ist diese ausgelastet, lohnt sich diese Anbindung überhaupt? Und für wen würde sich diese Anbindung lohnen bzw. wie wäre eine alternative Anbindung möglich.

d) Um dem Hitzestress durch Klimawandel und dem Rückgang der biologischen Vielfalt einhalt zu gebieten, muss leistungsfähige Grüne Infrastruktur, Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Die Entwicklung und Neugestaltung mit Ziel von verdichteter untypographischer Versiegelung durch Bebauung dieser Grünfläche im Grünen Ring steht im Widerspruch zu diesem besonderen Ort mit hoher Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität am Rand des Naturschutzgebiet. Entgegen den Plänen der Stadt Ludwigsburg für Landesgartenschau Ludwigsburg wird durch die Maßnahme der Flächennutzungsänderung der Stadtteil Schlösslesfeld, obwohl er im Grünen Ring liegt, isoliert und unattraktiv, anstatt in die Zielsetzungen integriert. Die Stärke und die Besonderheit dieses sensiblen Randgebietes Gämsenberg mit der Luftleitbahn Neckar - Fischerwäldle - Steinbruch -Hungerberg- Uferwiesen wird durch Nah- und Nachverdichtung weder respektiert noch durch in 5 stöckiger Bauweise verbessert. Eher wird dadurch Frischluftentstehung, -zirkulation und -leitung unterbunden. Bei der Zukunftskonferenz 2018 wurde klar artikuliert, dass eine Gartenschau in Ludwigsburg alle Stadtteile einbeziehen und

---

für alle Bürger\*innen der Stadt da sein muss, dies ist für den Stadtteil Schlösslesfeld auf Grund der angestrebten Flächennutzungsänderung, basierend auf dem bisherigen Planentwurf von Freivogel Mayer, nicht ersichtlich.

Warum wurde eine Umsetzung von innovativen Konzepten, die Handlungsspielraum für Klimaanpassung und eine Verbesserung der Biodiversität schaffen, bei der Ausschreibung des Architektenwettbewerb nicht berücksichtigt bzw. stand hier nicht im Vordergrund? Warum wird hier nicht in klimaverträgliches Bauen investiert. Hierfür wäre das Gebiet Gämsenberg eher geeignet.

Unwiderlegbar besteht hier ein immenser Widerspruch zum gesamtstädtische Freiflächenentwicklungskonzept (FEK) und dem Klimaanpassungskonzept (KliK), das Ludwigsburg auf die Zukunft gerichtet nachhaltig entwickelt werden kann. Sowohl die bestehenden Verkehrsverhältnisse, als auch das Verkehrsgutachten belegen, dass vor der Änderung des Flächennutzungsplanes ein Verkehrskonzept ausgearbeitet werden muss, das das bereits bestehende Verkehrschaos entspannt und die neue Verkehrsbelastung auffangen kann. Erst dann ist es sinnvoll Entscheidungen über GFZ und GFN bzw. für ein eventuelles Baugebiet zu analysieren und zukunftssträchtig zu planen.

#### 4. Zerstörung der Artenvielfalt

Obwohl der Antrag zur Flächennutzungsänderung am 01./02. Februar 2020 amtlich bekanntgemacht wurde, sind schon vor der Gemeinderatssitzung am 06.11.2019 einschneidende Maßnahmen erfolgt, um auch hier die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fraglich erscheinen zu lassen. Schaffung und Sicherung von Lebensräumen für Fauna und Flora und deren Verbindung wurden nicht respektiert. und soll nun für mindestens 2 Jahre ausgesetzt werden.

a) Bitte um Überprüfung, ob die vertraglich Vereinbarung der Bebauungsdichte in solchem Maß ohne Beteiligung der Öffentlichkeit an diesem besonderen Ort unmittelbar am Naturschutzgebiet rechtens ist.

b) Bis Anfang Februar 2020 lag keine Flächennutzungsänderung vor, dennoch wurde alter Baumbestand scheinbar ohne Zustimmung der Stadt gefällt. Anzumerken ist hierbei, wer war zu diesem Zeitpunkt oder ist Besitzer der Grundstücke am Gämsenberg. Können auf Grund eines Vorkaufsrechtes auf Grünfläche Gämsenberg Veränderungen ohne Ausgleich ausgeführt werden? Ist ein Eintrag im Grundbuch vor solchen Maßnahmen zwingend erforderlich? Unverständlich, dass es gestattet ist, auf einer Grünfläche, für die keine Flächennutzungsplanänderung vorliegt, Bäume zu fällen.

c) Der Öffentlichkeit wurde mitgeteilt, dass es in diesem Gebiet keine Fledermäuse gibt. Dies entspricht allerdings weder den Beobachtungen der Anwohner noch denen der Spaziergänger in diesem Gebiet.

d) Bitte um Klärung der Tatsache, dass ein Bollwerk nicht nur gegen Eidechsen in diesem Gebiet zeitnah zur Veröffentlichung und somit ebenfalls vor Erteilung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte. Dieser Zaun stellt für Igel, Weinbergschnecken, kriechende Insekten einen immensen Eingriff dar. Nicht nachvollziehbar ist, dass auf einer bestehenden Grünfläche solche Eingriffe stattfinden können, ohne dass eine Flächennutzungsplanänderung genehmigt wurde. Besonders betroffen sind durch Entfernung der Nistmöglichkeiten und Rastplätze die Vögel. Schwer zu verstehen, warum den Populationen ihre Erhaltung und Vermehrung für mindestens 2 Jahre entzogen wird, anstatt den klimatisch wichtig Baumbestand zu erhalten und in eine eventuelle Bebauung mit einzubinden.

Ich gehe davon aus, dass die Stadt Ludwigsburg mit NABU und der Naturschutzbehörde in Kontakt steht und dieser von dem Vorhaben dieses Gebiet zu versiegeln, in Kenntnis gesetzt worden ist. Am 20.04.2018 wurde eine Übersichtsbegehung innerhalb der Untersuchungsfläche zur Erfassung geeigneter Lebensräume und Habitatstrukturen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. -arten durchgeführt, diese ist meines Erachtens nicht ausreichend und kann im besten Fall nur als Grundlage für weitere Gutachten bezüglich Artenschutz (saP) gesehen werden.

---

## 5. Zerstörung von Lebensräumen

Nach den Fauna-Flora- Habitat- Richtlinien (Art.12 FFH-RL), den Vogelschutz-Richtlinien (Art.5 VRL) und dem Bundesnaturschutzgesetz (§44 BNatSchG) sind bestimmte Handlungen, die zur Tötung, Zerstörung oder Verletzung einer geschützten Art bzw. ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhequartieren usw. führen verboten.

Entspricht die Errichtung eines Zaunes diesen obengenannten Richtlinien? Zumal zu diesem Zeitpunkt keine Änderung des Flächennutzungsplan vorliegt. Wird hier nicht die Vermehrung nicht nur einer Art verhindert, besonders durch das Abschneiden der Verbindung zum nahen Steinbruch? Dadurch wird allen Tieren, die ihren Fähigkeiten entsprechend, über oder unter dem eingegrabenen Zaun durchzukommen, die Möglichkeit genommen, diesen zu erreichen bzw. von dort erreicht zu werden. Daraus ergeben sich folgende Fragen, um deren öffentliche Klärung ich bitte:

- Warum wurde dieser Zaun errichtet? In der Gemeinderatssitzung am 06.11. 2019 wurde der Öffentlichkeit mitgeteilt, dass nur 2 Eidechsen da waren, deren Aufenthalt aber nicht mehr nachgewiesen werden konnten. Bis voraussichtlich 2022 wird der Faunapopulation ihre Ausbreitung und Vermehrung in dieser Randlage zum Naturschutzgebiet verweigert.

- Wer ist der Auftraggeber für die Errichtung des Zauns?

- Wie hoch sind die Kosten für diesen Zaun?

- Wer trägt diese Kosten für den Zaun bzw. auf wen werden diese schlussendlich umgelegt?

Bitte um Prüfung in wie weit besonders für Insekten, Amphibien, Reptilien, Vögel, Igel, Weinbergschnecken die Nähe zum Naturschutzgebiet, im Besonderen zum Steinbruch, für den uneingeschränkten Zugang für das Fortbestehen essentiell ist. Wurden hier bereits Maßnahmen ergriffen, die mit dem Artenschutz nicht vereinbar sind. Nur eine artenschutzrechtliche Beurteilung bzw. eine Potentialeinschätzung vor allem auf Grund der Tatsache, dass in meinem Garten Igel, Kröten, Blindschleichen, Weinbergschnecken und Laufkäfer usw. vorhanden sind und auf Grund der Nähe zum Naturschutzgebiet, halte ich weder für zweckmäßig noch für ausreichend und in diesem Fall für nicht vertretbar. Das Gutachten wurde für meine Begriffe sehr schnell erstellt, ein saP- Gutachten inklusive Kartierung dauert normalerweise ein halbes bis 1,5 Jahre.

Wurde hier das Wissen eines qualifizierten Artenkenners herangezogen?

Dann müsste doch bekannt sein, dass folgende Tiere unter Naturschutz stehen:

- Maulwurf

Weithin sichtbar sind die Maulwurfhügel, die darauf schließen lassen, dass sich in diesem Gebiet mindestens eine Population befindet.

- Igel

- Weinbergschnecken

Grundsätzlich widerspricht die Errichtung eines schwer überbrückbaren Zauns dem Ausstellungskonzept Mensch und Natur im Einklang: Der Mensch braucht die Natur – nicht umgekehrt.

## 6. Zerstörung der Lebensqualität

Unsere gewohnheitsrechtlichen Verhältnisse werden immens eingeschränkt. Die seit Generationen bestehende Verbundenheit zu Hoheneck wird durch eine Änderung der Flächennutzung stark beeinträchtigt bzw. unwiederbringlich zerstört, denn um scheinbar bezahlbaren Wohnraum in diesem besonders gelegenen Gebiet zu ermöglichen, wird auf Bezuschussung für Stockwerke gesetzt, anstatt auf Nachhaltigkeit und Förderung von klimaneutraler Bebauung. Ist das am Stern stehende Mikrohaus wirklich nur als Prestigeobjekt gedacht. Anstatt die Möglichkeit, auch im Hinblick auf die Bewerbung für die Landesgartenschau, in Anspruch zu nehmen, ein innovatives Vorzeigequartier, wie zum Beispiel das Solardorf ,

---

entstehen zu lassen und hierfür Förderungsmittel z.B. von Bund und Ländern, der EU für ein kreatives Europa zu erhalten, wird auf so viel Profit, koste es was es wolle, gesetzt.

Meine Großeltern haben ganz bewusst, dieses Grundstück als Bauplatz für ihr Eigenheim ausgewählt, da der Blick auf Hoheneck Ihnen wichtig war. Ich kann mich noch gut erinnern, wie sie mich auf den Arm genommen haben, mir Geschichten über die steilen Weinberge, Trockenmauern, Nebelschwaden und Märchen von der Burgruine erzählt haben, die ich dann meinen Kindern weitererzählt habe. Nach wie vor ist für unsere Familie der freie Blick, der natürlich durch Bebauung in den vergangenen Jahren etwas eingeschränkt wurde, ein wichtiges Stück Lebensqualität.

Es war schon immer so und ich möchte weder die Erinnerungsträchtige Aussicht noch die Verbundenheit mit den Angehörigen, die auf dem Hohenecker Friedhof ihre Ruhestätte gefunden haben, missen. Eine unästhetische Bebauung, die uns durch enorme Höhe den restlichen noch verbleibenden Blick auf Favoritenpark, Burgruine und die Weinberge und auf den Neckars nehmen würde, widerspricht daher unserem Recht auf Bestandsschutz und auf Erhalt unserer Lebensqualität. Daher spreche ich mich gegen die Änderung des Nutzungsflächenantrag mit einer bis zu 5- stöckigen Bebauung aus.

Ich bin der Überzeugung, dass es mein Recht ist, diese bestehende Gegebenheit für mich und meine Nachkommen weiterhin in Anspruch nehmen zu können, identitätsstiftend, angemessen und den Bedürfnissen der Menschen vor Ort entsprechend. Nachhaltige alternativ gebaute Häuser müssen nicht von vorne herein höhere Kosten bedeuten, sind hingegen im Unterhalt zu konventionell gebauten günstiger (siehe hierzu Artikel 8./9. Februar LKZ Immobilien, Wie gelingt nachhaltiger Hausbau). Die Aussagen der Stadt, besonders auch auf den gedruckten Flyern zur Landesgartenschau und die Diskrepanz zu den Ausschreibungen und Zielsetzungen eines Architektenwettbewerbes für die Bebauung dieses Gebietes führen nicht nur zu erheblichem Unmut, sondern hinterlassen das Gefühl für dumm verkauft zu werden. Für mich besteht hier keine Vertrauensbasis, die auf eine positive Bebauung hoffen ließe, daher spreche ich mich gegen die Flächennutzungsänderung mit dem Ziel konventionell, so hoch wie möglich zu bauen, vor allem aber gegen die gesetzten Vorgaben im Punkte Dichte der Bebauung und grundlegenden Bedingungen/ Vorgaben der Einheiten für die Vergabe des Architektenwettbewerbs aus. Die erhöhten Baumassen im Norden können demnach nicht mit einer Entlastung im südlichen Bestand begründet werden, wenn die Anforderungen von vorn herein überdimensioniert gesetzt wurden und der ortsüblichen Bebauung mit Nichten entsprechen. Es mag sein, dass die Sichtachsen weitestgehend für die unmittelbaren Anwohner erhalten bleiben, aber in wie weit werden diese für die übrigen Anwohnern fortbestehen. Hierzu möchte ich bemerken, dass die Sichtachse immer davon abhängt in welcher Position sich der Sehende befindet. Nach meinen Erfahrungen sind Sichtachsen dementsprechend flexibel und nicht stationär in einer Richtung verankert.

#### 7. Zerstörung/ Wertminderung des bestehenden Grundbesitzwertes und der Immobilie

Den gewohnheitsrechtlichen Anspruch auf Ruhe in der Sackgasse sehe ich durch eine eventuelle Bebauung unwiederbringlich zerstört. Durch den Zuzug würden sämtliche Einliegerstraßen stark frequentiert, um Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel, Schule, Kindergärten zu erreichen. Diese Belästigung sowie die bereits bestehende Belästigungen, durch nicht ausreichend vorhandene Parkplätze für die bisherigen Bewohner durch nicht ausreichend vorhandene Parkplätze weder für die eigene Gäste der bisherigen Bewohner, noch für Besucher der Jugendherberge, des Altersheim sowie für die Geschäftsleute, die im Gut Harteneck verkehren, wird durch weitere Parkplatzsuchende nicht verbessert sondern endet im Chaos. Das weiteranhaltendem Zuparken durch weitere Kraftfahrzeuge im Besonderen von LKWs und PKWs entlang der Straße und vor und gegenüber bestehender Einfahrten ist unzumutbar.



---

Die Änderung der Flächennutzung führt dazu, dass mein gewohnheitsrechtlicher Anspruch auf Erhalt meines Besitzstandes nicht mehr gegeben ist, da die geplante Bebauung hierbei kein wertbildender Faktor für meinen Grundbesitz/ Immobilie ist, sondern zu einer erheblichen Wertminderung führt. Hierzu bitte ich um verbindliche Stellungnahme, wie Sie diesen Verlust für die Eigentümer im Schlösslesfeld auffangen, ausgleichen bzw. zu kompensieren gedenken. Nebenbei bemerkt spielt hierbei das „Bonbon“ der direkten Busanbindung nach Marbach mit oder ohne Stau keine Rolle.

Fazit:

Ich fordere Sie daher auf, auf Grund der bestehenden jahrzehntelangen Verweigerung dieses Gebiet als Bauland freizugeben und die immense Belastung der Lebensqualität für die derzeitigen An- und Bewohnern im Ortsteil Schlösslesfeld sowie deren Besucher, Spaziergänger und Wanderer als auch die zukünftig zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Bewohner der Gebiete Hartenecker Höhe und Oßweil der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht stattzugeben.

Ich spreche mich hiermit gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aus, wenn dies die Voraussetzung für die Realisierung des anscheinend qualitätsvollen Entwurf mit maßstäblich, untypographisch vor allem aber zu hochstöckigem Übergang zum nördlichen Naturschutzgebiet des Planentwurf von Freivogel Mayer Architekten, dient bzw. dessen Umsetzung bedeutet.

Für meine Begriffe würden mit der Genehmigung der Flächennutzungsänderung nur Nachteile entstehen und keinerlei Vorteile oder Verbesserung der bestehenden Verhältnisse. Leider ist mit dieser Planung am Gämsenberg entgegen des Ausstellungskonzept Mensch und Natur im Einklang nicht erkennbar, wie durch diese Flächennutzungsplanänderung ästhetische Wahrnehmung durch hochstöckige Bauwerke geschult werden und natürliche Schönheit gemeinschaftlich erlebt werden kann.

Ich bitte Sie mir das Datum der jeweiligen Veröffentlichung der noch notwendigen angefertigten Gutachten mitzuteilen und amtlich bekannt zu geben.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### **III) Anregungen/Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 im Rahmen der förmlichen Beteiligung um Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung gebeten.

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

- Syna GmbH
- Ampirion GmbH

- 
- Ericsson Services GmbH
  - Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
  - Bundeswehr
  - IHK Region Stuttgart
  - Polizeipräsidium Ludwigsburg
  - Handwerkskammer Region Stuttgart
  - PLEdoc GmbH
  - Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH

**Folgende Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:**

**1. Regierungspräsidium Stuttgart**

Raumordnung

Die 33. Änderung betrifft die Fläche „Gämsenberg“ in Ludwigsburg. Der Bebauungsplan hierzu wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Bislang enthält die Begründung des FNP noch keine ausreichende Bedarfsbegründung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Entgegen den Ausführungen auf Seite 6 der Begründung, hat das Regierungspräsidium Stuttgart einer reduzierten Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, noch nicht beplanten Fläche „Obweil Nord-Ost“ von derzeit noch ca. 27 ha mit nur 10 ha nicht zugestimmt. Es wurde lediglich mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht gegen einen geplanten Flächentausch keine Bedenken bestünden.

Nach Nr. 3.2 der o.g. Hinweise des Wirtschaftsministeriums zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 ist unter bestimmten Voraussetzungen die erforderliche Bedarfsbegründung „bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechend dargestellte Bestandsflächen (Flächentausch)“ deutlich erleichtert. Die Hinweise sind für die Genehmigungsbehörde bindend. Das Vorliegen der in Nr. 3.2 genannten Voraussetzungen eines vereinfachten Flächentauschs wurde uns im Januar 2020 mitgeteilt, sodass wir davon ausgehen, dass das bestehende Defizit ohne größeren Aufwand ausgeräumt werden kann.

**Anmerkung der Verwaltung:**

Die Bedarfsbegründung wurde angepasst und dem Regierungspräsidium Stuttgart erneut zugesendet.

**Rückmeldung Regierungspräsidium vom 18.08.2021:**

Die Begründung und die darin enthaltene Berechnung des Flächenbedarfs nach den Plausibilitätshinweisen für die nächsten 15 Jahre ist geeignet, den Flächenbedarf für die 33. FNPÄ darzulegen. Allerdings sollte auf S. 6 unter Ziff. IV. 3. 2 der Flächenumfang des Potentials „Grünbühl West“ angepasst werden. Aus den Ausführungen auf S. 7 unter Ziff. IV. 4. ergibt sich, dass der Flächenumfang des Potentials „Grünbühl West“ 3,9 ha und nicht wie unter Ziff. IV. 3. 2. angegeben 11,6 ha beträgt. Dies entspricht wohl vielmehr der Summe der aktivierbaren Flächenpotenziale.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der angemernte Schreibfehler wurde in der Endfassung der Begründung korrigiert. Mit der Anpassung der Begründung und der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart sind die formalen Bedingungen für die FNP-Änderung und eine spätere Genehmigung erfüllt.

---

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt.*

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

Für die Öffentlichkeit bestand die Gelegenheit, im Zeitraum vom 12.04.2021 bis 21.05.2021 im Rahmen der förmlichen Beteiligung die Planung einzusehen und Anregungen/Stellungnahmen vorzubringen.

**Folgende** Anregungen/Stellungnahmen wurden vorgebracht:

##### **1.) Öffentlichkeit 1**

(Schreiben vom 20.05.2021)

Mein Einspruch betrifft folgende Bereiche:

- Ästhetische Aspekte der Fern- und Nahwirkung der hoch, massiv und dicht geplanten Gebäude.
- Verlust der Privatsphäre. Auf kompletter Breite schauen Fremde in Haus und Garten. Das höchste Gebäude der südlichen Reihe wird zusätzlich noch am nächsten an die Grundstücksgrenze gerückt!
- Sorgloser Umgang mit Steuergeldern durch unvorhersehbare Kostenentwicklung und eventueller Nebenwirkungen auf Bestandsbebauung (s. Bodengrundgutachten)
- Umgang mit Fauna und Flora (s. Umweltgutachten)
- Verschlechterung der Lebensqualität durch Lebenszeitverlust durch Verkehrszunahmen – s. Verkehrsgutachten außerdem durch Lärm (Bus – Anwohner(verkehr)).
- Beeinträchtigung der Gesundheit- über eine weitere Verschlechterung der ohnehin schon schlechten Luftqualität durch Verkehr/Industrie: Asphaltwerk. Zusätzliche Erwärmung durch Versiegelung und Baukörper (s. Verkehrsgutachten /s. Klimagutachten).
- Sorgloser Umgang mit späteren Bewohnern der Neubau-Häuser (s. Beschattungsstudie)
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit
- Die Wohnungsknappheit als Hauptargument der Bebauung- Ludwigsburg bedarf keiner zusätzlichen Luxusbebauung. – Zahlen Wohnungssuchender (veraltet - absichtlich?!) hoch beschrieben. s. Abschnitt Wohnungsknappheit

Ästhetische Aspekte der Fern- und Nahwirkung der hoch, massiv und dicht geplanten Gebäude, welche keinen Bezug zum gewachsenen Bestandsbau aufweisen  
„Eine Bürgerveranstaltung mit einem Schaugerüst wird von Seiten der Stadt als nicht ziel-führend“ erachtet, - das alternativ zur Ansicht stehende Wettbewerbs - 3D Modell zeigt stellenweise weitaus geringere Bebauungshöhen als im Bebauungsplan als Maximalwerte verortet sind (v.a. auch in Richtung Bestand) und kann somit nicht die Auswirkungen „real“ verdeutlichen. Die Höhen der Neubauten sind durchgängig ca. auf Traufhöhe des Bestandes. Es ist also keine Alternative und täuscht falsche Tatsachen vor!

---

- Das Neubaugebiet hat keinen Bezug zum gewachsenen Bestandsbau und verändert somit den Charakter des Viertels komplett. Das Gebot der Rücksichtnahme wird missachtet. Ludwigsburg verliert an Attraktivität aus der Nähe und der Ferne.

#### Zum Bodengrundgutachten

Das Gutachten von 2018 fußt auf wagen Vermutungen, da Probebohrungen nach maximal 4,6m Tiefe abgebrochen und die Ergebnisse auf andere Stellen übertragen wurden.

„Genauere Erkenntnisse zu Trennflächengefüge, Tragfähigkeit und Schichtwasser sind nur durch zusätzliche Kernbohrungen zu erreichen.“ (Bodengrundgutachten)

Gibt es mittlerweile genauere Erkenntnisse?

Vorbereitende Maßnahmen auf Folgeschäden am Bestand (- auch auf Stein gebaut) durch event. Meißelarbeiten etc. sind nicht erkenntlich.

Statt Entsiegelungen an anderer Stelle werden hier weitere Flächenversiegelungen und -verdichtungen durchgeführt. Sind die Folgen bei zunehmenden Extremwetterlagen so leicht absehbar? Oder können doch Probleme für den Neubau sowie auch für den Bestand –Rückstau- entstehen? Es wurden 2021 Versickerungstests durchgeführt: Wo findet man die Ergebnisse derselben? Sind die Auswirkungen auf den Hang im Gesamten (inkl. landschafts-geschütztem Steinbruch) absehbar?

#### Zum Umweltgutachten

Es fehlen Hinweise zum Umgang mit Rückzugsorten geschützter Arten (Maulwürfe /Eidechsen/ Blindschleichen) in der Bestandslage /Grenzlage im Süden des Reptilienzauns in Bezug auf Baugrubenbefestigung, Einfriedung etc..

#### Zum Verkehrsgutachten

Die Verkehrslage ist schon jetzt problematisch, leider von Verbesserungsansätzen und Verkehrskonzepten keine Spur!

- „Lediglich das Angebot an Elektro-Lastenrädern und das Angebot an Bike-Sharing kann zu einer Reduktion des MIV führen. Zwingende Voraussetzung ist aber ein entsprechendes Angebot an Radinfrastruktur“.

- Bikesharing als einzige effektive Maßnahme zur Entlastung fällt zumindest in Richtung Neckar aus. In den Stoßzeiten führen Lastenräder zu zusätzlicher Verstopfung der Straßen vom/zum Neckar, da sie aufgrund ihrer Breite schwierig zu überholen sind.

- Der steile Fußweg bzw. alternativ die vielbefahrene Straße ohne Radweg ist eine Zumutung für Radnutzer. Dies gilt übrigens auch in Richtung Stadt, entlang der Neckarstraße.

- Die Methodik des Verkehrsgutachtens scheint mir fragwürdig: „Alle Rückstaus über 30 m konnten von der dort installierten Kamera nicht erfasst werden.“ Ist es so schwierig, eine weitere Kamera zu installieren?

- Die Parkplatzsituation im unteren Schloßlesfeld wird bei dieser Planung katastrophal. Die 20 öffentlich ausgewiesenen Stellplätze für Besucher etc. stehen zukünftig in verstärkter Konkurrenz zur geplant erweiterten Jugendherberge, dem zukünftig ausgebauten Pflegeheim und dem sicher bald wieder auflebenden Schlossgut Harteneck. Weiterhin würden bei einer Verlängerung der Buslinie 422 weitere Stellplätze im südlichen Bereich der Waliserstraße zum Opfer fallen und die Lage zuspitzen.

---

Zum Klimagutachten und Beschattung - zusätzliche Aufheizung des Wohngebietes

- Schon die Dokumenten- Überschrift des Gutachtens im Browser, „*Göttingen im Greitweg Rev01*“, lässt an der Sorgfalt der Erstellung desselbigen zweifeln (s. Anlage), gilt auch für die minimalst veränderte „3.Revision“, die in der Fußzeile eigentlich die 2.Rev(ision) anzeigt.

- Das Gutachten ist so formuliert, dass zumindest ich als Laie nicht durchweg folgen kann. Zieht man Experten, wie z.B. Herrn Hertle vom *ifeu* zu Rate, wird einem schnell klar, dass keine nachvollziehbare Offenlegung der Datengrundlage vorhanden ist! Aber das beginnt schon im Einfachen: An welchem Tag wurde gemessen? Welche Temperaturen herrschten tagsüber, als die Messung um 4Uhr morgens stattgefunden hat? Wie genau wurde gemessen?

Kurzum es fehlt an Transparenz!

Zusätzliche Aufheizung des Wohngebietes statt Temperaturabnahme. *„Ludwigsburg wird besonders stark von der zunehmenden Hitze betroffen sein. Sowohl die Durchschnittstemperatur, als auch die Zahl an Hitzetagen, Tropennächten, sowie die Dauer von Hitzeperioden werden zunehmen.“* Quelle: Stadt Ludwigsburg, *Klimaanpassungskonzept „KliK“* (s. dort auch „sehr hohe“ Bevölkerungsvulnerabilität der Stadt Ludwigsburg)

Soviel kann ich als Laie erkennen- noch ist es (manchmal) an den zunehmend\* heißeren Tagen nachts relativ kühl. Größere Gebäudemassen im Bestand in ähnlicher Ausrichtung, wie die geplante Bebauung z.B. zwischen Mainzer-Allee und Max-Hollandstraße (und auch oberhalb) zeigen schon jetzt sehr unangenehme Zustände (s. Bilder der Anlage und *Stadtklimaanalyse*). Die erhöhte Temperatur hat auch auf den umgebenden Bestand negative Auswirkung. Im Gutachten ist kein Hinweis auf Einflüsse des Neubaus auf die zukünftige Wärmeentwicklung ersichtlich, jedoch wird schon bei Messungen klar, dass der wenig voluminöse Baubestand im Schlösslesweg die Temperaturwerte auf dem leeren geplanten Bau-Areal deutlich anhebt (auf dem leeren Bau-Areal liegt sie im Schnitt bei 16,9°C) *„Das Temperaturfeld wird am Südrand durch die Bestandbebauung beeinflusst. Die hier auftretenden Werte liegen in einer Größenordnung von 18,0°C bis 18,5°C“!* Wenn schon die kleine Bestandsbebauung zu solchen Veränderungen führt, was ist dann durch die massiven, hochgedämmten Baukörper zu erwarten? Zu befürchten wäre, dass der Bestand eine deutliche Temperaturzunahme erfährt (s. Blockbebauung Schlösslesfeld, wie vorher erwähnt), auch wenn die Dächer der Neubauten begrünt sein werden. *„Eine intensive Begrünung sowohl des Straßenraumes als auch des geplanten Quartiers mit Bäumen steigert die Aufenthaltsqualität im Freien beträchtlich“* heißt es im Gutachten- dies wäre eine gewisse Entlastung. Dieser Entlastung stehen folgende Punkte entgegen:

- Auf 60cm Erdaufbau über der Tiefgarage sturmfeste Bäume zu pflanzen funktioniert nicht. In der Hartenecker-Höhe wurden selbst niedrige Tiefgaragenbepflanzungen entfernt, da sie zu invasiv wurden. Eine sturmfeste Bewurzelung größerer Bäume ist nicht möglich.

- Die Dachbegrünung sorgt bei den immer größer werdenden Hitzeperioden nur bei Bewässerung einen Ausgleich zu schaffen. Ansonsten heizt sich die trockene Erd-schicht einfach mit auf.

- Vor den Gebäuden im Süden wäre es denkbar und wünschenswert, Bäume zu pflanzen, doch das führt zu zusätzlicher Verschattung, die in unteren Bereichen im Spät-sommer eh schon nicht akzeptabel ist (s. Beschattungsgutachten *Besonnungssituation am 23.09...* *„auf den untersten beiden Etagenebenen, eine gemäß DIN 5043-1 ausreichende Besonnungsdauer wird hier verfehlt.“*).

- Der großzügig angedeutete Baumbestand/Bewuchs im angrenzenden Altbestand existiert so de facto nicht und der restliche Streuobstwiesen- und Heckenbestand wird höchstwahrscheinlich eliminiert.

---

#### Die Beteiligung der Öffentlichkeit

In mehreren Veranstaltungen konnten Belange der Öffentlichkeit an die planenden Stellen herangetragen werden, so auch im Ersten Treffen vor der Wettbewerbsauslobung – gut so.

Schon vor Auslobung des Wettbewerbes wurden dort alle Größen der Planung angeprangert und Bedenken geäußert und Alternativen vorgeschlagen ohne je bedacht zu werden. So fühlt sich dies im weiteren Prozess bisher leider weiterhin an.

Verkürzte Darstellungen von Bürgerargumenten in Abwägungen helfen dabei auch nicht weiter.

Wohnungsknappheit in Ludwigsburg existiert, aber nur im niedrigen Preissektor

Abschließend möchte ich auf das „Ziel Wohnraumschaffen“ aufgrund von Wohnungsmangels eingehen, welches als Begründung für das gesamte Projekt gilt.

Die Gämsenberg Bebauung sieht im Schnitt 25% preisgedämpftes Wohnen vor, die restlichen 75% werden Luxuswohnraum.

Die Bevölkerungsbewegung in Richtung Ludwigsburg war laut statistischem Landesamt (s. Anhang) und der Stadt LB in den Jahren 2015-2019 im Stadtbereich durchgängig überschaubar und ist tendenziell rückläufig, auch wenn dies Stadt in den Abwägungen dies mit „nicht nachvollziehbar“ etikettiert hat. Die Einwohnerentwicklung im gleichen Zeitraum ist seit 5 Jahren quasi stagnierend, 2019-2020 sogar leicht rückläufig. ([https://www.ludwigsburg.de/start/stadt\\_buerger/statistik.html](https://www.ludwigsburg.de/start/stadt_buerger/statistik.html)).

Der aktuelle Leerstand auf dem Markt – im Bereich des nicht preisgedämpften Wohnens beträgt laut *ImmobilienScout24 im Stadtbereich LB* 106 Wohnungen zum Kauf und 80 Wohnungen zur Miete und im gesamten Kreis ca. 495 zum Kauf bzw. 314 zur Miete (Stand 17.5.) an Luxuswohnungen mangelt es also definitiv nicht!

Auch weitere nur über Makler laufende Angebote sind noch nicht mitgezählt.

Als Haupt-Begründung für das Baugebiet werden Mietgesuche Stand Ende 2019 in Höhe von 1749 Haushalten angegeben. Dies entspricht nicht dem aktuellen Stand. Aktuell (Stand 17.5.21) sind laut telefonischer Auskunft mit der Wohnbau-LB ca. 1200 Haushalte auf der Mietgesuchwarteliste. Aus diesem Grund fordere ich Sie hiermit auf, die aktuellsten Zahlen (auch vorläufige) zu nennen!

Zählen wir nun alle Wohneinheiten der genehmigten Wohnprojekte der Stadt LB zusammen, kommt man auf ca. 1432 Wohneinheiten.

„In der Summe könnten in allen Baugebieten so in mehreren Jahren etwa 1.600 neue Wohneinheiten entstehen, von denen ein nennenswerter Anteil auch Mietwohnungen sein sollen.“ (ohne Gämsenberg)

<https://www.ludwigsburg.de/start/stadt+entwickeln/wohnbaupotentiale.html>

Mit der Strategie, so viele Wohnungen wie möglich auf den Markt zu bringen, um den Miet-spiegel durch erhöhte Konkurrenz zu senken, mag es auf den ersten Blick funktionieren. Allerdings wird bei den zur Zeit ortsüblichen Kaufpreisen von 6000-7000€ pro qm Wohnfläche schnell klar, dass die „normalen“ Kalt-Mieten bei 15-17€ aufwärts pro qm liegen werden, um „rentabel“ arbeiten zu können. Somit können sich nur Menschen mit größeren, gesicherten Einkommen eine Wohnung für sich selbst leisten, bzw. mieten.

Es ist klar, dass die Wohnungsbau LB und andere Bauträger massenhaft Anfragen zum Erwerb von Immobilien haben. Menschen mit Geld möchten investieren, doch ist es wohl bei der Bevölkerungsentwicklung, dem momentanen Wohnungsstand und all den anderen laufenden Bauprojekten keine Aufgabe der Stadt Ludwigsburg/des Gemeinderats, wohl-situierten Menschen und Firmen Hilfe bei der Geldanlage zu leisten. Und dabei nur, weil man geschickt an Landfläche gekommen ist, die Prinzipien der Stadtentwicklung über Bord zu werfen! Damit ist z.B. das Abweichen vom Grundsatz der Innen-

---

Außenentwicklung gemeint, aber auch die fehlende durchgängige Beratung des Gestaltungsbeirates zum Projekt.

Fazit:

- Viele der präsentierten Gutachten und Punkte des Bauvorhabens sind nachbesserungswürdig und führen mich zur Aufforderung, das Bauvorhaben, trotz oder gerade wegen der fortgeschrittenen Lage nochmals gründlich zu überdenken.

Aus vielerlei Hinsicht wäre wohl das waldarme Ludwigsburg besser beraten, den Gämsenberg aufzuforsten, zum Beispiel auch um Grünen-Ring nicht vergrauen zu lassen.

Doch da bleibe ich lieber realistisch und fordere eine deutliche Reduktion der Bauhöhe und –dichte, bei gleichbleibender Anzahl preisgedämpfter Wohnungen.

- Durch Reduktion der Bauhöhe und Dichte sowie die Vergrößerung der Gebäudezwischenräume, also somit weniger Wohneinheiten, würden viele oben angesprochene Bedenken abgeschwächt. Weniger Parkplatz-, und Verkehrsprobleme, Beschattungsschwierigkeiten. Eine geringere Gefährdung der Gesundheit sowie eine Steigerung der Lebensqualität für alle Beteiligten würden immer noch genug Geld in die Kassen der Bauträger fließen lassen (s. Abb. Vulnerabilitätsstudie –aus dem Klimaanpassungskonzept Ludwigsburg im Anhang).

- Ich fordere weiterhin dringend den Aufbau eines Schaugerüsts nach dem Schweizer Vorbild, wie von OB Knecht und vielen Fraktionen für Bauprojekte befürwortet wurde. Dies hilft etwaige Sorgen abzuschwächen bzw. Planungsschwächen hervorzuheben, da es zumindest optisch nichts zu verbergen gibt.

Alternativen und sicher günstiger wären z.B. ein 3D virtual reality Model mit den richtigen Bauhöhen und / oder kurzzeitige „Luftballonschnurgerüste“ mit Heliumluftballons.

Ich weiß, es wurde viel Zeit investiert und nachgedacht, aber das schwäbische Denken, der Entscheidungsgremien „jetzt haben wir schon alles soweit und machen schon so lange dar-an herum“ kann kein Argument für eine Zustimmung zu einer lange nachwirkenden problematischen Entscheidung sein!

*Abschließend zitiere ich gerne die schönen Leitsätze im „Masterplan Grün in der Stadt“: „Die Wohn- und Lebenszufriedenheit der Ludwigsburger Bürgerinnen und Bürger lässt sich durch Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität steigern. Ludwigsburg nutzt die Chance, die historisch grüne Stadt hin zu einem gesunden, umweltfreundlichen und angenehmen Wohn-umfeld zu entwickeln.“ Wann möchten Sie mit einer derartigen Stadtentwicklung beginnen, wenn nicht jetzt?*

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

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Die Rahmenbedingungen für die Bebauung sind vom Gemeinderat gesetzt worden. Die Stadtverwaltung hat daraufhin einen transparenten Prozess aufgesetzt, um unter Abwägung aller Interessen die bestmögliche Qualität der Neubebauung zu erzielen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die umfangreichen Einwendungen und Stellungnahmen aus Gründen der Übersichtlichkeit

---

zusammengefasst dargestellt, beantwortet und Abwägungsvorschläge eingebracht, die vom Gemeinderat im Rahmen der Entwurfsbeschlussfassung beschlossen wurden. Im Flächennutzungsplan-Verfahren wurden alle Stellungnahmen komplett dargestellt.

Die Aussage, dass Wohnungsknappheit nur im niedrigen Preissegment existiert, kann nicht nachvollzogen werden. Der neueste „Cityreport Ludwigsburg“ des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) Süd vom Frühjahr 2021 sieht keine Trendwende bei der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken, Wohnungen und Häusern (LKZ vom 12.08.2021). Der Leiter des Instituts, Stephan Kippes, wird in der Stuttgarter Zeitung vom 18.08.2021 zitiert: „Ludwigsburg ist eine gefragte Gegend mit viel zu wenig Bautätigkeit.“ Weiter heißt es: „Besonders groß ist das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in der mittleren Preisklasse“.

Die Aussage, dass 75 % der Wohnungen im Baugebiet Gämsenberg Luxuswohnraum werden wird, kann nicht nachvollzogen werden und entspricht nicht den Tatsachen. Es wird nach den bisherigen Planungen eine Mischung von verschiedenen Wohnungsgrößen geben (jeweils ca. ein Drittel 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen).

Dass die Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren stagniert hat oder derzeit sogar leicht rückläufig ist, ist dem aktuell fehlenden Angebot an adäquatem Wohnraum geschuldet. Hier soll auch mit dem Wohnungsangebot am Gämsenberg gegengesteuert werden.

Zum Stichtag 31.12.2020 standen 1.417 Haushalte (das entspricht ca. 3.200 Personen) auf der Warteliste der städtischen Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) für eine Wohnung. Nicht eingerechnet sind Personen, die auf der „Notfall-Liste“ stehen. Dies macht deutlich, dass die Lage am Wohnungsmarkt in Ludwigsburg sehr angespannt ist und weiterhin dringend neuer (Miet-)Wohnraum geschaffen werden muss. Auch die Aufnahme der Stadt Ludwigsburg in die Städte mit „Mietpreisbremse“ am 04.06.2020 bestätigt dies, d.h. für Ludwigsburg ist ein „angespannter Wohnungsmarkt“ nachgewiesen.

Näheres, insbesondere der „Bedarfsnachweis“ zur Entwicklung des Baugebiets Gämsenberg, ist der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 „Gämsenberg“ zu entnehmen.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## **2.) Öffentlichkeit 12**

(Schreiben vom 21.05.2021)

Das Planareal ist verkehrstechnisch nicht sinnvoll erschlossen/ kostentechnisch nicht sinnvoll zu erschließen. Das vorliegende Verkehrskonzept zeigt das Dilemma präzise auf.

Ich bitte die Stadtverwaltung und den Gemeinderat eindringlich, das Verkehrsgutachten nicht nur zur Kenntnis zu nehmen, sondern auch Maßnahmen daraus abzuleiten.

- a) vollkommen überlastete Knoten werden noch mehr belastet
- b) keine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung für Radfahrer Richtung Neckar möglich



---

c) Parkmöglichkeiten vollkommen unzureichend Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Warum muss eine derart starke Verdichtung im planungsrechtlichen Außenbereich stattfinden? Vor diesem Hintergrund widerspreche ich der Flächennutzungsplanänderung. Das Areal ist nicht sinnvoll geeignet für ein Projekt dieser Größe.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens. Durch die Flächennutzungsplanänderung wird ermöglicht, Wohnraum zu schaffen. Die Ausgestaltung des Wohngebietes obliegt dem Bebauungsplan. Die konkrete Dichte des Baugebiets oder die Gebäudetypologie werden daher nicht im Flächennutzungsplan geregelt, sondern über den Bebauungsplan.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**3.) Öffentlichkeit 25**

(Schreiben vom 16.05.2021)

Einspruch 1: Das Artenschutzgutachten ist nicht ausreichend und es fehlen wesentliche Themen (s. Anhang). Insbesondere ist die ökologische Vielfalt, die hier existierte nicht berücksichtigt worden.

Einspruch 2: Die Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht eklatant dem Ziel Grünschnitten zu erhalten. Durch die Bebauung ist die letzte verbleibende Grünschnitte nach Ludwigsburg Innenstadt aus Richtung Osten verbaut. Dies hat massiven Einfluss auf das lokale Klima in Ludwigsburg. Details. s. Anhang.

Einspruch 3: Die Versiegelung der Landschaft durch die Häuser, Fundamente, Tiefgaragen, Müllplätze und Einfahrten wird zu Problemen bei stärkeren Regenfällen führen. In der Folge muss das Wasser über die Neckartalstrasse abgeführt werden. Der Steinbruch ist zum Versickern zu klein. Schäden an der Flora und Fauna des Steinbruchs sind zu erwarten.

Ich bitte die Flächennutzungsplanung entsprechend anzupassen. Dies bedeutet nicht zwangsläufig keine Bebauung, sondern eine reduzierte Bebauung wäre ausreichend.

Übersicht

Das geplante Baugebiet Gämsenberg liegt innerhalb des grünen Ringes von Ludwigsburg. Dessen hohe Bedeutung für das Stadtklima und die Natur wird gut in den aktuellen Bewerbungsunterlagen von Ludwigsburg für die Landesgartenschau<sup>1</sup> erläutert. Demnach ist eine Stärkung der Grünflächen essentiell für das Klima in der Stadt, sowie die Biodiversität im Raum Ludwigsburg aktuell sowie in der Zukunft. Parallel zur Bewerbung für die Landesgartenschau wird nun einen zentralen Bereich der Bewerbung betreffend eine sehr massive Bebauung vorgeschlagen. Diese stellt in der geplanten Ausführung einen herben Einschnitt dar. Im folgenden werden wesentliche Kritikpunkte an der geplanten Bebauung aufgeführt.

Kritikpunkte an der Bebauung

---

- Die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima in Ludwigsburg sind vollkommen offen. Das sogenannte Klimagutachten weist methodisch und inhaltlich eklatante Schwächen und Fehler auf. Es u.a. enthält keine Analyse der Situation nach der Bebauung und insbesondere keinen Vergleich „vor gegen nach der Bebauung“. Stattdessen führt es im entsprechenden Kapitel nur Vermutungen an. Im Gegensatz zur Darstellung im sogenannten Klimagutachten ist davon auszugehen, dass die massive geplante Bebauung im Fall von kritischen Wetterlagen (Inversionswetterlage, bzw. austauscharme Sommer- oder Winterwetterlage) aufgrund des Entfalls einer wesentlichen östlichen Frischluftschneise zu einer Verschärfung der Feinstaubproblematik und zu einem Temperaturanstieg in Ludwigsburg führen wird. Details sind in der Stellungnahme zum Klimagutachten zusammengefasst.

- Positiv am Klimagutachten ist die Analyse der Beschattung. Das Ergebnis zeigt aber, dass durch zu dichte Bebauung die Beschattung der entstehenden Wohnungen unzulässig ist.

- Es gibt im Schlösslesfeld abgesehen von zwei Bäckern keine echte Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf. Ferner ist für alle Erwerbstätigen davon auszugehen, dass sie ihrer Tätigkeit nicht im Schlösslesfeld nachgehen, sondern mindestens morgens und abends zu ihren Arbeitsstätten fahren müssen. Eine einfache Zählung im Schlösslesfeld zeigt, dass die Anzahl an Autos pro Wohneinheit im Schlösslesfeld oberhalb von 1 liegt. Es ist nicht davon auszugehen, dass dies für das neue Wohngebiet im Gämsenberg anders wird. Daraus ergeben sich zwei Probleme:

- Das Verkehrsgutachten zeigt, dass die Situation bereits heute an kritischen Punkten sehr schlecht ist und zu massiven Staus führt. Schon bei einer konservativen Annahme der zusätzlichen Belastung aufgrund der Anzahl an Wohneinheiten im geplanten Baugebiet (dies entspricht den Annahmen des Verkehrsgutachtens), wird die Verkehrssituation gemäß der Berechnungen im Verkehrsgutachten dramatisch schlechter. Die bisher geplanten Maßnahmen sind gemäß Verkehrsgutachten nicht ausreichend, bzw. es werden keine echten Maßnahmen zur Verbesserung vorgestellt.

- Die Parkplatzsituation ist bereits heute knapp im Schlösslesfeld und wird im Bereich Gämsenberg bei der geplanten Bebauung dramatisch, da nur 1 Parkplatz pro Wohneinheit geplant ist. Demnach müssen schon Bewohner ihre Fahrzeuge außerhalb des Wohngebiets parken, Besucher werden keine Parkplätze mehr finden. Die Belastung für Anwohner wird durch Zuparken sehr groß werden – die Jugendherberge wird mit Sicherheit regelmäßig unzulässig zugeparkt werden, sodass Besucher und Besucherinnen nicht mehr parken können.

Anmerkung: in der Vergangenheit kam es schon bei kleinen Veranstaltungen von MHP im Schlossgut Harteneck zu einem Verkehrschaos in den angrenzenden Straßen. Diese Situation wird sich mit der neuen Inbetriebnahme des Schlossguts durch Porsche wiederholen. Die geplante Bebauung muss auch diesem Zustand Rechnung tragen.

- Die geplante Bebauung mit 14 großen Häusern, die weitgehend mit Tiefgaragen unterkellert sind führt zu einer extrem hohen Versiegelung der Landschaft (in keiner der angegebenen Unterlagen ist die Versiegelung dargestellt, dies ist ebenfalls zu einer Bewertung nachzureichen). Durch den Entfall einer echten Vegetation – eine wenige Dutzend Zentimeter hohe Begrünung von Tiefgaragen oder Dächern hat keine „Schwammwirkung“ - ist ein Abfluss von Starkregen nur Oberflächlich bzw. über die Kanalisation möglich. Zwei Probleme, die in den Gutachten nicht aufgeführt sind, sind zu betrachten:

- Um dem Problem zu begegnen ist ein starker Ausbau der Kanalisation notwendig.

Dieser muss so beschaffen sein, dass im Fall von Starkregen kein Staupunkt am Kreuzungspunkt mit der bestehenden Kanalisation entsteht. Andernfalls ist bei Starkregen durch Rückstau eine Überflutung der oberhalb liegenden Wohngebiete des Schlösslesfeld zu erwarten.

- 
- Der oberflächliche Abfluss von Starkregen führt in dem Baugebiet und den angrenzenden unterhalb liegenden Straßen zu massiven Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs zunächst durch die Wassermassen und im Folgenden durch Verschmutzung.
  - Ludwigsburg bewirbt sich erneut um die Ausrichtung der Landesgartenschau<sup>2</sup>. Kernpunkt des Antrags ist die Bewerbung mit dem Grünen Ring von Ludwigsburg, der heute noch existiert. Die Art der geplanten Bebauung im Gämsenberg stellt einen eklatanten Widerspruch zu dieser Bewerbung für die Landesgartenschau dar, da dort der Ausbau des grünen Rings und die Schaffung von Waldflächen und Streuobstwiesen in genau diesem Bereich vorgeschlagen wird<sup>3</sup> während die geplante Bebauung zu einer Unterbrechung des grünen Rings führen würde. Dies gilt es auf jeden Fall zu verhindern.
  - Gemäß dem Artenschutzgutachten kommen in dem Bereich des Gämsenbergs teilweise streng geschützte Arten (Zauneidechse) und geschützte Arten (z.B. Blindschleiche und viele Vogelarten) vor. Ferner betrachtet das Artenschutzgutachten Vogelvorkommen und stellt die Auswirkungen zusammen. Demnach ist eine massive Beeinträchtigung für die Tierwelt zu erwarten. Leider wurden im Bereich Gämsenberg durch den massiven Eingriff (Baumfällarbeiten, Abrissarbeiten mit schwerem Gerät entgegen dem empfohlenen Vorgehen im ersten vorliegenden Artenschutzgutachten) bereits starke Einschnitte<sup>4</sup> erzwungen. Diese müssen dringend durch Aufforstung rückgängig gemacht werden. Details zu den Auswirkungen sind in der Stellungnahme zum Artenschutzgutachten zusammengefasst.
  - Durch die massive Bebauung wird die Anzahl an Familien im Schloßlesfeld steigen. Es ist bekannt, dass die beiden Kindergärten im Schloßlesfeld bereits heute an der Kapazitätsgrenze arbeiten und nicht weiter ausgebaut werden können. Ein Ausbau des nächsten Kindergartens „Hand-in-Hand“ in Tulpenweg ist aus Platzgründen offensichtlich nicht möglich. Eine fußläufige Ansiedelung eines weiteren Kindergartens nicht geplant. Des weiteren ist kein Spielplatz im Baugebiet geplant. Kinder können nirgends im Schloßlesfeld Fußball oder Basketball spielen. Für ältere Kinder und Jugendliche fehlen Begegnungsstätten vollkommen.
  - Durch den geplanten Ausbau der Jugendherberge wird das Problem massiv verstärkt. Schon heute ist in wärmeren Nächten zu beobachten, dass Gäste aus der Jugendherberge heraus auf die Straße vor dem Gämsenberg ausweichen und „die Nacht zum Tag machen“. Der zur Zeit noch tragbare Zustand wird bei einer derart massiven Bebauung des Gämsenbergs untragbar werden, da dann betroffene Bewohner deutlich näher an die Jugendherberge heranrücken und die Bewohner selber auch keine Ausweichmöglichkeit haben. Dieses einfache Beispiel zeigt exemplarisch die bisher nicht betrachtete Thematik der Lärmentwicklung bei so dichter Bebauung.
  - Im Rahmen des Bodengrundgutachtens wurden 10 Stellen im Gebiet untersucht. Dabei sind auf dem Flurgebiet 1915/1 und 1915/2 nur 2 Bohrungen durchgeführt worden (RKS1 und RKS2 – s. Anlage 25). Diese beiden Bohrungen sind gemäß Anlage 3.1 nur bis zu einer Tiefe **von weniger als einem Meter erfolgt**. Eine Bewertung des Untergrundes ist dadurch nicht möglich! Für die anderen Bohrerne ist mit unter 5m eine Tiefe vermessen worden, die für die geplante Bebauung mit Tiefgarage, Keller und 3-5 Stockwerken nicht ausreichend zur Bewertung ist. Im Bodengrundgutachten wird explizit darauf verwiesen, dass vor einer Bebauung eine vollständige und ausreichende Analyse erfolgen muss um negative Ergebnisse zu verhindern (vgl. u.a. Schlussbemerkung). Das Bodengrundgutachten ist daher für die geplante Bebauung nicht ausreichend.
  - Bisher ist es gelebte Praxis in Ludwigsburg die Bebauung eines Gebiets so zu planen, dass sich die neuen Baukörper in die Umgebung einbetten und keinen Widerspruch / Bruch zur Bestandsbebauung aufweisen. Dies ist bei der geplanten Bebauung mit bis zu 5 Stöckigen Hochhäusern in einer Gegend, die durch lichte Einfamilienhaus Bebauung geprägt ist, nicht gegeben.

---

Zusammenfassung, Stellungnahme, Anträge und Vorschläge

Für die Genehmigung des Bauvorhabens am Gämsenberg wurde eine Planung erstellt. Desweiteren wurde versucht durch verschiedene Untersuchungen (Klimagutachten, Artenschutzgutachten, Bodengrundgutachten, Verkehrsuntersuchung) den Einfluss der Planungen auf die verschiedenen Interessengruppen zu untersuchen. Wie oben ausgeführt zeigen die vorliegenden Untersuchungen sowohl massive Mängel in ihrer Qualität, sodass eine Nutzung zur Bewertung abzulehnen, bzw. ausgeschlossen ist (Klimagutachten, Bodenschutzgutachten) oder sie enthalten Aussagen, die zeigen, dass die Planung der Bebauung den Gegebenheiten des Gebiets nicht entspricht und zu einer massiven Beeinträchtigung führen würde (Verkehrsgutachten, Artenschutzgutachten, Klimagutachten). Aufgrund der dargestellten Zusammenhänge ist die aktuelle Planung der Bebauung aufgrund der massiven Beeinträchtigungen abzulehnen.

Antrag, Fazit und Vorschlag:

Falls die Notwendigkeit einer Schaffung von Wohnraum so zwingend ist, dass auch ein für das Stadtklima so sensibles Gebiet, wie der Gämsenberg bebaut werden muss, so ist die bestehende Planung doch durch eine passende Planung zu ersetzen. Folgende Leitlinien würden alle Kritikpunkte auflösen bzw. entschärfen und zu einer angepassten Bebauung, die sich in die Umgebung einbettet führen:

- Reduktion der maximalen Geschosshöhe auf 2-3 Stockwerke
- Maximal Schaffung von etwa 60 statt 120 Wohneinheiten und dadurch lockerere Bebauung anstatt massiver Wohnblöcke
- Schaffung eines grünen Gürtels durch Aufforstung zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung in Form eines mindestens 2 Bäume breiten Streifens – dadurch auch Schaffung von Durchlüftung.
- Schaffung von ausreichend Parkplätzen (Parkplatzschlüssel von 1,5-2 aufgrund der Randlage von Ludwigsburg).

1([https://www.ludwigsburg.de/start/stadt\\_buerger/landesgartenschau-bewerbung.html](https://www.ludwigsburg.de/start/stadt_buerger/landesgartenschau-bewerbung.html),  
Machbarkeitsstudie [https://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburg-Internet/get/params\\_E-1494675464/16617070/LGS\\_Bewerbungsunterlagen\\_Booklet\\_191213\\_FINAL.pdf](https://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburg-Internet/get/params_E-1494675464/16617070/LGS_Bewerbungsunterlagen_Booklet_191213_FINAL.pdf) u.a. S. 23, S. 27, S. 30)

2 [https://www.ludwigsburg.de/start/stadt\\_buerger/landesgartenschau-bewerbung.html](https://www.ludwigsburg.de/start/stadt_buerger/landesgartenschau-bewerbung.html)

3 s. Seite 30 der Bewerbungsunterlagen [https://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburg-Internet/get/params\\_E-1494675464/16617070/LGS\\_Bewerbungsunterlagen\\_Booklet\\_191213\\_FINAL.pdf](https://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburg-Internet/get/params_E-1494675464/16617070/LGS_Bewerbungsunterlagen_Booklet_191213_FINAL.pdf)

4 [https://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburg-Internet/get/params\\_E776034121/16698493/20190401\\_G%C3%A4m\\_akt\\_Protokoll\\_Baumf%C3%A4ll\\_Feb\\_2019\\_durch\\_Pflug\\_Schuessler.pdf](https://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburg-Internet/get/params_E776034121/16698493/20190401_G%C3%A4m_akt_Protokoll_Baumf%C3%A4ll_Feb_2019_durch_Pflug_Schuessler.pdf)

5 [https://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburg-Internet/get/params\\_E-240264473/16698517/2018\\_09\\_13\\_Bodengrundgutachten%20GT-B0918-2468-G%C3%A4msenbergstr.-LB-P6145.pdf](https://www.ludwigsburg.de/site/Ludwigsburg-Internet/get/params_E-240264473/16698517/2018_09_13_Bodengrundgutachten%20GT-B0918-2468-G%C3%A4msenbergstr.-LB-P6145.pdf)

---

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Stadtentwicklungskonzept mit seinen Themenfeldern, welche in Masterplänen abgebildet sind, stellt verschiedene Ziele und Maßnahmen (z.B. für Wohnen, Grün, Energie, etc.) zunächst „gleichrangig“ dar, sie sind also untereinander nicht bewertet oder abgewogen/priorisiert. Eine Konfliktlösung (Abwägung der verschiedenen Belange) muss also im Rahmen des jeweiligen Bauleitplanverfahrens (hier Änderung des Flächennutzungsplans) erfolgen. Im Fall der vorliegenden FNP-Änderung wird der Schaffung von benötigtem Wohnraum „Vorrang“ vor der Erhaltung der Grünfläche eingeräumt.

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

---

**4.) Öffentlichkeit 2**

(Schreiben vom 20.05.2021)

Ich verweise hiermit meine Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 33, „Gämsenberg“ und zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gämsenberg“ Nr. 041/05 Ludwigsburg vom 12.03.2020, welche Sie in der Anlage nochmals erhalten. Die Argumentation behält nach wie vor ihre Gültigkeit. Jedes noch so fachlich richtige Argument wurde jedoch in der Abwägung Nr. 041/05 aus dem Zusammenhang gerissen oder falsch wiedergegeben und damit geradezu ins Lächerliche verzogen. Dass beispielsweise das auch von Stadträten befürwortete Schaugerüst genauso wie auch sämtliche anderen stichhaltigen Argumente als nicht zielführend bezeichnet und zur Kenntnis genommen wird ist für den gesamten Prozess bezeichnend.

Es bleibt dabei:

- Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept ist rückständig und ein fauler Kompromiss zwischen viel zu hohen Wohnflächenforderungen und dem Wunsch eines angemessenen Übergangs zur Bestandsbebauung.
- Von neuen Wohnformen und innovativen Konzepten ist der Geschosswohnungsbau sehr weit entfernt.
- Das Verkehrskonzept verdient nach wie vor seinen Namen nicht.
- Diese ganze Misere wurde durch die überzogenen Wohnflächenvorgaben im Wettbewerb (eigentlich ein gutes Instrument für städtebauliche und architektonische Qualität) verursacht.

Politik, Stadtverwaltung und städtische Unternehmen sollten für eine angemessene und nachhaltige Stadtentwicklung stehen. In diesem Fall haben sich die genannten aber auf ganzer Linie instrumentalisieren lassen. Das Ergebnis ist bekanntermaßen katastrophal.

Im innerstädtischen Bereich, zumindest wenn das Schloss in Sichtweite ist, wird in Ludwigsburg äußerst penibel Wert auf Stadtplanung, angemessene Kubaturen und Gestaltung der Bauprojekte gelegt. Das Gebiet am Gämsenberg wurde zwar vom Gestaltungsbeirat als sensibel bezeichnet, ist aber



---

Masterplan 4, Vitale Stadtteile: „Die Stadtteile prägenden Grünflächen werden erhalten. Potenziale für vielfältige, ökologisch wertvolle und nutzbare Grünflächen werden genutzt.“

Masterplan 7, Grün in der Stadt: „Das durchgängige Grün in der Stadt verbindet Ludwigsburg mit dem Neckar, der grünen Nachbarschaft und der Region. Der Erhalt und die Entwicklung der historischen Grünanlagen, hochwertiger Freiraumstrukturen und ökologisch wertvoller Landschaftselemente sind konzeptionell in strategischen Plänen erarbeitet. Diese dienen als Steuerungselemente und fließen in die Bauleitplanung ein.“

Widerspruch zu Freiflächenentwicklungskonzept, Klimaanpassungskonzept, Grünleitplan und Landesgartenschaubewerbung: Das Freiflächenentwicklungskonzept ist die Basis für die Entwicklung des Konzepts für die Landesgartenschau Ludwigsburg 2034.

Auch das Klimaanpassungskonzept von Faktor Grün wird von der Stadt Ludwigsburg als Grundlage zur Landesgartenschaubewerbung verwendet. In dieser Bewerbung ist das betreffende Gebiet als Grünfläche dargestellt, auch als Teil des grünen Rings.

Zitat Booklet Bewerbung Landesgartenschau (Seite 18): „Mit dem Freiflächenentwicklungskonzept (FEK) und dem Klimaanpassungskonzept (Klik) hat die Stadt Ludwigsburg Planungsinstrumente geschaffen, auf deren Grundlage die städtebaulichen Entwicklungen aufbauen.“

Das Freiflächenentwicklungskonzept von Faktor Grün listet die Fläche als „Landwirtschaftliche Fläche mit Biotopentwicklungspotential“. Das Klimaanpassungskonzept von Faktor Grün besagt, dass offene Wiesen und Ackerflächen prinzipiell zu erhalten sind (Seite 111).

Im Grünleitplan der Stadt Ludwigsburg ist die Fläche als „Gebiet mit Freiraum- und Biotopentwicklungspotential (Schonung von Böden höchster Qualität)“ mit ökologischen Entwicklungspotentialen dargestellt.

Zitat Booklet Bewerbung Landesgartenschau (Schlusswort): „So hat der Mensch in den letzten Jahrhunderten die Natur mehr und mehr aus der Stadt verdrängt. Es ist an der Zeit, diese Entwicklung umzukehren, die Natur nachhaltig und dauerhaft zurück in die Stadt zu holen, getrennte Stadtteile wieder zusammenwachsen zu lassen.“

Zitat Klimaanpassungskonzept (Klik) Faktor Grün, Seite 45: „Grün in der Stadt. Die Entwicklung und der Schutz von Grünstrukturen und Grünflächen (Grüne Infrastruktur) sind zentrale Aspekte des Klimaanpassungskonzeptes. Die Stärkung der grünen Infrastruktur hat positive Auswirkungen auf das Stadtklima insgesamt und im Speziellen auf das Mikroklima von Straßen, Plätzen und Gebäuden. Die Wärmebelastung des Menschen kann so in Hitzeperioden erheblich reduziert werden. Natürliche Strukturen können die Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen insgesamt reduzieren. Anpassungsmaßnahmen betreffen aber auch die grüne Infrastruktur selbst, die stark von den negativen Auswirkungen des Klimawandels betroffen sein wird. Der Schutz und die Entwicklung von Stadtgrün erzeugen einen beträchtlichen Mehrwert, indem z.B. zusätzlich zur klimaregulatorischen Funktion sowohl die Aufenthaltsqualität (Ästhetik), als auch der ökologische Wert verbessert werden können. Eine hohe Aufenthaltsqualität führt zu einer verbesserten Lebensqualität, die als sanfter Standortfaktor auch von wirtschaftlichem Interesse ist.“

Der Gestaltungsbeirat hat die Fläche als zu sensibel für eine Bebauung beurteilt.

Präsentation BTU 21.02.2019: Die am 21.02.2019 im BTU präsentierte Grafik zeigt deutlich wie die Fläche im Landschaftsraum liegt und der bestehende Siedlungsrand durch eine Bebauung ausfransen würde:



Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Gämsenberg“ Nr. 041/05 in Ludwigsburg

Die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegten Unterlagen lassen eine fachlich fundierte Bewertung des Projektes nicht zu. Die Unterlagen sind unvollständig. Anlage Planentwurf Freivogel Mayer Architekten vom 04.10.2019: Die Unterlagen sind unvollständig. Der Anlage sind nicht alle vorhandenen Pläne beigelegt. Beispielsweise fehlt ein Grundriss der geplanten Tiefgarage. Von den Obergeschossen liegen lediglich zwei Grundrisse bei. Die Schnittansichten B-B sowie E-E fehlen. Anmerkung: Gerade die Schnittansicht E-E (Ansicht Nord von der Gämsenbergstraße) ist zur Bewertung des Vorhabens essentiell. In den vorliegenden Grundrissen und Schnittansichten sind Bezugshöhen zum Bestands Gelände und zur Bestandsbebauung nicht vorhanden. Die beigelegten Pläne sind außerdem unmaßstäblich. Maß der baulichen Nutzung: Grundlegende Kennzahlen und Werte zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossfläche, mitzurechnende bauliche Anlagen usw.) sind nicht vorhanden. Im vorliegenden Planungsstadium sollten diese Zahlen bereits bekannt sein.

Anteil preisgedämpfter Wohnungen: Der Anteil preisgedämpfter Wohnungen ist zu gering. In Ludwigsburg besteht in erster Linie ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen. Bei diesem Projekt entstehen seitens der WBL 70% und seitens der Pflugfelder Unternehmensgruppe 80% hochpreisige Wohnungen. Ein erheblicher Mangel an Wohnungen dieser Kategorie besteht in Ludwigsburg nicht. In diesem Zusammenhang ist die Begründung den Außenbereich an einer so sensiblen Stelle wegen Wohnraum mangels bebauen zu müssen hinfällig (siehe auch Widerspruch Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichts: Stellungnahme zu den Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichts vom 25.01.2019:

„1. Es soll in Abstimmung mit den Auslobern und der Stadt untersucht werden, ob der Entwurf stärker verdichtet werden kann.“ Diese Empfehlung ist lediglich aus Sicht der beteiligten Bauträger nachvollziehbar. „3. Der Anteil der geförderten Wohnungen soll nicht überschritten werden.“ Diese Empfehlung ist lediglich aus Sicht der beteiligten Bauträger nachvollziehbar. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen ist ohnehin zu gering. Die Stadt Ludwigsburg benötigt preisgünstigen Wohnraum (siehe auch oben). „8. Das Regenwasserkonzept soll nachgewiesen werden.“ „9. Das Grünkonzept ist weiter zu präzisieren.“ Fazit: Offensichtlich wurden bislang vorwiegend Empfehlungen umgesetzt, welche den Vorhabenträgern nutzen. Die Empfehlungen des Preisgerichts sind angesichts des ohnehin katastrophalen Wettbewerbsergebnisses in Teilen nicht nachvollziehbar.



---

Verkehrsuntersuchung Die Verkehrsuntersuchung macht deutlich dass das vorgelegte Mobilitätskonzept vollkommen unzureichend ist: Zitat Verkehrsuntersuchung BS Ingenieure, Dezember 2019: „Beim Angebot der 4 Car-Sharing Fahrzeuge wird die Hürde zur Nutzung eines Kfz durch die zu bezahlenden Car-Sharing-Fahrten zwar erhöht, allerdings werden mit dem Car-Sharing-Fahrzeug ebenfalls Kfz-Fahrten zurückgelegt, die es in der nutzungsbezogenen Verkehrsprognose zu berücksichtigten gilt. Die Packstation kann nur ein Angebot sein. Selbstverständlich muss es darüber hinaus möglich sein, Post und Pakete direkt an die Wohnadresse geliefert zu bekommen. Lediglich das Angebot an Elektro-Lastenrädern und das Angebot an Bike-Sharing kann zu einer Reduktion des MIV führen. Zwingende Voraussetzung ist aber ein entsprechendes Angebot an Radinfrastruktur. Das Angebot Ladeinfrastruktur für Elektromobilität führt zu keiner Reduktion des MIV Anteils.“ In der Verkehrsuntersuchung wird davon ausgegangen, dass „entlang der Neckarstraße eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Zentrum Ludwigsburg geschaffen wird.“ Als Bürger gehe ich davon aus, dass dies eine Notwendigkeit zur Schaffung von Baurecht am Gämsenberg ist. Die Verkehrsuntersuchung geht nicht näher auf die Anzahl der Besucherstellplätze ein. Vor dem Hintergrund dass die Gämsenbergstraße in der Vergangenheit und aktuell regelmäßig mit ruhendem Verkehr überlastet ist, die Jugendherberge noch erweitert wird und Porsche im Schlossgut Harteneck ein Schulungszentrum einrichtet, sind die geplanten Stellplätze völlig unzureichend. Die Verkehrsuntersuchung berücksichtigt dabei die Einrichtungen Jugendherberge und Schlossgut Harteneck überhaupt nicht.

Der öffentliche Nahverkehr bewegt sich bereits jetzt an der Kapazitätsgrenze, die Bushaltestelle der Linie 422 ist zu weit entfernt, die Linie 433 ist aufgrund der Taktung unattraktiv. Die Untersuchung zur Verlängerung der Linie 422 liegt nicht vor. Die notwendige Radinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Die topographischen und infrastrukturellen Bedingungen sind denkbar schlecht um hier mit reduziertem MIV zu planen. Sämtliche umliegende Straßen und Knotenpunkte sind bereits jetzt deutlich überlastet, in der Folge entsteht Schleichverkehr in Wohngebieten, in diesem Fall zwangsläufig an Schule und Kindergärten im Schlösslesfeld vorbei. Erschwerend kommt hinzu dass das geplante Gebiet am Gämsenberg weitgehend vom übrigen Schlösslesfeld und den hier vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und der Nahversorgung abgeschnitten ist (siehe auch folgendes Kapitel „Städtebau“). Fazit: Das Mobilitätskonzept besteht überwiegend aus Alibimaßnahmen, die Verkehrsuntersuchung bestätigt dabei die Befürchtungen der Anwohner und fällt für das Mobilitätskonzept entsprechend vernichtend aus. Ludwigsburg versucht verzweifelt die Verkehrsprobleme und Schadstoffbelastungen in den Griff zu bekommen, verschärft die Probleme aber mit unausgereiften Projekten wie dem Baugebiet am Gämsenberg (in diesem Zusammenhang sei auch noch auf die Widersprüche zu Klimaanpassungs-, Freiflächenkonzept und Grünleitplan verwiesen). Wettbewerb / Entwurf:

Städtebau: Das Schlösslesfeld verfügt über ausreichende bis gute Straßen- und Fußwegeverbindungen. Das Gebiet am Gämsenberg hingegen wird vom bestehenden Gebiet weitgehend abgeschnitten sein (siehe Grafik). Dies gilt für sämtliche Verkehrsarten. Der Schlösslesweg bildet aktuell den Siedlungsrand aus, daher gibt es auch keinerlei Verbindung zum geplanten Quartier. Die fußläufige Erschließung des geplanten Gebiets erfolgt überwiegend von Osten und Westen, sozusagen um den Schlösslesweg herum. In südlicher Richtung, zum bestehenden Gebiet, gibt es keine Verbindung. Für den motorisierten Individualverkehr erfolgt die Erschließung ausschließlich über die Gämsenbergstraße über zwei Tiefgarageneinfahrten. Das Konzept orientiert sich dabei an üblichem Geschosswohnungsbau, wie er auch bereits zu autogerechten Zeiten umgesetzt wurde.



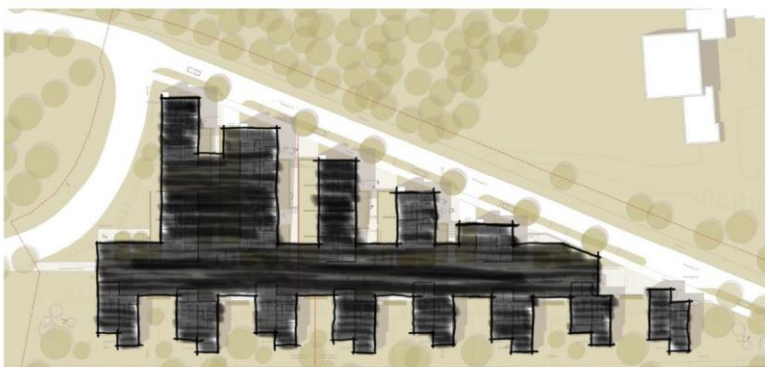
Das allerdings zu dem Preis einer massiven Verdichtung und Höhe im nördlichen Bereich an der Hangkante. In der Folge arbeitet der Entwurf gegen Topographie und Landschaftsverlauf. Die Fernwirkung von Neckartal und Neckarweihingen ist verheerend.



Das Wettbewerbsergebnis hat deutlich gemacht, dass die Auslobung mit diesen Dichtevorgaben ein fataler Fehler war. In diesem Zusammenhang von einem „erfolgreichen Wettbewerb“ zu sprechen ist nicht nachzuvollziehen. Der Wettbewerb war lediglich für die Vorhabenträger erfolgreich, für die Stadt Ludwigsburg nicht. Den Entwurf im Anschluss noch weiter zu verdichten spricht für den offensichtlich zu großen Einfluss der Bauträger.

Das gesamte Bebauungs- und Erschließungskonzept orientiert sich an üblichem Geschosswohnungsbau. Letztendlich führt das Konzept an dieser Stelle zu einem vom übrigen Schloßlesfeld abgehängten Quartier dessen Tiefgaragenererschließung stark an die Bauweise der autogerechten Jahre erinnert. Die Bewohner fahren mit dem PKW unten in die Tiefgarage und mit dem Aufzug in ihre Wohnung.

In der BTU Präsentation, Seite 17 vom 21.02.2019 werden die „Freiraum- und flächenschonende Tiefgaragen“ positiv herausgestellt. Diese Aussage ist nicht nachvollziehbar. Die Tiefgarage erstreckt sich von West nach Ost über nahezu das gesamte Gebiet. Was daran freiraum- und flächenschonend sein soll ist nicht ersichtlich.



Durch Tiefgarage und Gebäude vollständig versiegelte Flächen (Durch Wege und Straßenausbau versiegelte Flächen nicht berücksichtigt)

Vorgehensweise der Stadt Ludwigsburg:

---

Ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren, wie in der Sitzungsvorlage zur Gemeinderatssitzung am 06.11.2019 vorgesehen, konnte lediglich dank engagierter Bürger abgewendet werden.

Schaugerüst: In der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegenden Gemeinderatssitzung am 06.11.2019 wurde wiederholt die Aufstellung eines Schaugerüsts nach Schweizer Vorbild gefordert. In welchem Verfahrensschritt dies sinnvoll ist, sollte von der Stadtverwaltung geklärt werden. Der richtige Zeitpunkt wäre jetzt, zur Aufstellung des Bebauungsplans, bevor Baurecht geschaffen wird.

Erschließungsvertrag: Die Beteiligung der bestehenden Anwohner an der Gämsenbergstraße an den Erschließungskosten für das neue Gebiet ist schlicht eine Frechheit. Eine Information der betreffenden Anwohner hat nicht stattgefunden. Das bestehende Kanalsystem in der Gämsenbergstraße außerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Neckar wird die zusätzliche Schmutz- und Regenwassermenge nicht aufnehmen können. Die Kosten für eine Anpassung des Kanals werden die Stadt Ludwigsburg bzw. die Steuerzahler tragen müssen, weil der Kanal außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Am 05.03.2020 war ich bei einem Termin mit Oberbürgermeister Knecht im Rathaus beteiligt. stattgefunden. Herr Knecht und der Fachbereich Stadtplanung haben dabei zugesagt uns Informationen über den städtebaulichen Vertrag zukommen zu lassen. Im Kern ging es um die Frage, welche Aussagen zur Bebauungsdichte der Vertrag enthält. Bis zum 12.03.2020 haben wir keine Informationen erhalten.

Gestaltungsbeirat: Der viel gelobte Gestaltungsbeirat der Stadt Ludwigsburg wurde durch das Verfahren gewissermaßen ausgehebelt (auch wenn einzelne Mitglieder des Gestaltungsbeirats im Preisgericht saßen).

Eidechsenzaun: Dass das Feld mit „Biotopentwicklungspotential“ jetzt in Zeiten von Renaturierungsmaßnahmen, Klimaanpassungs- und Freiflächenentwicklungskonzepten vor Eidechsen geschützt wird, spottet jeder Beschreibung. Übrigens gab es wieder keine Information der Anwohner über Bau, Sinn und Zweck dieser wirklich schrägen Baumaßnahme, welche hoffentlich von den Vorhabenträgern und nicht vom Steuerzahler bezahlt wurde.

Persönliche Anmerkung: Es sollte auch den Bürgern der notwendige Respekt gegenübergebracht werden, wenn diese sich engagieren, auf (tatsächlich vorhandene) Probleme hinweisen, oder sich berechnigte Sorgen über eine künftige Bausünde machen. Diesen Respekt haben wir bislang vermisst. Selbst Martin Kurt hat es in der BTU-Sitzung am 21.02.2019 geschafft mich nachhaltig zu verstören. Das eine Bebauung in der Realität weit weniger massiv wirken soll wie auf einem Modellfoto aus der Vogelperspektive ist eine Aussage, die ich einem Stadtplaner nicht zugetraut hätte. Außerdem würde man die Bebauung durch die vorhandene Eingrünung im Steinbruch nicht so wahrnehmen. Die erwähnte Eingrünung besteht übrigens aus Laubbäumen, ich empfehle dem Fachbereich Stadtplanung eine Exkursion in den Wintermonaten zur Neckarbrücke und zur gegenüberliegenden Talseite. Leider ist das Vertrauen in die Stadtverwaltung Ludwigsburg durch eine Vielzahl solcher Aussagen zerstört.



Schlusswort:

Ich bin mir durchaus darüber bewusst, dass ich als Anwohner in einigen Belangen befangen bin. Es sei aber noch einmal festgehalten, dass ich und meines Wissens auch die Mehrheit der Anwohner nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung des Feldes bin. Ich möchte mich auch energisch gegen die üblichen Vorwürfe wehren („Wohnraum schaffen ja, aber nicht bei mir nebenan“ (Konrad Seigfried in der LKZ am 07.03.2020)). Dass es für Städte nicht leichter geworden ist Projekte mit Konfliktpotential umzusetzen ist sicher richtig. Allerdings streiten oder stritten unsere Stadträte auch gerne jahrelang um einige wenige Parkplätze, welche einer Busbeschleunigung oder einem Radweg im Wege stehen. Es sollte doch bei einem so großen und den Stadteingang prägenden Projekt auch eine sachliche Debatte möglich sein. Als Architekt halte ich die Planung für an dieser Stelle deutlich zu dicht und zu hoch. Nicht nur die Fernwirkung zum Neckartal und Neckarweihingen gegenüber ist bei der geplanten Gebäudemasse am Siedlungsrand problematisch. Die Erschließung bzw. die nicht vorhandene Anbindung des Gebiets ist ein sehr großes Problem. Das Stadtbild Ludwigsburgs am Stadteingang wird sich sehr zum Negativen verändern. Die Mehrheit der Stadträte, die Stadtverwaltung und auch der Gestaltungsbeirat haben die Bebauung des Feldes am Gämsenberg lange Zeit aus guten Gründen abgelehnt. Das Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs hat die Schwierigkeit der Bebauung bestätigt, die Dichtevorgaben in der Auslobung waren von Anfang an städtebaulich unverträglich. Das Wettbewerbsverfahren, ein großartiges Instrument, das in der Regel für städtebauliche und architektonische Qualität steht, hat dadurch seinen Zweck leider nicht erfüllt. Einflussreiche Vorhabenträger versuchen hier unter Zuhilfenahme der gegenwärtigen Wohnraumdebatte ihre Interessen möglichst schnell durchzusetzen, Teile von Stadtverwaltung und Gemeinderat lassen sich dabei instrumentalisieren. Nachhaltige Stadtentwicklung

---

sieht anders aus. Grünleitplanung, Freiflächenentwicklungskonzept, Klimaanpassungskonzept, Landesgartenschaubewerbung und Masterpläne sprechen eine völlig andere Sprache. Ludwigsburg hat, vor allem innerstädtisch, einen wertvollen historischen Bestand, welcher mit zahlreichen Maßnahmen geschützt wird. Städtebauliche Fehler aus den letzten 50 Jahren sind aber auch allgegenwärtig. Ein sensibler Umgang mit Bestandsbebauung und Landschaft sowie etwas Baukultur sollten eigentlich auch am Stadtrand möglich sein.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan Gämsenberg Nr. 041/05 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die Anregungen werden im Bebauungsplan entsprechend bearbeitet und sind nicht Inhalt des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens.

Die Rahmenbedingungen für die Bebauung sind vom Gemeinderat gesetzt worden. Die Stadtverwaltung hat daraufhin einen transparenten Prozess aufgesetzt, um unter Abwägung aller Interessen die bestmögliche Qualität der Neubebauung zu erzielen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die umfangreichen Einwendungen und Stellungnahmen aus Gründen der Übersichtlichkeit zusammengefasst dargestellt, beantwortet und Abwägungsvorschläge eingebracht, die vom Gemeinderat im Rahmen der Entwurfsbeschlussfassung beschlossen wurden. Im Flächennutzungsplan wurden alle Stellungnahmen komplett dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept mit seinen Themenfeldern, welche in Masterplänen abgebildet sind, stellt verschiedene Ziele und Maßnahmen (z.B. für Wohnen, Grün, Energie, etc.) zunächst „gleichrangig“ dar, sie sind also untereinander nicht bewertet oder abgewogen/priorisiert. Eine Konfliktlösung (Abwägung der verschiedenen Belange) muss also im Rahmen des jeweiligen Bauleitplanverfahrens (hier Änderung des Flächennutzungsplans) erfolgen. Im Fall der vorliegenden FNP-Änderung wird der Schaffung von benötigtem Wohnraum „Vorrang“ vor der Erhaltung als landwirtschaftliche Fläche eingeräumt. Dabei werden z.B. die artenschutzrechtlichen oder klimatischen Belange berücksichtigt. Die Abwägungsentcheidung trifft letztendlich der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg.

Der in § 1a BauGB verankerte Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung lässt in begründeten Fällen eine Abweichung zu. Dies wird durch die sogenannte „Plausibilitätsprüfung“ beantwortet, in welcher der zusätzliche Flächenbedarf nachgewiesen werden muss. Demnach benötigt die Stadt Ludwigsburg zur Deckung des rechnerisch ermittelten Flächenbedarfs über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus weitere Wohnbauflächen.

**Abwägungsvorschlag:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*